

О ВЛИЯНИИ УРОВНЯ ДОСТУПНОСТИ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Екатерина Викторовна Баранова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (383)361-01-09, e-mail: ev.baranova5455@gmail.com

Анастасия Юрьевна Демиденко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (383)361-01-09, e-mail: demid_72_@mail.ru

Алексей Викторович Дубровский

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-01-09, e-mail: avd5@ssga.ru

В статье рассматриваются вопросы влияния уровня доступности городской среды на стоимость недвижимости. Сформулированы основные показатели, по которым можно характеризовать «доступность» объектов недвижимости для различных категорий населения.

Ключевые слова: территориальное планирование, доступная среда, объект недвижимости, «умный город»/

ABOUT INFLUENCE OF THE LEVEL OF AVAILABILITY OF THE URBAN ENVIRONMENT ON THE REAL ESTATE

Ekaterina V. Baranova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, graduate student, phone: (383)361-01-09, e-mail: ev.baranova5455@gmail.com

Anastasia Y. Demidenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, graduate student, phone: (383)361-01-09, e-mail: demid_72_@mail.ru

Alexey V. Dubrovsky

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., phone: (383)361-01-09, e-mail: avd5@ssga.ru

The article examines the impact of the level accessibility of the urban environment on the value of real estate. The basic signs on which it is possible to characterize "availability" of objects of the real estate for various categories of the population are formulated.

Key words: territorial planning, accessible environment, real estate object, smart city/

Территориальное планирование подразумевает, разработку организации использования земель (территории) в соответствии с экологическими, экономическими и транспортными особенностями, а так же социальными потребностями. Подготовка проекта территориального планирования

реализуется на основании стратегий развития отдельных отраслей экономики и программ социально-экономического развития. Одним из главных аспектов создания условий для развития, служит удобство и адаптивность месторасположения объектов для разных слоев населения. Доступная городская среда должна развиваться на основе концепции «умный город» и включать такие элементы как доступное и экологически безопасное жилье, социально-бытовые объекты, инженерную инфраструктуру, способные удовлетворить потребности населения в комфортном проживании на территории населенного пункта [1].

Доступная среда это системная организация создания условий безбарьерного и беспрепятственного передвижения маломобильными гражданами, инвалидами и иными группами населения в пространстве. Для обеспечения доступности к объектам необходимо учитывать все технические средства и приспособления для адаптации пространства:

- конструктивные особенности здания. Планировка и оборудование зданий и сооружений, помещений, а также участков учреждений, организаций, предприятий общественного назначения, предназначенных для непосредственного обслуживания инвалидов и других групп населения, должны соответствовать требованиям законодательства и нормативно-правовым актам Российской Федерации, которыми установлены требования по обеспечению беспрепятственного доступа в эти объекты. В остальных случаях приспособленность зданий и сооружений к доступности маломобильных групп населения должна оговариваться в утверждаемом заказчиком задании на проектирование и соответствовать строительным правилам [2];

- для легкого подъезда к зданиям, нужно учитывать пропускную способность улично-дорожной сети, парковочные места в том числе и для инвалидов [3];

- знаки доступности. Посетители учреждений должны быть проинформированы о доступности зданий, помещений учреждения для людей с инвалидностью. Люди благодаря таким знакам могут увидеть какой объект может быть для них доступен;

- предупреждающие знаки. На путях следования по территории или внутри зданий должны быть информативные предупреждающие знаки. Знаки предупреждают о наличии препятствий для инвалидных колясок, о наличии стеклянных препятствий и т.д.;

- контрастная маркировка. Маркировка позволяет слабовидящим людям получать информацию о наличии препятствия (контрастные круги на дверях, контрастные полосы на ступенях и прочее);

- противоскользящие покрытия. Такие покрытия устанавливаются на поверхностях и ступенях, прилегающих территориях, во входной группе, а так же там где находится скользкий пол и, таким образом, предохраняют посетителей от любых случаев падения или скольжения.

В настоящее время городская среда представляет собой объекты на территориях городов, которые открыты для общего пользования. В ее

включены: объекты жилищного строительства, объекты транспортной инфраструктуры, объекты социальной инфраструктуры и т.д. Так как эти объекты являются общедоступными, они должны быть общекомфортными. Комфорт должен обеспечиваться с учетом комплексности застройки, инженерного обеспечения, различного благоустройства, озеленения территорий не препятствующих доступности к объектам, а так же транспортного и коммунально-бытового обслуживания.

Основные показатели, от которых зависит «доступность» объекта недвижимости и его дальнейшая окупаемость, при определенных первоначальных затратах на создание доступной среды, представлены на рисунке 1.

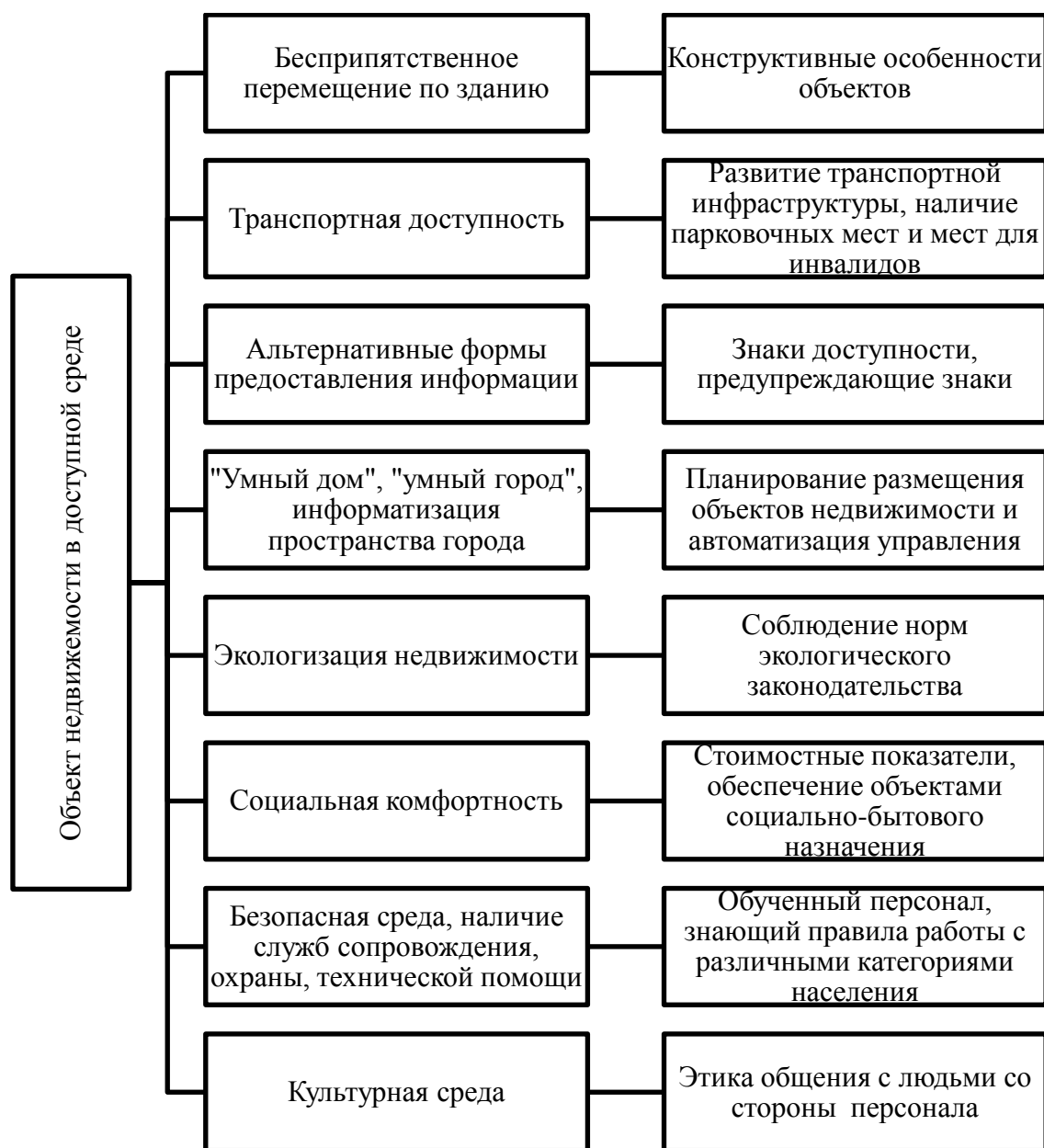


Рис. 1. Показатели «доступности» объекта недвижимости

Правительство РФ разработало региональную программу «Доступная среда». Программа создана на основании конвенции ООН «О правах инвалидов», которую подписала Российская Федерация 24 сентября 2008 года, была ратифицирована 3 мая 2012 года и вступила в силу 25 октября 2012 года. Саму конвенцию подписали 159 стран, а ратифицировали более 130 [4].

Для применения данной программы, помимо беспрепятственного доступа к приоритетным объектам и услугам в приоритетных сферах жизнедеятельности, необходимо учитывать архитектурно-градостроительный ансамбль населенных пунктов. Все должно гармонично сочетаться. Такую гармонию достаточно тяжело создавать в уже построенных зданиях, для этого требуются большие затраты, как физические так и экономические. Для получения наилучшего результата достаточно грамотного планирования организации городской среды. То есть, при проектировке, архитектурно-планировочная структура района должна отражать социальную организацию территории и размещение зданий обслуживающих учреждений и жилых домов с точки зрения радиуса доступности.

В качестве примера можно привести новые развивающиеся жилые комплексы, которые приспособлены для разных групп населения. В настоящее время на основании ФЗ РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» статья 12: «жилые здания, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения» [5]. Для ввода в эксплуатацию, здание должно соответствовать всем требованиям строительных правил. А это значит, что все новые постройки, в малой или большей степени, являются доступнее и адаптированнее [6].

Безусловно, немалое количество финансовых расходов требуется для обеспечения доступности объекта недвижимости. Выполнение требований по созданию доступной среды и устранению барьеров для целевых категорий пользователей одновременно создает лучшие условия и для более широкой группы потенциальных инвесторов, прежде всего – принадлежащих к маломобильным группам населения. С коммерческой точки зрения, чем доступнее является объект недвижимости и окружающая его среда, тем большее количество людей могут его посетить и тем популярнее становится это место среди населения, что влечет за собой получение прибыли владельцем недвижимости [7].

Если сравнивать ценовую политику на недвижимость (жилого жилья) то можно заметить значимую разницу, которая, в том числе, зависит от удобств для маломобильных граждан. Например, при сравнении цен на квартиру, которая имеет общую площадь 55 кв. метров в старых постройках, не требующую ремонта, но при этом трудно доступную для маломобильных групп населения (к ним так же относятся молодые мамы с колясками для детей) и квартира в новостройках с той же квадратурой, требующая ремонта, но при этом здание соответствует всем новым строительным нормам и более доступно

для маломобильного населения, то можно заметить, что спрос и цена значительно выше у второго варианта.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Максимчук, О. В. «Умное» проживание как один из аспектов формирования «умного» города [Текст] / О. В. Максимчук, О. А. Баулина, В. В. Ключин. – Социология города, №1, 2017. – Волгоград: ВолгГТУ, 2017. – С. 61-77.

2. Колодяжный, С. А. Современные тенденции строительства и эксплуатации объектов недвижимости [Текст] / С. А. Колодяжный. – Сборник научных статей по материалам научно-практической конференции «Новые принципы градостроительства в формировании доступной среды и защиты прав граждан с ограниченными возможностями здоровья», Воронеж, 02 декабря 2016 г. – Воронеж: ВГТУ, 2017. – С. 31-36.

3. Дубровский, А.В. Исследования взаимосвязи плотности улично-дорожной сети с плотностью застройки для жилых, общественно-деловых, производственных зон города Новосибирска [Текст] / А. В. Дубровский, А. В. Ершов, С. В. Середович. – Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр., 8-18 апреля 2014 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. - Новосибирск : СГГА, 2014. – С. 143-147.

4. Конвенция о правах инвалидов [Электронный ресурс] / Принята резолюцией 61/106 Генеральной Ассамблеи от 13 декабря 2006 года. – режим доступа: http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/disability.shtml.

5. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) [Электронный ресурс] – режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/.

6. Мещерякова О.К. Зарубежный и отечественный опыт комплексной адаптации доступной среды для маломобильных групп населения [Текст] / О. К. Мещерякова, О. В. Перова. – Сборник научных статей по материалам научно-практической конференции «Новые принципы градостроительства в формировании доступной среды и защиты прав граждан с ограниченными возможностями здоровья», Воронеж, 02 декабря 2016 г. – Воронеж: ВГТУ, 2017. – С. 61-64.

7. Дубровский, А.В. Разработка подхода к зонированию городской территории на основе показателя социальной комфортности населения [Текст] / А. В. Дубровский, В. Н. Никитин, Е. Д. Подрядчикова, А. Е. Певнева - Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр., 8-18 апреля 2014 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. - Новосибирск : СГГА, 2014. – С. 73-79.

© Е. В. Баранова, А.Ю. Демиденко, А.В. Дубровский, 2018.