

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Кабанов В. Н. Потенциал стратегического развития Волгограда // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2014. № 2 (27). С. 54—61.
2. Курченков В. В. Перспективы повышения инновационной активности хозяйствующих субъектов ЮФО в условиях глобальной конкуренции // Региональная экономика. Юг России. 2013. № 1 (1). С. 203—208.
3. Цыганкова В. Н. Формирование промышленной политики региона на основе инновационной активности // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 3 (24). С. 59—61.
4. Волгоградская область в цифрах — 2013: крат. стат. сб. / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области. Волгоград: Волгоградстат, 2014. 376 с.
5. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2014: стат. сб. / Росстат. М., 2014. 900 с.
6. Куценко Е. С. Региональная кластерная стратегия: маневрируя между провалами рынка и государства // Форсайт. 2012. Т. 6. № 3. С. 6—15.
7. Цихан Т. В. Кластерная теория экономического развития // Теория и практика управления. 2003. № 5 [Электронный ресурс]. URL: [http://www.subcontract.ru/Docum/DocumShow\\_DocumID\\_168.html](http://www.subcontract.ru/Docum/DocumShow_DocumID_168.html) (дата обращения: 01.02.2014).
8. Мосейко В. О., Коробов С. А., Фомина С. И. Применение кластерной концепции в развитии регионального предпринимательства // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2014. № 2 (27). С. 108—114.
9. Вуйлов Д. А. Методологические и теоретические подходы к формированию кластерных образований на примере Волгоградской области // Вестник Волгогр. гос. ун-та. Сер. 3. Экономика. Экология. 2009. № 2 (15). С. 25—32.

**REFERENCES**

1. Kabanov V. N. Potential for strategic development of Volgograd // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. № 2 (27). P. 54—61.
2. Kurchenkov V. V. Prospects of improvement of the innovation activity of the South Federal District economic entities in the conditions of global competition // Regional economics. South of Russia. 2013. № 1 (1). P. 203—208.
3. Tsygankova V. N. Formation of regional industry policy based on the innovation activity // Business Education Law. Bulletin of the Volgograd Business Institute. 2013. № 3 (24). P. 59—61.
4. Volgograd region in figures 2013. Shot Statistic issue / Territorial department of the Federal State Statistics Service of Volgograd region. Volgograd: Volgogradstat, 2014. 376 p.
5. Regions of Russia. Socio-economic indicators 2014 / Rosstat. M., 2014. 900 p.
6. Kutsenko E. S. Rational cluster strategy: maneuvering between failures of the market and the government // Foresight. 2012. V. 6. № 3. P. 6—15.
7. Tsykhan T. V. Cluster theory of economic development // Theory and practice of management. 2003. № 5 [Electronic resource]. URL: [http://www.subcontract.ru/Docum/DocumShow\\_DocumID\\_168.html](http://www.subcontract.ru/Docum/DocumShow_DocumID_168.html) (date of viewing: 01.02.2014).
8. Moseiko V. O., Korobov S. A., Fomina S. I. Use of cluster concept in the development of regional entrepreneurship // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. № 2 (27). P. 108—114.
9. Vuylov D. A. methodological and theoretical principles of clusters development in volgograd region // Scientific journal of VolGU. Global Economic System. 2009. № 2 (15). P. 25—32.

УДК 332.832.2:332.1

ББК 65.315.441.23:65.04

**Korostin Sergey Anatolievich**,  
candidate of economical science, associate professor  
of the department of management, doctoral candidate  
of the department of management  
of Volgograd State University,  
Volgograd,  
e-mail: korostin@inbox.ru

**Коростин Сергей Анатольевич**,  
канд. экон. наук,  
доцент кафедры менеджмента,  
докторант кафедры менеджмента  
Волгоградского государственного университета,  
г. Волгоград,  
e-mail: korostin@inbox.ru

## СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### STATE AND PROSPECTS OF LOW-RISE CONSTRUCTION IN VOLGOGRAD REGION

*В статье рассматривается состояние жилищного сектора Волгоградской области (обеспеченность жильем в городе и сельской местности, количество аварийного и ветхого жилья, темпы роста строительства нового жилья и состояние дел в сфере индивидуального жилищного строительства). Проанализирована структура валового регионального продукта и выявлена доля строительного сектора в структуре ВРП. Проанализирован*

*рынок комплексного освоения малоэтажным жильем Волгоградской области, а полученные данные сведены в обобщающую таблицу. Выявлены основные проблемы, затрудняющие развитие отрасли малоэтажного строительства в Волгоградской области. Предложен комплекс мер по решению этих проблем с целью стимулирования развития отрасли малоэтажного домостроения в Волгоградской области.*

*The article discusses the state of the housing sector in Volgograd region (housing per capita in the city and the countryside, the number of tumbledown and repair residential buildings, growth rate of new housing construction and the state of affairs in the individual housing construction). The structure of the gross regional product has been analyzed and the share of the construction industry in the GRP was highlighted. The market of low-rise housing in Volgograd region has been analyzed; and the findings were summarized in the summary table. The main problems that hinder development of the low-rise housing industry in Volgograd region were determined. The set of measures for resolving the problems in order to encourage development of the low-rise housing construction in Volgograd region has been proposed.*

*Ключевые слова: Волгоградская область, малоэтажное домостроение, малоэтажные поселки, индивидуальное жилье, жилищная политика, строительная отрасль, валовой региональный продукт, девелопер, комплексное освоение территорий, каркасно-панельное домостроение.*

*Keywords: Volgograd region, low-rise construction, low-rise communities, individual housing, housing policy, construction industry, gross regional product, developer, complex development of territories, wooden-frame panel houses.*

По состоянию на 2014 год в Волгоградской области проживают 2,569 млн человек. 76,4% (1970,5 тыс.) жителей Волгоградской области проживают в городах, а 23,6% (612,5 тыс.) — в сельской местности [1]. Жилищная обеспеченность одного жителя, проживающего в городе, составляет 22,1 кв. м жилой площади, когда на сельского жителя приходится немногим больше — 22,7 кв.м. По итогам 2013 года жилищный фонд Волгоградской области составляет 57,2 млн кв. м жилья. На 93,7% данный жилищный фонд является частным и принадлежит гражданам. При этом городской жилищный фонд составляет 43,46 млн кв. м, а сельский жилищный фонд — 13,76 млн кв.м. Увеличение объемов ввода жилищного строительства позволило в 2013 году достичь показателей 0,315 кв. м жилья в год на одного жителя Волгоградской области. Данный показатель постоянно растет, он увеличился с 2000 года в 2,14 раза. Однако этот показатель существенно ниже (в 1,55 раза) среднероссийского (0,49 кв. м жилья в год на одного жителя).

Волгоградская область имеет средний уровень оборудования жилищного фонда всеми видами благоустройства. По состоянию на 2013 год 77% жилых единиц имеют водопровод, 74% — канализацию, 64% — ванну или душ, газом обеспечено более 90% населения. Если в городах, где жилой фонд благоустроен на достаточно высоком уровне, проблемой являются ветхость и аварийность жилья, то в сельской местности основная проблема — качество жилья и слабое коммунальное обустройство. По данным Волгоградстата, по итогам 2013 года в сельской местности водопроводом оборудовано только 47% жилищного фонда, канализацией — 37%, ванной или душем — 29%, газ имеют 88,3% [Там же].

В 2011 году доля ветхого и аварийного жилья в Волгоградской области составляла 1,7% от всего объема, что в абсолютных цифрах составило 919,7 тыс. кв. м [2]. По данным министерства жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Волгоградской области на 31 декабря 2014 года, в Волгоградской области признано аварийными 202 многоквартирных дома общей площадью 149562 кв. м, в которых проживают 9146 человек. Из них 96,3% аварийных площадей в многоквартирных домах прихо-

дится на город-герой Волгоград и 2% на город Волжский [3].

Валовой региональный продукт Волгоградской области составляет 573903 млн руб. (2012), что составляет менее 1% (0,92%) в структуре внутреннего валового продукта России. Волгоградская область имеет сбалансированную структуру хозяйства: многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью, запасами нефти и газа. При этом доля строительного сектора в структуре производства валового регионального продукта неуклонно увеличивается [1].

Основной вклад в ВРП региона дают экономики трех крупных городов (Волгоград, Волжский, Камышин). В первую очередь это областной центр с объемом произведенной стоимостной продукции на уровне 63,7% ВРП [4]. Это позволяет сделать вывод, что Волгоградская область выделяется чрезвычайной территориальной концентрацией.

В течение последних лет валовой региональный продукт на душу населения в Волгоградской области существенно вырос. С 2006 по 2012 год ВРП на душу населения Волгоградской области увеличился почти в два с половиной раза. Рост ВРП продолжался все эти годы, за исключением посткризисного 2009-го, когда доля ВРП на душу населения составила 87% от показателей предшествующего года. Однако если ВРП региона уменьшился только на один год и в 2010 году значение ВРП уже превысило показатели предкризисного 2008 года, что произошло за счет роста в розничной и оптовой торговле, сфере логистики и грузоперевозок и добычи полезных ископаемых, то строительную отрасль кризис затронул очень существенно — после сильного падения в 2009 году отрасль восстанавливалась более трех лет и только в 2012 году показатели превысили докризисный 2008 год.

Строительство играет существенную роль в экономике Волгоградской области. В 2010 году в Волгоградской области было 5232 строительных и проектно-изыскательские организации, а их удельный вес по основным показателям экономики области в 2010 году составлял: численность занятых — 7,1%, объем производимой промышленной продукции — 4,97% [5]. В 2013 году строительным сектором Волгоградской области было выполнено работ на сумму 57,5 млрд руб., что обеспечило 6% ВРП и 8% официальной занятости.

В 2014 году на территории Волгоградской области было сдано в эксплуатацию 1 млн 134 тыс. кв.м. Показатели в сегменте экономкласса улучшились. Такого жилья в 2014 году стало больше на 60%, когда в 2013 году этот показатель был равен 37% от общего объема, в 2012-м — 17,5%, в 2011-м — 14%. В общем объеме ввода на долю многоквартирных домов пришлось свыше 431 тыс. кв. м (135,3% к уровню 2013 года), индивидуального жилищного строительства — 703 тыс. кв. м (143% к уровню 2013 года). Таким образом, доля малоэтажного домостроения в общем объеме сданного жилья в Волгоградской области составила 62%. Рост индивидуального жилищного строительства отразился и на доле строительства за счет собственных средств — более 60% введенных в эксплуатацию жилых домов построено за счет собственных средств [6].

Помимо индивидуального строительства малоэтажных жилых домов за счет средств граждан и их собственными силами в Волгоградской области также развивается сегмент комплексного освоения территорий малоэтажной застройки. Данные по основным проектам малоэтажной застройки представлены в табл.

В настоящий момент в Волгоградской области реализуются и планируются к реализации проекты комплексной застройки как в эконом- и среднем ценовом сегменте, так и в премиум-сегменте, где застройщики пытаются добиться высокого качества во всем.

## Поселки малоэтажной застройки в Волгоградской области в 2014 году

№	Наименование проекта	Предмет продажи	Местоположение проекта	Застройщик/ инвестор	Площадь, га	Начало строительства	Планируемое окончание застройки
1	Лебяжья Поляна	Готовые дома премиум-класса	Среднеахтубинский р-н, между одноименным пос. Лебяжья Поляна и пос. Кировец	METR Development Group (ООО МЕТР Девелопмент Групп)	82	2008	2020
2	Поселок в Мичуринском (Антоновка)	Готовые дома премиум-класса	г. Камышин	ООО «БМ Интерком» (BM Intercom)	7,8	2009	2023
3	Букагин Луг	Готовые дома, таунхаусы (два детских сада и школа)	Среднеахтубинский р-н, г. Краснослободск	Компания «Синара-Девелопмент»	20	2014	2021
4	Заречье	Готовые дома (детский сад, поликлиника)	Среднеахтубинский р-н, г. Краснослободск	ООО «Строительные системы»	64	2014	2019
5	Мечта	Готовые дома	Среднеахтубинский р-н	«Фрисомат Арсенал СТ»	10,2	2013	2026
6	Бакатино	Готовые дома	Среднеахтубинский р-н, г. Краснослободск	ОАО «ВЗ ЖБИ № 1»	15,4	2012	2026
7	Green Garden	Готовые дома	г. Волгоград, Дзержинский р-н	ООО «Металл-Дом»	6,7	2008	2012
8	Дворянская Усадьба	Готовые дома	Среднеахтубинский р-н	ИП	10,1	2014	2024
9	Лукоморье	Земельные участки с подрядом	Среднеахтубинский р-н, х. Закутский	ООО «ЭкоСтрой»	10	2015	2025
10	Владимирская слобода	Земельные участки без подряда	Среднеахтубинский р-н	ИП	31	2010	2022
11	Победа	Земельные участки без подряда	Среднеахтубинский р-н, 2 км от пос. Куйбышева	ИП	27	2015	2025
12	Солнечная поляна	Земельные участки без подряда	Среднеахтубинский р-н, пос. Киляковка	ИП	20	2015	2024
13	Поместье	Земельные участки без подряда	Среднеахтубинский р-н	ООО «СтройЭко Гарант»	6,1	2012	2025
14	Отрада	Земельные участки без подряда	Среднеахтубинский р-н	ИП	24,1	2014	2020
15	Озерки	Земельные участки без подряда	Среднеахтубинский район, у пос. Закутского (Фрунзе)	ИП	31,5	2015	2026

Составлено автором.

Так, с 2008 года в Волгоградской области продолжает реализовываться один из самых хорошо разрекламированных проектов малоэтажной застройки — поселок «Лебяжья Поляна». Данный проект интересен тем, что является одним из самых крупных проектов комплексной малоэтажной застройки и позиционируется застройщиком как проект в высокой ценовой категории: 82 га земли рядом с озером и напротив берега реки Ахтубы, на которой располагаются 277 участков от 7 до 30 соток. В 2014 году была сдана первая очередь поселка. Строительство домов в поселке осуществляется из любых материалов, но есть единственное условие — внешняя отделка и архитектура домов должны быть выдержаны в едином ар-

хитектурном стиле. Поселок имеет управляющую компанию (администрацию), электричество, газо- и водоснабжение, автономную канализацию, круглосуточную охрану. В поселке обустроены собственный пляж с яхт-клубом, систему спортивных и детских объектов, торговый комплекс, SPA-центр и гольф-клуб.

Другой проект в премиум-сегменте, который, по задумке его создателей, будет ассоциироваться с подмосковной Рублевкой, — коттеджный поселок в Мичуринском (Антоновка), где разработана единая концепция оформления и благоустройства территории поселка. В поселке планируется реализация проектов готовых домов, строящихся из ячеистого бетона, а также по деревянной каркасной технологии. Выбор дома возможен только по предлагаемым проектам. Асфальтированные доро-

ги, тротуары из брусчатки, газ, электричество, центральные канализация (поселковые очистные сооружения) и водопровод, ливневая канализация. Территория поселка занимает 7,7 га, а под индивидуальное жилищное строительство выделено 5,7 га, поделенных на 80 участков, остальная площадь (около 2 га) предусмотрена для создания рекреационных, парковых зон и объектов внутренней и внешней инфраструктуры (детские площадки, кафе, круглосуточная охрана и служба сервиса с аптекой).

Несмотря на премиальность обозначенных выше проектов комплексной малоэтажной застройки, они не предполагают строительства социальных объектов, таких как школа, детский сад, поликлиника. Причиной тому экономическая нецелесообразность такого строительства для коммерсантов, которые реализуют данные проекты с целью извлечения прибыли. Аналогичная ситуация практически у всех застройщиков.

Особняком в этой ситуации стоят поселки Букатин Луг и Заречье, где строительство школ и детских садов предусмотрено.

Поселок Букатин Луг, застройщиком которого является крупная федеральная девелоперская компания «Синара-Девелопмент», начал застраиваться в 2014 году. К реализации в поселке предлагаются готовые кирпичные малоэтажные дома. В данном проекте предусмотрено наличие объектов социальной инфраструктуры: два детских дошкольных учреждения, школа. Также, предусмотрены детские спортивные площадки, рекреационные территории, пешеходные бульвары, велосипедные дорожки, новая дорога, коммерческие объекты и встроенные торгово-офисные помещения, предприятия сферы услуг (магазины, аптеки, кафе и т.д.). По плану застройщика в период 2014—2017 годов должно быть построено 43 тыс. кв. м жилья. К 2015 году — новая автодорога до моста через Волгу. В 2016—2017 годах — строительство детского сада, коммерческих объектов. В период 2017—2019 годов должно быть построены 58 тыс. кв. м, а в 2019—2021 годах — 59 тыс. кв. м жилья.

Поселок Заречье также начал застраиваться в 2014 году на площади в 64 га. В нем планируется следующая инженерная инфраструктура: водоснабжение, канализация, электрические сети и газоснабжение. Закрытый благоустроенный комплекс, в котором будут соседствовать малоэтажные многоквартирные кирпичные дома, индивидуальные жилые дома и дуплексы. Охраняемая территория, наличие детского сада, многофункционального центра с поликлиникой (детской и взрослой), спортивного и торгового комплекса на территории поселка.

Чаще всего застройщики предлагают к реализации готовые дома в поселке, но без объектов социальной инфраструктуры, рассчитывая на имеющуюся социальную инфраструктуру. К таким проектам можно отнести:

1. Коттеджный поселок «Мечта», который представляет собой единый архитектурный комплекс на более чем 500 коттеджей и более чем 100 таунхаусов по каркасной технологии ЛСТК (легкие стальные конструкции). В рамках проекта будут благоустроены набережная озера Большая Куляжка и территория коттеджного поселка «Мечта», проведено озеленение, асфальтированные внутрипоселковые дороги, тротуары с уличным освещением, обустроены парковые зоны, устроены гостевые парковки. В поселке предусматривается единое развитие как жилых, так и общественных зон.

2. Поселок «Бакатино» на 22 двухэтажных коттеджа в состоянии под отделку, выполненных в едином архитектурном стиле. Площадь домов от 148 до 268 кв. м на участках от 6,5 до 11,5 соток с гаражом на одну или две машины. Материал стен — сборный железобетон и кирпич. Водо-

газоснабжение — централизованные. Теплоснабжение и горячее водоснабжение — автономные. Очистные сооружения — локальные.

3. Сданный в эксплуатацию поселок Green Garden, в котором есть две улицы коттеджей с участками по 8 и 10 соток и две улицы таунхаусов с участками по 2,5—4 сотки, к домам подведены вода, газ, электричество, городская канализация. На территории поселка имеется магазин.

4. Поселок «Дворянская Усадьба», расположенный на площади 10,1 га. В данном поселке планируются участки под застройку по 10 соток или готовые коттеджи от 270 кв.м. В поселке предусмотрено централизованное подведение воды, электричества. В планах подведение газа и инфраструктура.

К сожалению, в Волгоградской области не так много проектов комплексного освоения территории, где процесс начинается со стадии проектирования, а заканчивается продажей готового малоэтажного жилья. Очень часто владельцы крупных наделов земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) межут их на земельные участки по 6—15 соток и выставляют на продажу, беря на себя обязательства лишь по подведению основных коммуникаций (газ, электричество). Также может быть подведена вода, но только там, где есть такая возможность. В противном случае обеспечение водой осуществляется индивидуально с помощью скважины. Септик практически во всех поселках такого типа устанавливается владельцем каждого дома индивидуально. Земельные участки могут продаваться с подрядом или без. В случае продажи участка с подрядом застройщик пытается координировать процесс создания единого архитектурного облика всего поселка. Это сложнее и сужает круг покупателей, поэтому многие землевладельцы продают земельные участки без подряда, не налагая на будущего владельца земельного участка никаких обязательств по застройке участка. Такой принцип реализации проектов комплексной застройки предполагает неопределенные сроки застройки всего проекта и разнородную архитектуру.

К проектам по продаже земельного участка с подрядом можно отнести:

1. Поселок «Лукоморье», где проведено электричество, но строительство домов еще пока не начиналось. Дома планируется строить из керамзитобетонных блоков с наружным утеплением плитами из базальтового волокна и отделкой фасада сайдингом, штукатуркой или лицевым кирпичом. По границе поселка проходит газопровод. Каждый коттедж и таунхаус будет иметь собственную систему канализации. Водоснабжение также будет индивидуальным (посредством индивидуальных скважин с установленными насосными станциями).

2. Коттеджный поселок «Царицынская Усадьба» в 31 га с 211 участками размером от 6 до 23 соток. Категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, где разрешенное использование — для ведения дачного хозяйства и жилищного строительства. В настоящий момент установлен забор, ведется круглосуточная охрана, подведены электричество, газ, сделаны асфальтированная дорога и освещение. В поселке предусмотрены автостоянка на 66 мест, спортивный комплекс, детская площадка, зона отдыха с беседкой. Водоснабжение, канализация — индивидуальные. Проект и строительство дома — самостоятельно по согласованию с правлением ДНП «Царицынская Усадьба».

К проектам, где земельные участки продаются в организованных поселках, но без подряда, можно отнести:

1) поселок «Владимирская слобода» на 192 участка по 8—35 соток;

2) поселок «Победа» на 202 земельных участка по 7—15 соток (27 га);

3) поселок «Солнечная поляна» на 145 участков по 5—20 соток (20 га);

4) поселок «Поместье» на 48 участков по 6—15 соток (6,1 га);

5) поселок «Отрада» на 170 участков по 7—11 соток;

6) поселок «Озерки» на 210 участков по 10—15 соток (31,5 га).

По итогам проведенного анализа по комплексному строительству малоэтажного жилья в Волгоградской области можно отметить положительную динамику в процессе развития этого сегмента рынка. Очевидно, что, имея финансовую возможность, люди предпочитают чистый воздух, тишину, вид деревьев из окна, то есть уют загородной жизни. При этом данный комфорт должен быть не отдален от развитой инфраструктуры.

Однако потребность населения Волгоградской области в малоэтажном жилье однозначно выше, особенно в жилье экономкласса, чем темпы появления новых проектов комплексной застройки. Это по-прежнему остается одной из главных задач реализации региональной жилищной политики в Волгоградской области. Одной из основных причин столь низких темпов появления новых проектов комплексной малоэтажной застройки является по-прежнему недостаточный спрос на жилье из-за низкой покупательной способности населения. Конечно, вопрос об увеличении доходов населения находится в плоскости эволюционного развития экономики региона, но его решение в настоящем — это субсидирование процентной ставки по ипотечному кредитованию на уровне федеральной и региональной власти. По различным оценкам, ипотека доступна только для 7—30% населения [7].

Помимо низкой покупательной способности развитию отрасли малоэтажного домостроения мешает отсутствие практически во всех строящихся поселках детских садов и школ. Жители поселков в большинстве своем не хотят, чтобы их дети ходили в существующие неподалеку сельские школы и детские сады. Соответственно данный вопрос с социальными объектами может решаться застройщиками путем запуска на маршрут школьного автобуса, а вопрос с детьми детсадовского возраста — путем строительства коммерческого детского сада в поселке. Решение не идеальное, но вынужденное, так как только после возникновения множества поселков малоэтажной загородной застройки рядом могут появляться современные школы и детские сады.

Основной же проблемой в развитии малоэтажного строительства в Волгоградском регионе является стоимость малоэтажного жилья. Это проблема многосоставная, так как стоимость малоэтажного жилья в области увеличивается из-за следующих факторов:

1. В Волгоградской области большая часть земельных участков, которые застройщики предполагают застраивать, являются землями сельхозназначения. Каждый землевладелец пытается решать вопрос перевода земли в категорию, пригодную для застройки, но перевод земли — процедура долгая и финансово затратная. Тем самым застройщик увеличивает свои затраты не только путем прямых выплат по переводу земли из одной категории в другую, но и в связи с затяжкой реализации проекта, который во многих случаях реализуется на заемные средства частично или полностью.

2. Большинство земельных участков, предлагаемых к застройке, не имеет должной инфраструктуры, пригодной для строительства жилых домов. Подведение коммуникаций, а особенно централизованных, — процесс дорогой и часто сильно бюрократизированный. При этом если к поселку ведутся городские коммуникации, то может сложиться ситуация, когда нужно согласовывать проект как у городских, так и у ре-

гиональных властей. Все это предполагает дополнительные и существенные затраты.

Эксперты компании «Ком-билдинг», оценив освоение земельного участка по проекту «Букатин Луг», подсчитали, что стоимость подключения к инженерным коммуникациям только по водоснабжению и водоотведению составляет 200—270 млн руб. Добавив подведение газа, электричества, устройство ливневой канализации и освещения, реконструкцию и строительство новых подъездных дорог, стоимость различных согласований, заключили, что в результате стоимость квадратного метра готового жилья вырастает на 4—6 тыс. руб., так как расходы по подключению к коммуникациям ложатся на застройщиков, которые включают их в стоимость готового жилья [8].

3. В строительстве мало используются современные высокопроизводительные и высокоэффективные технологии, которые позволяют снизить стоимость строительства. В основном строители используют традиционные материалы — кирпич, керамзитобетонный блок.

Решение сложной проблемы предполагает комплексное решение:

1. Власти не надо бояться снижать уровень чрезмерно завышенных норм и бюрократические барьеры. Положительным шагом в этом направлении является вступивший в силу 7 ноября 2014 года новый перечень административных процедур в жилищном строительстве, подготовленный Минстроем РФ [9]. Данные меры должны сократить общее количество процедур с 220 до 134. Процесс по снижению бюрократических барьеров нужно продолжать.

2. Региональная власть должна быть заинтересована в увеличении малоэтажного строительства в регионе и, таким образом, в освоении территории. Для этого необходимо не только упрощать бюрократические процедуры и нормы, но и способствовать развитию территорий комплексной застройки и земельных участков для индивидуального строительства, подключая их к коммуникациям за свой счет и продавая такие участки с аукциона, получая оплату за них в продолжительный период времени (до 30 лет). Это позволит сделать строительство малоэтажного жилья массовым.

3. Малоэтажные поселки в своем развитии являются необходимыми спутниками крупных мегаполисов, что дает жителям крупных городов возможность выбора: жить в многоэтажном доме в мегаполисе или в собственном доме за его пределами, но в транспортной доступности от него. В Волгоградской области развитие малоэтажных поселков может и должно развиваться вокруг Волгоградской агломерации (Волгограда и Волжского). Однако земли вокруг них скуплены и не осваиваются. Региональная власть должна мотивировать землевладельцев к скорому освоению территорий, создавая им благоприятные условия при освоении этих территорий, и изымать их из оборота с последующей продажей через аукцион в случае неосвоения.

4. Несмотря на то что в Волгоградской области малоэтажные дома строятся преимущественно из кирпича или керамзитобетонных блоков, после того как начнется массовое строительство, застройщики будут сами заинтересованы в применении более высокопроизводительных и высокоэффективных технологий, например, применять деревянную каркасно-панельную технологию, которая отлично себя зарекомендовала во многих странах Европы и Северной Америки. Это позволит снизить издержки не только при применении в строительстве современных высокопроизводительных и высокоэффективных технологий, но и на процентах по кредиту за счет освоения территории в более сжатые сроки.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Волгоградстат [Электронный ресурс]. URL: <http://volgastat.gks.ru/> (дата обращения: 07.03.2015).
2. Росстат [Электронный ресурс]. URL: [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (дата обращения: 07.03.2015).
3. Об утверждении реестра аварийных многоквартирных домов, признанных таковыми после 01.01.2012: Приказ министерства ЖКХ и ТЭК от 31.12.2014 № 192-ОД [Электронный ресурс]. URL: [http://gkh-tek.volganet.ru/export/sites/gkh-tek/folder\\_2/folder\\_1/1/191-od.pdf](http://gkh-tek.volganet.ru/export/sites/gkh-tek/folder_2/folder_1/1/191-od.pdf) (дата обращения: 04.03.2015).
4. Штеменко К. С. Современная отраслевая структура малых и средних городов Волгоградской области // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 1 (22). С. 195—198.
5. Михайлова Е. В. Особенности строительного комплекса Волгоградской области // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2011. № 4 (17). С. 44—47.
6. За год в Волгоградской области объемы ввода жилья выросли на 40% [Электронный ресурс]. URL: <http://www.regnum.ru/news/economy/1898434.html> (дата обращения: 08.03.2015).
7. Овчинников А. П. Возможности регулирования рынка жилой недвижимости // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2012. № 1 (18). С. 33—37.
8. Недвижимость-2014: полет нормальный // Деловой Волгоград. 2014. № 12 (88). С. 18—19.
9. Минстрой России [Электронный ресурс]. URL: [www.minstroyrf.ru](http://www.minstroyrf.ru) (дата обращения: 06.03.2015).

**REFERENCES**

1. Volgogradstat [Electronic resource]. URL: <http://volgastat.gks.ru> (date of viewing: 07.03.2015).
2. Rosstat [Electronic resource]. URL: [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (date of viewing: 07.03.2015).
3. On approval of the register of repair multi-family residential buildings accepted as such after 01.01.2012: order of the Ministry of housing and communal services and fuel and energy complex dated 31.12.2014 № 192-OD [Electronic resource]. URL: [http://gkh-tek.volganet.ru/export/sites/gkh-tek/folder\\_2/folder\\_1/1/191-od.pdf](http://gkh-tek.volganet.ru/export/sites/gkh-tek/folder_2/folder_1/1/191-od.pdf) (date of viewing: 04.03.2015).
4. Shtemenko K. S. Modern industrial structure of small and medium-size cities of Volgograd region // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. № 1 (22). P. 195—198.
5. Mihailova E. V. Peculiarities of the construction complex of Volgograd region // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2011. № 4 (17). P. 44—47.
6. New housing in Volgograd region has increased for 40% this year [Electronic resource]. URL: <http://www.regnum.ru/news/economy/1898434.html> (date of viewing: 08.03.2015).
7. Ovchinnikov A. P. Possibilities of regulation of the residential real estates market // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2012. № 1 (18). P. 33—37.
8. Real estate 2014: normal flight // Business Volgograd. 2014. № 12 (88). P. 18—19.
9. Ministry of construction [Electronic resource]. URL: [www.minstroyrf.ru](http://www.minstroyrf.ru) (date of viewing: 06.03.2015).

**УДК 338.46:614.88****ББК 65.495:51.1(2)2**

**Korobkova Oksana Konstantinovna**,  
 candidate of economics, associate professor  
 of the department of accounting and control  
 of Khabarovsk State Academy of Economics and Law,  
 Khabarovsk,  
 e-mail: korobkova.ok@yandex.ru

**Коробкова Оксана Константиновна**,  
 канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры  
 бухгалтерского учета и контроля Хабаровской  
 государственной академии экономики и права,  
 г. Хабаровск,  
 e-mail: korobkova.ok@yandex.ru

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОКАЗАНИЯ МЕДИЦИНСКИХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ  
 БРИГАДАМИ СКОРОЙ МЕДИЦИНСКОЙ ПОМОЩИ**

**IMPROVEMENT OF RENDERING MEDICAL SERVICES  
 TO THE POPULATION BY EMERGENCY HEALTH SERVICE CREWS**

*В статье рассмотрены проблемы в оказании медицинских услуг населению станциями скорой медицинской помощи. Раскрыты основные характеристики медицинских услуг, оказываемых станциями скорой медицинской помощи: безотлагательный характер предоставления услуги в случаях экстренной медицинской помощи и отсроченный — при неотложных состояниях, безотказный характер и бесплатный порядок оказания услуги скорой медицинской помощи, диагностическая неопределенность медицинской услуги в условиях дефицита времени, целостность оказания медицин-*

*ской услуги, фактор времени оказания медицинской услуги скорой медицинской помощи. Автором дано понятие медицинской услуги скорой медицинской помощи. Разработаны направления совершенствования оказания медицинских услуг станциями скорой медицинской помощи.*

*The article examines the problems of rendering medical services to the population by the emergency health services stations. The basic characteristics of medical services provided by the emergency health services stations are provided that include:*