

ДИАГНОСТИКА ФАКТОРОВ, СТИМУЛИРУЮЩИХ И СДЕРЖИВАЮЩИХ МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ САМАРЕ

В статье рассматривается реализация проектов строительства малоэтажного жилья для всех категорий граждан с применением индустриальных методов в соответствии с экологическими требованиями. Представлены результаты анализа мониторинга ситуации, сложившейся с малоэтажным жилищным строительством в г. о. Самаре. В процессе исследования было выявлено пять факторов, которые эффективно стимулируют данный процесс, и четырнадцать факторов, которые сдерживают организацию и реализацию малоэтажного жилищного строительства. Приведены примеры неисполнения правительственных поручений; применения в г. о. Самаре организации строительства в рамках муниципально-частного и государственно-частного партнерства на территориях малоэтажной застройки; рассмотрены сложности и успехи реализации федеральной и государственных программ переселения граждан из аварийного и ветхого жилья на территории Самарской области.

Ключевые слова: малоэтажное строительство, реализация проектов малоэтажного строительства, организация малоэтажного жилищного строительства, факторы, стимулирующие и сдерживающие процесс малоэтажного строительства.

В настоящее время развитие малоэтажного жилищного рынка характеризуется активной государственной программно-целевой поддержкой. Также отмечается активное формирование потребительского спроса на такое жилье.

Основная задача государственной поддержки состоит в том, чтобы реализовать стратегию массового строительства малоэтажного жилья для всех категорий граждан с применением индустриальных методов в соответствии с экологическими требованиями.

Доля малоэтажного строительства в общем вводе жилья в Российской Федерации в 2015 году должна составить не менее 60 %, а в 2020 году достичь 70 %, т. е. в стране запланирован значительный рост объемов малоэтажного жилья. Но по целому ряду причин достигнуть показателей малоэтажного строительства таких стран, как, например, Канада, где малоэтажное строительство составляет 79 % от общего объема построенного жилья, или США, где этот показатель равен 92 %, или некоторых европейских стран, близких к России по климатическим условиям, пока не представляется возможным.

Для мониторинга и анализа ситуации, сложившейся с малоэтажным жилищным строительством в России, создано Национальное агентство малоэтажного и

* © Бондаренко Е.Ю., Иваненко Л.В., 2015

Бондаренко Елена Юрьевна (ebondbest@mail.ru), Самарский филиал Московского городского педагогического университета, 443081, Российская Федерация, г. Самара, ул. Стара-Загора, 76.

Иваненко Лариса Викторовна (ivanenko_lv@mail.ru), кафедра экономики города и муниципального управления, Самарский государственный университет, 443011, Российская Федерация, г. Самара, ул. Акад. Павлова, 1.

коттеджного строительства (НАМИКС). К функциям агентства относится также активное содействие эффективной реализации государственной поддержки малоэтажного строительства.

С помощью НАМИКС разработано и утверждено двенадцать новых федеральных законов, способствующих развитию сектора малоэтажного строительства, формируется межведомственное взаимодействие и деловое партнерство органов власти и девелоперов.

На территории городского округа Самары наблюдается активная организация малоэтажного и коттеджного строительства.

С целью совершенствования организации и реализации такого строительства была проведена оценка его состояния.

Анализ реализации проектов малоэтажного строительства и индивидуального жилищного строительства позволил выявить факторы, стимулирующие и сдерживающие данный процесс. Практика свидетельствует, что они являются общими и характерными также и для других городов и регионов нашей страны.

Таким образом, было выявлено, что **к стимулирующим факторам развития малоэтажного строительства** в городском округе Самаре можно отнести следующие.

Во-первых, стабильный потребительский спрос и привлекательность для потребителей доступного ценового сегмента малоэтажного жилья.

Во-вторых, стабильный и долгосрочный спрос жилья экономического класса, возведенного за счет бюджетного финансирования программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

В-третьих, сложившиеся на практике короткие сроки проектирования и строительства малоэтажных домов (до 4 месяцев) по сравнению с многоквартирными домами (не менее 12 месяцев) сокращают для инвесторов сроки возврата вложенных инвестиций.

В-четвертых, наличие проектов планировки территорий под малоэтажную застройку позволяет создавать привлекательную для потребителей комфортную среду проживания и стимулирует продажи жилья. Такие проекты в Самаре были разработаны в 2012–2014 годы.

В-пятых, в течение последних 3 лет, начиная с 2013 года, в городском округе Самаре приступили к реализации соглашений с инвесторами об организации строительства в рамках муниципально-частного и государственно-частного партнерства на территориях малоэтажной застройки.

В микрорайонах «Красный Пахарь» и «Волгарь» инвесторами организовано строительство социальных объектов — детских садов и школ — в рамках муниципально-частного и государственно-частного партнерства. Это способствует развитию интереса у других инвесторов и увеличению числа предложений по реализации подобных проектов.

Несмотря на наличие положительных факторов, следует отметить, что, к сожалению, факторов, сдерживающих развитие малоэтажного строительства в Самаре, значительно больше, чем стимулирующих.

К факторам, сдерживающим развитие малоэтажного и коттеджного строительства в городском округе Самаре, можно отнести следующие.

1. Отсутствие достаточного количества сформированных земельных участков, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства, т.е. свободных от прав собственников — частных владельцев, а также освобожденных от ветхих и аварийных домов. Кроме того, на увеличение стоимости подготовки строительных площадок в значительной степени влияют затраты, во-первых, необходимые на выкуп земельных участков и компенсацию за имущество частным владельцам, а во-вторых, на снос и расселение граждан из ветхого и аварийного жилья.

2. Необеспеченность территорий, предусмотренных для организации малоэтажного строительства, объектами инженерной, транспортной и социальной инфра-

структуры. Такое положение служит не только существенным препятствием комплексного освоения строительных площадок, но и приводит к повышению стоимости строительства за счет дополнительных затрат на создание инфраструктуры.

3. Значительная капиталоемкость строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры. Даже наличие федеральных, региональных и муниципальных программ, направленных на стимулирование и развитие малоэтажного строительства, не позволяет реализовывать проекты малоэтажного строительства в требуемые сроки. Это связано с ограниченностью бюджетных ассигнований из муниципального и регионального бюджетов.

4. Отсутствие таких действенных эффективных механизмов мотивации инвесторов, занимающихся строительством жилья экономического класса и малоэтажным жилищным строительством по доступной цене, как льготы по арендной плате за земельные участки, льготы по налогу на землю или освобождение от уплаты налога на землю на период строительства, безвозмездное предоставление земельных участков и др.

5. Установление величины предельной стоимости 1 кв. м общей площади жилых помещений по Самарской области постановлением Правительства Самарской области. Данная стоимость установлена для реализации государственной и муниципальной адресных программ переселения граждан из ветхого и аварийного жилья без учета дифференцированного подхода по муниципальным образованиям, не только не усиливает мотивацию застройщиков, осуществляющих малоэтажное жилищное строительство на территории городского округа Самара, к участию в реализации данных программ, но и существенно препятствует развитию малоэтажного жилищного строительства.

Например, в 2014 году правительством Самарской области была установлена единая предельная стоимость в размере 32 240 рублей за 1 кв. метр общей площади жилых помещений (далее – предельная стоимость) по всем муниципальным образованиям Самарской области для реализации адресных программ переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. Данная величина была определена в соответствии со стоимостью, рекомендуемой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в целом по Самарской области, в размере 32 240 рублей.

В мае 2014 года Самарский областной фонд жилья и ипотеки – СОФЖИ – провел мониторинг рынка жилой недвижимости городских округов и муниципальных образований Самарской области. Согласно отчету по проведенному мониторингу, среднерыночная цена жилья по состоянию на май 2014 года дифференцировалась следующим образом (см. таблицу).

Следует отметить, что в городском округе Самаре практически отсутствуют свободные, незастроенные земельные участки под жилищное строительство. Анализ приведенной таблицы показывает, что в Самаре наблюдается самая высокая цена – 61 165 руб. за 1 кв. м жилой площади. Необходимо сказать, что такая высокая цена в значительной степени зависит и от того, что застройщики в Самаре имеют, по сравнению с другими муниципальными образованиями Самарской области, более высокие затраты на подготовку строительных площадок, включающие в себя снос, расселение, приобретение жилья и др.

Сравнительно низкие цены за 1 кв. м жилья отмечаются в следующих районах Самарской области: Большеглушицком (13 940 руб.), Большечерниговском (16 500 руб.), Хворостянском (15 300 руб.), Челно-Вершинском (17 000 руб.) и др.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Самары в связи с отсутствием свободных, необремененных правами частных собственников и незастроенных земельных участков строительство жилья предусматривается за счет развития застроенных территорий.

6. При реализации федеральной и государственных программ переселения граждан из аварийного жилья на территории Самарской области и других регионов

Таблица

Величина среднерыночной цены жилья за 1 кв. м в Самарской области, май 2014 года

№ п/п	Городские и муниципальные округа	Цена за 1 кв. м общей площади, руб.	№	Городские и муниципальные округа	Цена за 1 кв. м общей площади, руб.
1.	Самара	61 165	18.	Сергиевский	15 400
2.	Тольятти	48 559	19.	Сызранский	35 185
3.	Новокуйбышевск	45 109	20.	Хворостянский	15 300
4.	Жигулевск	33 350	21.	Челно-Вершинский	17 000
5.	Октябрьск	21 066	22.	Шенталинский	26 000
6.	Отрадный	31 157	23.	Шигонский	28 800
7.	Чапаевск	25 559	24.	Алексеевский	27 650
8.	Похвистнево	26 949	25.	Безенчукский	19 900
9.	Волжский	31 126	26.	Богатовский	22 700
10.	Кинельский	39 529	27.	Больше-глушицкий	13 940
11.	Красноярский	37 200	28.	Больше-черниговский	16 500
12.	Кошкинский	25 500	29.	Борский	20 975
13.	Красноармейский	20 000	30.	Елховский	21 000
14.	Нефтегорский	23 093	31.	Иса克林ский	21 600
15.	Пестравский	21 200	32.	Камышлинский	25 000
16.	Похвистневский	19 000	33.	Кинель-Черкасский	28 200
17.	Приволжский	27 500	34.	Клявлинский	22 200

Поволжья имеется разница в площадях между расселяемой и приобретаемой площадью (как правило, расселяются граждане из коммуналок в отдельные квартиры по нормативной площади). Следует отметить, что данная разница не обеспечена финансированием из средств федерального и регионального бюджетов, а муниципальные бюджеты в силу своей ограниченности, не могут нести в полном объеме такие расходы. Застройщики, которые, к сожалению, не имеют компенсаций потери доходов из-за неоплачиваемой разницы в площадях, зачастую отказываются от участия в реализации программ переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, что является существенным препятствием в освобождении площадок под комплексное малоэтажное жилищное строительство.

7. В центральной части городского округа Самары серьезным препятствием ликвидации аварийного и ветхого жилищного фонда и возведения нового малоэтажного или многоквартирного жилищного фонда служит отсутствие в городском округе Самаре муниципального или регионального маневренного жилищного фонда, предназначенного для временного заселения граждан из расселяемых аварийных и ветхих домов на период их сноса и строительства на высвобождаемых земельных участках новых многоквартирных или малоэтажных домов.

Решением проблемы могло бы стать использование «челночного» механизма расселения: временное заселение граждан в маневренный жилой фонд на период сноса аварийного дома и строительства на его месте нового многоквартирного дома под контролем органов муниципальной и региональной власти.

8. Из-за несбалансированного стратегического планирования, заложенного «Концепцией жилищной политики Самарской области» до 2020 года, утвержденной постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 685, политика мотивации строительства жилья экономического класса по доступной цене направлена только в адрес одного единственного регионального оператора и застройщика – Самарского

областного фонда жилья и ипотеки, который оказался не в состоянии не только в ближайшей, но и в отдаленной перспективе организовать реализацию на территории Самарской области всех программ по обеспечению таким жильем: программы по переселению граждан из аварийного жилья, по обеспечению жильем детей-сирот, многодетных граждан и других отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в отношении которых установлены расходные обязательства Российской Федерации и Самарской области.

9. На строительном рынке в Самарской области и в Самаре наблюдается неразвитость кластера производства строительных материалов.

Развитие получили лишь отдельные направления: производство окон, бетонных и железобетонных изделий и др. Не развито крупнопанельное домостроение.

Для развития жилищного строительства, в том числе малоэтажного, на территории Самарской области необходимо развивать кластер производства строительных материалов, в том числе крупнопанельного домостроения мощностью не менее 300 тыс. кв. м жилья в год, каркасно-панельного малоэтажного домостроения, быстровозводимых конструкций и домов для малоэтажного строительства с учетом передового мирового и российского опыта.

Применение технологии крупнопанельного домостроения обеспечит снижение себестоимости жилищного строительства до 23–24 тыс. рублей за 1 кв. м.

10. К наиболее социально незащищенной категории населения Самарской области в вопросе обеспечения жильем относятся многодетные семьи. Доступность ипотечного кредитования для многодетных семей оценивается как низкая. Они не могут без получения социальной поддержки улучшить свои жилищные условия, так как не имеют достаточного дохода для получения ипотечных жилищных кредитов.

11. Наблюдаются низкая доступность и высокая цена (процентная ставка) долгосрочных ипотечных жилищных кредитов для граждан, долгосрочных кредитных ресурсов для строительных организаций, долгосрочных бюджетных кредитов для муниципальных образований (для строительства жилья для обеспечения льготных и малообеспеченных категорий граждан). Повышение стоимости кредитных ресурсов происходит на основе кризиса и продолжает оставаться существенным фактором негативного влияния в целом на развитие строительной отрасли.

12. Не все поручения, актуальные и существующие на текущий момент, по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем, предусмотренные Указом Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 7 мая 2012 г. № 600, последовательно и в полном объеме реализованы на практике.

К ним относятся следующие жизненно важные поручения: разработка порядка бесплатного предоставления земельных участков под строительство малоэтажного жилья экономического класса с предусмотренным ограничением продажной цены на такое жилье; разработка комплекса мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, включая создание при поддержке субъектов Российской Федерации и муниципальных образований необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых данной категории граждан на бесплатной основе и ряд других.

Значительный интерес представляют поручения по обеспечению формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, и обоснование мероприятий, предназначенных для решения задач, связанных с ликвидацией ветхого и аварийного жилищного фонда.

Данные мероприятия со сроком исполнения в 2012 и 2013 годах были предусмотрены Указом для исполнения Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

13. Сдерживают сроки реализации социально значимых инвестиционных проектов по строительству малоэтажного жилья, объектов инженерной и социальной инфраструктуры, осуществляемых за счет бюджетных инвестиций и средств частных инвесторов, длительные сроки процедур по внесению изменений в схемы территориального планирования регионов, а также в документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований, предусмотренные федеральным законодательством,

На практике на внесение изменений даже при благоприятном стечении обстоятельств уходит полгода, а по процедуре и срокам прохождения подчас адекватно разработке и утверждению новых документов территориального планирования.

14. Существует угроза макроэкономических рисков, связанных с продолжением и развитием мирового финансового кризиса. Минимизация данных рисков возможна при условии разработки на федеральном уровне действенных механизмов страхования рисков строительной отрасли.

Анализ факторов, стимулирующих и сдерживающих малоэтажное строительство в г. о. Самаре, свидетельствует о срочной необходимости разработки комплекса мер и мероприятий для эффективного развития малоэтажного строительства.

Библиографический список

1. Государственная программа Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года: утв. постановлением правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 684. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Концепция жилищной политики Самарской области до 2020 года: утв. постановлением правительства Самарской области от 27 ноября 2013 г. № 685. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. Муниципальная адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара на 2011–2015 годы»: утв. постановлением администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 741 (ред. от 08.04.2014). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. Муниципальная программа городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012–2017 годы: утв. Постановлением администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 750 (ред. от 25.04.2014). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных условий». Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
6. Иваненко Л.В., Файзрахманова Я.И. Проблемы жилищного строительства и развития застроенных территорий. Школа университетской науки: парадигма развития. №1(1), том 2. Тольятти: Издательско-полиграфический центр ПВГУС Тольятти, 2012. С. 31.
7. Иваненко Л.В., Бондаренко Е.Ю. Зарубежный опыт организации малоэтажного строительства // Основы экономики, управления и права. 2013. Вып. № 2(8). С. 24–30.
8. Брайсон Д., Эйнсвелтер Р. Стратегическое планирование. Страсбург, 2008.
9. Форрестер Дж. Динамика развития города: пер. с англ. М.: Прогресс, 1974.

References

1. State program of the Samara Region «Development of Housing Construction in the Samara Region» until 2020: approved by the Government Decree of the Samara Region dated 27.11.2013 г. № 684. Access from legal-reference system «ConsultantPlus» [in Russian].
2. The concept of housing policy of the Samara Region until 2020: approved by the Government of the Samara Region from November 27, 2013 № 685. Access from legal-reference system «ConsultantPlus» [in Russian].
3. Municipal targeted program of urban district of Samara «Relocation of citizens from unfit housing facilities on the territory of the urban district of Samara» for 2011–2015 years»:

approved by the Decree of the Administration of the urban district of Samara dated 01.07.2011 № 741 (ed. dated 08.04.2014). Access from legal-reference system «ConsultantPlus» [in Russian].

4. Municipal program of the urban district of Samara «Stimulating of development of housing construction in the urban district of Samara» for the period of 2012-2017": approved by the Decree of the Administration of urban district of Samara dated 01.07.2011 № 750 (ed. dated 25.04.2014). Access from legal reference system «Consultant Plus» [in Russian].

5. Decree of the President of the Russian Federation dated 07.05.2012 № 600 «On measures of ensuring the citizens of the Russian Federation with affordable and comfortable housing and improving of the quality of housing and communal conditions»: Access from legal-reference system «ConsultantPlus» [in Russian].

6. Ivanenko L.V., Faizrakhmanova Ya.I. Problems of housing construction and development of built-up areas. *Shkola universitetskoi nauki: paradigma razvitiia* [School of academic research: paradigm of development], no. 1(1), Vol. 2. Togliatti, Izdatel'sko-poligraficheskii tsentr PVGUS Tol'iatti, 2012, p. 31 [in Russian].

7. Ivanenko L.V., Bondarenko E.Yu. Foreign experience of realization of low rise development. *Osnovy ekonomiki, upravleniia i prava. Periodicheskii vserossiiskii nauchnyi zhurnal* [Foundations of Economics, Management and Law. Periodic all-Russian academic periodical]. Samara, Izdatel'stvo «Samarskii universitet», 2013, Issue no. 2(8), pp. 24–30 [in Russian].

8. Brison D., Einsvetler R. Strategic planning. Strasburg, 2008 [in Russian].

9. Forrester J. Urban Dynamics. M., Progress, 1974 [in Russian].

*E.Yu. Bondarenko, L.V. Ivanenko**

DIAGNOSTICS OF FACTORS STIMULATING AND RESTRAINING LOW-RISE DEVELOPMENT IN THE URBAN DISTRICT OF SAMARA

In the article the realization of projects of construction of low-rise development for all categories of citizens with the application of industrial methods in accordance with the ecological requirements. The results of the analysis of the monitoring of the situation formed with the low-rise housing construction in the urban district of Samara. In the course of investigations there were identified five factors that effectively stimulate the given process and fourteen factors that restrain organization and realization of low-rise development. Examples are provided: nonfulfillment of governmental instructions; application in the urban district of Samara of organization of construction within the frameworks of municipal and private and public private partnership on the territories of low-rise development; difficulties and advances of realization of federal and government programs of relocation of citizens from emergency and dilapidated dwellings on the territory of the Samara Region etc.

Key words: low-rise development, realization of projects of low-rise development, organization of low-rise development, factors stimulating and restraining process of low-rise development.

Статья поступила в редакцию 24/VI/2015.

The article received 24/VI/2015.

* *Bondarenko Elena Yurievna* (ebondbest@mail.ru), Samara Branch of Moscow State Pedagogical University, 76, Stara-Zagora Street, Samara, 443081, Russian Federation.

Ivanenko Larisa Viktorovna (ivanenko_lv@mail.ru), Department of Economics of the City and Municipal Management, Samara State University, 1, Acad. Pavlov Street, Samara, 443011, Russian Federation.