

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЙ ЖИЛОГО
НАЗНАЧЕНИЯ В СЕЙСМИЧЕСКИХ РАЙОНАХ
(РЕСПУБЛИКА ТУВА)**

Иванов Г.В.

Научный руководитель – доцент Черняева Т.Н

Сибирский федеральный университет

Тува – молодая многонациональная республика, где в мире и согласии проживают представители 102 национальностей. Республика расположена в географическом центре Азии, на юге Восточной Сибири, граничит с Монголией. Приграничный статус региона накладывает свой отпечаток на комплекс наших проблем и перспективы их разрешения. На площади в 168,9 тыс. кв. км проживает 311,5 тыс. человек или 0,22 процента населения России. Средняя плотность населения – 1,8 человек на 1 кв. км.

Сегодня темпы ввода жилья в Туве одни из самых низких в России – 0,08 квадратных метра на человека. В то время как перед страной поставлена задача – вводить не менее двух квадратных метров на человека в год. Стремительно ветшает имеющийся жилой фонд: 22,4 процента относится к ветхому и аварийному жилью, тогда, когда в среднем по России такого жилья почти в 7 раз меньше.

В настоящее время в целях дальнейшего укрепления государственности, реализации Концепции государственной и национальной политики Российской Федерации, повышения роли федерального центра в социально-экономическом развитии Республики Тува на основе эффективного использования ее уникального природного потенциала, совершенствования межбюджетных отношений Правительство Российской Федерации постановляет:

«Принять предложение Правительства Республики Тува о разработке совместно с Министерством по делам федерации и национальностей Российской Федерации, Министерством экономики Российской Федерации и другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти проекта федеральной целевой программы "Социально-экономическое развитие Республики Тува" для включения ее в качестве подпрограммы в федеральную целевую программу "Сибирь" (Основные направления экономического и социального развития Сибири)

Социально-экономическое развитие города Кызыла осуществлялось в соответствии с приоритетными направлениями, определенными «Комплексной программой социально-экономического развития города Кызыла на период до 2015 года» и «Прогнозом социально-экономического развития города Кызыла».

Увеличился объем инвестиций. Общий объем выполненных работ в строительстве составил 1787,5 млн. рублей. Введено в эксплуатацию 84 объекта различного назначения. Значительно возрос ввод жилья.

В 2011 г. реализация Комплексной программы продолжается, будет проведена ее корректировка с учетом изменений в федеральном и республиканском бюджете, положений нового генерального плана Кызыла. Одним из основных направлений развития будет привлечение инвестиций в экономику города.

Заметны позитивные сдвиги и в качестве жизни людей. Это удалось во многом благодаря реализации национальных проектов. Денежные доходы на душу

населения выросли на 20,8 процента. Уровень смертности снизился на 4 процента. Коэффициент рождаемости достиг 23,9 промилле, превысив более чем в два раза средний показатель по стране. За два года реализации национальных проектов удалось значительно обновить материальную базу учреждений здравоохранения и образования. Объем ввода жилья вырос на 36,8 процента. При реализации намеченных планов к 2020 году ожидается рост валового регионального продукта в 7 раз. Доля промышленности в его структуре возрастет с 8 до 27 процентов, строительства – в четыре раза.

Ввод в действие жилых домов за январь – август 2010 года

За январь - август 2010 года в республике предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками построено 352 квартиры общей площадью 23,5 тыс. кв. метров, что составило 159,0% к аналогичному периоду 2009 года. Динамика ввода в действие зданий по республике представлена в табл. 1, строительство жилых домов охарактеризовано в табл.2.

Таблица 1- Ввод в действие зданий по республике

	Число зданий		Общий строительный объем зданий тыс.м ³		Общая площадь зданий, тыс.м ²	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Введено в действие зданий – всего	572	510	185,4	219,8	50,1	52,2
жилого назначения	568	504	134	81,3	4,5	8,3
нежилого назначения	4	6	1,4	8,5	5,6	3,9
из них:						
промышленные	1	1	0,1	0,9	0,1	0,2
сельскохозяйственные	-	2	-	1,8	-	0,4
коммерческие	1	-	2	-	0,4	-
учебные	1	1	3,6	4,2	1,9	0,5
системы здравоохранения	1	-	15,7	-	3,2	-
другие	-	2	-	6	-	2,8

Таблица 2 - Динамика ввода в действие жилых домов по республике

	Введено в действие общей площади, кв. м		В % к соответствующему периоду 2009 г		Справочно: 2009 г. в % 2008 г.	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	всего	в т.ч. индивидуальное строительство

		ТВО				ТВО
Январь	2518	2518	в3,9р	в 3,9 р	в 2,5р	в 2,5 р
Февраль	438	1438	141,1	141,1	95,3	95,3
Март	1523	1523	в2,1р	в 2,1 р	55,2	55,2
I квартал	5479	5479	в2,3р	в 2,3 р	90,4	90,4
Апрель	2292	1338	в3,6р	в 2,1 р	92,5	92,5
Май	2672	2672	в2,5р	в 2,5 р	в2,2 р	в 2,2 р
Июнь	5825	2087	132,5	47,5	в3,4 р	в 3,4 р
II квартал	10789	6097	177,2	100,1	в2,5 р	в 2,5 р
Июль	2148	2148	66,1	65,2	в2,1 р	76,1
Август	5073	3145	167	103,5	123,5	123,5
Январь-август	23489	16869	159	132,7	161,7	139,1

Доля введенного жилья в сельской местности за январь-август 2010 г. составила 27,7% против 36,5 % в 2009 году.

В отчетном периоде в г. Кызыле сдана в эксплуатацию 181 квартира общей площадью 11,4 тыс. кв. метров (48,6 % от введенного в республике жилья), в том числе 40 квартир общей площадью 1,9 тыс. кв. метров в многоквартирном жилом доме. Индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено 72 квартиры общей площадью 5,8 тыс. кв. метров (за январь – август 2009 года – 4,4 тыс. кв. метров). 81 субъект РФ были разделены на регионы с высокой потребностью в жилье, средней и низкой. В каждой группе были выделены регионы с высоким, средним и низким предложением недвижимости (см табл 3).

Таблица 3 - Регионы с высокой потребностью в жилье.

Предложение жилья	Доступность жилья		
	Низкая	Средняя	Высокая
Низкое	Республика Алтай	Кабардино-Балкарская республика	Республика Дагестан
	Республика Тува	Забайкальский край	Республика Саха (Якутия)
		Республика Бурятия	
Среднее			Ямало-Ненецкий

			АО
Высокое		Астраханская область	Ханты-Мансийский АО

В настоящее время в Республике Тува общая площадь жилищного фонда насчитывает 4 млн. м², по 2 млн. м² в городском и сельском секторах. Данное соотношение остается неизменным в течение последнего десятилетия на фоне незначительного роста удельного веса городского населения в общей численности. При этом в республике самый низкий по Сибирскому федеральному округу (СФО) показатель обеспеченности населения жильем. На одного жителя приходится 12,4 м², что меньше социальной нормы на 5,6 м², которая равна 18 м². Снижение обеспеченности населения жильем в Республике

Социально-экономическое развитие города Кызыла осуществлялось в соответствии с приоритетными направлениями, определенными «Комплексной программой социально-экономического развития города Кызыла на период до 2015 года». Всего по России выделено 240 миллиардов рублей, в том числе Республике Тува – 530 миллионов рублей. Из этих средств 318 миллионов рублей (60 %) будут направлены на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах, 212 миллионов (40 %) – на строительство нового жилья для переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда. Увеличился объем инвестиций. Общий объем выполненных работ в строительстве составил 1787,5 млн. рублей. Введено в эксплуатацию 84 объекта различного назначения. Значительно возрос ввод жилья.

Отраслевая структура ВВП Республики Тува за 2010г показана на рис.1.



Рисунок 1 – Отраслевая структура ВВП Республики Тува за 2010г

Сегодня в Кызыле нет ни одного муниципального многоквартирного дома с качественными инженерными сетями. Износ – от 30 до 100 процентов. Более 84, 6 процента основных несущих конструкций жилищного фонда имеют износ до 30 процентов. А 7,3 процента несущих конструкций изношены до 75 процентов.

Таким образом, на основе проведенного анализа жилищно-бытовой инфраструктуры можно заключить, что низкие темпы ввода жилья, крайняя изношенность основных фондов, практически отсутствует промышленность строительных материалов, несмотря на наличие необходимого минерально-сырьевого и

био-сырьевого потенциала в республике, проходят на фоне положительного ежегодного естественного прироста населения. Все это свидетельствует о том, что жилищный сектор в республике находится в крайне неблагоприятном состоянии. Необходимы кардинальные действия, которые в совокупности решат вопрос дефицита жилья, позволят реанимировать промышленность строительных материалов, привлечь в отрасль инвестиции и кадры. Рассматриваемый нами земельный участок, используемый для строительства 100-квартирного жилого дома, располагается на территории пограничного отряда в г.Кызыл и в настоящее время относится к категории жилой застройки. Сейсмоопасность района строительства – 8 баллов. Все проектируемые объекты в г. Кызыле, согласно требованиям СНИП, подвергаются необходимым расчетам и включают противосейсмичные мероприятия. Их стоимость для рассматриваемого здания сведена в табл.4, представлена на рис 2.

Таблица №4 - Стоимость устраиваемых антисейсмических мероприятий

Секция 1-2 и 5-6	Цена (2001 г) тыс.руб
Устройство поясов: без опалубки	$166671,5 * 2 = 333343$
Армирование кладки стен и других конструкций	$6748,49 * 2 = 13496,98$
Устройство поясов: в опалубке	$180197,94 * 2 = 360395,88$
Устройство сердечников	$218520,47 * 2 = 437040,94$
Секция 3-4	
Устройство поясов: без опалубки	166671,5
Устройство сердечников	218520,47
Армирование кладки стен и других конструкций	6748,49
Устройство поясов: в опалубке	180197,94
	Итого: 1716415,2

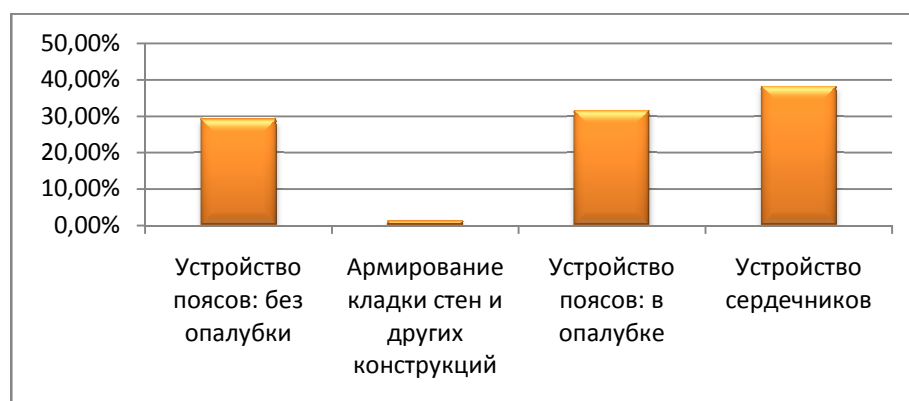


Рисунок 2 – Структура стоимости устраиваемых антисейсмических мероприятий



Рисунок 3 - Процентное соотношение антисейсмических мероприятий от общей стоимости строительства рассматриваемого объекта.

Анализ затрат показывает, что в связи с сейсмоопасностью района инвестирование строительства объектов жилого назначения в г. Кызыле требует его увеличения на 4 %, смотрим рис 3.