

DOI: 10.12737/article\_59cd0c5eb3f799.51622061

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

## ЭФФЕКТИВНОЕ ВОСПРОИЗВОДСТВО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ

[ludmilasuleimanova@yandex.ru](mailto:ludmilasuleimanova@yandex.ru)

*Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества. Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.*

**Ключевые слова:** жилищный фонд, жилищное строительство, многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома, варианты.

Жилищное строительство является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.

Строительная отрасль отмечает стремительный рост практически по всем ключевым показателям. В первую очередь это связано с развитием отечественной экономики, задачами обеспечения доступным и комфортным жильем граждан страны, реконструкцией и введением в эксплуатацию недостроенных жилых домов, необходимостью заменить ветхий жилищный фонд, в основном критические сроки эксплуатации которого закончились еще в 90-х годах прошлого века. На сегодняшний день уровень обеспеченности населения жильем все еще значительно отстает от нормы. Жилищный фонд России по темпам ежегодного прироста по-прежнему уступает развитым странам.

Авторами был проведен и охарактеризован статистический анализ, указывающий на общую отрицательную динамику – количество аварийного и ветхого жилья превышает показатель вводимого [1–3]. Такое положение связано, в том числе, и с тем, что решить вопрос об увеличении вводимых жилых площадей за короткий период

времени достаточно сложно. А также проводилось исследование действующих нормативно-правовых актов (Федеральных законов РФ, постановлений Правительства РФ, Жилищного кодекса РФ и других), которые должны способствовать стимулированию развития жилищного комплекса России:

- Федеральный закон №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [4];
- Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015–2020 годы [5] и другие.

В ходе работы были выявлены несоответствия (рассогласованность некоторых пунктов) действующих законов, в связи с чем рекомендовано усилить работу законодательной власти страны в данной отрасли для более эффективных действий по развитию жилищного строительства.

Исследовались эффективные, на наш взгляд, варианты увеличения общей площади жилых помещений, в которых будут в дальнейшем созданы комфортные условия для проживания граждан.

Для осуществления поставленной цели выполнены следующие основные задачи:

- проведен статистический анализ жилищного строительства в России с использованием данных Федеральной службы государственной статистики;
- определены общие характеристики сферы жилищного строительства;
- определено место жилищного строительства в социально-экономической системе;
- исследованы основные положения федеральной и региональной жилищной политики;

– выявлены проблемы функционирования и исследовано влияние различных факторов на развитие жилищного строительства;

– выявлены возможности повышения эффективности ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках жилья и определены условия привлечения инвестиций в жилищно-строительный комплекс;

– определена роль государства в создании эффективного механизма финансирования и стимулирования конкуренции в строительной сфере,

а также возможности активизации государственно-частного партнерства.

– рассмотрены варианты экономически выгодных по выбору конструктивных схем и материалов возведения многоквартирных домов.

*Первый исследуемый вариант* – стимулирование развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в регионах России (рис. 1).



Рис. 1. Микрорайон индивидуального жилищного строительства в Белгородской области.

Опыт Белгородской области в развитии ИЖС нашел широкое применение в России. Уже более десяти лет АО «Белгородская ипотечная корпорация» (Корпорация) является главным оператором программы развития ИЖС в Белгородской области. В настоящее время Корпорация является своего рода холдингом, в который также входят ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» (Фонд) и строительно-сберегательный потребительский кооператив граждан «Свой дом».

Главный итог реализации программы заключается в том, что удалось создать эффективно работающую систему, помогающую белгородцам с не самыми высокими доходами решить жилищный вопрос. Программа развития ИЖС в области осуществляется по трем основным направлениям:

– обеспечение возможности упрощенного (без аукциона) получения гражданами участков под строительство;

– ускоренное строительство инженерных коммуникаций в новых жилых районах;

– финансовая поддержка граждан-застройщиков.

Первым направлением занимается «Белгородская ипотечная корпорация». При этом работает принцип «одного окна»: застройщик получает пакет право-устанавливающих документов на свой участок, который за него оформляет корпорация. Ему остается только зарегистрировать

за собой право собственности на землю в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) – и построить дом. Если говорить в цифрах, то корпорация за время своей деятельности выделила более 31 тысячи участков на льготных условиях. Фонд поддержки ИЖС выделил кредиты на строительство и приобретение жилья на льготных условиях около 55 тысячам семей [6].

Благодаря этой программе многие населенные пункты области существенно увеличили свои территории. Микрорайоны ИЖС сформированы в непосредственной близости от областного и районных центров, на основных транспортных магистралях. Такое размещение дает застройщикам возможность быстро добраться до своего участка и в полной мере пользоваться существующей социальной инфраструктурой.

На территории Белгородского района уже застраивается 53 микрорайона ИЖС. Новые жилые районы группируются вокруг поселков Разумное, Новосадовый, Майский, Северный, сел Таврово, Никольское. Аналогичная ситуация и в других городах и районных центрах области – в них застраивается еще 24 микрорайона. Совокупная их площадь превышает 15 тыс. га.

Белгородская область реализует свою программу благодаря тому, что своевременно был создан региональный банк земли. С 2004 года через Корпорацию было передано гражданам более 31 тысячи участков. Сегодня Корпорация может предложить застройщикам еще более 35 тысяч

участков, которые по мере необходимости будут вводиться в оборот.

Участником программы может стать любой гражданин, проживающий в области не менее трех лет, имеющий постоянное место работы и доходы, позволяющие построить дом в срок. Но надо помнить, что программа носит социальный характер. Потому основные категории граждан, приобретающих участки – рабочие и служащие промышленных предприятий, работники бюджетных организаций и учреждений разных уровней, индивидуальных предприятий, пенсионеры. То есть в основном те, кто не может сразу найти средства на покупку готового жилья. Важно и то, что несколько последних лет более половины застройщиков – молодежь в возрасте до 35 лет. Именно эти категории нуждаются в поддержке государства в решении жилищного вопроса. Логично, что именно им предлагается участок по стоимости, на порядок ниже рыночной. Подведение инженерных коммуникаций застройщик тоже оплачивает лишь частично. Корпорация берет на себя обязательства по строительству сетей водоснабжения и водоотведения в пятилетний срок со дня заключения договора купли-продажи земельного участка. Это строительство финансируется из средств, собираемых от приобретателей земельных участков. Строительство сетей в микрорайонах ИЖС ведется энергоснабжающими организациями («Белгородэнерго», «Белгородоблгаз») за счет их собственных инвестиционных средств.

От застройщика требуется только одно – уложиться со строительством дома в пятилетний срок, иначе придется компенсировать рыночную стоимость земли и коммуникаций.

Все программы, осуществляемые Фондом поддержки ИЖС, являются социальными и предлагают займы на лучших условиях, чем ипотечные кредиты банков. Если участник программы строит дом в Белгороде или в райцентре, заем выдается в объеме до 1 млн. руб. на 15 лет под 10 % годовых. Сельскому застройщику – под 5 % годовых. Объемы кредитования растут. В 2010 году Фонд выдал застройщикам 692,6 млн. руб. заемных средств (жилья введено 853,2 тыс. кв. м), в 2011 году выдано 1,2 млрд. руб. и введено 961,7 тыс. кв. м, в 2012-м – 1,13 млрд. руб. и 1,02 млн. кв. м соответственно [6].

С июля 2011 года «Белгородская ипотечная корпорация» в рамках программы поддержки строительства жилья для многодетных семей безвозмездно выделяет земельные участки под ИЖС. Уже передано более 500 участков. Кроме того, Фонд оказывает многодетным семьям финансовую поддержку: им выдается заем в размере до 1 млн. руб. на 17 лет под 5 % годовых с

отсрочкой платежа основного долга на два года. Причем при рождении каждого последующего ребенка списывается 1/3 займа.

Из последних программ можно назвать пилотный проект по строительству домов «под ключ» в Шебекинском районе. Она была запущена в середине 2012 года по инициативе районной администрации, чтобы помочь семьям, имеющим двух и более детей, построить дома. Каждой семье выделен заем в размере трех млн. руб. под 3 % годовых. Здесь также предусматривается при рождении третьего и каждого последующего ребенка списание 1/3 займа. В начальный период, в апреле-мае 2013 года, 30 семей заселились в новые дома.

С этого года начинается осуществление региональной программы привлечения жителей в дальние хутора и населенные пункты с убывающим населением. Теперь любой житель области может построить себе дом в отдаленном хуторе, получив на эти цели кредит до 3 млн. руб. на 30 лет под 3 % годовых. При рождении каждого ребенка списывается 1/3 займа.

Кооператив «Свой дом» создан в первую очередь для работников бюджетной сферы, молодых людей. Желающий вступить в него должен внести паевой накопительный взнос от 50 тыс. до 300 тыс. руб. После этого выдается кредит, вдвое превышающий накопительный взнос, сроком на семь лет под 1 % годовых. За время деятельности кооператива его членам выдано около 5 млрд. руб. При его финансовой поддержке введено в эксплуатацию 600 тыс. кв. м индивидуального жилья.

На практике реализация программы выглядит следующим образом. За участок площадью 1,5 тыс. кв. м в пригородной зоне Белгорода застройщик платит 50 тыс. руб. (его рыночная стоимость – от 900 тыс. до 1 млн. руб.). Часть его взноса на строительство инженерных сетей – 180 тыс. руб. (72 тыс. первый взнос и 108 тыс. – на четыре года в рассрочку). Фактические затраты на строительство инженерных коммуникаций составляет от 300 тыс. до 400 тыс. руб. Таким образом, владелец участка в рамках договора платит корпорации только 230 тыс. руб. Разница между рыночной стоимостью и частичной оплатой является стимулирующим фактором для своевременного строительства дома [7].

Первостепенную роль в реализации областной целевой программы «Свой дом» играет созданное в 1993 году государственное унитарное предприятие «Белгородский областной Фонд поддержки индивидуального жилищного строительства». Указанный Фонд является единым заказчиком по реализации на территории области

(как в городах, так и в сельской местности) целевой программы «Свой дом», которая включает в себя следующие направления:

- концентрация и эффективное использование финансовых ресурсов для оказания ссудополучателям материальной помощи при строительстве жилья в сельской местности;

- содействие индивидуальным застройщикам в развитии подсобного хозяйства, приусадебного хозяйства, животноводства и насыщении продовольственного рынка области продуктами сельскохозяйственного производства;

- получение прибыли, направляемой на дальнейшее развитие индивидуального жилищного строительства.

Для обеспечения стабильного финансирования индивидуального жилищного строительства постановлением главы администрации Белгородской области предусмотрены возможные дополнительные источники:

- централизация 5 % средств, выделяемых из областного бюджета на капитальные вложения, 2 % средств, поступающих во внебюджетные фонды области, 20 % всех платежей населения за жилье и коммунальные услуги, а также централизация части налогов, поступающих в бюджеты территорий от предприятий стройиндустрии по выполненным заказам на строительстве индивидуального жилья;

- часть амортизационных отчислений предприятий;

- введение налогов с оборота в торговле (до 5 %);

- отчисления части внебюджетных денежных средств, перечисляемых таможенной для развития таможенной инфраструктуры;

- выпуск жилищных сертификатов;

- прием областным Фондом поддержки индивидуального жилищного строительства на селе средств населения в порядке долевого участия в строительстве жилья по договорам;

- прием банком анонимных номерных вкладов населения под ставки не ниже предлагаемых Сбербанком России с целью формирования средств для кредитования областного Фонда поддержки индивидуального жилищного строительства на селе.

Структуры, подобные белгородскому Фонду поддержки индивидуального жилищного строительства, созданы и успешно функционируют в 29 регионах Российской Федерации [8].

Повышению эффективности развития жилищного строительства в Белгородской области способствует созданный проект «Новая жизнь» – это тиражируемая модель по обеспечению молодых специалистов и социально незащищенных категорий граждан современным и доступным жильем на льготных условиях. Квартиры средней площадью 30 кв. м строятся «под ключ», стоимость такого жилья для участника проекта ориентировочно составит 1,2 млн. рублей (рис. 2) [9].



Рис. 2. Многоквартирный дом с современной планировкой квартир площадью 26 – 33 кв. м по проекту «Новая жизнь»

Основные достоинства проекта:

- поддержка правительства области;
- соответствие современным стандартам;
- прозрачная схема оплаты;
- надежность для участников;
- высокая социальная значимость для региона.

После ввода жилого дома в эксплуатацию и передачи квартир в пользование участникам проекта размер их ежемесячных платежей составит

порядка 14,5 тыс. рублей. После полной выплаты стоимости квартиры участник приобретает на квартиру право собственности.

Вторым вариантом развития жилищного строительства может являться строительство быстровозводимых жилых зданий на основе металлокаркаса. Технология обладает рядом преимуществ:

- высокая скорость возведения,

- возможность проведения работ в любое время года,
- возможность экономить на фундаменте здания ввиду меньшей нагрузки на основание и другие.

На сегодняшний день, наряду с популярным железобетоном, все больше входят на рынок строительства быстровозводимые металло-каркасные сооружения. Такие виды сооружений представляют собой металлические каркасы, состоящие из рамы и прогонов для закрепления конструкций, которые являются опорой для стен и потолка, а также сэндвич-панелей. Форма и этажность здания зависит от сферы применения будущего здания и желания заказчика. Ограничений в назначении каркасных сооружений не существует.

В Российской Федерации имеется налаженное десятилетиями производство металлических конструкций, поэтому проблемы с наличием данного строительного материала не существует. Расширение применения металлоконструкций в России – свершившийся факт. Все больше жилых многоэтажных, социальных и спортивных зданий возводится с использованием стального каркаса. Несмотря на уменьшение объемов строительства в России за последние несколько лет, инвесторы продолжают строить новые и расширять уже существующие мощности по производству металлоконструкций. В то же время ведущие игроки рынка активно работают над изменением нормативной базы, что позволит расширить область применения стальных конструкций.

Пример современного жилого здания, построенного на металлокаркасе – это 25-ти этажный жилой комплекс «Московский» в Екатеринбурге Свердловской области (рис. 3).



Рис. 3. 25-ти этажный современный жилой комплекс «Московский» в Екатеринбурге, построенного на основе металлокаркаса

Третьим основным вариантом развития жилищного строительства является применение государственно-частного партнерства (ГЧП) при реализации крупных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства. Государственно-частное партнерство – это совокупность форм средне- и долгосрочного взаимодействия государства и бизнеса для решения общественно значимых задач на взаимовыгодных условиях.

Привлечение частных инвесторов к созданию объектов МЖС позволит существенно повысить эффективность их строительства и последующей эксплуатации. Зарубежный опыт убедительно доказывает, что участие частного сектора в инфраструктурных проектах приводит к сокращению времени строительства, минимизации совокупных издержек на строительство и эксплуатацию, а также к повышению степени удовлетворенности потребителей услуг.

Помимо этого, преимуществом привлечения частных инвестиций является сокращение расходов со стороны федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов, что особенно важно в условиях увеличения нагрузки на бюджеты всех уровней, вызванного мировым финансовым кризисом. Существование потребностей в ускорении ввода объектов МЖС в эксплуатацию и одновременном снижении бюджетных расходов обуславливает необходимость разработки предложений по привлечению частных инвестиций для их создания в рамках ГЧП.

Государственно-частное партнерство, по существу, представляет собой механизм согласования интересов и обеспечения равноправия государства и бизнеса в рамках реализации крупных инвестиционных экономических проектов, направленных на достижение целей государственного управления.

Объем задач, которые предстоит решить в рамках реализации стратегии развития жилищного строительства в России, огромный. Но их реализация позволит поставить на новый качественный уровень проблему улучшения жилищных условий населения за счет предоставления более комфортных условий для проживания, создаст новые экономические условия для роста производства и объема предоставляемых услуг за счет значительного увеличения объемов строительства жилья. Это будет новым этапом воплощения в жизнь программы по дальнейшему улучшению качества жизни граждан России.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Глаголев Е.С., Сулейманова Л.А., Марушко М.В. Развитие жилищного строительства в России // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2017. №1. С. 17–22.

2. Глаголев Е.С., Сулейманова Л.А., Марушко М.В. Нормативно-правовое регулирование жилищного строительства в России // Международная научно-практическая конференция «Наука и инновации в строительстве» (к 45-летию кафедры строительства и городского хозяйства): сб. докл.: в 2 т. Белгород: Изд-во БГТУ, 2017. Т.1. С. 196–205.

3. Глаголев Е.С., Сулейманова Л.А., Марушко М.В. Жилищное строительство в России // Строительство: новые технологии – новое оборудование. 2017. №4. С. 60–66.

4. 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). С. 3617.

5. 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>.

6. Официальный сайт ГУП "Белгородский областной фонд поддержки ИЖС" / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.beligs.ru/fond/about-fond/gup.html>

7. ИЖС с господдержкой. Белгородский опыт. URL: <http://www.stroivopros.ru>.

8. Опыт индивидуального жилищного строительства в Белгородской области 2014 / Строительство и недвижимость. Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2005/04/sn50404.html>.

9. Официальный сайт проекта «Новая жизнь» / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://nzpro.ru/>

#### Информация об авторах

**Глаголев Евгений Сергеевич**, кандидат технических наук, доцент кафедры строительства и городского хозяйства, заместитель Губернатора области, начальник Департамента строительства и транспорта Белгородской области.

E-mail: [kafedrasigsh@mail.ru](mailto:kafedrasigsh@mail.ru)

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.  
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

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

E-mail: [ludmilasuleimanova@yandex.ru](mailto:ludmilasuleimanova@yandex.ru)

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.  
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

**Марушко Михаил Викторович**, инженер

E-mail: [12michailmar@mail.ru](mailto:12michailmar@mail.ru)

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.  
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

---

*Поступила в августе 2017 г.*

© Глаголев Е.С., Сулейманова Л.А., Марушко М.В., 2017

---

### **Glagolev E.S., Suleymanova L.A., Marushko M.V. EFFECTIVE REPRODUCTION OF HOUSING STOCK OF RUSSIA**

*Acquisition of own accommodation - high-priority need for each family: we cannot talk about any social priorities of society without satisfying this need. On that basis, realization of constitutional rights of citizens to decent housing is considered as the most important socio-political and economical problem. Common size and paces of housing construction, the real well-being of people, their moral and physical feeling, political rates and motivation of behavior largely depends from the choice of those or other approaches to solving this problem.*

**Keywords:** *housing stock, housing construction, apartment houses, individual dwelling houses, variants.*

---

#### *Information about the author*

**Glagolev Evgeniy Sergeevich**, PhD, Assistant professor, deputy governor of Belgorod oblast, head of department of building and transport of Belgorod oblast

E-mail: [kafedrasigsh@mail.ru](mailto:kafedrasigsh@mail.ru)

Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.  
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

**Suleymanova Lyudmila Aleksandrovna**, DSc, Professor,  
E-mail: ludmilasuleimanova@yandex.ru  
Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.  
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

**Marushko Mikhail Viktorovich**, engineer.  
E-mail: 12michailmar@mail.ru  
Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.  
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

---

*Received in August 2017*

© Glagolev E.S., Suleymanova L.A., Marushko M.V., 2017