

## **ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ НАСЕЛЕНИЯ И РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ**

Строительство до недавнего времени по праву можно отнести к числу динамично развивающихся отраслей российской экономики. Объем выполненных работ в фактически действующих ценах увеличился за период 2000-2014 гг. более чем в 12 раз. Годовые темпы роста в сопоставимых ценах в 2010-2011 гг. превышали 5%, затем началось их снижение, и в 2014 г. по отношению к 2013 г. было отмечено падение на 2,3%, что явилось отражением общей экономической ситуации. Однако на этом фоне ввод в действие жилых домов продолжил свой рост и в 2014 г. увеличился по сравнению с 2010 г. в 1,44 раза, причем, в отличие от общего снижения показателя по виду деятельности «Строительство», прирост составил 19,4%. Даже в 2015 г., когда объем производства строительной отрасли упал на 7%, сегмент жилищного строительства потерял всего 0,5%. (В 2015 г. было построено 83,8 млн. кв. м общей площади жилых домов по сравнению с 84,2 млн. кв. м в предыдущем году) [1].

В 2015 г. наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2014 г. в Московской обл. – на 14,6%, Санкт-Петербурге – на 7,1%, Краснодарском крае – на 2,9%. Всего объемы жилищного строительства снизились в 27 субъектах РФ, в том числе, почти на 40% в Забайкальском крае, на 36,7% – в Курганской обл., на 25% – в Саратовской обл. [2].

При этом, например, в 2012 г. по числу построенных кв. м общей площади жилья в расчете на 1000 человек населения (459), Россия уступала только Норвегии (698), Франции (513) и Финляндии (491), т.е. странам с более высоким уровнем экономического развития [3].

Эта устойчивая в течение длительного периода положительная динамика в значительной мере поддерживалась инвестиционной активностью населения. В период 2000-2014 гг. удельный вес построенного населением жилья за счет собственных и заемных средств не опускался ниже 40% (рис. 1.) На этом отрезке времени российская экономика переживала и

рост, и падение, поэтому можно предполагать, что данной цифрой и исчерпываются материальные возможности населения, направляемые на жилищное строительство.

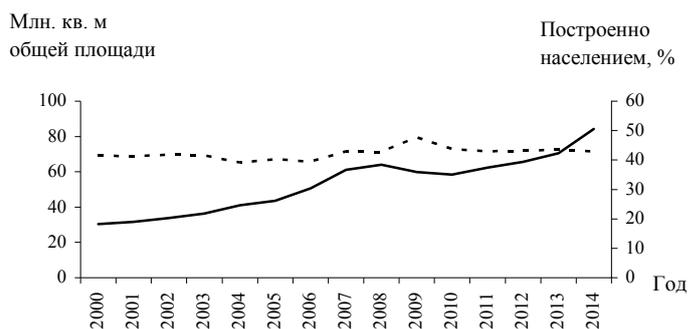


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов:  
 — всего построено; ---- удельный вес построенного населением за счет собственных и заемных средств

Источник: составлено автором по данным [4].

При этом, сам средний показатель долевого участия населения в жилищном строительстве, несмотря на его динамическую устойчивость, в статистическом смысле признать устойчивым никак нельзя. В восьми субъектах РФ удельный вес жилья, построенного в 2014 г. за счет собственных и заемных средств населения превышал 70%, причем в Чеченской Респ. составлял 95,5% (!), в Кабардино-Балкарской Респ. – 90,9%.

Вместе с пятью северокавказскими республиками, где преобладает сельский жилищный фонд в виде частных домов, которые всегда строило само население, в эту группу попали Белгородская, Тамбовская и Липецкая обл. ЦФО с доминированием городского жилищного фонда [4]. Парадоксально, но объединяющим фактором для этих восьми субъектов является денежный доход на душу населения ниже среднего по РФ<sup>1</sup>, т.е. улучшать свои жилищные условия практически полностью за свой счет вынуждены жители отнюдь не самых богатых российских регионов. В целом, в 34 субъектах РФ участие населения в жилищном строительстве составляло более 50%.

<sup>1</sup> В Кабардино-Балкарской и Карачаево-Черкесской Респ. удельный вес населения с доходам ниже прожиточного минимума приближался к 20% [5].

С другой стороны, в семи субъектах РФ с высокими денежными доходами (Ханты-Мансийский АО – Югра, Московская обл., Амурская обл., Москва, Магаданская обл., Ямало-Ненецкий АО и Санкт-Петербург) удельный вес жилплощади, построенной населением, был ниже 20%, но, тем не менее, составил 7,7% от всего жилья, возведенного за счет средств населения. Группа субъектов, где финансирование жилищного строительства велось преимущественно за счет населения, построила всего 1,8%.

Если обратиться к показателю размера построенных квартир (рис. 2), то надо отметить, что, во-первых, средняя площадь квартир, построенных за счет средств населения, почти вдвое превышает их общий размер, и, во-вторых, в отличие от него, имеет тенденцию к росту.

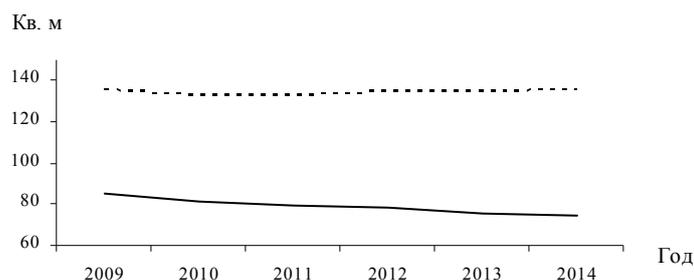


Рис. 2. Площадь построенных квартир:  
— средний размер; ---- построенных населением

Источник: составлено автором по данным [4].

Средняя площадь жилых помещений, приходящаяся на 1 жителя РФ, увеличилась за период 2000-2014 гг. только на 4,5 кв. м, а по сравнению с 2010 г. – всего на 1,1 кв. м, в том числе, за последние три года – на 0,3 кв. м. В семи субъектах, в число которых входят обе столицы со своими областями, а также Респ. Тыва, Еврейская автономная область и Чукотский АО, средняя площадь жилья на 1 жителя даже сократилась, причем если в Москве она уменьшилась только на 0,5 кв. м, то в Чукотском автономном округе – на 14,5 кв. м, хотя и осталась выше средней<sup>2</sup>. Самый вы-

<sup>2</sup> В связи с возможным увеличением доли строительства малогабаритного жилья средняя площадь жилых помещений в перспективе не будет иметь тенденцию к росту.

сокий прирост обеспеченности жилой площадью в расчете на 1 жителя (почти 12%) отмечался в Чеченской Респ., на 6,1% этот показатель увеличился в Самарской обл., прирост более 5% показали еще 6 субъектов.

Что касается абсолютных показателей обеспеченности на 1 жителя, то первенство в 2014 г. принадлежало Московской и Новгородской обл. – 29,4 кв. м, хотя первая пришла к этому показателю, потеряв за три года 0,4 кв. м, а вторая, напротив, увеличив его на 0,7 кв. м. Всего площадь жилого помещения, принадлежащая на 1 жителя, превышала среднероссийский показатель в 47 субъектах. В 8 субъектах на 1 жителя приходилось менее 20 кв. м жилой площади. В эту группу входила и Москва с самой высокой ценой 1 кв. м жилья, и Республики Закавказья с преобладанием многодетных семей, а также Респ. Алтай и Тыва, имеющие сходную демографическую ситуацию [4].

За период 2000-2013 гг. сводный показатель благоустройства вырос для всего жилищного фонда с 67,4 до 72,9%. Наиболее быстрыми темпами росло благоустройство сельского жилищного фонда, хотя и продолжало оставаться вдвое ниже оснащенности городских жилищ. Однако в 2014 г. сводный индекс благоустройства городского жилищного фонда упал, потянув за собой общий индекс, в силу доминирования городского фонда в общем размере жилой площади.

Показатель размера жилой площади является существенной, но не исчерпывающей характеристикой жилищных условий. Комфортность проживания определяется наличием бытовых удобств, обеспечивающих повседневную жизнедеятельность (рис. 3)<sup>3</sup>.

Сводный индекс благоустройства всего жилищного фонда в 2014 г. потерял 3,7 проц. п., в том числе в городском жилищном фонде оснащенность водопроводом снизилась на 4 проц.п.; на такую же величину упал удельный вес жилой площади, оборудованной канализацией, отоплением, горячим водоснабжением и ваннами или душем. На 3 проц. п. ухудшилось газоснабжение городского жилищного фонда, на 1 проц.п. – оснащение напольными электроплитами.

---

<sup>3</sup> Сводный индекс благоустройства жилищного фонда рассчитывается как средневзвешенная ранжированных по убыванию насыщенности видов бытовых удобств (водопровод, канализация, газ, отопление, горячее водоснабжение, ванна, напольная электроплита), которым в качестве весов присваивается балл, соответствующий занимаемому месту, а сам показатель представляет собой удельный вес общей площади, оборудованной данным видом удобства. Впервые мы предложили такой способ расчета в [6].

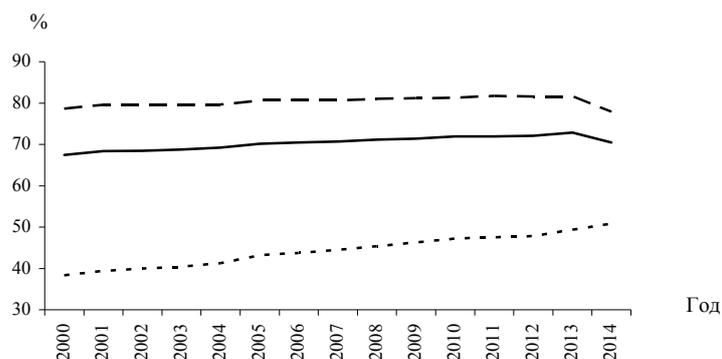


Рис. 3. Сводный индекс благоустройства жилищного фонда:  
 — весь жилищный фонд; - - - городской жилищный фонд;  
 ---- сельский жилищный фонд

Источник: составлено автором по данным [4].

Особую тревогу вызывает снижение обеспеченности городского жилищного фонда самым настоятельным в ряду физиологических потребностей видом удобств – водопроводом. В 2014 г. этот показатель составлял 77,2% и снизился по сравнению с 2013 г. в 12-ти субъектах РФ, при том, что он и так был далек от 100%, уже давно достигнутых в развитых странах. Это произошло, увы, в основном, в европейской части России: в 4-х областях Центрального ФО и в 2-х – Северо-Западного ФО. Нами уже рассматривались проблемы качественного водоснабжения населения [7]. Сегодня, на наш взгляд, ситуация не только не улучшилась, но даже ухудшилась. Неслучайно, в 2014 г. по данным выборочного обследования населения, в качестве причин неудовлетворенности своими жилищными условиями 35,6% горожан и 27,9% сельских жителей назвали плохое качество воды [5].

По федеральным округам сводный индекс благоустройства колеблется от 76,1% в Центральном ФО до 61% — в Сибирском, составляя в среднем по РФ 72,2% (рис. 4). Самый высокий уровень благоустройства городского жилищного фонда – 84,7% – отмечается в Северо-Кавказском ФО, в этом же федеральном округе лучше всего оснащен современными удобствами и сельский жилищный фонд – за счет водопровода, газа, канализации и отопления – 56,7%, при средней по РФ – 47,8%.

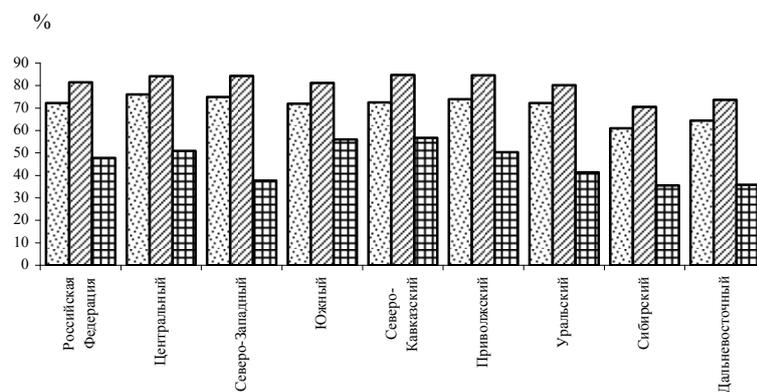


Рис. 4. Сводный индекс благоустройства жилищного фонда ФО:  
 ▨ весь жилищный фонд; ▩ городской фонд; ▤ сельский фонд

Источник: составлено автором по данным [4].

Хуже всего сельский жилищный фонд благоустроен в Сибирском ФО: сводный индекс благоустройства составляет всего 35,6%. В среднем разница в благоустройстве городского и сельского жилищного фонда достигает 1,7 раза, но в Северо-Западном, Сибирском и Дальневосточном округах она превышает 2 раза.

Снижение же уровня благоустройства городского жилищного фонда связано с динамикой качественных характеристик его состояния, в частности, годов постройки и степени износа. На рис. 5 видно, что 78% общей площади жилищного фонда было построено не позднее 1995 г., т.е., как минимум более двадцати лет назад.

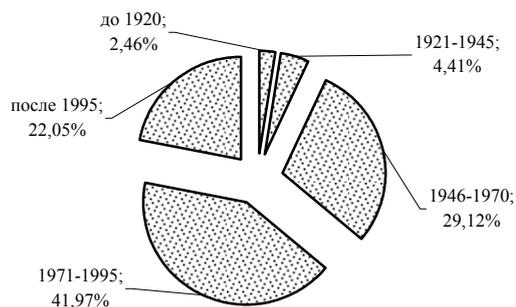


Рис. 5. Распределение общей площади жилых помещений по годам постройки

Источник: составлено автором по данным [8].

В 57-ти субъектах РФ этот показатель превышал среднероссийский уровень, а в 7-ми из них до 1995 г. было построено более 90% общей площади жилищного фонда, в том числе, в Мурманской обл. – 98,3%.

К группе с наиболее высокими показателями износа жилищного фонда (табл. 1) примыкает Респ. Алтай, где степень износа от 65 до 70% имело 16,4% общей площади жилищного фонда. В среднем по РФ степень износа свыше 70% имел 1% общей площади жилищного фонда и 2,7% имели износ от 65 до 70%.

Таблица 1

Степень износа общей площади жилищного фонда  
в некоторых субъектах РФ

Субъект РФ	Процент износа			
	от 0 до 30	от 31 до 65	от 66 до 70	свыше 70
Республика Тыва	36,7	37,1	15,9	10,3
Республика Саха (Якутия)	50,5	32,4	7,8	9,2
Республика Дагестан	49,2	29,2	14,0	7,5
Ямало-Ненецкий автономный округ	60,3	27,6	6,0	6,1
Амурская область	43,6	43,3	8,5	4,5
Курганская область	47,9	38,8	9,3	4,0
Забайкальский край	33,2	53,7	9,7	3,4
Республика Ингушетия	76,7	12,3	7,7	3,4
Кировская область	57,5	34,2	5,1	3,2
Республика Бурятия	47,8	40,5	8,6	3,1

Источник: составлено автором по данным [8].

Как видно на рис. 6, по мере роста объемов нового строительства сокращалась и доля ветхого и аварийного жилищного фонда. Однако в 2014 г. разрыв между объемами вновь построенного жилья и площадью ветхого и аварийного фонда составлял 9,6 млн. кв. м, и, судя по итогам 2015 г., когда ввод новых жилых площадей сократился, этот разрыв, по крайней мере, не уменьшился.

Рост удельного веса ввода жилья по отношению к общему объему жилищного фонда в 2014 г. по сравнению с 2013 г. отмечался во всех федеральных округах<sup>4</sup>. В Центральном, Южном, Северо-Кавказском и Уральском ФО он составил 0,4 проц.п. В то же время, в Уральском и Дальневосточном ФО выросла доля ветхого и аварийного жилищного фонда на фоне ее снижения по стране в це-

<sup>4</sup> В целях обеспечения сопоставимости по кругу объектов, Крымский ФО, образованный только в 2014 г., был исключен из рассмотрения.

лом, причем в Дальневосточном ФО удельный вес ветхого и аварийного жилья превышал долю нового строительства в 3,5 раза. В Северо-Кавказском ФО удельный вес ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда был в 2,5 раза выше соответствующего показателя для ввода новых жилых площадей.

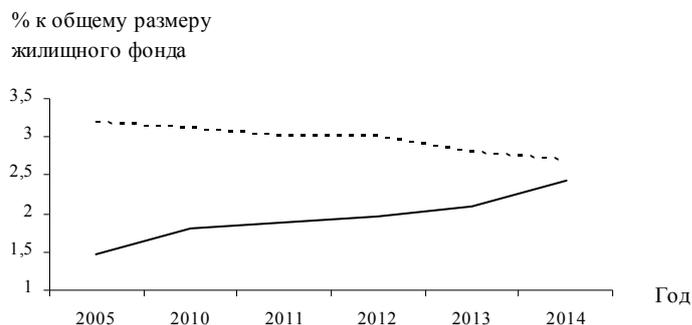


Рис. 6. Динамика объемов ветхого и аварийного жилищного фонда (---) и ввода нового жилья (—)

Источник: составлено автором по данным [4].

Еще в большей степени масштабы проблемы различаются в разрезе отдельных субъектов федерации. Так, в Тверской и Тульской обл. ЦФО удельный вес ветхого и аварийного жилья превышает ввод на 5 проц.п., в Респ. Саха-Якутия он больше в 14 раз, а в Респ. Тыва доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда достигала в 2014 г. 12,9%, в то время как доля нового строительства составляла 0,2%. При этом различные регионы России при решении задач по вводу новых жилых площадей имеют далеко не равные возможности.

В проблеме улучшения жилищных условий ряд факторов лежит на стороне государственной жилищной политики, ряд – на стороне строительной отрасли, ряд – на стороне благосостояния конкретной семьи, и в настоящее время все эти факторы имеют негативный вектор.

Провозгласив жилище платным благом, государство резко ограничило свои функции по улучшению жилищных условий населения, поставив жесткие рамки для претендентов на постановку на учет в качестве нуждающихся, и параллельно реализуя выбо-

рочные программы поддержки отдельных категорий населения, но, в основном, на частично платной льготной основе.

Число семей, улучшивших за год свои жилищные условия, в 2014 г. сократилось по сравнению с 2013 г. со 153 тыс. до 138 тыс., или в процентном отношении к числу семей, стоящих на учете, с 5,6% до 5%. При этом удельный вес семей, стоящих на учете в качестве нуждающихся, в общем числе семей не вырос, но в абсолютном выражении увеличился на 33 тыс. семей и составил 2,716 млн. семей.

По сравнению с 2005 г. разрыв между удельным весом стоящих на учете семей и удельным весом реально получивших новое жилье сократился во всех федеральных округах, кроме Северо-Кавказского (табл. 2), где доля нуждающихся в улучшении жилищных условий семей в их общем количестве существенно возросла.

Таблица 2

Предоставление жилья семьям, признанным нуждающимися  
в улучшении жилищных условий

Субъект	Удельный вес семей, %							
	2005 г.		2010 г.		2013 г.		2014 г.	
	состоявших на учете в общем числе семей	получивших жилье помещения	состоявших на учете в общем числе семей	получивших жилье помещения	состоявших на учете в общем числе семей	получивших жилье помещения	состоявших на учете в общем числе семей	получивших жилье помещения
РФ	6,5	3,6	5,5	8,6	4,9	5,6	4,9	5,0
ЦФО	5,5	3,5	4,0	7,4	3,3	5,2	3,1	4,7
СЗФО	11,0	2,7	8,5	7,9	6,9	5,7	6,6	6,3
ЮФО	5,3	1,9	4,1	6,5	3,7	5,1	3,6	4,7
СКФО	5,0	1,5	7,0	5,7	7,7	2,7	8,4	2,2
ПФО	7,0	3,4	6,0	10,6	5,6	6,0	5,7	4,8
УФО	7,2	4,4	5,3	8,3	4,8	6,9	5,2	6,0
СФО	5,8	5,3	5,8	9,8	5,6	5,3	5,6	5,0
ДФО	6,1	6,1	5,4	9,6	4,9	8,5	5,0	9,4

Источник: Составлено автором по данным [9].

Исходя из средней площади квартиры в 54 кв. м, для того, чтобы удовлетворить только потребность очередников в улучшении жилищных условий, нужно построить 146,7 млн. кв. м общей площади<sup>5</sup>. Напомним, что в 2015 г. было построено 83,8 млн. кв. м, и в этот объем входят не только площади, распределяемые между нуждающимися в улучшении жилищных условий и предоставляемые по специальным программам отдельным категориям граждан, но и жилая площадь, приобретаемая частью населения за счет собственных и заемных средств.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м жилой площади за 2000-2014 гг. выросла в 8,3 раза, в том числе, городского жилищного фонда в 9,6 раза, составив в 2014 г. 39542 руб., различаясь при этом в полтора раза между Дальневосточным и Приволжским ФО [10].

В структуре жилищного строительства за этот период произошли существенные изменения. Удельный вес общей площади жилых домов, введенных в эксплуатацию государственными строительными организациями, сократился более чем в три раза: с 11,6 до 3,4%. Но условная эффективность жилищного строительства, в данном случае рассматриваемая как количество возведенных квадратных метров в расчете на 1% удельного веса в структуре, в конце периода у государственных застройщиков была выше, чем у частных. Интересно, что среди форм государственной собственности второе место после федеральных занимали предприятия муниципальной формы собственности, более того, до 2014 г. их показатели были одинаковыми, и именно эта форма собственности государственных строительных организаций лидирует среди них по удельному весу в жилищном строительстве (табл. 3).

Доля частного строительного бизнеса увеличилась с 2000 г. по 2014 г. на 40% и составила около 90% всей вводимой жилой площади. Общее число государственных строительных организаций только за 2010-2014 гг. сократилось на 385 ед., при этом подавляющее большинство и государственных, и частных предприятий отрасли имели численность работающих менее 100 чел.<sup>6</sup>, что естественно, не позволяет резко увеличивать объемы строительных работ, а, зачастую, обеспечить их надлежащее качество.

---

<sup>5</sup> Средний размер вновь построенной квартиры в 2014 г. составлял 74,9 кв. м, что делает задачу скорого улучшения жилищных условий еще более проблематичной.

<sup>6</sup> Строительных организаций с численностью работающих свыше 250 чел. в частном строительном бизнесе было в 10 раз больше, чем в государственном секторе.

Таблица 3

## Ввод в действие жилых домов организациями различных форм собственности

Показатель	2000 г.			2005 г.			2010 г.			2013 г.			2014 г.		
	Всего, млн кв. м. общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, %	Количество кв. м на 1%	Всего, млн кв. м общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, %	Количество кв. м на 1%	Всего, млн кв. м общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, %	Количество кв. м на 1%	Всего, млн кв. м общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, %	Количество кв. м на 1%	Всего, млн кв. м общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, %	Количество кв. м на 1%
Всего введено в действие жилых домов:	30,3	100,0	0,303	43,6	100,0	0,436	58,4	100,0	0,584	70,5	100,0	0,705	84,2	100,0	0,842
в том числе по формам собственности:															
– государственная	3,5	11,6	0,3017	3,0	6,9	0,4348	3,5	6,0	0,5833	3,5	5,0	0,7000	2,9	3,4	0,8529
из них:															
федеральная	2,4	7,8	0,3077	1,5	3,5	0,4286	2,0	3,4	0,5882	1,5	2,1	0,7143	1,4	1,6	0,8750
субъектов РФ	1,1	3,8	0,2895	1,5	3,4	0,4412	1,5	2,6	0,5769	2,0	2,9	0,6897	1,5	1,8	0,8333
муниципальная	2,8	9,2	0,3043	2,8	6,3	0,4444	2,0	3,4	0,5882	1,5	2,1	0,7143	1,7	2,0	0,8500
частная	19,3	63,9	0,3020	33	75,7	0,4359	50,4	86,3	0,5840	62,1	88,1	0,7049	75,4	89,6	0,8415
смешанная российская	4,2	13,9	0,3022	4,2	9,5	0,4421	1,0	1,7	0,5882	0,7	1,0	0,7000	0,6	0,8	0,7500

Источник: Составлено автором по данным [9].

Решение задачи повышения качества строительства жилых домов осложняется состоянием парка строительной техники. Удельный вес полностью изношенных основных фондов вырос до 13,5% в 2014 г. по сравнению с 11,7% в 2010 г. Из девяти видов строительной техники только одноковшовые экскаваторы и краны на автомобильном ходу имели в составе своего парка менее 30% единиц с истекшим сроком эксплуатации. Более чем у половины тракторов, 64,4% гусеничных экскаваторов, 76,4% (!) скреперов срок службы истек, что не может не отражаться на сроках, качестве и объемах выполнения строительных работ.

На фоне общего сокращения парка строительной техники на 15-20%, число находящихся в эксплуатации машин зарубежного производства выросло от 20% до 50% по отдельным видам. В результате в 2014 г. удельный вес экскаваторов зарубежного производства достиг 67,7%, кранов на пневматическом ходу – 56,3%, кранов на гусеничном ходу – свыше 40%. В условиях экономических санкций против РФ это серьезно затрудняет получение запчастей и ремонт [4].

При росте инвестиций в основной капитал в строительной отрасли в фактически действующих ценах, их удельный вес в общем объеме инвестиций сократился с 11,6% в 2010 г. до 9,2% – в 2014 г., что также не способствует увеличению объемов строительства. Общая площадь жилых домов, находящихся в незавершенном строительстве, увеличилась с 29,7 млн. кв. м в 2010 г. до 36,2 млн. кв. м в 2014 г. Динамика фондоотдачи в строительной отрасли в 2013-2014 гг. при общем падении темпов роста, была ниже, чем в целом по экономике (соответственно 96,8% в среднем по всем видам деятельности и в том, и в другом году, и 95% и 92,5% – в строительстве). Из общего объема инвестиций по всем федеральным целевым программам на программу «Жилище» в 2014 г. отводился всего 1,1%<sup>7</sup>. Удельный вес затрат на жилищное строительство в общем объеме валового накопления основного капитала в России в 2013 г. составлял 12,5% по сравнению с более чем 28% в Германии, Финляндии и Канаде, и даже в относительно бедных по европейским меркам Испании и Греции превышал 20% [11].

---

<sup>7</sup> В целом по строительной отрасли на долю государственных инвестиций приходилось всего 18,3% общего объема, в то время как на долю частных – 45% [12].

Среди причин, ограничивающих производственную деятельность, примерно 40% опрошенных организаций традиционно в течение последних лет называют высокий уровень налогов, порядка 25% – высокую стоимость материалов и конструкций, столько же – недостаточное финансирование, 20% – нехватку квалифицированной рабочей силы. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве падает, начиная с 2013 г.

Учитывая, что свыше 40% вводимых в эксплуатацию жилых площадей строится на деньги самого населения, уровень его благосостояния имеет существенное значение. Процесс снижения уровня реальных денежных доходов населения начался в 2014 г., и, хотя в среднем по стране он составил всего 0,5%, в отдельных регионах падение было гораздо существеннее. Так, в Самарской обл. оно составило 10%, в Москве – 7,2%, примерно по 6% потеряли в реальном выражении доходы жителей Ненецкого АО, Красноярского края и Кемеровской обл. Падение реальных денежных доходов в 2014 г. коснулось 29 российских регионов. В таком же количестве субъектов по сравнению с 2013 г. произошло снижение реального уровня заработной платы. Реальный размер назначенных пенсий упал в 2014 г. во всех федеральных округах и составил в среднем по РФ 2,5% по сравнению с предшествующим годом [9], что влияет на совокупный доход семьи, если в ее состав входят лица пенсионного возраста, ограничивая возможности улучшения жилищных условий.

Удельный вес населения с доходами ниже прожиточного минимума увеличился в 2014 г. до 11,2% по сравнению с 10,8% в 2013 г. В 57-ми российских регионах этот показатель был выше среднего, причем в 13 из них превышал его на 5 и более проц.п., а Респ. Калмыкия, Тыва, Ингушетия и Алтай, а также в Еврейской автономной области за чертой бедности оказалось свыше 20% от общей численности населения, в том числе, в Респ. Калмыкия и Тыва доходы ниже прожиточного минимума имели 34,7% населения.

Ситуация еще ухудшилась в 2015 г. Реальные располагаемые денежные доходы населения снизились по сравнению с предыдущим годом на 4%, а реальная заработная плата – на 9,5% [1]. Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2016 г. превысила 3,5 млрд. руб., причем 11,5% из нее приходилось на задолженность, возникшую в 2014 г., а 18,4% – в 2013 г. и ранее, что препятствует погашению жилищных кредитов, не говоря уже о воз-

возможности их получения. Отсутствовала просроченная задолженность по заработной плате только в 11-ти субъектах РФ.

По данным Росстата, в первом полугодии 2015 г. на доходы ниже прожиточного минимума жило 21,7 млн. россиян, или 15,1%. За тот же период 2014 г. за чертой бедности находилось 13,1% граждан: их число возросло на 2,8 млн. чел., что сопоставимо с населением двух Екатеринбург, или трех Воронеж, или Тверской и Владимирской обл., вместе взятых [13].

Поэтому география нового строительства хорошо согласуется с показателями уровня денежных доходов населения. Оно ведется преимущественно в центрах деловой активности, где у населения имеются свободные средства, чтобы вкладывать их в жилье, стимулируя таким образом строительный бизнес. В некоторых случаях покупка жилья осуществляется не с целью улучшения жилищных условий, а как вложение в недвижимость, растущую в цене не только в длительной перспективе, но даже в условиях кризиса. Элитные квартиры на первичном рынке за 2015 г. стали дороже на 3,4 проц. п., а на вторичном – на 3,5 проц. п., что свидетельствует о росте спроса со стороны высокодоходных групп [14-15], особенно для тех, кто держит свои активы в валюте.

В IV кв. 2015 г. по сравнению с IV кв. 2014 г. индекс цен на элитное жилье на первичном рынке составил 107,7%, в том числе в областях: Челябинской – 151,1%, Свердловской – 127,6%, Рязанской – 124,5%, Тюменской (включая автономные округа) – 123,5%, Калининградской – 117,2%, еще в трех субъектах – выше 110% [16].

В связи с этим на первый план выходит дифференциация денежных доходов населения, определяющая как сложившиеся условия проживания, так и потенциальные возможности их улучшения. По данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств, только 56% от их общего числа имели площадь до 20 кв. м на 1 проживающего, т.е. в пределах санитарной нормы, а 15,4% – менее 13 кв. м на человека. При этом на группу с наименьшими располагаемыми ресурсами приходилось 40,6% от всего числа домохозяйств с площадью менее 9 кв. м на 1 проживающего и 29,7% с площадью от 9 до 13 кв. м на человека.

В относительно худших жилищных условиях проживают именно низкодоходные слои населения. В коммунальных квартирах занимают жилье 5,6% малоимущих домашних хозяйств Рос-

товской обл., 5,5% – Ярославской обл., 5,1% – Ханты-Мансийского АО, 3,6% – Кировской обл. В общежитиях живет 10,3% малоимущих домашних хозяйств в Карачаево-Черкесской Респ., 7,6% – в Кемеровской обл., 6,9% – в Респ. Карелии, 4,8% – в Красноярском крае, 3,8% – в Калужской обл.

Свыше 20% малоимущих домашних хозяйств из 14 субъектов, относящихся к разным федеральным округам, указали на большую стесненность проживания, в том числе, в Москве и Пензенской обл., большую стесненность проживания отметили 40% малоимущих домохозяйств [17].

Еще хуже обстоит дело с благоустройством жилья малоимущих домашних хозяйств. В 2014 г. сетевым газом было оборудовано немногим более 60% жилищ, половина из них не имела центрального отопления. Водопровод в любой форме (как коммунальный, так и индивидуальный) отсутствовал у 15,5% малоимущих домохозяйств, у 16% – не было канализации. Жилье 25% малоимущих домохозяйств не имело ванной или душа, в 27,4% туалет находился вне жилья, а в 5,5% вообще отсутствовал. Члены тех домохозяйств, где отсутствовал водопровод<sup>8</sup>, вынуждены пользоваться водой из колонки или колодца во дворе (2,7%) или из общественной колонки (36,4%), которые не обеспечивают качества питьевой воды [17]. Малоимущим домохозяйствам, не оборудованным центральным отоплением и горячим водоснабжением, приходится для обогрева использовать дорогостоящий сетевой газ (если он есть), а 25,8% из них сжигают дрова или древесный уголь.

Поэтому в 22-х субъектах разных федеральных округов свыше 10% малоимущих домохозяйств оценили свои жилищные условия как плохие, в том числе в Респ. Дагестан таких домохозяйств было 29,1%, в Свердловской обл. – 19,5%, в Пензенской обл. – 18,7%, в Волгоградской обл. – 17,7%, в Респ. Карелии – 16,3%. В Воронежской обл. среди малоимущих домохозяйств оценили свои жилищные условия как плохие 15,8% и еще 9,1% оценили их как очень плохие. На очень плохие жилищные условия указали 6,9% малоимущих домохозяйств в Респ. Бурятия и 5,5% – в Кемеровской обл.

Из 6,9% малоимущих жилищных хозяйств, не собирающихся улучшать жилищные условия, 5,5% в качестве причины указали

---

<sup>8</sup> Приведенные данные относятся не только к сельским населенным пунктам, где на конец 2014 г. водопровод имелся лишь в 33% из них, а канализация – всего в 5%. Водопровод отсутствовал в 3% поселков городского типа, а канализации не было в 16% поселков городского типа и даже в 2% городов.

невозможность встать на учет в качестве нуждающихся, а из 10,3%, намеревающихся улучшить условия проживания, на очереди стоит только 2,4%. Таким образом, реальные перспективы улучшить свои жилищные условия в обозримом будущем отсутствуют у большинства малоимущих домохозяйств.

Впрочем, эти перспективы трудно оценить как благоприятные и для большинства россиян, если они не принадлежат к высокодоходным группам. Действительно, в 2015 г. в условиях кризиса вторичный рынок жилья упал в среднем на 3,2 проц. п. Однако конъюнктура вторичного рынка имеет решающее значение скорее для продавцов жилья, чем для его покупателей из числа стремящихся улучшить жилищные условия очередников или проживающих в домах, идущих под снос. Плановое переселение осуществляется, в основном, в новостройки, а на первичном рынке картина принципиально другая. По данным Росстата (обновление от 16.02.2016), при общем его снижении (всего на 0,3 проц. п.) квартиры среднего качества ( типовые), которые как раз и являются объектами переселения, не подешевели, а подорожали на 0,2 проц. п. [14].

Если же обратиться к поквартальным данным о движении цен на рынке жилья в региональном разрезе, то обнаружится, что в течение 2014-2015 гг. в 20-ти российских регионах (в 2015 г. их стало уже 22) типовое жилье среднего качества, судя по наличию данных о ценах только на квартиры улучшенной планировки и элитное жилье, вообще не строилось. Причем в состав этой группы входили беднейшие субъекты РФ (Ивановская обл., Респ. Дагестан, Тыва, Хакассия и пр.). В результате в IV кв. 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. индекс цен на типовые квартиры на первичном рынке составил в среднем по РФ 104,4%, в том числе в Московской обл. они подорожали более чем в полтора раза, в Ленинградской обл. – на 44,4%, в Респ. Татарстан – на 23,5%, в Самарской обл. – на 18,7%. Снижение цен на типовое жилье отмечалось менее чем в трети субъектах РФ [16].

Заметим, что, несмотря на некоторое «проседание» рынка недвижимости в условиях кризиса, принципиальная расстановка сил на нем не изменилась. Рынок жилья по-прежнему иницируется платежеспособным спросом высокодоходных групп, а предложение типового жилья среднего качества не увеличивается, а даже сужается, препятствуя улучшению жилищных условий основной массы населения.

И, хотя приведенные выше в пример субъекты находились в первой двадцатке по месту, занимаемому в РФ по уровню среднедушевых денежных доходов, понятно, что основную роль в покупке жилья играют заемные средства. Общая сумма жилищных кредитов в рублях, выданная кредитными организациями физическим лицам в 2014 г. возросла по сравнению с 2010 г. в 3,4 раза, а по рублевым ипотечным жилищным кредитам – в 4,8 раза. Сумма валютных жилищных кредитов за этот период выросла в 6,7 раз, в том числе, ипотечных – в 7 раз. Средневзвешенная (с начала года) ставка снизилась незначительно: с 13,3 до 12,5% по всем жилищным кредитам и с 13,1 до 12,4% в рублях – по ипотечным. Более существенным было снижение ставок по жилищным кредитам в валюте: с 11,2 до 9,3% по всем жилищным кредитам и с 11 до 9,3% – по ипотечным кредитам. Однако в связи с неблагоприятной динамикой курса рубля валютные заемщики оказались в бедственном положении, рискуя потерять и уже вложенные средства и купленное жилье<sup>9</sup> [5; 18].

В сентябре 2015 г. ставка по рублевым ипотечным кредитам поднялась до 12,9%, и на 1 декабря того же года она составляла в среднем по РФ уже 13,4% [19]. Минимальная ставка – 11,4% отмечалась в ноябре 2011 г., а максимум в 14,9% приходился на апрель 2009 г. Второй пик, и также в кризисный период, наблюдался в январе 2015 г. Удельный вес просроченной задолженности по ипотеке, плавно снижавшийся вслед за ставкой по кредиту с 6,9% на 01.02.2010 до 2% на 01.01.2014, затем вновь пошел вверх и на 01.11.2015 г. составлял уже 2,9% общей суммы кредитной задолженности. Из 60852 семей, стоявших в очереди на улучшение жилищных условий, только 12559 купили жилье по ипотеке, 30145 семей – с помощью федеральных субвенций [5].

Государственная программа поддержки ипотечных заемщиков, осуществляемая через Фонд ипотечного жилищного кредитования, выдвигает к ним достаточно жесткие условия<sup>10</sup> (хотя они и были несколько снижены, например, теперь достаточно

---

<sup>9</sup> Особенность «ипотеки по-русски» состоит в том, что в качестве залога выступает не уже имеющаяся собственность, а будущее жилье, чаще всего, единственное, и из соображений экономии, нередко на стадии нулевого цикла, когда стоимость квадратного метра значительно дешевле, чем в готовом доме.

<sup>10</sup> Средний совокупный доход семьи заемщика, претендующего на реструктуризацию долга, не должен превышать после уплаты ежемесячного платежа 2 прожиточных минимума для данного субъекта РФ в расчете на каждого члена семьи.

иметь одного несовершеннолетнего ребенка вместо двух, а максимальная сумма увеличена с 200 тыс. руб. до 600 тыс. руб.) [20].

Размер господдержки в процентном отношении к сумме кредита (не более 10% остатка) одинаков для всех регионов, но стоимость квадратного метра и, соответственно потребность в заемных средствах с учетом подоходной территориальной дифференциации, делает ее явно недостаточной.

Между тем, 38,5% всей суммы ипотечных кредитов приходится на долю всего 7-ми субъектов РФ (в порядке убывания): Москвы, Московской обл., Санкт-Петербурга, Тюменской обл., Респ. Татарстан, Свердловской обл. и Краснодарского края, из них на Москву и область – 18,4%, занимающих место в первой двадцатке по размеру среднедушевых денежных доходов.

Приведенные статистические данные еще раз подтверждают, что и качество имеющегося жилья, и возможности улучшения жилищных условий находятся в прямой зависимости от величины денежных доходов и являются ведущим фактором имущественного неравенства. Именно социально незащищенные слои населения проживают в ветхом и аварийном жилищном фонде, который требует скорейшего расселения, так как угрожает здоровью, а, нередко, и жизни его обитателей. Причем этот фонд сосредоточен, в основном, в депрессивных регионах, что автоматически выводит решение этой задачи с регионального на федеральный уровень, не снимая, однако, ответственности за реализацию программы расселения с субъектов РФ<sup>11</sup>.

Программа переселения граждан из аварийного жилья была законодательно запущена в 2007 г., а ее исполнение возложено на Государственную корпорацию Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – ГК ФСР ЖКХ (в дальнейшем – Фонд), который занимается выделением государственного финансирования по заявкам субъектов федерации и контролем за ходом выполнения региональных программ.

С 2008 г. по 2012 г. расселено 4200,10 тыс. кв. м аварийного жилья, в 2013 г. – 912,28 тыс. кв. м, в 2014 г. – 2958,53 тыс. кв. м. Осталось расселить до окончания срока действия программы (период 2015-2017 гг.) еще 8442,32 тыс. кв. м [22].

---

<sup>11</sup> Губернатор Забайкальского края лишился своего поста за срыв программы расселения аварийного жилья [21]. В Забайкальском крае все ключевые показатели периода 2013-2014 гг. имели нулевой результат выполнения, тогда как площадь аварийного жилищного фонда составляла 1,2%, при среднем показателе в 0,9% по СФО и 0,7% – по РФ в среднем.

Выполнение программы осложняется необходимостью предоставления жилья жертвам природных (наводнения, лесные пожары, ураганы и пр.) и техногенных катастроф.

Результаты выполнения программы переселения с момента начала ее действия представлены в табл. 4.

Таблица 4

Выполнения программы расселения  
аварийного жилищного фонда, %\*

Период	Количество МКД**	Общая площадь помещений	Численность жителей в МКД
2008	99,38	99,80	100,00
2009	97,16	96,92	100,00
2010	96,44	99,16	100,00
2011	66,23	72,63	74,28
2012	30,55	33,26	33,22
2013	8,46	15,11	15,16
2008-2012	96,17	98,04	99,56
2013-2014	76,91	87,57	87,79
2014-2015	15,38	19,38	18,45

– \* Многие субъекты задерживают подачу заявок на выделение средств (например, Краснодарский край подал заявку 2014 г. 25 декабря), поэтому в каждом текущем году, помимо выполнения соответствующего плана, продолжается работа по заявкам предыдущих лет, а затем Фонд корректирует результаты задним числом.  
\*\* МКД – многоквартирный дом.

Источник: составлено автором по данным [23].

Данные по федеральным округам по результатам этапа 2013-2014 гг. приведены в табл. 5, из которых следует (мы использовали только действительно расселенные объемы), что фактические удельные затраты были превышены по сравнению с плановыми по всем федеральным округам.

В первую очередь, это связано с ростом стоимости строительства 1 кв. м жилой площади, а именно этот способ занимает главное место среди вариантов реализации программы переселения из аварийного жилья (рис. 7). На долю полномасштабного строительства и долевого участия в строительстве новых жилых площадей приходится 75% их общего объема. Рост цен на жилье на вторичном рынке, покупка на котором занимает 18% всей программы переселения, также вносит свой вклад в превышение плановой стоимости расселения.

Вообще, развитие рынка жилья является одной из трех стратегических задач, решаемых в процессе ликвидации аварийного

жилищного фонда. Однако стимулировать рынок жилья, как и любой другой рынок, может только рост платежеспособного спроса населения. Между тем, в условиях кризиса, когда реальные денежные доходы падают, а проценты по жилищным кредитам не снижаются, покупка жилья доступна весьма ограниченным слоям (впрочем, как и в докризисный период).

Таблица 5

Выполнение программы переселения аварийного жилищного фонда по федеральным округам на этапе 2013-2014 гг., %

ФО	Общая площадь помещений, тыс. кв. м			Стоимость переселения, млн. руб.		Удельные затраты на 1 кв. м, руб.		
	план	факт	%	план	факт	план	факт	%
РФ	2 699,5	2 259,4	83,7	94 361,7	82 539,1	34 955,7	36 531,6	104,5
ЦФО	537,1	427,3	79,6	18 206,6	15 967,8	33 897,9	37 365,6	110,2
СЗФО	251,9	150,9	59,9	8 670,2	5 451,2	34 420,5	36 126,9	105,0
ЮФО	100,2	77,1	77,0	3 820,5	3 173,0	38 139,8	41 154,1	107,9
СКФО	85,5	81,6	95,4	2 279,9	2 189,1	26 665,1	26 830,2	100,6
ПФО	744,9	691,7	92,9	20 009,2	19 678,1	26 861,2	28 451,0	105,9
УФО	144,2	141,2	97,9	6 707,6	6 651,2	46 506,2	47 108,1	101,3
СФО	533,4	452,9	84,9	18 645,0	16 625,9	34 957,0	36 713,2	105,0
ДФО	302,3	236,8	78,3	16 022,8	12 802,8	53 004,8	54 072,7	102,0

Источник: составлено автором по данным [23].

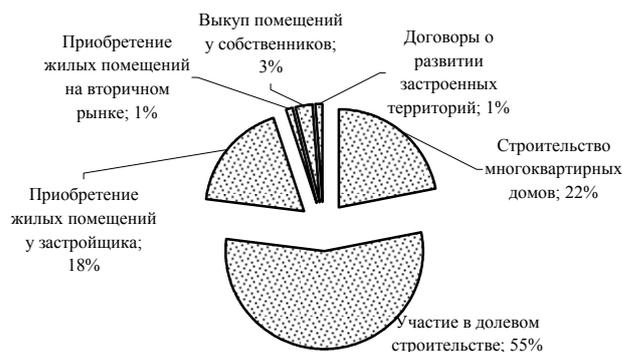


Рис. 7. Способы реализации программы расселения аварийного жилья

Источник: составлено автором по данным [23].

Второй задачей декларировано развитие малоэтажного строительства. По заявкам 2013 г. план по малоэтажному строительству был выполнен по общей площади расселения всего на 11,5% (причем с учетом объектов, находящихся в стадии оформления и в судах), а по количеству жителей, опять же, включая условно переселенных, – на 12,1%.

При этом фактические удельные затраты на 1 кв. м расселенной жилой площади в малоэтажных объектах составили 33048,2 руб. по сравнению с 31668,7 по плану и по сравнению с 30310 руб. – по всей региональной программе расселения по заявкам 2013 г.

Наиболее перспективным направлением и третьей задачей, решаемой в процессе реализации программы расселения, представляется внедрение в жилищное строительство энергосберегающих технологий. К концу 2014 г. проекты строительства энергоэффективных многоквартирных домов экономического класса появились в 35-ти субъектах РФ, на территориях которых построены и введены в эксплуатацию 88 многоквартирных домов, ведется проектирование и строительство еще 20 объектов в 6-ти субъектах РФ. В 2014 г. в эксплуатацию введен 31 энергоэффективный многоквартирный дом: в Мурманской обл., Респ. Саха (Якутия), Чеченской Респ., Липецкой обл., Тверской обл., Ставропольском крае, Ямало-Ненецком АО.

Опыт эксплуатации энергоэффективных многоквартирных домов, построенных с участием средств Фонда, показывает, что граждане, проживающие в таких домах, имеют экономию в потреблении тепла в среднем в размере 40% по сравнению с обычными многоквартирными домами, а в потреблении электрической энергии – до 50% в части расходов на общедомовые нужды. Это имеет большое значение в первую очередь для жителей регионов с суровыми климатическими условиями. При комплексном освоении территорий (строительство энергоэффективных кварталов, например, в городе Бийске Алтайского края, а также в городском округе Жатай Респ. Саха (Якутия) достигается экономия стоимости строительства по сравнению с точечной застройкой на 25-30%).

В городском округе Жатай Респ. Саха (Якутия) строится второй в России (после г. Бийска Алтайского края) энергоэффективный квартал в количестве 10 многоквартирных домов. Уже построено и введено в эксплуатацию 7 энергоэффективных домов, в

том числе в 2014 г. – 4 трехэтажных дома, включая самый большой 78-квартирный энергоэффективный дом, построенный с участием средств Фонда в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В стадии строительства находятся еще 3 многоквартирных дома. При организации надлежащей эксплуатации энергосберегающего оборудования должно быть обеспечено снижение на 35-40% расходов семьи на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Однако на фоне отдельных успехов текущее состояние выполнения программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда выглядит далеко не так успешно, как хотелось бы. На сайте Фонда имеется так называемый Светофор, в котором каждому субъекту федерации присваивается значок соответствующего цвета по итоговым показателям выполнения программ переселения, выраженным в процентах<sup>12</sup>. Всем процентным показателям присваиваются следующие цветовые значения:

- зеленый – если значение показателя составляет не менее 50% включительно;
- желтый – если значение показателя составляет менее 50%, но не менее 25% включительно;
- красный – если значение показателя составляет менее 25%.

Зеленый индикатор получили только 38 субъектов, желтый – 12 субъектов и красный – 31 субъект [22]. Таким образом, в 43-х российских регионах программа переселения граждан из аварийного фонда выполняется менее чем наполовину. Кроме несвоевременной подачи заявок (они рассматриваются в кратчайшие сроки), на момент выделения средств некоторые субъекты не только не заключили строительные контракты, но даже не выбрали застройщиков и не определились с земельными участками, предназначенными под строительство.

В соответствии с требованиями Федерального закона № 185-ФЗ [24] мероприятия указанного этапа 2013-2014 гг. должны были быть завершены до 31 декабря 2014 г. В 31 субъекте РФ установленный срок нарушен – не переселены 21494 чел., в том

---

<sup>12</sup> Итоговый показатель рассчитывается как сумма следующих процентных показателей: расселенная общая площадь, количество переселенных граждан, приобретенная на вторичном рынке и выкупленная у собственников площадь под расселение, формирование земельных участков под застройку, заключение контрактов на застройку, ход строительства на всех стадиях цикла (получение разрешения, фундамент, завершение основных строительных работ, ввод в эксплуатацию, оформление).

числе из аварийного жилищного фонда, расположенного в Респ. Коми (3172 чел.), Респ. Саха (Якутия) (2154 чел.), Тульской обл. (1713 чел.), Респ. Бурятия (1475 чел.), Респ. Тыва (1276 чел.), Архангельской обл. (1268 чел.).

Аварийный жилищный фонд города федерального значения Москвы полностью расселен; так же без участия средств Фонда реализуют программы переселения город федерального значения Санкт-Петербург и Ненецкий АО. По программам переселения, профинансированным субъектами РФ без участия средств Фонда, в 2014 г. переселены 13,26 тыс. граждан из 3051 жилого помещения общей площадью 179,85 тыс. кв. м.

В рамках реализации программ переселения этапа 2014-2015 гг. заключены контракты на приобретение жилых помещений общей площадью 2372 тыс. кв. м. Средняя стоимость приобретаемых жилых помещений в 2014 г. составила 35,62 тыс. руб. (в 2013 г. указанная стоимость составляла 31,7 тыс. руб.). Максимальная стоимость 1 кв. м жилого помещения в соответствии с заключенными контрактами отмечается в Респ. Саха (Якутия), Камчатском крае, Ростовской обл., Сахалинской обл., Тюменской обл., Чукотском АО и Ямало-Ненецком АО.

Для мониторинга хода реализации программы переселения, в течение 2014 г. в 49-ти субъектах РФ было проведено 117 выездных проверок [20].

Всего в 2014 г. в ходе выездного мониторинга Фондом проверено 524 муниципальных образования на территории 71-го субъекта РФ, обследованы 2550 многоквартирных домов, включая вновь возведенные и предназначенные для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Специалистами Фонда выявлено 83 нарушения при реализации программ переселения, основными из которых являются:

- нарушение сроков завершения реализации программ переселения (выявлено в 24-х субъектах РФ),
- недостатки качества жилых помещений, предоставленных гражданам в рамках реализации программ переселения (выявлено в 27-ми субъектах),
- невыполнение мероприятий по сносу аварийных многоквартирных домов (выявлено в 20-ти субъектах).

Основными причинами выявленных нарушений являются, с одной стороны, халатность и некомпетентность местных органов власти, своевременно не обеспечивших юридическое сопровождение соответствующих стадий реализации программ переселения, с другой стороны, недобросовестность некоторых застройщиков, срывавших выполнение заключенных контрактов. По итогам проверок принимаются меры административного и уголовного наказания в отношении должностных лиц органов мест-

ного самоуправления и руководителей строительных организаций, допустивших нарушения при строительстве домов.

Для жителей расселяемого аварийного фонда, помимо сроков, решающее значение имеет качество нового жилья. Итоги проведенных выездных проверок свидетельствуют, что основными причинами строительства некачественного жилья являются:

- выполнение работ организациями, не имеющими достаточного опыта, квалифицированной рабочей силы и необходимой материально-технической базы, нарушения технологии производства работ, применение строительных материалов низкого качества;
- ненадлежащий строительный контроль организации, осуществляющей строительство;
- недостатки разработанной проектной документации, а также ненадлежащее выполнение проектно-изыскательских работ;
- отсутствие должного строительного контроля заказчика.

По состоянию на 1 января 2015 г. в «черном списке» организаций, нарушивших условия контракта, числилось 85 компаний.

Например, после проведения в поселке Белые Берега организованной Фондом экспертизы конструкций зданий, выявившей критические дефекты фундаментов и низкое качество материалов и выполненных работ, в отношении 8 из 10 новостроек было принято решение о признании их аварийными и о переселении граждан в 2015 г. за счет средств регионального и местного бюджетов в новые дома.

Для предотвращения подобных случаев предполагается обязательная экспертиза проектно-сметной документации и качества изыскательских работ, а также усиление надзора за ходом строительства, и требование допусков у подрядных организаций на проведение проектирования и строительства.

Подводя предварительные итоги реализации программы переселения граждан из аварийного жилья (до ее окончания остался год), и в более широком смысле – улучшения жилищных условий населения, можно проследить причины правового, административного и экономического характера, тормозящие этот процесс. Юридическое сопровождение программы переселения непрерывно совершенствуется путем внесения изменений и дополнений в Жилищный кодекс РФ и прочие нормативные документы в части условий финансирования региональных программ и ужесточения требований к организа-

циям-застройщикам. К мониторингу их исполнения, помимо специалистов Фонда, привлекаются активисты общественного движения народный фронт и Некоммерческого партнерства ЖКХ – Контроль, влияющие на действия местных администраций.

Экономические причины, в отличие от административно-правовых, имеют системный характер и не поддаются оперативному устранению. В конечном счете, все они, включая возможности бюджетного финансирования, уровень и дифференциацию доходов населения, кредитную политику, состояние строительной отрасли, рост цен на стройматериалы, энергоресурсы и перевозки, фокусируются в стоимости строительства квадратного метра нового жилья. Поэтому ее постоянный рост в сложившихся условиях имеет объективный характер, не зависящий от колебаний рыночной конъюнктуры в период кризиса. Минстрой РФ в I полугодии 2016 г. повысил норматив стоимости строительства 1 кв. м общей площади жилого помещения на 2,6% по сравнению со II полугодием 2015 г. (с 35915 руб. до 36008 руб.). Рыночную оценку 1 кв. м жилых помещений, используемую федеральными и региональными органами исполнительной власти для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение жилых помещений за счет средств федерального бюджета, Минстрой не снизил ни для одного субъекта РФ. В 20-ти из них она была оставлена на уровне III кв. 2015 г., в остальных – повышена. Это повышение составило от 0,2 до 5,2% в Астраханской обл. и более чем 10% – в Саратовской обл. и Карачаево-Черкесской Респ. [25-26].

Перспективы снижения как стоимости строительства, так и рыночных цен в долгосрочной перспективе, на наш взгляд [27], могут быть связаны с появлением на рынке жилья крупных государственных компаний-застройщиков (или компаний с преимущественной долей государственного капитала). Одним из направлений господдержки является финансирование возведения инженерной инфраструктуры как самого дорогостоящего элемента жилищного строительства.

Увеличение предложения и снижение стоимости строительства за счет его массовых масштабов и повышения технической оснащенности должно позволить, наконец, снизить стоимость жилья не в конъюнктурном измерении, связанном с экономическим кризисом, а в долговременной перспективе. Это откроет новые

возможности для улучшения жилищных условий более широким слоям населения. При этом государственные инвестиции в строительную отрасль было бы полезно направлять именно в депрессивные регионы, что позволило бы не только сформировать предложение на жилищном рынке, но и стимулировать спрос, в том числе, за счет создания новых рабочих мест в самом строительстве и промышленности строительных материалов.

### *Литература и информационные источники*

1. Информация о социально-экономическом положении России в январе-декабре 2015 г. Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2015/info/oper-12-2015.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2015/info/oper-12-2015.pdf)
2. О жилищном строительстве в 2015 г. Электронный ресурс. Режим доступа: [http://www.gks.ru/bgd/free/b04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d06/19.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d06/19.htm)
3. Строительство в России. М., 2014.
4. Российский статистический ежегодник. М., 2015.
5. Социальное положение и уровень жизни населения России. М., 2015.
6. Айзинова И.М. Экономические и социальные проблемы жилищно-коммунального комплекса // Труды XXXI Международной школы-семинара «Системное моделирование социально-экономических процессов». Ч. II. Воронеж, 2008. С. 203-208.
7. Айзинова И.М. Благоустройство жилищного фонда и проблемы водоснабжения российских регионов // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. М.: МАКС Пресс, 2014. С. 297-325.
8. Жилищное хозяйство в России. М., 2013.
9. Регионы России. Социально-экономические показатели. М., 2015.
10. <https://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31456>
11. Инвестиции в России. М., 2015.
12. Основные показатели инвестиционной и строительной деятельности в Российской Федерации. Электронный ресурс. Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140096774766](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140096774766)
13. Газета «Ведомости» 23 июня 2015 г. Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2015/09/09/608065-za-chertoi-bednosti-okazalos-217-mln-rossiyan-kazhdii-sedmoi>
14. [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/housing/tab9.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab9.htm)
15. [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/housing/tab8.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab8.htm)
16. <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>
17. Социально-экономические индикаторы бедности в 2011-2014 гг. Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1252310752594](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1252310752594)
18. Финансы России. М., 2014.
19. <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/diagrams/>
20. <http://realty.rbc.ru/articles/27/01/2016/562949999405698.shtml>
21. <http://ria.ru/chita/20160217/1376289273.html>
22. [https://www.reformagkh.ru/misc/metodika\\_relocation\\_alarm\\_v1\\_0\\_12.pdf?PHPSESSID=bjsu94pvn39g2gqq175olmfp81](https://www.reformagkh.ru/misc/metodika_relocation_alarm_v1_0_12.pdf?PHPSESSID=bjsu94pvn39g2gqq175olmfp81)
23. Годовые отчеты государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ за 2009-2014 гг. Режим доступа: <http://fondgkh.ru/workresult/cat/godovyye-otchetyi-fonda/>
24. Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ. Режим доступа: <http://rg.ru/2007/07/27/zhkh-fond-dok.html>
25. <http://rg.ru/2015/07/20/metr-dok.html>
26. [http://www.juryst.ru/prikaz\\_minstroy\\_2016\\_01\\_951pr.html](http://www.juryst.ru/prikaz_minstroy_2016_01_951pr.html)
27. Айзинова И.М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2007. № 2. С. 90-115.