

DOI: 10.12737/23587

*Глаголев Е.С., канд. техн. наук, заместитель губернатора,
начальник департамента,
Департамента строительства и транспорта Белгородской области
Сулейманова Л.А., д-р техн. наук, проф.,
Марушко М.В., магистрант
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова*

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

ludmilasuleimanova@yandex.ru

Социально-экономические преобразования, происходящие в Российской Федерации, кардинальным образом изменили подходы к решению жилищной проблемы, экономические и организационные основы жилищного и коммунального обслуживания. Многолетняя работа по формированию правовых и экономических условий перехода к рыночным методам регулирования, а также реализация целевых программ дали определенные результаты в сфере жилищного строительства: увеличение объемов жилых площадей, улучшение условий проживания граждан страны, доступность жилья для малообеспеченных семей.

Ключевые слова: *жилье, жилищное строительство, многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома, развитие, целевая программа, обеспечение.*

Во многих субъектах России ситуация с аварийным и ветхим жилым фондом остается важной актуальной проблемой. Аварийные многоквартирные дома (МКД), в связи с ухудшением эксплуатационных характеристик, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований, физический износ которых составляет 75 % и более, несут в себе угрозу не только проживания в них людей, но даже кратковременного пребывания в помещениях таких зданий. Основанием для признания жилых домов непригодными для проживания также может служить изменение параметров микроклимата в помещениях, не позволяющих обеспечить соблюдение санитарно-эпидемиологических требований. Поэтому увеличение объемов жилищного строительства в России является одной из приоритетных задач, требующих скорейшего решения. Обеспеченность граждан комфортным и доступным жильем представляется важным фактором социально-экономического развития государства. Это оказывает непосредственное влияние на уровень и качество жизни населения, отражается на демографической ситуации, а также сказывается на экономической культуре людей, так как приобретению жилой площади предшествует длительный период накопления денежных средств. Развитие массового рынка жилья необходимо как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.

По данным Росстата [1–3], в Российской Федерации в 2015 г. введено в эксплуатацию 1169,4 тыс. квартир общей площадью 85,3 млн. кв. м, что соответствует максимальному показателю ввода жилых площадей в новейшей исто-

рии России, при этом объем ветхого и аварийного жилищного фонда в 2015 г. составил 88 млн. кв. м (рис. 1). Приведенные статистические данные указывают на общую отрицательную динамику – количество аварийного и ветхого жилья превышает показатель вводимого на 3,17 % (в 2010 г. – на 70 %). Такое положение связано, в том числе, и с тем, что решить вопрос об увеличении вводимых жилых площадей за короткий период времени не представляется возможным.

Для обеспечения гарантированного конституционного права на жилье требуется целенаправленное и устойчивое развитие жилищной сферы. Большое значение для развития строительного и жилищно-коммунального комплекса имеет принятие и совершенствование законодательной и нормативно-правовой базы, а также начало реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» – программы по улучшению жилищных условий граждан, объявленной Президентом РФ Владимиром Путиным 5 сентября 2005 года на его встрече с правительством, парламентом и главами регионов в рамках Программы приоритетных национальных проектов. Развитие рыночной среды в жилищной и коммунальной сферах объективно подтверждается приходом в этот сектор экономики крупного частного бизнеса и существенных внебюджетных инвестиций.

Двумя основными категориями вводимого жилья в России являются индивидуальные жилые дома, построенные населением (за счет собственных и заемных средств), и МКД от застройщиков – юридических лиц. Число построенных квартир в России (табл. 1) в 2005 г. составило 515 тыс., а в 2015 г. – 1195 тыс. единиц – из

них 272 тыс. – индивидуальные дома (в статистике Росстата индивидуальный дом для одной семьи также считается одной квартирой). За де-

сятилетие прирост – более чем в 2 раза, что указывает на положительную тенденцию в жилищной сфере.

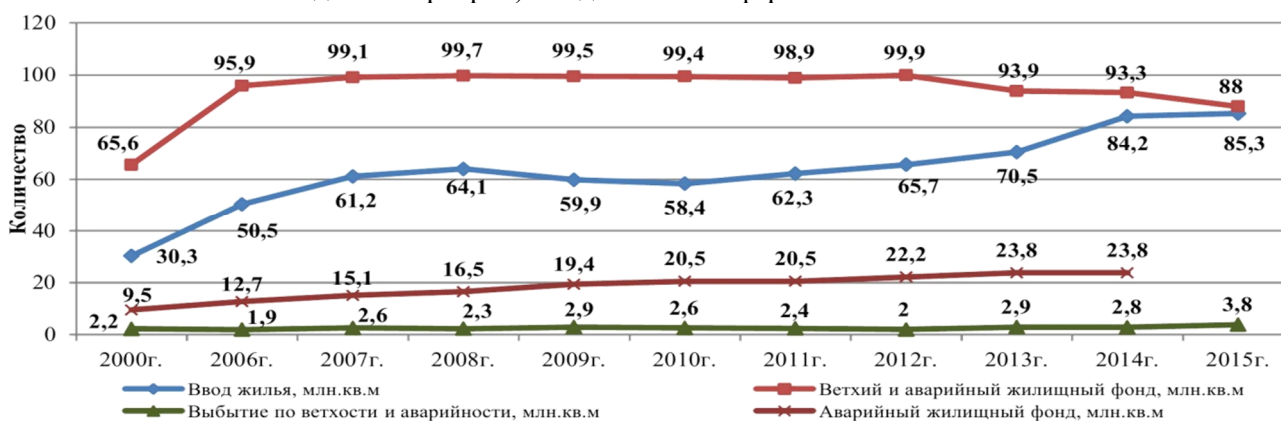


Рис. 1. Динамика общей площади введенного, ветхого и аварийного и выбытие жилищного фонда в Российской Федерации в период 2000–2015 гг.

Таблица 1

Число построенных квартир в Российской Федерации и их средний размер в период 2000–2015 гг. [1]

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего												
Число квартир, тыс.	373	515	609	722	768	702	717	786	838	929	1124	1195
Их средний размер, кв. м общей площади	81,1	84,5	83,1	84,7	83,4	85,3	81,5	79,3	78,4	75,8	74,9	71,4
Из них по видам квартир, в процентах от общего ввода:												
однокомнатные	20	28	29	31	33	33	34	36	38	39	41	43
двухкомнатные	29	32	32	32	32	31	32	31	32	31	31	30
трехкомнатные	34	27	25	24	23	23	23	21	20	20	19	18
четырёхкомнатные и более	17	13	14	13	12	13	12	12	10	10	9	9
Жилищно-строительные кооперативы												
Число квартир, тыс.	11	9	8	14	9	6	5	6	4	8	7	11
Их средний размер, кв. м общей площади	67,1	69,3	70,8	66,2	68,9	81,4	69,1	59,5	66,1	59,0	56,3	54,9
Населением за счет собственных и заемных средств												
Число квартир, тыс.	106	127	144	190	200	210	192	201	211	228	268	272
Их средний размер, кв. м общей площади	118,8	138,3	138,7	138,8	136,7	135,9	132,6	132,9	134,4	134,4	135,2	129,6

Развитие жилищного сектора сопровождается растущим социальным расслоением. Возрастает неравенство в размерах индивидуальных домов и квартир в МКД. Средний размер квартир в новых МКД достиг максимума в 81,4 кв. м в 2009 г. и с тех пор на протяжении последних 6 лет снижается, по итогам 2015 года составив лишь 54,9 кв. м. Максимум среднего размера индивидуальных домов оказался почти вдвое больше квартирного (138 кв. м) и был достигнут в 2004–2007 годах, после чего в период экономического кризиса средний размер вводимых домов немного уменьшился, а в 2015 г. стал равным 129,6 кв. м. В связи с этим, средний размер вводимых в России индивидуальных домов уже примерно в 2,4 раза превышает средний размер квартир в МКД [4].

Из введенных в 2015 году 85,3 млн кв. м жилой площади 62 млн кв. м или 73 % приходится на города и поселки городского типа, и 23,3 млн кв. м или 27 % – на сельскую местность. Данные показатели практически соответствует соотношению городского и сельского населения в России и поддерживает примерно равную обеспеченность населения жильем в городе и на селе. Жители сельских территорий в основном проживают в частных домовладениях: из введенных индивидуальных домов (35,2 млн кв. м в 2015 году) больше половины (18,9 млн кв. м) приходится на сельскую местность. В сельских поселениях индивидуальные дома обеспечивают 81 % вводимой площади, а в городах – только 26 %.

В структуре ввода жилья в России по этажности видны 3 основные группы (рис. 2):

- малоэтажные (1–3 этажа) здания – на них в последние годы стабильно приходится около половины вводимой жилой площади, причем доля трехэтажного жилья растет (с 6,2 % до 11,6% за 6 лет), а одноэтажного – сокращается (с 24% до 16,7 %);

- «классические» МКД (9–10 этажей) – их доля падает (с 17 % до 10,2 % за 6 лет);

- современные МКД (11 этажей и выше) – их доля быстро растет, по итогам 2015 года достигнув 35 %, хотя еще 6 лет назад она составляла лишь 23 %.

На долю зданий прочей этажности приходится лишь 7 % вводимой в стране площади, в это число входят дома от четырех до восьми этажей (6,5 % в 2015 году) [1, 4].

Из рис. 1 видно, что снижение объемов ввода жилищного фонда в 2009 –2010 гг. после продолжительного роста вызвано общеэкономическим кризисом 2008 года.

При этом с 2011 г. снова наблюдается ежегодное увеличение количества жилых площадей. В ходе исследования было установлено, что ускорение ввода жилья происходит в начальные периоды экономического кризиса, что хорошо заметно как раз на примере сегодняшних тенденций: темпы ввода возрастали в 2014 году на фоне замедления инвестиционных процессов в экономике, и особенно в начале 2015 года, когда кризис стал явным ввиду обостряющейся политической обстановкой, что привело к падению ВВП, девальвации рубля. В связи с этим, как в период 2009–2010 гг., в январе-сентябре 2016 г., по данным [1], после роста снова наблюдается спад – введено в эксплуатацию 701,7 тыс. квартир общей площадью 49,5 млн. кв. м (см. рис. 3), что составило 94,5 % к соответствующему периоду предыдущего года (в январе-сентябре 2015 г. было введено 52,4 млн. кв. м).

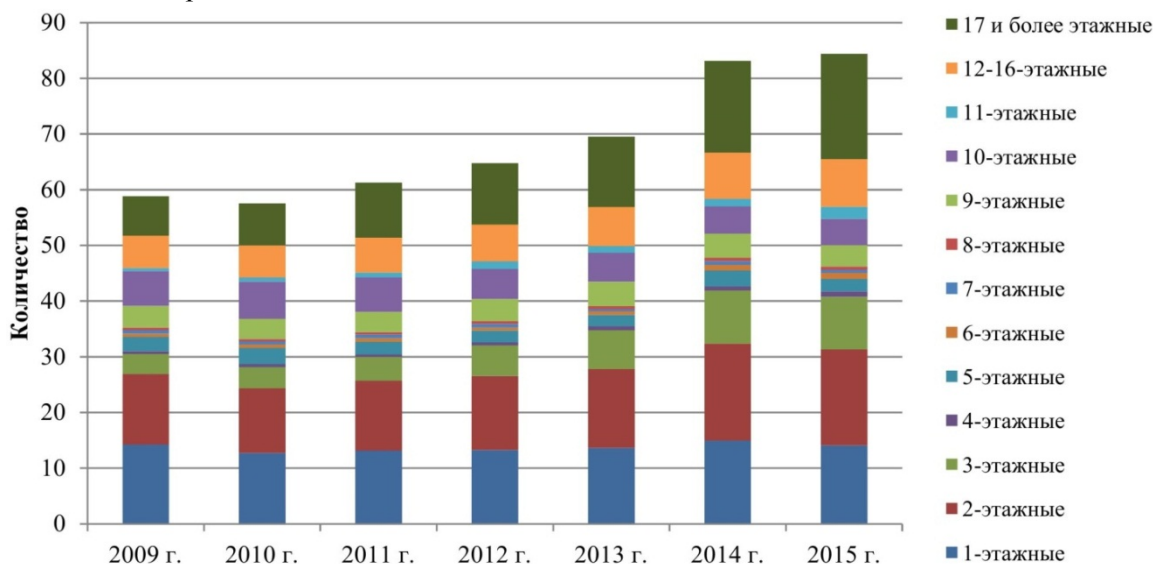


Рис. 2. Ввод общей площади жилых домов по этажности в Российской Федерации в период 2009–2015 гг., млн. кв. м

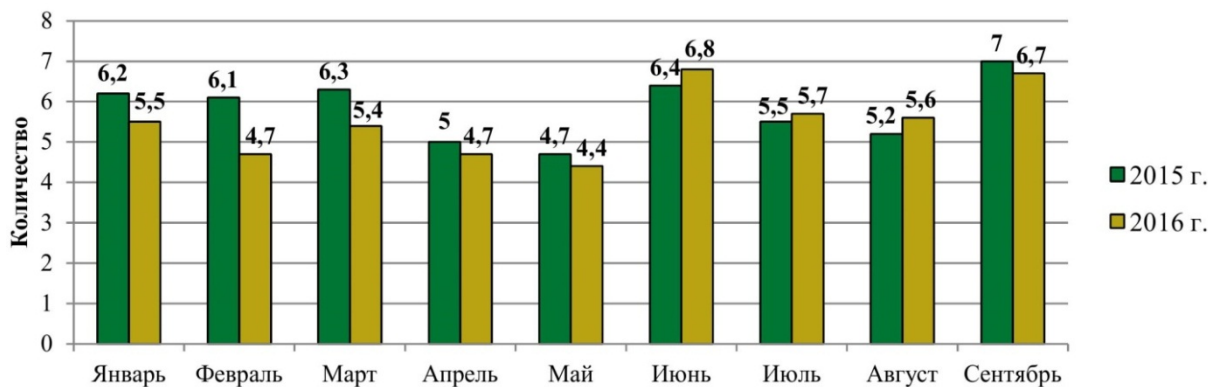


Рис. 3. Помесячная динамика ввода в эксплуатацию жилых домов в Российской Федерации, млн. кв. м общей площади

При исследовании ценовых показателей жилья, проанализирована средняя стоимость

одного кв. м. общей жилой площади отдельно стоящих жилых домов (табл. 2).

Таблица 2

Основные показатели стоимости строительства и рыночной стоимости 1 кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов в Российской Федерации

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилья												
Всего, тыс. руб.	4,8	13,8	16,8	20,7	26,6	30,3	31,9	33,3	34,4	36,4	39,4	39,3
в том числе:												
в городах и поселках городского типа, тыс. руб.	4,8	13,7	16,7	20,6	26,6	30,3	31,8	33,4	34,6	36,6	39,5	39,5
в сельской местности, тыс. руб.	4,0	16,8	20,8	22,7	25,9	30,1	32,4	32,4	31,2	33,8	38,5	36,8
Средние цены на первичном рынке жилья в Российской Федерации без пристроек, надстроек и встроенных помещений												
Все квартиры, тыс. руб. за 1 кв. м общей площади	8,7	25,4	36,2	47,5	52,5	47,7	48,1	43,7	48,2	50,2	51,7	51,5
Индексы цен на первичном рынке жилья в Российской Федерации												
Все квартиры, в % к концу предыдущего периода	113,1	117,5	147,7	123,4	110,3	92,4	100,3	106,7	110,7	104,8	105,7	99,7

В России динамика рынка жилой недвижимости является одним из важных индикаторов состояния экономики. Перед кризисом 2008–2009 гг. наблюдался резкий рост цен на квартиры – только в 2006 году прирост достиг 21,7 %. Причиной стало увеличение спроса населения на объекты жилой недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынках. В кризис 2009 г. произошло снижение цен, но к 2010 году рынок начал восстанавливаться. При этом темпы роста цен в 2010–2014 годах были значительно ниже, чем до кризиса 2009 г.: в среднем 5 % в год против 23 % в 2004–2008 годах. Текущий кризис способствовал снижению цен на квартиры в 2015 году в среднем на 0,3 %.

Общие положительные тенденции увеличения количества жилых площадей за последние годы наблюдаются благодаря действию основных принятых нормативных правовых актов:

1) Федеральный закон №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [5];

2) Федеральный закон №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» [6];

3) Федеральная целевая программа "Жилище" на 2015 - 2020 годы [7] с подпрограммами:

– Обеспечение жильем молодых семей;

– Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

– Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ;

– Обеспечение жильем отдельных категорий граждан;

– Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры.

Федеральная целевая программа "Жилище" начала действовать с 2002 г. и охватывает 3 периода: 2002–2010 гг., 2011–2015 гг. и 2015–2020

гг. Согласно паспорта Программы последнего периода действия [7], основными ее целями являются: формирование рынка доступного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Для выполнения поставленных целей Программой ставятся основные задачи:

– создание условий для развития массового строительства жилья эконом-класса;

– повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства;

– обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

– предоставление социальной поддержки на приобретение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в первую очередь молодым семьям.

Общий объем финансирования Программы в 2015 - 2020 годах составит 691,82 млрд. руб., в том числе за счет средств федерального бюджета – 357,92 млрд. руб.; за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов – 105,31 млрд. руб.; за счет средств внебюджетных источников – 228,59 млрд. руб.

Конечные результаты реализации Программы и показатели ее социально-экономической эффективности ожидаются следующие:

– ввод 7,33 млн. кв. м жилья в рамках мероприятий по стимулированию жилищного строительства субъектов РФ;

– улучшение жилищных условий 235,22 тыс. семей в совокупности по всем мероприятиям Программы;

– совершенствование нормативной правовой базы России в целях повышения доступности жилья для населения;

– создание условий для улучшения демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе.

Анализируя региональные особенности жилищного строительства, можно сделать вывод, что доля, например, индивидуального жилищного строительства (ИЖС) высока на юге европейской части России: в Белгородской, Астраханской, Липецкой и Ростовской областях, а также республиках Северного Кавказа и юга Сибири. По среднестатистическому показателю введенной площади ИЖС в последние годы (кроме 2014 года) лидирует Белгородская область, где вла-

стями успешно реализуется масштабная программа ИЖС, которая может стать примером для всей страны [4]. В реализации программ Фонда содействия реформированию ЖКХ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и в области предоставления доступного и качественного жилья населению также активно работают власти данной области. Стоит отметить, что приоритетным способом расселения граждан в регионе является возведение новых МКД (рис. 4). Доля такого способа в 2013 году составила 88,8 % (29,4 тыс. кв. м), а в 2015 г. колоссальный показатель – 100 % (17,4 тыс. кв. м) [8]. Реализация названной программы способствует, в том числе, повышению объемов жилищного строительства.

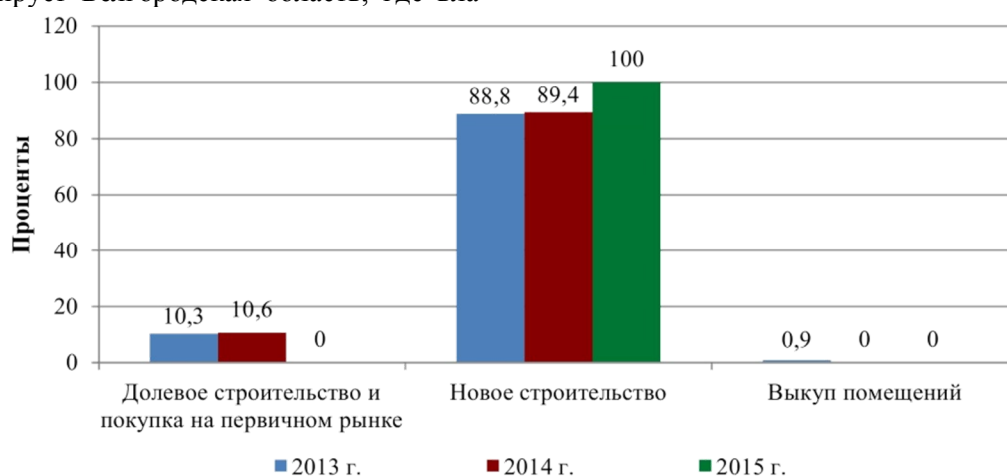


Рис. 4. Способы расселения граждан из аварийного жилищного фонда в Белгородской области в 2013 – 2015 гг., в процентах

Всего в 2015 г. в Белгородской области сдано в эксплуатацию 1,554 млн. кв. м общей площади жилых домов, что, например, больше показателя 2012 г. в 1,3 раза (1,215 млн. кв. м). А всего за период 2012–2015 гг. построено жилых домов общей площадью 5,533 млн. кв. м. Такие показатели говорят не только об увеличении ввода в эксплуатацию новых жилых домов, но и о создании комфортных условий для проживания людей.

На сегодняшний день в Белгородской области с 2014 г. исполняется государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014–2020 годы» (Программа) [9], цели которой – создание условий для комплексного развития жилищной сферы, повышение доступности жилья и обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами в Белгородской области. Одной из подпрограмм Программы [9] является стимулирование развития жилищного строительства, конечным результатом которой будет увеличе-

ние ввода жилья за 2014–2020 гг. на 11,5 млн. кв. м общей площади и обеспеченности населения жильем – не менее 30 кв. м на 1 жителя.

Для снижения административных барьеров в жилищном строительстве, создания условий для развития конкуренции и расширения доступа застройщиков к кредитным ресурсам, внедрения механизмов привлечения кредитных и инвестиционных средств для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, необходимо выполнение основных мероприятий, связанных с совершенствованием законодательной и нормативной правовой базы:

1) создание системы государственной экспертизы проектной документации и совершенствование системы государственного строительного надзора;

2) разработка технических регламентов, устанавливающих требования безопасности, соблюдаемые при территориальном планировании, градостроительном зонировании и планировке

территории, при архитектурно-строительном проектировании, строительстве зданий;

3) регулирование деятельности застройщиков по привлечению средств участников долевого строительства МКД;

4) законодательное обеспечение введения местного налога на недвижимость с целью стимулирования деятельности муниципалитетов по развитию жилищного строительства.

Уровень жилищных условий для граждан России ежегодно улучшается. Перечисленные действующие программы требуют постоянных расходов и комплексных расширений. Однако, решение проблем строительства жилищ уже дает свои положительные результаты – увеличение объемов жилых площадей, рост социального благополучия, поддержка малообеспеченных слоев населения, экономическое развитие.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики / Официальная статистика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.gks.ru>.

2. Российский статистический ежегодник. 2015: Стат.сб./Росстат. М., 2015. 728 с.

3. Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. М., 2012. 786 с.

4. Официальный сайт Аналитического центра при Правительстве Российской Федерации / Бюллетени о текущих тенденциях российской экономики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ac.gov.ru>.

5. О содействии развитию жилищного строительства: Федеральный закон от 24.07.2008 №161-ФЗ (ред. от 23.06.2016) // Собрание законодательства РФ. 28.07.2008, №30 (ч. 2), ст. 3617,

6. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ (ред. от 23.06.2016) // Собрание законодательства РФ. 23.07.2007, №30, ст. 3799.

7. О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы" (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.06.2016): Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 (ред. от 26.05.2016) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>.

8. Официальный сайт Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства / Реформа ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru>.

9. Об утверждении государственной программы Белгородской области "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы": Постановление Правительства Белгородской области от 28 октября 2013 года №441-пп // Официальный интернет-портал губернатора и правительства Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belregion.ru>.

Glagolev E.S., Suleymanova L.A., Marushko M.V.

THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA

Social and economic reforms, occurring in Russian Federation, radically changed approaches to solving the housing problem, economic and organizational basis for housing and communal services. Long-term work on the formation of legal and economic conditions of transition to market methods of regulation and also the realization of targeted programs gave certain results housing construction: increase the volume of living spaces, improvement of living conditions of citizens, affordability of housing for low-income families.

Key words: *housing, housing construction, apartment houses, individual houses, development, targeted program, provision.*

Глаголев Евгений Сергеевич, кандидат технических наук, заместитель губернатора Белгородской области, начальник департамента строительства и транспорта Белгородской области

Адрес: Россия, 308005, г. Белгород, Соборная площадь, 4.

E-mail: kafedrasigsh@mail.ru

Сулейманова Людмила Александровна, доктор технических наук, профессор, зав. кафедрой строительства и городского хозяйства.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: ludmilasuleimanova@yandex.ru

Марушко Михаил Викторович, магистрант.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: 12michailmar@mail.ru