

## **Создание туристической индустрии как фактор инновационного развития индивидуальной застройки**

Тамбовцева М.Е.  
[mariya.tmb@gmail.com](mailto:mariya.tmb@gmail.com)

Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства

*Предлагается к рассмотрению модель инновационного развития индивидуальной застройки посредством создания туристической индустрии. Процесс функционирования индивидуальной застройки представляется частью организации рекреационного туризма.*

Ключевые слова: инновационные процессы, индивидуальная застройка, туристическая индустрия, рекреационный туризм

## **Creating the tourism industry as a factor in the development of innovative individual building**

Tambovtseva M.E. mariya.tmb@gmail.com  
Penza state university of architecture and constructions

*It is proposed to consider a model of innovative development of individual building through the establishment of the tourism industry. Process of functioning of individual building is part of the organization of recreational tourism.*

Keywords: innovative processes, individual building, the tourism industry, recreational tourism

В условиях технологического развития все большее негативное влияние на человека оказывает агрессивная среда мегаполисов и крупных городов. В качестве меры по улучшению психологического и физического состояния человека следует считать рекреационный туризм.

*Рекреационный туризм* – поездки с целью отдыха, оздоровления и лечения, восстановления и развития физических, психических и эмоциональных сил человека [1. С. 280]. Рекреация относится сейчас к такому избирательному виду деятельности, который является необходимым условием нормальной человеческой жизни, средством компенсации напряжения и восстановления работоспособности [1. С. 9].

Организация рекреационной деятельности носит комплексный характер, так как в любой рекреационной системе во взаимодействие вступают: группа отдыхающих, природные комплексы, техническая инфраструктура, сфера обслуживания, производственная сфера, трудовые ресурсы, системы размещения [1. С. 9].

В системе туризма и гостеприимства активно используется термин *сельский туризм*, представляющий собой сектор туристической отрасли, ориентированный на использование природных, культурно-исторических и иных ресурсов сельской местности и ее специфики для создания комплексного туристского продукта [2. С. 1]. Автором данной статьи предлагается использовать понятие, схожее с сельским туризмом по сущности, задачам и функциям – загородный туризм.

*Загородный туризм* рассматривается как средство снижения экологического и техногенного давления города. Учреждениями рекреационного загородного туризма следует считать туристический комплекс, базу отдыха, турбазу, дачную рекреацию.

В силу различного рода причин, не у всех городских жителей есть возможность жить за городом или иметь дачный участок, поэтому, загородный рекреационный туризм становится перспективным и конкурентным видом внутреннего и въездного туризма. Загородный туризм может выполнять функции туризма следующих типов: планового и самодеятельного, делового, оздоровительного, спортивного, семейного, а также обучающего или хобби туров.

В современных условиях загородная среда массово представлена *комплексной индивидуальной застройкой* в виде коттеджных поселков. Согласно статистическим данным за последние годы доля индивидуальных малоэтажных домов в общем объеме жилищного строительства по России достигает 50 %, а в некоторых регионах значительно превышает эту цифру. Развиваясь преимущественно за пределами больших городов и создавая агломерации вокруг мегаполисов, индивидуальное строительство способствует разрешению многих проблем, связанных с урбанизацией.

В настоящее время, на рынке Подмосквовного загородного жилья, можно наблюдать переизбыток предложения объектов недвижимости в коттеджных поселках, и как следствие, некоторые объекты остаются не востребованы, не продаются и не приносят прогнозируемую прибыль. Вывести застройку из состояния стагнации возможно, реализуя *концепцию девелопмента индивидуальной застройки*, которая предполагает деятельность по определению наиболее оптимального способа развития застройки через управление инновационными процессами, обеспечивающими качественное преобразованию объектов недвижимости в составе индивидуальной застройки и возрастание ее полезности. Как фактор реабилитации и инновационного развития данных поселков, предлагается реорганизация коттеджных поселков в учреждения рекреационного туризма. На рисунке 1 представлена схема основных факторов предложенной реорганизации,

которые состоят в организационных изменениях системы девелопмента и инфраструктурных изменениях индивидуальной застройки.

Управляющие действия по реорганизации застройки следует рассматривать как часть *инновационного процесса*: создание и внедрение организационных инноваций (новые организационные методы в деловой практике фирмы, организации рабочих мест и внешних связей), а также маркетинговых инноваций (использование новых методов реализации объектов, представления и продвижения на рынки сбыта, назначения продажной цены). Основным субъектом инновационного процесса является *холдинг девелопмента индивидуальной застройки* – активная матричная организационная структура, сопровождающая весь жизненный цикл индивидуальной застройки. Данная управляющая система имеет следующие структурные элементы: материнскую холдинговую компанию, строительную, риэлтерскую и эксплуатационную дочерние компании. Согласно инновационному развитию застройки необходимо предусмотреть структурные изменения системы холдинга. На уровне материнской холдинговой компании разрабатывается возможность осуществления нового бизнес - направления или условия его сдачи на аутсорсинг.

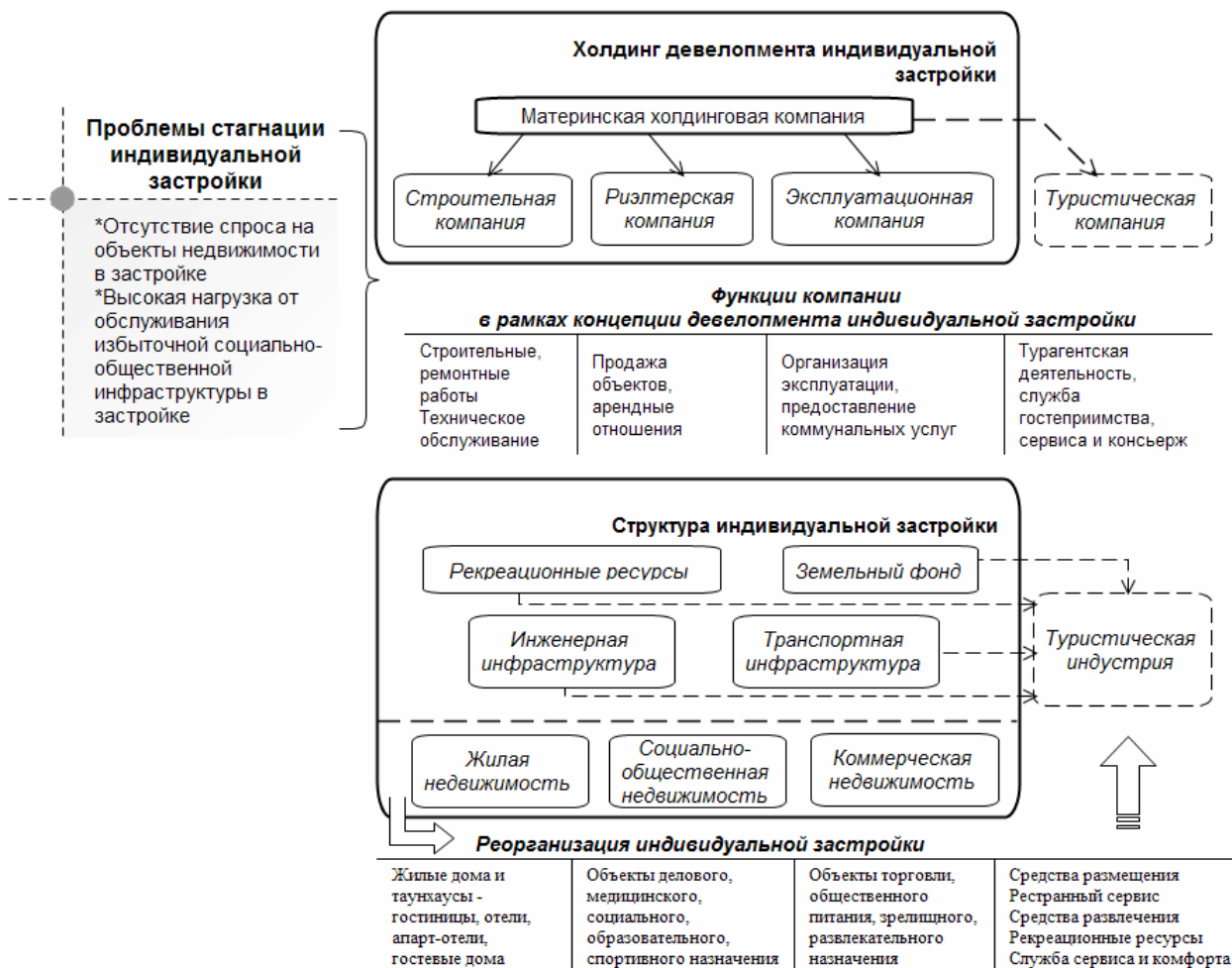


Рисунок 1. Модель инновационного развития индивидуальной застройки

Если создание нового элемента – туристической компании невозможно, тогда ее функции следует возложить на существующие компании. В риэлтерской компании предлагается создать подразделение, осуществляющее турагентскую деятельность и предоставляющее экскурсионные услуги. Эксплуатационная компания должна расширить свои функции в плане создания службы гостеприимства и сервиса, реализуемое в виде создания в застройке службы goom-сервис (бытовые услуги, клининг, подбор персонала) и консьерж службы (информационные услуги, услуги бронирования, услуги обеспечение заказов, услуги трансфера).

Такого рода репрофилирование наиболее целесообразно для застройки, организованной за счет собственных средств застройщика, заемных средств и финансирования компаний-инвесторов, рассматривающих объекты застройки не для целей удовлетворения жилищных потребностей. Применение данной схемы финансирования проекта строительства является редкостью и в преобладающем большинстве случаев возведение поселков ведется с привлечением средств участников долевого строительства – физических лиц, заинтересованных в дальнейшем проживании на территории поселка. Учитывая последствия экономического кризиса, все более распространена ситуация, когда часть объектов недвижимости уже передана в собственность участников долевого строительства, а часть объектов, возведенных на средства застройщика, не пользуется спросом и не продается. Объекты жилой недвижимости, находящиеся в собственности холдинга индивидуальной застройки подлежат реорганизации в объекты *индустрии гостеприимства* и будут представлены следующими *средствами размещения*: гостиницы, отели, апарт-отели или гостевые дома.

Современные коттеджные поселки представляют собой обособленные и самодостаточные территориальные образования с развитой транспортной, а также полноценной инженерной инфраструктурой жизнеобеспечения, индивидуальными жилыми домами или квартирами в таунхаусах, объектами социально-общественной и коммерческой инфраструктуры, возведенные в рамках единой архитектурно-градостроительной концепции. Объекты недвижимости обеспечены коммуникациями городского цикла и необходимым набором коммунальных услуг, возведены с применением передовых строительных технологий и материалов, имеют продуманный дизайн интерьера и среды.

Еще одна проблема стагнации индивидуальной застройки – большая величина платы за обслуживание элементов существующей инфраструктуры. К которой следует отнести: службу обеспечения безопасности (контрольно-пропускной пункт, патруль по периметру, технические средства видеонаблюдения), образовательные учреждения (школа, детский сад, детская игровая площадка), объекты спортивного назначения (прогулочные и велосипедные дорожки, теннисный корт, площадка для игры в баскетбол и волейбол, площадка для гольфа, фитнес и тренажерный залы), объекты торговли (мини-маркет, магазин, бутик), медицинские учреждения (аптека, косметический, spa салон), объекты питания (бар, кафе, клубный ресторан),

объекты зрелищного назначения (киноконцертный зал, галерея, конференц-зал). На объем и целесообразность инфраструктуры влияют удаленность застройки от крупных городских образований, класс поселка, возможность вынесения объектов общественного пользования за пределы коттеджного поселка и создание единой развитой инфраструктуры для всего комплекса поселков. На основании сложившейся практики, оплата эксплуатации обширной внутрипоселковой инфраструктуры включается в ежемесячные платежи жителей поселка. В интересах жителей уменьшение данной платы, что возможно при функционировании данной инфраструктуры в режиме самокупаемости, то есть ее доступности для других пользователей. Неблагоприятным моментом может стать вероятность снижения уровня безопасности, контроля доступа и камерности поселка. Для решения этой проблемы необходимо зонирование территории поселка по различным уровням доступа, когда посетителям инфраструктуры будет закрыт доступ в жилую зону собственников.

На этапе проектирования поселка конкурентным преимуществом является учет рекреационного потенциала земельного участка. Под *рекреационными ресурсами* земельного участка понимаются компоненты природной среды, объекты хозяйственной деятельности, обладающие уникальностью, оригинальностью, эстетической привлекательностью, целебно-оздоровительной значимостью, способные к использованию для организации различных видов и форм рекреационных занятий. В индивидуальной застройке это могут быть ландшафтные парки, лесные массивы, водоемы, способствующие организации русской бани, походов за грибами и ягодами, рыбалки, охоты, верховой езды, лыжных походов.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что в современной индивидуальной застройке присутствует индустрия гостеприимства и сервиса, а умеренное применение управляющих действий способно преобразовать данную индустрию в полноценную туристическую индустрию.

*Туристская индустрия* – совокупность гостиниц и иных средств размещения, средств транспорта, объектов общественного питания, объектов и средств развлечения, объектов познавательного, делового, оздоровительного, спортивного, рекреационного и иного назначения, организаций, осуществляющих туроператорскую и турагентскую деятельность, операторов туристских информационных систем, а также организаций, предоставляющих экскурсионные услуги и услуги гидов-переводчиков и инструкторов-проводников [3. С. 1].

Потребителями или *целевой группой* загородного туризма в индивидуальной застройке могут быть:

- ✓ городские жители, не имеющие загородного жилья или дачу;
- ✓ люди, планирующие покупку загородного дома и пользующиеся возможностью проверить, подходит ли им такой стиль жизни;
- ✓ иностранные состоятельные граждане, приезжающие в деловые поездки и предпочитающие индивидуальное жилье;

- ✓ группы, проводящие выездное обучение, деловые конференции, спортивные мероприятия;
- ✓ люди, увлекающиеся определенным хобби, обеспечение которого возможно в данной застройке (рыбалка, охота, верховая езда, русская баня);
- ✓ любители комфортного, спокойного и безопасного отдыха на природе.

Создание туристической индустрии в индивидуальной застройке, представленной в виде коттеджных поселков, является эффективным инструментом качественного преобразования и развития индивидуальной застройки, позволяющим повысить ее полезность, ценность и характеристики комфортности. Также реализуется возможность стимулирования и перспективного развития новых форм, методов и направлений рекреационного туризма.

### **Список литературы**

1. Кусков А.С., Голубева В.Л., Одинцова Т.Н. Рекреационная география: учеб.- метод. комплекс. М.: Флинта, 2005. 504 с.
2. Сельский туризм в Рязанской области: методическое пособие для турфирм и частных предпринимателей по организации отдыха на селе в частном секторе. URL: <http://www.rtourism.ru/214/> (дата обращения: 16.03.2011).
3. Об основах туристской деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 24.11.1996 г. № 132-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы “КонсультантПлюс”.