

**ЭКОНОМИКА**

УДК 315.00

**К ВОПРОСУ РАЗРАБОТКИ СТРАТЕГИИ НОВЫХ ПОСЕЛЕНИЙ В РОССИИ:  
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ***А. В. Старикова, Л. А. Поликарпова, А. Н. Челомбитко*

В настоящее время решение жилищной проблемы является необходимым условием роста качества жизни населения и развития экономики. Поставленные задачи по строительству жилья в России предполагают масштабные объемы строительства. Реализация национального проекта в области доступного и комфортного жилья привела к значительной активизации строительства во всех областях: от малоэтажного – до комплексной застройки отдельных районов и даже городов.

Необходимо комплексно осваивать территории, так как в городах существующая застройка имеет точечный характер, градостроительная политика не дает жителям необходимой свободы выбора – города растут вверх (преобладает высокоэтажная застройка), ухудшается экология за счет строительства вокруг мест приложения труда и резко возросшей автомобилизации. Уплотнение застройки в старых городах с устаревшими инженерными и транспортными сетями, зданиями, построенными по технологиям пятидесятилетней давности, не является эффективным решением жилищной проблемы. Строительство города-спутника сравнимо по стоимости с застройкой нового микрорайона, но дает существенно большие выгоды как в улучшении качества жизни населения, так и в переходе на новые строительные технологии.

Строительство городов-спутников является одним из вариантов решения жилищной проблемы для населения и реструктуризации городских кварталов – старые города необходимо постепенно замещать новыми градостроительными решениями, сохраняя в нем культурный и, в случае необходимости, производственный потенциалы. В России существуют определенные традиции строительства малоэтажного жилья и проживания «ближе к земле», где человек может чувствовать себя как часть сбалансированной природной системы. В то же время Россия – это большая страна, где имеется достаточная территория и неосвоенное пространство, которое в стратегическом аспекте необходимо осваивать, особенно это актуально для Сибири. В мире накоплен значительный опыт по комплексному освоению территории с помощью новых градостроительных решений, который можно использовать и в России.

Город Кемерово является крупным промышленным центром Сибири, бурное строительство которого пришлось на годы первых советских пятилеток и в послевоенный восстановительный период. Промышленный профиль города обусловил размещение производственных и жилых районов на обеих сторонах реки Томь. Близость жилой застройки к

промышленным предприятиям привела к ухудшению экологической ситуации. Как и многие города России, город растянут вдоль реки, что создает проблемы с автотранспортом. В городе преобладает точечная застройка, причем наблюдается дефицит участков в наиболее престижных районах города. Коммунальная инфраструктура также требует модернизации.

Строительство города-спутника вблизи Кемерово представляется решением не только жилищной проблемы для населения, но и новым комплексным решением в освоении территории.

Стратегия является тем необходимым каркасом, на который будут накладываться все стратегические решения для обеспечения долговременного устойчивого развития города-спутника «Лесная Поляна». Стратегия позволит увидеть приоритеты устойчивого развития нового поселения, его экономики и социальной инфраструктуры, поскольку подобного опыта в России нет.

Стратегические концепции развития городов рассматриваются в качестве средства формирования экономических структур и изменения всей модели жизни населения.

Сфера же разработки стратегии развития новых поселений в России является абсолютно новой. При разработке стратегии требуется более детальный ситуационный анализ, поскольку условия планирования иные. Необходимо провести оценку внутренних и внешних факторов, которые оказывают различное по своей степени влияние на строительство данного поселения. Стратегия развития города – спутника должна быть разработана с учетом имеющихся стратегических планов г. Кемерово (в географическом плане наиболее близкий населенный пункт, где имеются места приложения труда), Кемеровской области, Сибирского Федерального округа, а также с учетом стратегической направленности национальных проектов в области здоровья населения, образования, АПК и, безусловно, жилищного строительства.

Стратегия является управленческим инструментом для системы социально-экономического планирования развития города-спутника, призванная логически увязать все виды социально-экономического планирования.

Любая стратегия развития города должна определить, что же наиболее предпочтительно с точки зрения имеющейся позиции города в российском экономическом пространстве, целей, возможностей и имеющихся ресурсов. Функции стратегии:

1) выбор сценария развития города-спутника, благоприятного с точки зрения интересов городского сообщества и с учетом имеющихся ресурсов и возможностей;

2) разработку плана действий, которые позволили бы городу-спутнику реализовать выбранный сценарий.

Разработка стратегии является одним из направлений формирования благоприятного инвестиционного климата, так как наличие у нового поселения стратегического плана развития позитивно влияет на мнение потенциальных инвесторов, что также очень важно на этапе строительства и привлечения компаний, планирующих осуществлять бизнес на территории города-спутника.

В то же время стратегия развития города-спутника «Лесная Поляна» призвана показать, что этот проект является точкой роста для всей экономики Кемеровской области и Российской Федерации.

В стратегическом планировании важное место отводится анализу перспектив, задачей которого является выяснение тех тенденций, опасностей, возможностей, а также отдельных ситуаций, которые способны изменить сложившиеся тенденции. Проведение анализа необходимо для определения возможностей реализации проекта «Лесная Поляна». Предполагается, что обобщение общемировых тенденций, тенденций и стратегических установок развития России, а также Сибири, Кемеровской области и г. Кемерово, даст аналитическую основу для определения возможностей развития города-спутника «Лесная Поляна». Данный раздел стратегии позволит определить конфигурацию всех стратегических возможностей для нового поселения.

Строительство городов-спутников является новым явлением в современной России (по объективным причинам на протяжении последних 15 лет не было реализовано ни одного крупного проекта строительства городов). В советское же время строительство новых поселений велось в тесной связи с освоением природных богатств территорий, то есть города строились вокруг мест приложения труда.

Мировая практика строительства новых поселений в настоящее время концентрируется не столько на создании жилых массивов для тружеников близлежащих заводов, сколько как полноценного места для жизни, отдыха и работы людей. Поэтому при разработке стратегии развития города-спутника «Лесная Поляна» особое значение отводится изучению мировых тенденций развития, потому что они дают представление о тех возможностях, которые получит не только регион, но и Россия с реализацией подобного проекта.

В долгосрочной перспективе именно мировые тенденции определяют характер конкурентных отношений между городами, регионами и странами, показывая путь оптимального экономического развития. Мировые тенденции – это факторы внешнего воздействия, которые учитываются при реализации проекта. Факторами внутреннего характера являются тенденции в социально-экономическом развитии

России, региона – Кемеровской области, и непосредственно города Кемерово.

Определяя проблемы социально-экономического развития на этих уровнях, можно определить возможности для реализации проекта внутри страны как способы решения этих проблем при комплексном освоении территории.

Выявив возможности для реализации проекта с учетом всех тенденций, которые наблюдаются в мире, России, Кемеровской области, в итоге строится матрица возможностей для реализации проекта города-спутника «Лесная Поляна».

Рассматривая общемировые тенденции развития, становятся очевидными динамика и скорость происходящих перемен: за 10 лет существенно изменились технологические уклады, произошла массовая информатизация, с угрозами террористических атак изменилась политическая модель мира. Изменился и уклад жизни современного человека. Для определения возможностей реализации проекта «Лесная поляна» определим важнейшие тенденции на современном этапе:

1. Растущая конкуренция городов и регионов мира. Стала актуальной борьба за привлечение высококвалифицированной рабочей силы, создающей базу интеллектуального потенциала; за привлечение инвестиций, позволяющих развивать приоритетные сектора экономики и социальной сферы; привлечение туристов. В рыночной экономике развивается конкуренция не только между субъектами бизнеса, но и между местами их размещения. Подавляющая часть европейских городов выбирают сегодня маркетинг как один из основных инструментов развития. «Тематические» города в Европе, США, Канаде, активные и разнообразные информационные стратегии которых приносят репутацию, инвестиции, доходы от туризма, улучшение внутреннего социального климата.

2. Экологизация и поиск новых форм территориального развития, позволяющие сохранять и приумножать богатства природной среды. Сокращение энергопотребления и бытовых отходов с использованием современных технологий отвечают строгим требованиям по защите окружающей среды. Улучшение качества воздуха возможно путем сокращения использования автомобилей в качестве основных средств передвижения либо использования гибридных автомобилей. Строительство нового жилья происходит в непосредственной близости от мест работы, позволяет сократить использование автомобильного транспорта и оказывает положительный эффект на качество воздуха.

3. Растущий аутсорсинг в развивающиеся страны промышленных производств, в том числе и наносящих ущерб экологии. Аутсорсинг представляет собой процесс переноса производств в страны, где само производство будет иметь низкие затраты. Развитые страны прошли путь индустриализации и находятся на этапе строительства постиндустриального общества, экономический фундамент которого – экономика знаний и экономика услуг. Население развивающихся стран находится, несмотря на

высокие темпы экономического роста, на периферии качества жизни – здесь низкая оплата труда, вредные и не самые технологичные производства.

4. Растущий образовательный уровень населения развитых стран. Экономика знаний требует новые образовательные технологии («обучение в течение всей жизни»). В то же время в развитых странах растет продолжительность жизни, на протяжении которой любой человек хочет иметь соответствующую социализацию и роль в обществе.

5. Развитие технологий и рынков высокотехнологических товаров:

- интенсивное формирование нового технологического ядра, в значительной степени на базе таких технологий как нанoeлектроника, биоинформатика;

- переход к новому поколению аэрокосмической и военной техники;

- расширение цифровых технологий, охват ими всех сторон жизни человека и общества.

- формирование цифровой модели мира – нарастание отрыва развитых стран от бедных стран в доступе к современным информационным и коммуникационным ресурсам (феномен «цифрового неравенства»);

- динамичное развитие энергосберегающих технологий с целью более экономичного использования исчерпаемых природных ресурсов;

- интенсивный рост («экономики на знаниях»)<sup>1</sup>;

6. Развитие концепции «новой урбанизации» и «умного роста». Ключевое понятие для нового урбанизма — «пять минут ходьбы». Не более чем на таком расстоянии – четверть мили (около 450 метров) от каждого дома — должна быть крупная остановка транспорта или станция, магазины, общественные здания, детские площадки, места отдыха и другие повседневные пункты назначения. В пределах города коммерческие и офисные пространства не должны выделяться в «моллы» и «даунтауны», умирающие после закрытия, а должны быть вписаны в «общину» на равных с жилыми кварталами. Разделения на кварталы и города для богатых и бедных быть не должно: в одной общине должны быть любые варианты жилья – от элитных до доступных. Новые концепции возвращают город, который дружелюбен по отношению к своим жителям, а жители имеют чувство гордости и патриотизма. Основной лозунг новых градостроительных решений – живи, работай, отдыхай в одном месте.

В настоящее время Россия не только полностью преодолела длительный спад производства, но и вошла в десятку крупнейших экономик мира. Начало трудного пути к подлинному возрождению страны положено. В условиях жесткой международной конкуренции экономическое развитие страны должно определяться главным образом ее научными и технологическими преимуществами. Но, большая часть технологического оборудования, используемого сейчас российской промышленностью, отстает

от передового уровня на десятилетия. Россия должна в полной мере реализовать себя в таких высокотехнологичных сферах, как современная энергетика, коммуникации, космос, авиастроение, должна стать крупным экспортером интеллектуальных услуг. Это реальная возможность изменить структуру всей экономики и занять достойное место в мировом разделении труда. Необходимо создать условия для ускоренного технологического обновления развивать современные перерабатывающие производства и транспортные мощности, осваивать новые, перспективные рынки.

В настоящее время задачи комплексного решения социально-экономических проблем могут быть реализованы в рамках национальных проектов. Одним из таких пилотных проектов является проект строительства города-спутника «Лесная поляна», в рамках которого возможно интегрировать все преимущества национальных проектов в области строительства доступного и комфортного жилья, создания новых форматов образовательных центров и центров высоких медицинских технологий и поддержки агропромышленного комплекса. Определим те факторы, которые оказывают влияние на разработку стратегии нового города-спутника.

#### *1. Демографические факторы*

*1.1. Депопуляция и естественный отток населения*<sup>2</sup>. Долгосрочные демографические тенденции в изменении здоровья населения выглядят следующим образом: умеренное повышение рождаемости – с 1.32 ребенка на женщину в течение детородного периода до 1.6 ребенка; сокращение численности трудоспособного населения; сохранение разрыва по ожидаемой продолжительности жизни между Россией и ведущими странами мира; увеличение психических расстройств, которые войдут в пятерку болезней-лидеров по людским потерям.

В перспективный период демографическое развитие пройдет две противоположные фазы.

2002 – 2010 гг. – «демографическое окно»: короткий период, когда нагрузка со стороны населения в пенсионном возрасте останется на умеренном уровне (0.42 – 0.45 пенсионера на одного трудоспособного).

2011 – 2020 гг. – период быстрого старения населения. Нагрузка со стороны пенсионеров на одного человека в трудоспособном возрасте повысится до 0.58;

*1.2. Ухудшение здоровья населения, в том числе детей.* Количество детей до 17 лет составляет всего 20,2 % к общему числу жителей России, увеличилась заболеваемость новорожденных, наблю-

<sup>1</sup> Долгосрочное прогнозирование: от методологии к видению // Доклад ЦМАКП, 2006.

<sup>2</sup> Численность населения России продолжает сокращаться высокими темпами. К 2016 году при сохранении существующих трендов прогнозируется дальнейшее уменьшение численности населения. Основным фактором снижения численности населения в России является естественный отток населения, а для Сибири, например, одной из важных причин является миграционный отток, в том числе и из приграничных районов.

дается высокий уровень заболеваемости беременных, что влияет на внутриутробное развитие. Также проблема – число бесплодных браков в стране составляет 17 %, что превышает критический уровень. Стремительное распространение туберкулеза и ВИЧ/СПИДа в перспективе представляет особую угрозу для здоровья людей, увеличивая и без того высокую смертность от неинфекционных болезней (сердечно-сосудистых и онкологических заболеваний) и травм. Высокий уровень смертности и заболеваемости среди трудоспособного населения России оказывают непосредственное влияние на благосостояние, они представляют угрозу для экономического развития и безопасности страны. Главной составляющей роста смертности является рост смертности мужского населения в возрасте от 25 до 64 лет. В 78 % случаев причиной смерти мужчин трудоспособного возраста являются болезни сердца, онкологические заболевания и травмы. К числу вероятных факторов, способствующих высокой смертности, относятся злоупотребление алкоголем и курение, большое количество животных жиров и соли и недостаток фруктов и овощей в рационе, низкие стандарты безопасности, трудности с получением высококачественных медицинских услуг у значительной части населения, а также загрязнение окружающей среды. В Российской Федерации наблюдается самая высокая смертность на дорогах (из расчета на 100 тысяч населения) среди всех стран-членов Европейской конференции министров транспорта (ЕКМТ). В 2004 г. в результате 208558 зарегистрированных ДТП погибло 34506 человек, причем около половины этих людей представляли наиболее экономически активную часть населения (от 15 до 44 лет).

Особая проблема – это доступность высоких медицинских технологий в кардиохирургии, онкологии, травматологии, ряде других важнейших областей и прежде всего их использование при лечении детей. Для этого предстоит поднять эффективность работы как уже существующих центров высоких медицинских технологий, так и построить новые в регионах Российской Федерации, включая Сибирь и Дальний Восток<sup>1</sup>.

1.3. Низкая плотность населения в стратегически важном регионе для России – Сибири<sup>2</sup>. Плотность населения – показатель, который отражает степень развитости всей экономики. Экономике создает живой труд. Ухудшение качества кадров, занятых в образовании и здравоохранении.

<sup>1</sup> Из выступления В. В. Путина на встрече с членами Правительства, руководством Федерального собрания и членами президиума Государственного совета 5.09.2005 г.

<sup>2</sup> В России плотность населения к концу 1990-х годов составляла 8,7 человека на 1 кв. км, что в 14 раз меньше, чем в Китае, в 17 раз меньше, чем в Западной Европе, в 30 раз ниже, чем в Японии. Еще хуже ситуация в Сибири, где на 1 кв. км проживает в среднем 2,5 человека.

2. *Уровень жизни и доходы населения.* Относительно невысокие доходы населения, особенно в территориях. Согласно МЭРТ, доля населения, находящегося ниже официальной черты бедности, снизилась с 17,8 % в 2004 до 16 % в 2006 г. Средняя заработная плата в России в 2006 г. составила чуть более 10 тыс. руб. Растет разрыв между населением, имеющим высокие доходы, и долей населения, имеющей низкие доходы. К среднему классу в России в 2006 г. относились семьи с ежемесячным доходом на человека не менее 20 тыс. руб., что составляет 20 % населения<sup>3</sup>.

Экономика. Преобладание в структуре производства отраслей, ориентированных на экспорт. В структуре промышленного производства нефтегазовый сектор занимает 20,5 %, отрасли конечной переработки 39 %, сырьевой сектор 37,3 %<sup>4</sup>. Экономика России демонстрирует уверенные темпы роста, что связано как с восстановлением промышленного потенциала после затяжного кризиса в период реформирования экономики, а также ориентацией на добычу полезных ископаемых и сырьевой экспорт (прежде всего нефти и газа)<sup>5</sup>.

В настоящее время все свидетельствует о сложившейся ориентации экономики страны на сырьевые ресурсы, тогда как необходимо развивать отрасли «новой» экономики, формировать конкурентоспособный инновационный сектор. Развитие особых экономических зон различного типа позволяет формировать точки роста для экономики страны. Среди Национальных проектов, проект по масштабному жилищному строительству имеет существенный мультипликативный эффект воздействия на отрасли, связанные со строительством. В то же время необходимо использовать синергетический эффект от комплексного использования средств в рамках Национальных проектов. Ключевые направления для поддержания экономического роста на современном этапе выглядят следующим образом: устранение инфраструктурных ограничений роста, повышение эффективности использования природных ресурсов, модернизация и развитие высокотехнологичных промышленных производств.

3. *Проблемы жилищного фонда. Нарастание износа жилого фонда, ветхого и аварийного жилья.* Объем ветхого и аварийного жилья может достичь 4 % жилого фонда к 2020 г., увеличившись почти вдвое по сравнению с 2000 г. Из 3 миллиардов квадратных метров жилого фонда России более половины нуждается в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались по 40–50 лет. Объем ветхого жи-

<sup>3</sup> О предварительных итогах социально-экономического развития РФ за 1 квартал 2007 г. // МЭРТ. – Апрель 2007 г.

<sup>4</sup> Основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на 2007 г. и на период до 2009 г. // МЭРТ. – Июнь 2006 г.

<sup>5</sup> Темпы роста ВВП в Российской Федерации в 2005 году оставались высокими, составив 6,4 %.

ля по стране составляет 93 миллиона квадратных метров, из них аварийного – 11,2 миллиона.

Жилищно-коммунальная политика – это прежде всего обеспечение доступности жилья для граждан. В мире давно существуют институты, серьезно облегчающие гражданам решение проблем приобретения и содержания жилья – прежде всего, ипотечное кредитование. Низкие доходы населения и высокие процентные ставки на финансовых рынках, неразвитый рынок жилья и огромные цены на строительство – это не полный перечень проблем, которые можно и нужно решать с помощью механизмов ипотеки.

**4. Проблемы дальнейшего ухудшения состояния инженерной инфраструктуры.** Поскольку в последние годы страна находилась в состоянии реформирования и макроэкономической стабилизации, ЖКХ функционировало в режиме поддержки текущего состояния. С учетом износа коммунальных сетей, отсутствия капитальных ремонтов и нового строительства по новым технологиям можно прогнозировать дальнейшее ухудшение ситуации, что напрямую действует и на развитие жилищного строительства.

Если рассматривать непосредственно факторы, которые воздействуют на развитие нового городского пункта с точки зрения непосредственно региона, то необходимо отметить следующее.

Кемеровская область – регион с многоотраслевым народным хозяйством и высокой концентрацией сырьевых и перерабатывающих производств, по экономическому потенциалу является крупнейшим территориально-производственным комплексом Российской Федерации. Небольшая по территории (95,7 тыс. км<sup>2</sup>), область играет одну из ведущих ролей в экономике Сибири. Кемеровская область является хорошо развитым индустриальным регионом. Регион, наряду с Иркутской областью и Красноярским краем, входит в лидеры по уровню индустриализации в СибФО.

В структуре производства валового регионального продукта преобладает производство товаров, а в нем – промышленное производство. При этом восстановительный рост региональной экономики начала 2000-х годов сопровождается ростом доли промышленного производства в ВРП.

С точки зрения системы расселения, Кемеровская область – самая крупная региональная система городских поселений за Уралом. В составе области 22 города, в т. ч. 2 – с населением свыше 500 тыс. чел., 5 – от 100 до 250 тыс., 5 – от 50 до 100 тыс. В регионе самая высокая плотность населения – 30 человек на кв. км, а также доля населения, проживающего в городах, – 85 %. Таким образом, Кемеровская область является самым урбанизированным регионом в СибФО.

Исторический тип освоения территории, освоение богатых природных ресурсов, сформировали и отраслевую структуру занятости населения. В ней преобладает занятость в промышленности, также значительная часть экономически активного населения занята в ЖКХ и в социальной сфере – образо-

вании, здравоохранении, культуре, что также объясняется преобладанием городских поселений.

Отраслевая структура экономики области формирует преобладание крупного корпоративного сектора. При этом в области представлены крупнейшие национальные компании – «Евразхолдинг», «СУЭК», «Северсталь», «Мечел», «Кузбассразрезуголь», «Сибур» и т. д., что свидетельствует о центрах принятия экономических решений вне области.

Актуальной проблемой для Кемеровской области является смертность трудоспособного населения. Среди всех умерших на долю трудоспособного населения приходится третья часть. Среди умерших в трудоспособном возрасте преобладают мужчины. Особое беспокойство вызывает рост смертности людей в трудоспособном возрасте от внешних причин и заболеваний, диагностика и лечение которых может быть успешным при использовании современных медицинских технологий. Наряду со многими нерешенными социальными проблемами, ухудшение экологической обстановки явилось одним из факторов сокращения продолжительности жизни населения области. Если в 1989 г. продолжительность жизни женщин составляла 73,4 года, то в 2004 г. – 69,6 (на 4 года меньше). Жизнь мужчин (1989 г. – 64,4 года) за эти годы стала короче на 7,8 лет, достигнув продолжительности 55,8 года. Разница между продолжительностью жизни мужчин и женщин составила 14 лет.

Для Кузбасса, как и для Сибири, характерен отток населения, причём, в первую очередь, квалифицированных кадров, что снижает конкурентоспособность региона. Особые опасения вызывает отток населения в трудоспособном возрасте, молодых людей, которые более мобильны и в поисках лучших мест приложения труда уезжают из региона.

Значит, необходимо создание условий для закрепления населения в регионе, роста рождаемости, в том числе через создание рынка доступного жилья для молодых семей, условий для сохранения здоровья населения и увеличения продолжительности жизни – развитие учреждений здравоохранения на основе высоких медицинских технологий; спортивных сооружений; формирование здорового образа жизни населения.

Кемеровская область является зоной экологического неблагополучия, что, естественно, сказывается на здоровье ее жителей. Экологическая ситуация усугубляется как деятельностью металлургических и химических предприятий, которые только в начале модернизации производства и принятия мер по соответствию международным требованиям экологических стандартов, так и открытой добычей угля.

В данной связи нужно отметить, что необходимы решения по улучшению экологической ситуации через природоохранные мероприятия и новые технологии в производстве, строительстве и потреблении (утилизация отходов).

Как и на территории Сибири, в Кузбассе размещён производственный и человеческий потенциал, сформировавшийся в основном в советскую

эпоху, поэтому ключевые инфраструктуры, обеспечивающие жизнедеятельность морально и физически устарели, сильно изношены. Для привлечения и закрепления кадров необходимо активное развитие среды проживания (инфраструктуры, сферы социальных и бытовых услуг, рекреации и

т. п.). Основным инструментом решения глобальных задач развития, осуществления инфраструктурных проектов и реализации больших инвестиционных проектов является механизм государственно-частного партнёрства, а также реализация национальных проектов.

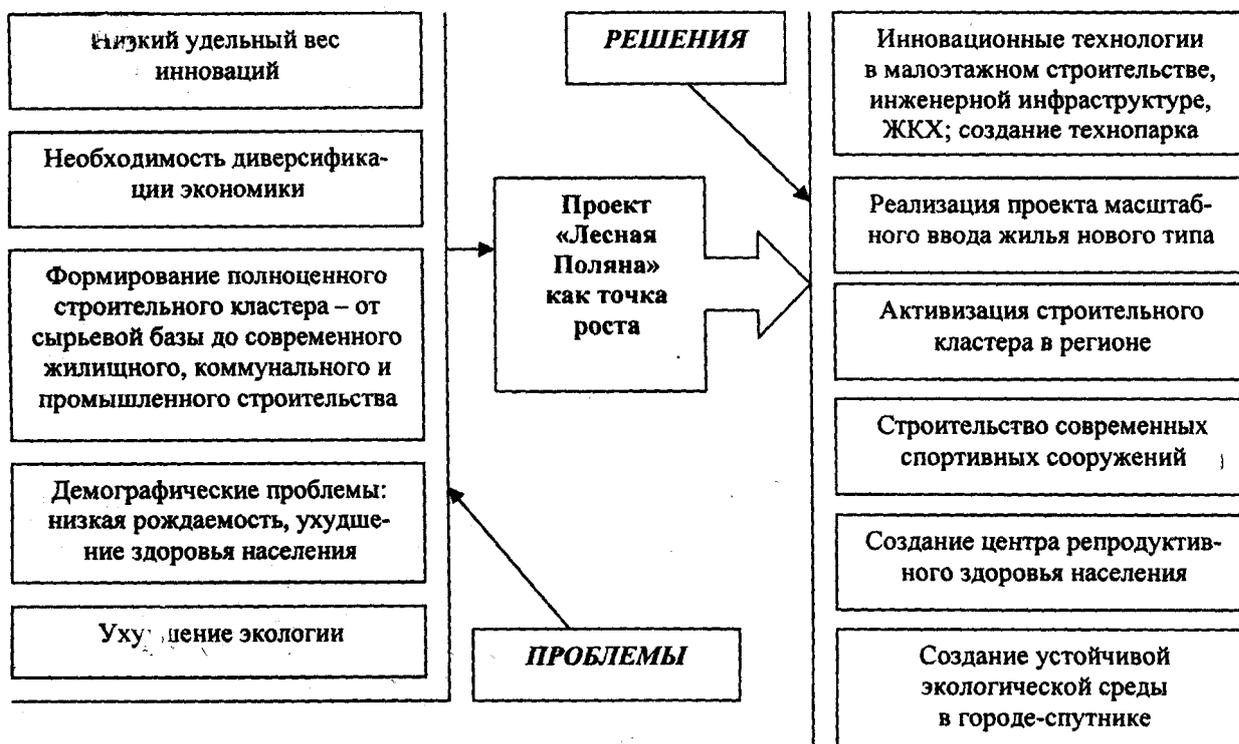


Рис. 1. Социально-экономические проблемы Кемеровской области и их решение с помощью проекта «Лесная Поляна» [1]

Таким образом, возможные основные направления развития Кемеровской области – диверсификация экономики, в том числе и через повышение устойчивости экономики к внешним колебаниям (снижения зависимости от конъюнктуры цен), а также реализации крупномасштабных проектов.

Кемеровская область имеет все необходимые ресурсы и возможности для реализации масштабных проектов, которые необходимы для нового импульса развития Сибири и России в целом – это динамично развивающийся регион, имеющий ресурсный, кадровый и инвестиционный потенциал.

Несмотря на географическое соседство с городом Кемерово, «Лесная Поляна» имеет преимущества по экологичности, в том числе не только природные условия местности благоприятны для проживания, но и используемые технологии строительства, в том числе и коммунального, будут способствовать сохранению естественной природной среды:

1. Местность, выбранная для реализации проекта, холмистая со множественными крутыми и пологими оврагами (до 70 м глубиной), в которых имеются естественные пруды от бесчисленных мелких речушек.

2. На северо-востоке участок граничит с таежным массивом, дающим также возможности для рекреации.

3. Стоимость строительства на уклонах свыше 5 % значительно повышается, территория с уклонами менее 5 % считается пригодной для застройки – это и определило архитектурно-планировочную концепцию застройки. Предложенный план разработан так, чтобы вырубить минимальное количество деревьев, необходимое для полноценного транспортного обслуживания нового города. Значимая перспектива на участке строительства – возможность достичь живописных пейзажей.

Проект строительства доступного и комфортно-го жилья в городе – спутнике Кемерово «Лесная поляна» предполагает системный и комплексный подход к градостроительной политике в современных условиях. Этот проект является пилотным не только для региона и Сибири, но и для России в целом.

Проект позволит:

1. Отработать основные подходы по реализации крупномасштабного комплексного проекта на местном уровне, начиная от стадии планирования реализации программных мероприятий и заканчивая мониторингом и контролем.

2. Опыт, полученный в ходе проекта, сможет стать примером для тиражирования в других территориях России, испытывающих схожие проблемы жилищной обеспеченности, неблагоприятной экологической обстановкой, изношенностью магист

ральных инженерных сетей и недостаточной мощностью источников теплоснабжения.

Среди возможных направлений (точек роста) именно проект «Лесная Поляна» является комплексным проектом для повышения устойчивости экономики региона, так как проект предполагает:

1. Инновационные технологии в жилищном и коммунальном строительстве, имеющий мультипликативный эффект, связанный с улучшением качества жизни населения.

2. Благоприятные условия для размещения технопарков в области не только стратегически важных для региона направлений, но и в области «новой экономики», информационных технологий.

3. Возможности экспериментальной площадки для тиражирования опыта использования новых архитектурно-планировочных решений, новых технологий строительства.

Проект «Лесная Поляна» позволяет учесть все вызовы, поскольку направлен на сохранение потенциала Кемеровской области и создание современных условий для проживания жителей, предотвращения оттока населения, а также стимулирования притока, например, высококвалифицированных кадров в случае реализации проекта по созданию технопарка.

Кроме того, проект «Лесная Поляна» является пилотным проектом перспективного освоения территории с помощью новых градостроительных технологий.

Таблица 1

**Сильные/слабые стороны и возможности/угрозы проекта строительства города-спутника «Лесная Поляна»**

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проект является точкой роста для регионального развития и направлен на диверсификацию экономики, внедрение инноваций в жилищное, коммунальное строительство;</li> <li>- современный формат жилья нового типа (реализация комфортной для жителей концепции «нового урбанизма», «развивающегося жилья»);</li> <li>- доступные цены для населения (жилье эконом-класса);</li> <li>- развитая и современная инфраструктура в новом поселении;</li> <li>- формирование новой социальной общности – суб-сообществ;</li> <li>- экологичность и устойчивость городской среды в новом поселении;</li> <li>- улучшение качества жизни населения региона;</li> <li>- высокая бюджетная эффективность проекта в перспективе;</li> <li>- наличие мест приложения труда в близлежащих территориях (отсутствие напряженности по занятости населения города-спутника);</li> <li>- наличие в непосредственной близости элементов транспортного узла – международный аэропорт г. Кемерово.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Высокая затратность проекта, связанная со строительством и финансированием социальных объектов и инженерной инфраструктуры, связанной с естественными монополиями (прежде всего с энергетиками);</li> <li>- неопределенность со статусом города-спутника;</li> <li>- неопределенность в фазах строительства объектов во временном аспекте;</li> <li>- необходимость привлечения значительного количества инвестиционных ресурсов, в том числе и через государственные гарантии и реализацию национальных проектов;</li> <li>- слабый маркетинг и PR проекта;</li> <li>- необходимость обеспечения минимального набора муниципальных удобств для населения в новом поселении при введении в строй первых объектов;</li> <li>- будущая стоимость содержания объектов инженерной инфраструктуры и коммунальных платежей;</li> <li>- финансирование строительства дорожной инфраструктуры и ее последующее содержание.</li> </ul>
<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Реализация национальных проектов доступного жилья, образования, здравоохранения;</li> <li>- строительство новых федеральных центров медицинских технологий в рамках Национальных проектов, в том числе и по улучшению демографической ситуации [2];</li> <li>- рост спроса на современные форматы жилья (малозэтажное, развивающееся жилье);</li> <li>- внедрение новых технологий в строительство жилья и инженерной инфраструктуры;</li> <li>- формирование рынка доступного жилья;</li> <li>- расширение ипотечного кредитования.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проблемы с обеспечением масштабного строительства подрядчиками и квалифицированной рабочей силой;</li> <li>- отсутствие нормативно-правовой базы малозэтажного строительства и нового строительства, в том числе в финансировании полномочий по строительству коммунальной и социальной инфраструктуры;</li> <li>- отсутствие опыта строительства новых городов в современной России;</li> <li>- затягивание сроков введения в строй полноценной инфраструктуры территории;</li> <li>- слабость транспортной инфраструктуры территории.</li> </ul>

Основные проблемы реализации проекта строительства города-спутника на настоящем этапе состоят в следующем:

1. Строительство и финансирование социальных объектов и инженерной инфраструктуры, связанной с естественными монополиями (прежде всего с энергетиками).

2. Неопределенность со статусом города-спутника. Существует несколько вариантов – самостоятельное муниципальное образование, а значит, возникают вопросы о финансовой самостоятельности муниципального образования, поскольку местом приложения труда для основной массы жителей будет оставаться г. Кемерово. Здесь сразу имеются трудности в реализации основных полномочий муниципального образования закону ФЗ № 131. Второй и третий вариант – вхождение в городской округ г. Кемерово (однако проект запланирован на землях Кемеровского района) или же вхождение в Кемеровский район.

3. Неопределенность в фазах строительства объектов во временном аспекте.

4. Необходимость привлечения значительного количества инвестиционных ресурсов, в том числе и через государственные гарантии и реализацию национальных проектов.

5. Анализ информационного поля показывает слабый маркетинг и PR проекта.

6. Обеспечение минимального набора муниципальных удобств для населения в новом поселении.

7. Будущая стоимость содержания объектов инженерной инфраструктуры и коммунальных платежей.

8. Финансирование строительства дорожной инфраструктуры и ее последующее содержание.

Отсутствие опыта застройки по новым технологиям строительства крупных территорий имеет следующие угрозы:

Во-первых, такой подход грозит ухудшением качества жизни в населенных пунктах, окружающих новые города, в частности, в г. Кемерово. Большинство новых поселений планируется возвести в непосредственной близости от города, и инвесторы почти наверняка станут игнорировать проекты редевелопмента старых кварталов – это может привести к стремительной деградации спальных районов крупных городов. Данную проблему можно решить на уровне стратегий развития города Кемерово.

Во-вторых, «спутниковый» принцип размещения может и не служить стимулом для инфраструктурного развития территорий – в результате можно получить достаточно закрытое поселение для определенной категории населения («богатые» пригороды в развитых странах).

В-третьих, проекты строительства новых городов в большинстве случаев привязаны к уже существующим центрам приложения труда, а значит, резко возрастет нагрузка на транспортную инфраструктуру.

В-четвертых, существуют угрозы с организацией строительных работ – должно быть некое коли-

чество субподрядчиков, обеспеченных как техникой, так и рабочей силой, для того, чтобы проект не превратился в «долгострой». Постепенный ввод суб-сообществ должен сопровождаться минимальным набором инфраструктурных объектов – образовательными учреждениями (в первую очередь, детскими садами, поскольку планируется строительство развивающегося жилья для молодых семей), точками торговли и общепита, транспортом (необходима транспортная связанность как внутри поселения, так и с городом Кемерово уже на первой стадии строительства), а также необходимы и обеспечение безопасности (в том числе и пожарной), и содержания объектов коммунальной инфраструктуры. То есть основной угрозой является время до полноценного функционирования всей городской инфраструктуры.

Возможности проекта состоят в объективной необходимости ввода жилья в рамках Национального проекта «Доступное жилье» и возможностях получения финансирования при реализации национальных проектов в других приоритетных сферах. Так, заместитель руководителя Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию отметил, что с каждым годом сокращается количество детского населения. Сегодня количество детей до 17 лет составляет 20,2 % к общему числу жителей России. Кроме того, увеличилась заболеваемость новорожденных, наблюдается высокий уровень заболеваемости беременных, что влияет на внутриутробное развитие младенцев. Помимо этого, дети до 14 лет стали чаще болеть хроническими заболеваниями, возросло и количество травм и отравлений. Также указано на такую проблему, касающуюся здоровья населения России – число бесплодных браков в стране составляет 17 %, что превышает критический уровень. Только в рамках программы «Дети России» с 2007 по 2010 годы необходимо внедрить высокотехнологические методы диагностики, обследование новорожденных, выявление врожденных заболеваний, а также переоснастить существующие учреждения, в том числе перинатальные центры [3].

В то же время можно рассчитывать на стабильный спрос населения города Кемерово и области на качественное и комфортное малоэтажное жилье в непосредственной близости от мест приложения труда и формирование нового образа жизни, которому соответствуют все параметры возводимого города-спутника.

#### Приложения

1. Социально-экономические проблемы выделены в соответствии с Проектом стратегии развития Кемеровской области.

2. Постановление Правительства РФ от 20 марта 2006 г. N 139 «О строительстве Федеральных центров высоких медицинских технологий».

3. К 2016 году население России сократится до 135 миллионов человек//www.rian.ru, 05.03.2007.