

## ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА В РЕГИОНАХ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Хрусталёв Б.Б.<sup>1</sup>, Горбунов В.Н.<sup>1</sup>, Мурсалимова Н.Н.<sup>1</sup>, Финаева А.А.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Германа Титова, 28), e-mail: munail@rambler.ru

В статье рассмотрены основные тенденции развития рынка жилья экономического класса в регионах Приволжского федерального округа. Исследована динамика цен на рынке жилой недвижимости, рассмотрены обобщающие показатели индексов цен на рынке жилья. Выявлены и проанализированы факторы, влияющие на состояние рынка жилой недвижимости. Выявлены направления развития рынка доступного жилья. Сделаны выводы о необходимости комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий в целях жилищного строительства на основе утвержденной градостроительной документации, что позволит улучшить жилищные условия значительной части населения, обеспечить предоставление доступного и комфортного жилья. Показано, что существенным препятствием для строительства жилья эконом-класса и индивидуальных домов является отсутствие земельных участков для массовой застройки, обеспеченных коммунальной инфраструктурой. Выявлено, что наиболее важными факторами для развития жилищного строительства экономического класса являются: доступность земельных участков и инфраструктуры, состояние конкурентной среды и качество управления строительным комплексом региона.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, стоимость жилья, первичный рынок, жилье, жилье экономического класса

## FEATURES CONSTRUCTION PROGRAM ECONOMY-CLASS HOUSING IN THE VOLGA FEDERAL DISTRICT

Khrustalev B.B.<sup>1</sup>, Gorbunov V.N.<sup>1</sup>, Mursalimova N.N.<sup>1</sup>, Finaeva A.A.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Germana Titova, 28), e-mail: munail@rambler.ru

The article describes the basic trends of the market economy-class housing in the regions of the Volga Federal District. The dynamics of prices in the housing market are considered summary measure of price indices for the housing market. Identified and analyzed the factors affecting the state of the real estate market. Identified market development of affordable housing. The conclusions about the need for integrated development and the development of built-up areas for housing construction on the basis of the approved planning documentation, which will improve the living conditions of much of the population, to ensure the provision of affordable and comfortable housing. It is shown that a significant obstacle to the construction of economy-class housing and individual homes is the lack of land for mass housing, maintenance of municipal infrastructure. It was revealed that the most important factors for the development of housing construction in economy class are: the availability of land and infrastructure, competitive environment and the quality of management of a building complex of the region.

Keywords: residential real estate market, the cost of housing primary market, housing, economy-class housing

Актуальной проблемой развития строительной отрасли является исследование состояния и перспектив развития различных сегментов строительного рынка. Сегодня в научной литературе и в строительной практике наблюдается повышенное внимание к жилью экономического класса как одного из специфических сегментов строительного рынка [1, 2, 4]. Детальное рассмотрение существующих научных работ показывает, что данное направление строительства имеет ряд спорных моментов, в том числе исходных предпосылок и тенденций развития этого сегмента [1, 3, 5], а также в области принципов

государственного регулирования рынка жилья экономического класса [6, 7]. В связи с этим вопросы исследования тенденций развития рынка жилья экономического класса представляются весьма актуальными.

### **Материал и методы исследования**

В Приволжском федеральном округе, как по данным органов государственной статистики, так и по данным региональных органов власти, сложилась положительная тенденция увеличения объемов сдачи в эксплуатацию жилья экономического класса.

Наибольшие объемы жилья экономического класса по данным государственной статистики сданы в Саратовской области (402,2 тыс. кв. м), Республике Татарстан (392,1 тыс. кв. м) и Самарской области (385,8 тыс. кв. м). Наибольшая доля жилья по стандартам экономического класса в общем объеме введенного жилья по данным государственной статистики отмечается в Республике Мордовия (34,9%), Ульяновской области (28,3%), Саратовской области (26,5%) и Пермском крае (24,8%). Наименьшая доля по стандартам экономического класса в общем объеме введенного жилья по данным государственной статистики отмечается в Республике Башкортостан (5,7%) и Нижегородской области (7,8%).

Условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса утверждены Приказом Минстроя России № 223/пр от 05.05.2014. В соответствии с Приказом к жилью экономического класса относятся индивидуальные и блокированные жилые дома с общей площадью помещений не более 150 кв. м и квартиры в многоквартирных жилых домах площадью не более 100 кв. м. Площадь земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, составляет не более 1500 кв. м, а площадь земельного участка, на котором расположен блок в составе жилого дома блокированной застройки, составляет не более 400 кв. м.

Необходимо отметить, что единой методики по определению жилья экономического класса в органах власти и органах статистики до настоящего времени нет. Данные органов государственной власти регионов и государственной статистики совпали только в Саратовской области и Пермском крае, которые отчитываются по данным государственной статистики. Причем отношение введенного жилья экономического класса делается к общему объему жилья, включая индивидуальное. Логично рассчитывать отношение жилья экономического класса к объемам введенного многоквартирного жилья, исключив таким образом индивидуальное жилье из рассмотрения.

Одним из источников увеличения объемов строительства жилья экономического класса являются так называемые голландские аукционы, где земельный участок предоставляется бесплатно при ограничении цены продаваемого жилья. В настоящее время такая возможность предоставляется и муниципалитетам.

Механизм «голландских аукционов» предполагает, что победителем аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка для строительства жилья экономического класса признается лицо, предложившее минимальную цену продажи гражданам жилых помещений экономического класса.

До принятия Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» на федеральном уровне не было урегулировано предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства жилья экономического класса. Правом предоставлять земельные участки под строительство жилья экономического класса был наделен только Фонд «РЖС» в отношении земельных участков, принадлежащих ему на праве собственности. В связи с этим в аукционной документации на право заключения договоров аренды земельных участков организатор торгов не имел права предусматривать требование об обязательстве победителя аукциона – построить и сдать в эксплуатацию жилье экономического класса (т.е. ограничивать цену 1 кв. м жилого помещения).

Сдерживающим фактором для проведения «голландских» аукционов может стать недостаток средств в бюджетах муниципальных образований, так как для данного вида аукциона необходимо подготовить площадку (оформить земельные и градостроительные документы, подвести инженерные коммуникации), что требует вложения средств из муниципального бюджета. Для муниципального бюджета «голландские» аукционы не являются источником дохода, так как земельные участки предоставляются без оплаты. Кроме того, необходимо наличие подготовленного застройщика, который должен иметь опыт строительства, решить вопросы с наличием проектной документации, рассчитать экономические результаты работы. Для увеличения объемов строительства жилья экономического класса требуется решить ряд проблем.

Свободных площадок в областных центрах становится все меньше, и чаще всего они имеют обременения в виде расселения, что влечет дополнительные затраты застройщиков. Становится очевидным необходимость освоения под жилье экономического класса ближайшего пригорода. Вовлечение в оборот новых земель из пригородной зоны порождает прежде всего инфраструктурные проблемы – необходимо решение вопросов подведения к районам застройки магистральных инженерных сетей и автомобильных дорог, на что у органов местного самоуправления нет достаточных ресурсов. Если же решение этих вопросов перекладывать на самих застройщиков, то существенно возрастает себестоимость строящегося жилья, а, следовательно, снижается его доступность для населения.

Отсутствие земельных участков для массового жилищного строительства, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, эффективных механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство объектов, а также обременительные для застройщика условия присоединения к системам коммунальной инфраструктуры являются существенным препятствием для строительства жилья экономического класса.

Одновременно ежегодно возрастает потребность в предоставлении гражданам земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов (например, многодетным семьям, которым земля предоставляется на бесплатной основе). Данный факт обуславливает необходимость опережающего формирования земельных участков в границах населенных пунктов или поиск новых площадок для дальнейшего их формирования и предоставления гражданам-заявителям.

Однако объективных проблем нехватки земельных участков в региональных центрах не существует. Нормативы градостроительного проектирования регламентируют плотности застройки как на свободных территориях различного функционального назначения, так и при реконструкции значительно меньше, чем в европейских городах и городах Подмосковья.

Решением может быть выделение бюджетных средств на обеспечение земельных участков под строительство жилья экономического класса объектами инженерной инфраструктуры. Учитывая высокие затраты, решение данной проблемы невозможно только за счет бюджетов субъектов Российской Федерации. Целесообразно выделение средств на данные цели из федерального бюджета, а также средств Фонда «РЖС».

Одним из путей по решению проблемы обеспечения земельных участков инженерными коммуникациями и строительства относительно дешевого жилья является федеральная программа «Жилье для российской семьи», которая утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"».

Программа «Жилье для российской семьи» предусматривает в результате отбора определение застройщиков, имеющих земельные участки и проекты строительства жилья экономического класса, которые построят не менее 10,0 тыс. кв. м жилья по цене реализации не дороже 35,0 тыс. рублей участникам программы. При реализации жилья застройщик получает компенсацию за строительство инженерных сетей в 4,0 тыс. рублей за 1 кв. м жилья, проданного участникам программы.

Минстроем России в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в Приволжском федеральном округе заключены соглашения с 13 субъектами с общим объемом ввода жилья экономического класса более 5 млн кв. м. По состоянию на 18 февраля 2015 г. отобрано по итогам отборов 2,86 млн кв. м жилья эконом-класса в 13 субъектах Приволжского федерального округа.

При реализации программы «Жилье для российской семьи» возникает ряд проблем, которые требуют решения на федеральном уровне. Определение цены приобретения 1 кв. м жилья имеет двойственный характер (35 тыс. рублей или 80% от рыночной стоимости), что дает возможность различным толкованиям в определении цены приобретаемого жилья. Необходимо зафиксировать цену на уровне 35,0 тыс. рублей.

Кроме того, основное количество участников программы, как правило, проживает в региональном центре, для которого цена в 35,0 тыс. рублей за 1 кв. м является низкой, земельных участков для бесплатного выделения не хватает, застройщики с опытом работы уже имеют заделы по строительству жилья и не желают строить дешевое жилье.

Объемы жилья в 10,0 тыс. кв. м для участников программы, проживающих в сельской местности и небольших районных центрах, являются завышенными и не позволяют застройщику принять участие в программе, так как не будет спроса на данное жилье.

Поэтому по логике программы и заложенным в программу требованиям строительство жилья экономического класса может производиться только на окраинах региональных центров или в непосредственной близости от них. Для рассмотрения возникающих вопросов и предложений по внесению изменений и дополнений в программу целесообразно создать постоянно действующую рабочую группу при Минстрое России с участием представителей строительного бизнеса и органов исполнительной власти регионов.

Возможной причиной низких темпов увеличения объемов строительства жилья экономического класса может являться недостаточная конкуренция хозяйствующих субъектов в сфере жилищного строительства и производства строительных материалов. Предупреждение и пресечение монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов относится к компетенции Федеральной антимонопольной службы.

Федеральной антимонопольной службой в 2014 г. совместно с территориальными органами был проведен анализ состояния конкурентной среды на рынке первичного жилья экономического класса за 2011–2013 гг. В итоге установлено отсутствие прямой зависимости между уровнем концентрации рынка (уровнем конкуренции) и ценой 1 кв. м жилья. Дорогое жилье расположено в регионах с наиболее высоким уровнем социально-экономического

развития и инвестиционной привлекательности. Сведения о среднем уровне цен за 1 кв. м первичного жилья экономического класса и уровне конкуренции приведены в таблице 1.

**Таблица 1**

Сведения о среднем уровне цен за 1 кв. м первичного жилья экономического класса и уровне конкуренции

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Город	Средняя цена 1 кв. м жилья (в многоквартирном доме)			Уровень концентрации		
			2011	2012	2013	2011	2012	2013
1	Республика Башкортостан	Уфа	37985,0	40379,0	43863,0	Умеренный	Умеренный	Умеренный
		Стерлитамак	25055,0	28442,0	32992,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Салават	0,0	23107,0	26377,0	-	Высокий	Умеренный
		Нефтекамск	27000,0	31040,0	31793,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Октябрьский	25300,0	25500,0	26375,0	Высокий	Высокий	Высокий
2	Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	34375,0	37064,0	40101,0	Высокий	Высокий	Высокий
3	Республика Мордовия	Саранск	27629,0	31480,0	33774,0	Высокий	Высокий	Высокий
4	Республика Татарстан	Казань	34624,0	41765,0	42729,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Набережные Челны	28561,0	33642,0	38352,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Нижнекамск	24412,0	27434,0	27683,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Альметьевск	24920,0	26796,0	27238,0	Высокий	Высокий	Высокий
5	Удмуртская Республика	Ижевск	34746,0	39239,0	41448,0	Умеренный	Умеренный	Умеренный
		Сарапул	26083,0	29750,0	32000,0	Высокий	Высокий	Высокий
6	Чувашская Республика	Чебоксары	33144,0	40500,0	40885,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Новочебоксарск	31200,0	35364,0	39625,0	Высокий	Высокий	Высокий
7	Кировская область	Киров	31397,0	34964,0	40464,0	Умеренный	Умеренный	Умеренный
8	Нижегородская область	Нижний Новгород	38000,0	40000,0	46000,0	Умеренный	Умеренный	Умеренный
		Дзержинск	30000,0	35000,0	36000,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Арзамас	30000,0	32000,0	30000,0	Высокий	Высокий	Высокий
9	Оренбургская область	Оренбург	32818,0	33887,0	37154,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Орск	18532,0	20939,0	28334,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Новотроицк	26800,0	26800,0	0,0	Высокий	Высокий	Высокий
10	Пензенская область	Пенза	33704,0	33980,0	37800,0	Умеренный	Умеренный	Умеренный
11	Ульяновская область	Ульяновск	26823,0	29951,0	32000,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Димитровград	29888,0	33288,0	0,0	Высокий	Высокий	-
12	Самарская область	Самара	29115,0	28405,0	31456,0	Высокий	Высокий	Высокий
		Тольятти	0,0	0,0	28623,0	-	-	Высокий
13	Саратовская область	Саратов	0,0	24253,0	0,0	-	Высокий	-
		Балаково	24000,0	24133,0	0,0	Высокий	Высокий	-
14	Пермский край	Пермь	45000,0	46982,0	50000,0	Умеренный	Умеренный	Умеренный
		Березники	31100,0	31000,0	0,0	Высокий	Высокий	-

В результате сравнительного анализа цены 1 кв. м жилья на рынке первичного жилья экономического класса (согласно данным, представленным хозяйствующими субъектами) и цены 1 кв. м жилья на рынке вторичного жилья среднего качества за 2011–2013 г. (в соответствии с данными Росстата) сделан вывод о влиянии уровня цен, сложившихся на вторичном рынке жилья, на уровень цен на первичном рынке жилья экономического класса.

Таким образом, ценовая политика государства должна затрагивать регулирование не только рынка первичного, но и вторичного жилья.

Также на общий уровень цен существенно влияет активность регионов по реализации жилищных программ. Так, Республика Татарстан и Удмуртская Республика вошли в число регионов, где реализация жилищных программ осуществлялась наиболее активно. При этом уровень цен 1 кв. м жилья экономического класса в указанных субъектах Российской Федерации ниже, чем в иных субъектах федерального округа.

Сохраняется относительно высокий уровень неправомερных действий органов власти на рынке жилья. По результатам проверок в России в целом около 62% нарушений составили нарушения ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающей запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов власти, 26% — нарушения ст. 17 указанного выше Закона, запрещающей действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на торгах. В основном нарушения были выражены в необоснованном предоставлении преференций отдельным строительным организациям, осуществляющим жилищное строительство, а также в неисполнении органами власти требований антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков для строительства.

В то же время по информации региональных органов власти во всех регионах ПФО создана конкурентная среда в жилищном строительстве и на рынке строительных материалов, имеется достаточное количество строительных организаций для конкуренции, отсутствуют монополисты по основным строительным материалам. Требуется совершенствование мер по профилактике и своевременному выявлению действий, нарушающих условия конкуренции на рынке жилья, в том числе изменения в планы работы соответствующих региональных органов, ответственных за профилактику коррупции, а также компетентных федеральных органов.

Существенным препятствием для строительства жилья эконом-класса и индивидуальных домов является отсутствие земельных участков для массовой застройки, обеспеченных коммунальной инфраструктурой. На такие проекты трудно привлечь частные инвестиции и кредитные ресурсы. Решение инфраструктурных проблем сегодня невозможно только за счет бюджетов субъектов Федерации, поэтому желательно, чтобы средства на данные цели выделялись и из федерального бюджета.

Таким образом, наиболее важными факторами для развития жилищного строительства являются: доступность земельных участков и инфраструктуры, состояние конкурентной среды и качество управления строительным комплексом региона.

## Список литературы

1. Горбунов В.Н. Формирование и развитие эффективных зон деятельности предприятий строительного комплекса: автореф. дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2006. – 24 с.
2. Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С., Большакова С.М. Подходы к решению проблем ветхого и аварийного жилья // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2014. – № 8 [Электронный ресурс]. URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2014/08/5727> (дата обращения: 29.04.2015).
3. Дмитриева Т.Н., Горбунов В.Н., Егорова К.Н., Ханьжов И.С. Основные тенденции развития первичного рынка жилья экономического класса г. Пензы // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: [www.science-education.ru/119-15239](http://www.science-education.ru/119-15239) (дата обращения: 29.05.2015).
4. Качество жизни населения и экология: монография / Семеркова Л. Н. и др. // Под ред. Л. Н. Семерковой. – Пенза: ПГСХА, 2012. – 111 с.
5. Михайлина Ю.М., Горбунов В.Н., Дмитриева Т.Н., Лобыкина Н.В. Социальные и коммерческие эффекты саморегулирования в строительном комплексе // Современные научные исследования и инновации. – 2014. – № 6 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/06/36103> (дата обращения: 29.04.2015).
6. Сафьянов А.Н., Дмитриева Т.Н., Ханьжов И.С. Определение справедливой цены на жилую недвижимость в рыночных условиях // Современные научные исследования и инновации. — 2014. — № 8-2 (40). — С. 5–8.
7. Ханьжов И.С., Горбунов В.Н., Дмитриева Т.Н. Особенности новой фазы развития жилищного строительства // Вестник магистратуры. – 2014. – № 7-2 (34). – С. 38–40.
8. Хрусталёв Б.Б., Горбунов В.Н., Акифьев И.В. Формирование стратегии развития предприятий в зонах деятельности строительного комплекса Пензенской области // Региональная архитектура и строительство. — 2011. — № 1. — С. 179–184.
9. Хрусталёв Б.Б., Саденко С.М., Горбунов В.Н. Формирование зон деятельности предприятий регионального инвестиционно-строительного комплекса на основе специализации // Региональная архитектура и строительство. — 2010. — № 1 (8). — С. 84–90.
10. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 20.04.2015).

**Рецензенты:**

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями»,  
заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия»  
ПГУАС, г. Пенза.