

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ НАСЕЛЕНИЯ И ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (НА ПРИМЕРЕ Г. ЧИТЫ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ)

О. Н. Гурова

Институт природных ресурсов, экологии и криологии Сибирского отделения РАН, Россия

Поступила в редакцию 28 января 2012 г.

Аннотация: В статье подведены итоги исследования особенностей использования жилищного фонда города Читы в новых социально-экономических условиях. Автором детально обследован Черновский городской район областного центра, в котором до реформ 90-х годов концентрировалась значительная часть промышленного потенциала.

Ключевые слова: проблемы занятости, использование жилищного фонда, обеспеченность жильем.

Abstract: The article summarizes the results of studies of the use of the housing stock in Chita in the new socio-economic conditions. The author examines in detail Chernovsky urban area where before the reforms of 90s the considerable part of the industrial potential was concentrated.

Key words: employment problems, the use of the housing stock, the supply of housing.

Решить жилищную проблему и обеспечить всех нуждающихся в жилье людей благоустроенным и качественным жильем не удалось до настоящего времени ни одной социально-экономической системе. В условиях рыночной экономики произошло вовлечение жилых помещений в рыночный оборот направленное на извлечение прибыли. Жилье не только в современных условиях обеспечивает удовлетворение потребности человека в комфорте, но приобрело дополнительную функцию – источника получения прибыли, выгодного вложения денежных средств. Осуществление последней функции происходит не только посредством коммерческого найма, но и иными способами.

Как известно, выбытие жилищного фонда осуществляется в результате старения, износа. Однако в настоящее время получило развитие такое явление как выбытие жилищного фонда под использование его в качестве торговых и обслуживающих помещений. Именно эта сторона проблемы и рассмотрена автором статьи, для чего использовались материалы личных наблюдений (экспертной оценки) в процессе комплексного изучения Черновского административного района г. Читы.

Черновский район – самый крупный административный район города. Его территория состав-

ляет 265,38 км² или 50% всей площади краевого центра. По численности населения район занимает второе место (после Центрального) среди городских районов города. В нем проживает около 80 тыс. человек [1].

По сравнению с 2000 г. численность населения в Черновском районе сократилась на 4 тыс. человек. Большую роль в этой динамике играет миграционная убыль населения города. Миграционная убыль в 2008 г. по сравнению с предыдущими годами в городе Чите уменьшилась и составила 374 человека, тогда как, например, в 2005 г. она составляла 1910 человек. Число умерших в 2008 г. в Черновском районе составило 929 человек, а родившихся 1401 человек [1].

В советское время на территории района были сосредоточены и работали промышленные предприятия, большинство из которых прекратили существование в перестроечный период. В состав района входит 15 поселков-кластеров (Текстильщиков, Энергетиков, Восточный, Кадала, Рудник Кадала, Авиаторов, Наклонный, Читинская электростанция, Зыково, Ивановка, Застесть, Станция Черновская, Падь Лапочкина, Кутузовка, Березовый). Людность поселков колеблется от 61 человека в Кутузовке до 44 тыс. человек в поселке Текстильщиков.

В постсоветский период изменились типы крупных промышленных поселений в связи с ликвидацией предприятий. Например, в поселке Текстильщиков ранее работал камвольно-суконный комбинат, а в поселке Энергетиков – автосборочный завод. Камвольно-суконный комбинат было одно из крупных предприятий легкой промышленности. На предприятии в 1989 году работало 4345 человек [2], производивших свыше 8 тыс. тонн пряжи и более 23 тыс. м² тканей (1990 г.) [3]. Читинский автосборочный завод рассчитан на сборку автомобилей марки «Зил». Было начато строительство завода по производству керамических изделий, но он так и не был введен в эксплуатацию. В советский период в районе получили развитие предприятия строительства, развивалась инфраструктура. Была построена Читинская ТЭЦ-1, давшая первый ток в 1965 году. Ежегодно вводилось в эксплуатацию свыше 50 тысяч м² жилья, построены средние школы, детские сады.

Общие потери рабочих мест после ликвидации части предприятий можно представить из следующих данных. Численность промышленно-производственного персонала в городе Чите в 1989 году составляла 35600 человек, в том числе в Черновском районе – 12700 человек [2], а в 2009 г. на промышленных, сельскохозяйственных, предприятиях строительства, транспорта Черновского района было занято всего 4231 человек. В целом по области по всем отраслям промышленности к 2003 г. произошел спад численности занятого в промышленном производстве персонала до 45 %, а спад объема промышленного производства до 39,5 %, кроме электроэнергетики, пищевкусовой, полиграфической промышленности [4]. Анализ состояния рынка труда в г. Чита показывает, что в наиболее сложном положении находится население Черновского района.

В настоящее время в Черновском районе функционирует важное для жизнедеятельности города, основное по производству электрической энергии и тепла предприятие ТЭЦ-1, на котором занято около 650 человек. Работает производственно-ремонтное предприятие, выполняющее работы по ремонту водонагревательных и паровых котлов, технологического оборудования, стальных и железобетонных конструкций, трансформаторов, станкостроительный завод, завод железобетонных изделий (ЖБИ). Однако, нужно отметить, что в рыночный период производство продукции этих предприятий и количество работающих на них существенно снизилось. Например, количество работни-

ков ЖБИ сократилось на 80 %, Черновского ЦЭММ (центральные электро-механические мастерские) на 60 %, станкостроительного завода на 90 %.

Из предприятий пищевой промышленности в районе функционируют два хлебозавода по производству хлебобулочных и кондитерских изделий, где занято около 650 человек, предприятие по производству овощей (300 человек в период уборки урожая), работает цех Маккавеевского пищекомбината (МПК, 102 человека). МПК производит 108 видов мясной и 45 наименований рыбной продукции. Действует несколько небольших предприятий по изготовлению деревянных строений, дачных домиков, коттеджей (78 человек), по племенной работе (160 человек), цеха по производству мебели и погонажных изделий, организация по строительству мостов. Из предприятий транспорта здесь находится ООО «Аэропорт» (377 человек). Значительная доля населения района занята в сфере торговли, оказании бытовых услуг, транспортных перевозок.

Площадь благоустроенного жилищного фонда Черновского района составляет 1190,6 тыс. м² (без площади общежитий поселка Текстильщиков).

Жилье находится на балансе управляющих компаний, обслуживающих 364 благоустроенных дома и 18 общежитий. Также в районе имеется 600 неблагоустроенных домов. Четыре компании работают в поселке Текстильщиков, одна – в отдаленных поселках Черновского района (Энергетик, Восточный, Кадала, Авиаторов).

По экспертной оценке автора из жилого фонда района в нежилой, использующийся под магазины, аптеки и обслуживающие площади (парикмахерские, стоматологические клиники), переведено около 9 тыс. м² благоустроенного жилья. Наибольшее количество из этой площади приходится на поселок Текстильщиков (около 6,3 тыс. м²), Энергетиков (1,0 тыс. м²), остальное на отдаленные поселки (Агрогородок, Восточный, Авиаторов, Кадала). По видам использования эта площадь перепрофилируется преимущественно под продуктовые магазины, которых насчитывается более 50 единиц, магазины промышленных товаров (13), по продаже хозяйственных товаров и бытовой химии (10), аптеки (9), а также места по обслуживанию населения – парикмахерские (15), сбербанки и сберкассы (7), ателье (2).

Преимущественно жилой фонд переводится в нежилой по причине покупки или аренды квартиры под устройство торговой точки, а не вследствие перевода в категорию ветхого и аварийного жи-

ля. Площадь ветхого и аварийного жилого фонда, находящегося на балансе у одной управляющей компании Черновского района, составляет 3434,03 м² и находится в отдаленных поселках – Кадала и Восточный. Преобладают торговые точки, непосредственно расположенные в бывших квартирах, количество пристроек невелико. Однако, немало и отдельных магазинов, построенных рядом с жилым домом и использующих его коммуникации в целях экономии на электроэнергии, теплоснабжении и т.д. Например, в поселке Энергетиков таких магазинов – 5, в поселке Текстильщиков – 11.

Цены на жилье в Черновском районе ниже, чем на квартиры и дома в центре города. Застройка шаблонная, жилищный фонд в своем подавляющем большинстве состоит из типовых многоэтажных панельных домов. В районе существует минимальная инфраструктура для поддержания жизнедеятельности на должном уровне. В инфраструктуре магазинов крупных поселков в последние годы появились супермаркеты: в поселке Энергетиков – 3, в поселке Текстильщиков – 4.

Не менее важной проблемой является обеспеченность населения жильем. В Читинской области (с 1 марта 2008 г. – Забайкальский край) из стоящих на учете на получение жилья семей, получили жилье и улучшили жилищные условия в 2000 г. всего 1234 семьи (или 5,4%), в 2007 г. – 7,9%. По обеспеченности жильем одного человека Забайкальский край отстает от других регионов Сибирского Федерального округа (кроме Республики Тыва, Алтая, Бурятии, Таймырского автономного округа) [5]. Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в г. Чите на конец 2008 г. составило 8080 единицы. В 2009 г. было введено около 100 тыс. м² жилья, что на 60 тыс. м² меньше, чем в 2008 г.

Затрудняют возможность приобретения жилья такие факторы как низкие зарплаты, рост цен на жилье. Так, средняя рыночная цена за 1 кв. м. жилья в 1 полугодии 2009 года составила на первичном рынке 32,93 тыс. рублей, на вторичном рынке 40,69 тыс. рублей. Это существенно влияет на приобретение жилья молодыми семьями, для большинства из которых эти цены неподъемны. Только 17 молодых семей района получили субсидии на приобретение жилья по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной программы «Жилище». Как известно, размер предоставляемых субсидий зависит от состава и среднемесячного дохода семьи (как правило, невысокого), площади проживания на одного человека.

Если семья не имеет детей, то ей начисляется помощь в размере 35% от стоимости жилья, по федеральным стандартам на каждого члена семьи должно приходиться не менее 18 квадратных метров жилой площади. Проблема здесь в том, что не все молодые семьи решаются на приобретение сертификатов, так как этих денег недостаточно для приобретения жилья, и недостающие суммы нужно брать в банке под высокие проценты: процентные ставки кредитов на покупку жилья составляют от 14 до 22%. Среднемесячная заработная плата составляет от 5 до 23 тыс. (по видам экономической деятельности). Молодые семьи, как правило, не имеют в собственности жилья, которое можно было бы использовать при оплате первоначального взноса при получении ипотечного кредита, а также еще не имели возможности накопить необходимые средства. В лучшем случае, приобретая однокомнатную квартиру, перед молодыми семьями встает вопрос об улучшении жилищных условий.

Таким образом, Черновский район, являющийся до 1990-х гг. важной для города промышленной зоной, превратился в настоящее время в «спальный», большинство жителей которого вынуждены ежедневно ездить на работу в центр города. Обязательным условием успешного функционирования спального района является наличие развитой системы общественного транспорта, однако жители в «часы пик» испытывают существенные трудности в переезде, так как в данный район не проведен давно планируемый троллейбусный транспорт, и перевозку жителей осуществляют частные маршрутные такси и автобусы. В районе имеются земельные участки, которые в перспективе можно рассматривать под жилищное строительство и размещение промышленного производства.

В советское время для перевода жилого помещения в нежилое нужны были серьезные основания, если изначально при строительстве жилого дома не было запланировано функционирование его первых этажей как торговых помещений. В настоящее время квартиры на первых этажах пользуются спросом, и собственники продают их частным предпринимателям за выгодную цену. Эти люди либо ухудшают свои жилищные условия, переезжая в квартиру меньшей площади, одновременно получая возможность дополнительного дохода, либо мигрируют из региона. Однако самым худшим вариантом этого явления, статистика по которому отсутствует, может быть, появление социально неблагополучных граждан, без определенного места жительства.

Использование жилых помещений под бизнес-проекты как явление современного периода развития общества, возникло вследствие изменения экономического курса, появления новых экономических отношений. Оно свидетельствует о неблагополучии в социальной и экономической сфере государства, так как хотя решение жилищного вопроса и является приоритетным направлением жилищной политики, проблемы обеспеченности качественным и доступным жильем, занятости населения особенно остро стоят перед бедными малообеспеченными социальными слоями населения и молодыми семьями, семьями среднего класса. Так, по данным [6] из всего строящегося в настоящее время жилья около половины является элитным, доступным богатым людям и не решающее социальных проблем.

Условиями улучшения благосостояния населения региона в сфере жилищного хозяйства являются строительство нового жилья, создание благоприятных условий для индивидуального строительства, улучшение социально-экономического положения населения. Несмотря на существование программ для молодых семей и малоимущих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на появление банковских ипотечных кредитов и субсидий на покупку жилья, проблема низкой доступности жилья существует, и количество нуждающихся существенно не уменьшается. Одновременно происходит выведение жилья из жилого фонда.

По мнению А. М. Платонова и А. В. Румянцевой одной из основных задач на современном этапе при решении жилищной проблемы является определение оптимальной структуры жилищного фонда, которая помимо прочего включает жилищный фонд, передаваемый под нежилые помещения. В условиях реформирования экономики Рос-

сии правильный подход к процессам воспроизводства жилищного фонда имеет важное значение. Сохранение и обновление жилищного фонда оказывает влияние на развитие общества, в частности на сохранение и эффективное использование существующей базы домостроения, рациональное расселение и улучшение демографической ситуации [7].

Возможность решения жилищной проблемы для молодежи позволила бы формировать экономически активный слой населения, создала стимул для повышения уровня квалификации. Для этого необходима не только разработка жилищных программ и доступных кредитов, а развитие экономики региона в целом, т.е. создание рабочих мест с достойной заработной платой.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Чита в цифрах : статистический сборник. – Чита, 2009. – 76 с.
2. Основные показатели промышленности Читинской области за 1989 год по районам : статистический сборник. – Чита, 1990. – 124 с.
3. Промышленность Читинской области за январь-декабрь 1991 года : (статистический бюллетень). – Чита, 1992. – 99 с.
4. Промышленность Читинской области : статистический сборник. – Чита, 2004. – 56 с.
5. Российский статистический ежегодник : статистический сборник. – Москва, 2007. – 826 с.
6. Кириченко О. В. Жилищный фонд коммерческого использования / О. В. Кириченко // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 17-20.
7. Платонов А. М. Научно-обоснованный подход к анализу процессов воспроизводства и выбытия жилищного фонда / А. М. Платонов, А. В. Румянцева // Вестник Уральского государственного технического университета-УПИ. Сер. Экономика и управление. – Екатеринбург, 2002. – № 2. – С. 51-59.

Гурова Ольга Николаевна
кандидат географических наук, научный сотрудник
Института природных ресурсов, экологии и криологии
Сибирского отделения Российской академии наук,
г. Чита, т. (3022) 20-61-75, E-mail: lesg@bk.ru

Gurova Ol'ga Nikolayevna
Candidate of Geographical Sciences, Researcher of the
Institute of Natural Resources, Ecology and Cryology of the
Siberian Branch of the Russian Academy of Sciences, Chi-
ta, tel. (3022) 20-61-75, E-mail: lesg@bk.ru