



Реализация программ жилищного строительства в Калужской области

Чаусов Н.Ю., заведующий кафедрой менеджмента, к.э.н., доцент, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского, Калуга, Россия

Коменденко М.Т., студент, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского, Калуга, Россия

Чаусова Л.А., декан экономического факультета, к.э.н., доцент, КФ РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева, Калуга, Россия

Аннотация. В данной статье представлены результаты исследования реализации жилищных программ на примере Калужской области. Охарактеризованы проекты в рамках госпрограммы Калужской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области». Определена эффективность реализации программы строительства жилья в Калужской области. Обоснованы направления совершенствования жилищной политики региона.

Ключевые слова: государственная программа, жилищное строительство, благоприятные условия проживания.

Implementation of housing construction programs in the Kaluga region

Chausov N.Y., Head of the Department of Management, Candidate of Economics, Associate Professor,

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky, Kaluga, Russia

Komendenko M.T., student,

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky, Kaluga, Russia

Chausova L.A., Dean of the Faculty of Economics, Candidate of Economics, Associate Professor, KFRGAU-MSHA named after K.A., Timiryazev, Kaluga, Russia

Annotation. This article presents the results of a study of the implementation of housing programs in the Kaluga region. Projects within the framework of the Kaluga Region state program «Providing affordable and comfortable housing and communal services to the population of the Kaluga region» are described. The effectiveness of the implementation of the housing construction program in the Kaluga region has been determined. The directions of improving the housing policy of the region are substantiated.

Key words: state program, housing construction, favorable living conditions.

Введение. Теоретическим и прикладным вопросам обеспечения жильем населения страны посвящено значительное число научных исследований научных исследований. Так, В.М. Саврадым, Е.Н. Шулекина [1] посвятили исследования перспективам развития малоэтажного строительства как приоритетного направления отрасли жилищного строительства. Е.С. Борисова Е.С. Борисова [2] оценила возможности применения Европейской схемы финансирования жилищного строительства. Я.С. Пронькина, Е.А. Мамонтова [3] провела анализ государственной программы, направленной на развитие жилищного строительства в Новосибирской области. Д.Э. Сысоев [4] выделил проблемы привлечения инвесторов в проекты строительства коммерческого наемного жилищного фонда. Ю.А. Архипенко, А.А. Мигел [5] видят улучшение жилищных условий в совершенствовании организационно-экономического механизма управления многоквартирными домами. Однако, до настоящего времени не в полной мере проанализирован опыт реализация программ жилищного строительства в регионах для более полного удовлетворения потребностей населения в жилье. Это требует исследования данной проблемы и ее всестороннего обсуждения

Результаты исследования. Исследования показывают, что жилищный фонд Калужской области в 2020 году составил 31618 тыс.кв. м., в том числе частный - 29734 тыс.кв. м., государственный - 522 тыс.кв. м., муниципальный - 1362 тыс.кв. м. В 2014 году жилищный фонд составлял 27852 тыс.кв. м. За

последние шесть лет жилищный фонд региона вырос на 1884 тыс.кв. м. - в среднем на 314 тыс.кв. м. в год. В строительстве помещений принимают участие организации различных форм собственности и сами жители Калужской области. В 2020 году объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство» организациями различных форм собственности, составил 74857,0 млн.руб., что на 66,5% больше, чем в 2014 году. При этом, наибольший рост продемонстрировали работы, выполненные муниципальными и частными организациями (табл. 1).

Таблица 1

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство» организациями различных форм собственности, млн.руб.

Показатели	Годы							2020 год в % к 2014 году
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Объем выполненных работ - всего	44969,3	59763,0	53878,9	66936,2	67997,4	67112,0	74857,0	166,5
в том числе организациями по формам собственности:								
государственная	890,5	732,2	902,7	563,1	536,9	771,2	444,3	49,9
муниципальная	18,8	20,5	29,6	43,3	32,7	40,9	45,7	243,1
частная	40222,7	57115,1	51035,2	64770,1	63800,8	63641,2	70409,4	175,0
смешанная российская	167,8	352,7	322,7	288,7	211,7	143,2	133,4	79,5
прочие	3669,5	1542,5	1588,7	1270,4	3415,3	2515,5	3824,2	104,2

Благодаря строительству в 2020 году улучшили свои условия 550 семей. Однако это составляет лишь 3 % от числа семей, состоявших на учете на получение жилья. При этом, лишь незначительное число семей не планирует изменять свои условия, проживая со старшими родственниками, не желающими переезда молодых в силу ощущения одиночества и ненужности [6]. Настораживает и тенденция снижения числа семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за год. Так, в 2014 году улучшили жилищные условия 937 семей, в 2015 году - 1083 семьи, в 2016 году - 687 семей, в 2017 году - 710 семей, в 2018 году - 628 семей, в 2019 году - 637 семей. С целью создания максимально возможных условий для обеспечения населения Калужской

области качественным жильем по доступным ценам, а также формирования благоприятной среды для проживания для населения в целом, Правительством Калужской области 30 января 2019 г. было принято Постановление «Об утверждении государственной программы Калужской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области»» №52 [7].

Согласно данного Постановления, данная государственная программа включает в себя 8 основных проектов, перечень которых представлен на рис. 1.



Рис. 1 – Проекты в рамках госпрограммы Калужской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области»

Согласно официальным данным, данная программа Калужской области должна быть реализована в 1 этап в течение 5 лет с 2019 по 2021 гг.

В соответствии с официальными данными, основными показателями, на основании которых оценивается эффективность реализации представленной программы выступают показатели повышения объемов жилищного строительства, а также число молодых семей, которые смогли улучшить свое жилье с использованием мер государственной поддержки. Планируемые показатели по индикатору «Увеличение объемов жилищного строительства не

менее, чем до 1,336 млн. кв. м./год» на рис. 2 [8]. В 2018 г. объемы жилищного строительства составляли только 0,787 млн. кв. м., тогда как в рамках реализации госпрограммы Калужской области запланировано в 2024 г. достичь значения 1,336 млн. кв. м. Планируемый темп прироста – 69,7%.

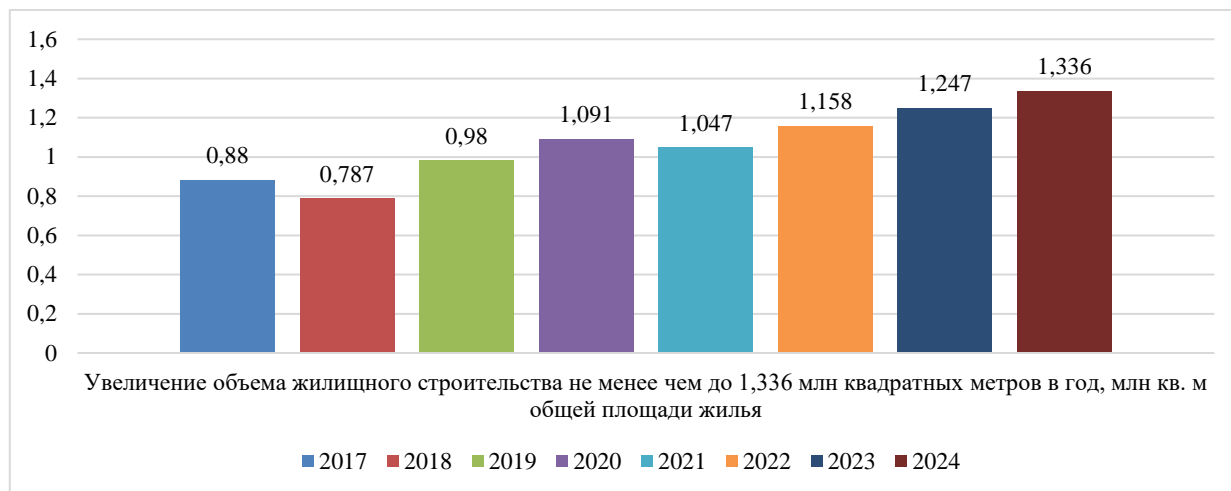


Рис. 2 – Планируемые показатели по индикатору «Увеличение объемов жилищного строительства не менее, чем до 1,336 млн. кв. м./год»

Фактические и планируемые показатели на период до 2024 года по индикатору «Число молодых семей, которые смогли улучшить свое жилье с использованием мер государственной поддержки» представлены на рис. 3.

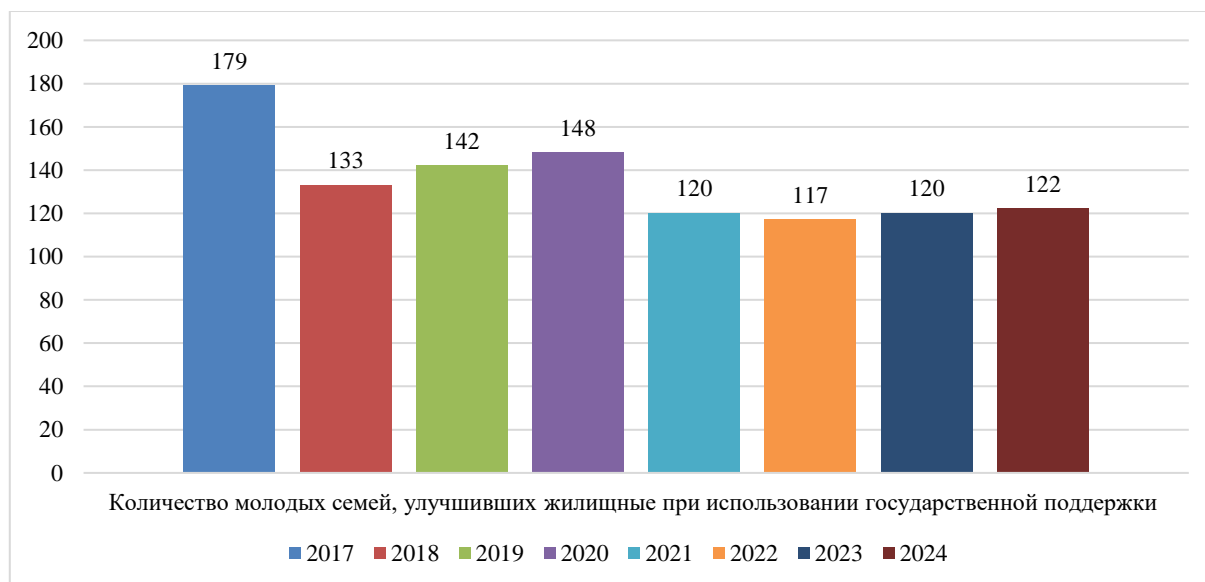


Рис. 3 – Планируемые показатели по индикатору «Число молодых семей, которые смогли улучшить свое жилье с использованием мер государственной поддержки»

В 2018 г. количество семей, улучшивших свои жилищные условия составляло 133, а в 2019-2024 гг., в рамках реализации госпрограммы, планируется увеличить этот показатель еще на 769 семей.

Анализ основных показателей строительства домов в Калужской области в 2019 г. показал, что за этот год в регионе было возведено более 9000 новых квартир, общая площадь которых превысила 792,1 тыс. кв. м. (тем прироста к показателям 2018 г. составил 0,5%) [9]. Кроме того, в исследуемый период Калужская область заняла 7 место по основным показателям строительства жилья среди всех субъектов Центрального федерального округа.

Калужская область получает меры поддержки на совершенствование транспортной и социальной инфраструктуры в рамках реализации федерального проекта «Жилье», что благоприятно сказывается на себестоимости возводимых домов и квартир. В частности, в 2019 г. региону на эти цели было выделено более 580 млн. руб., тогда как в 2020 г. – уже 1 млрд. 131 млн. руб., темп прироста – 95%.

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Калужской области на январь 2021 года выявлено 55 строящихся застройщиками домов.

В указанных домах строится 9 365 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 517 427 м²

Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Обнинск (50,9% совокупной площади жилых единиц). На втором месте город Калуга (36,5%).

По данным Банка России за 11 месяцев 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калужской области, составило 11 249, что на 21,8% больше уровня 2019 г. (9 232 ИЖК), и на 4,1% больше уровня, достигнутого в 2018 г.

За январь-ноябрь 2020 года по показателю начала эксплуатации нового жилья Калужская область занимала 29-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста этого показателя за январь-ноябрь 2020 года регион занял 9-е место, а по динамике относительного прироста - 12-е место.

В ноябре 2020 года в Калужской области введено 92,7 тыс. м² жилья. Это

на 36,1% или на 24,6 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2019 года.

Эффективность реализации проекта «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства и развития индивидуального жилищного строительства» будет подвергаться оценке каждый год на основании показателей, представленных на рис. 4.

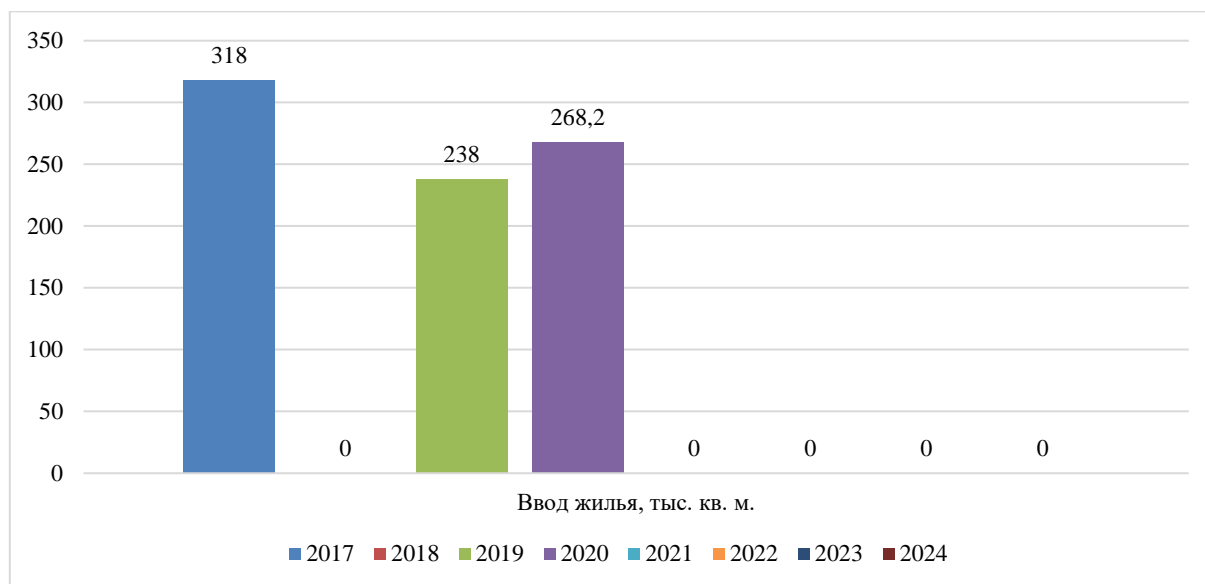


Рис. 4 – Планируемые показатели по вводу жилья в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства Калужской области

В 2019 г. в рамках реализации программы по стимулированию строительства жилья в регионе запланирован ввод жилья общей площадью 318 тыс. кв. м., в 2020 г. – 268,2 тыс. кв. м.

Кроме того, планируется увеличить количество земельных участков, с соответствующей транспортной и инженерной инфраструктурой, предоставляемых многодетным семьям, в соответствии с действующим законодательством, а именно: в 2020 г. – 12, в 2021 г. – 15, в 2022 г. – 20, в 2023 г. – 25 и в 2024 г. – 30 участков [8]. Следовательно, в целом в ходе реализации проекта «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства и развития индивидуального жилищного строительства» многодетные семьи Калужской области за 2020-2024 г. должны получить в пользование 102 благоустроенных земельных участка.

Для достижения результатов в рамках комплексного освоения и развития территории в целях жилищного строительства: начато строительство 5 объектов

капитального строительства, которые должны начать использовать в 2021 г.; заключено соглашение между Минстроем России и Правительством Калужской области о предоставлении в 2020 году субсидии на мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства федерального значения; введены в эксплуатацию три автомобильные дороги; осуществлен годовой объем ввода жилья в рамках проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья.

Эффективность реализации проекта «Формирование сбалансированного рынка стандартного жилья и повышение эффективности обеспечения жильем отдельных категорий граждан» будет подвергаться оценке каждый год на основании показателей, представленных на рис. 5.

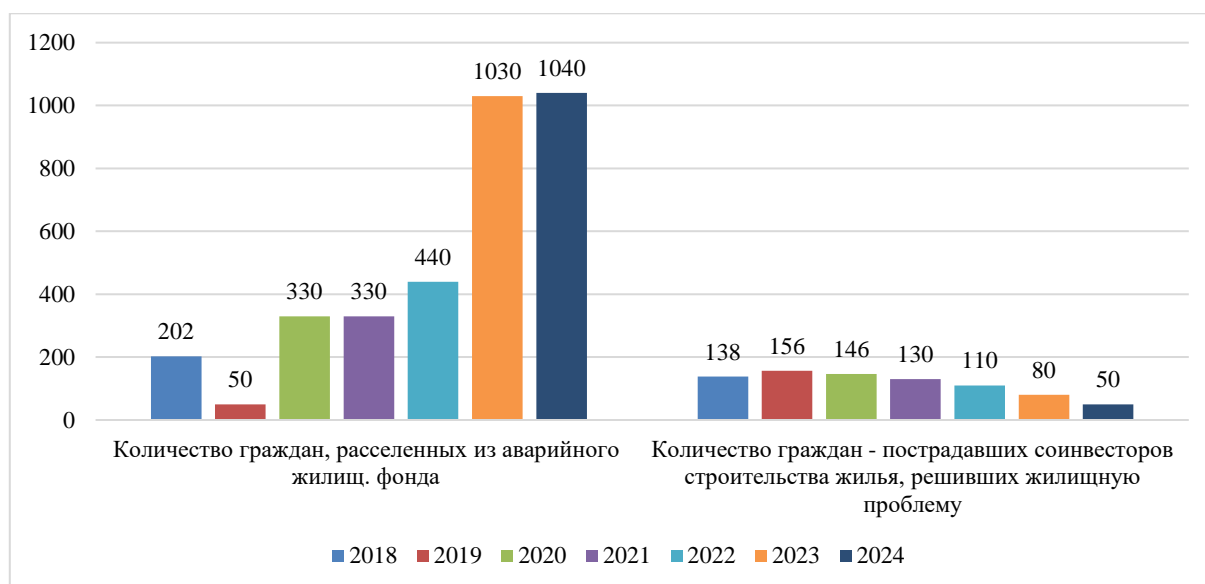


Рис. 5 – Планируемые показатели оценки эффективности проекта «Формирование сбалансированного рынка стандартного жилья и повышение эффективности обеспечения жильем отдельных категорий граждан»

Следовательно, за 2020-2024 гг. планируется расселить из аварийного фонда 3170 жителей Калужской области (общая площадь расселенного аварийного жилищного фонда составит 56, 84 кв. м., а также на 516 человек увеличить число граждан, которые пострадали от соинвесторов строительства жилья, но решили данную проблему при привлечении мер господдержки.

Для достижения результатов в рамках региональной программы по

переселению граждан из аварийного жилья [9]: полностью завершены мероприятия по переселению граждан в рамках первого (2019-2020 годов) этапа программы; в рамках второго (2020-2021 годов) проведена работа по заключению муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений, а также соглашений на выкуп жилых помещений у собственников; подана заявка в Фонд ЖКХ на финансирование мероприятий третьего (2021-2022 годов) этапа программы.

Наконец важно отметить, что эффективность реализации проекта «Обеспечение жильём молодых семей» будет подвергаться оценке каждый год на основании показателей, представленных на рис. 6.



Рис. 6 – Планируемые показатели оценки эффективности проекта «Обеспечение жильём молодых семей»

В 2018 г. в Калужской области 144 молодые семьи получили сертификат о праве на получение соцвыплаты на приобретение или строительство жилья, что составило 0,039% от общего числа семей, которые признаны нуждающимися в этой выплате. За 2020-2024 г. планируется выдать данное свидетельство еще 623 молодым семьям, что будет составлять уже 0,165% от общего количества нуждающихся в улучшении жилищных условий семей.

Основные результаты, достигнутые в 2020 году [10]: улучшили жилищные условия 138 молодых семей; 147 молодых семей получили свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья; доля

молодых семей, получивших свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья, в общем количестве молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий по состоянию на 1 января 2015 г. составила 0,039%.

В целом, можно сделать вывод, что в 2020 г. все основные запланированные показатели по реализации проекта «Обеспечение жильём молодых семей» были выполнены на 100%.

В целом, можно выделить ряд направлений совершенствования жилищной политики, среди которых наиболее перспективными являются: совершенствование законодательной и нормативной правовой базы; усовершенствование технологии подачи документов на рассмотрение заявок и признание за гражданином, что он нуждается в улучшении жилищных условий; поиск и привлечение источников финансирования и капитального ремонта и реконструкции жилья; выделение бесплатных участков земли под строительство с помощью ипотечного кредитования; упрощение порядка предоставления земель для малоэтажного жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства; разработка механизмов привлечения кредитных и инвестиционных средств для обеспечения земельных участков, предоставленных для строительства, объектам коммунальной инфраструктуры; развитие системы ипотечного жилищного кредитования; проверка эффективности целевого использования бюджетных средств и средств внебюджетных фондов. Все данные направления рекомендуется реализовать с целью совершенствования жилищной политики в Калужской области.

Заключение. Анализ реализации программ жилищного строительства в Калужской области позволил сделать следующие выводы.

1. Главной задачей государственной политики в жилищной сфере представляется создание всех необходимых условий по предоставлению гражданам возможности улучшить жилищные условия, а также оказать помощь в реализации этой задачи тем категориям населения, которые не имеют возможности сделать это самостоятельно.

2. На основании анализа основных показателей эффективности реализации программы Калужской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области», был сделан вывод о выполнении всех запланированных показателей (по отдельным подпрограммам) на 97,7%, в 2024 г. планируется увеличить до 100%.

3. Механизм функционирования жилищной программы в РФ и, в Калужской области, в частности, включает нормативно-правовые, организационные, экономические средства и методы воздействия на управляемый объект и предполагает выработку соответствующих решений, создание управленческих структур, наличие необходимых ресурсов.

Библиографический список:

1. Саврадым, В.М. Перспективы развития малоэтажного строительства как приоритетного направления отрасли жилищного строительства / В.М. Саврадым, Е.Н. Шулекина // Инновации и инвестиции. – 2021. – № 6. – С. 208-213. – EDN JJFKRG.

2. Борисова, Е.С. Пути решения проблем строительства в РФ: применение Европейской схемы финансирования жилищного строительства / Е.С. Борисова // Академическая публицистика. – 2018. – № 12. – С. 102-108. – EDN YUVSJM.

3. Пронькина, Я.С. Анализ государственной программы, направленной на развитие жилищного строительства в Новосибирской области / Я.С. Пронькина, Е.А. Мамонтова // Новая наука: Современное состояние и пути развития. – 2017. – Т. 1. – № 3. – С. 127-129. – EDN YIWFZP.

4. Сысоев, Д.Э. Проблемы привлечения инвесторов в проекты строительства коммерческого наемного жилищного фонда / Д.Э. Сысоев // ФЭС: Финансы. Экономика. – 2014. – № 9. – С. 41-45. – EDN TDRFTV.

5. Архипенко, Ю.А. Совершенствование организационно-экономического механизма управления многоквартирными домами / Ю.А. Архипенко, А.А. Мигел // Russian Economic Bulletin. – 2021. – Т. 4. – № 5. – С. 127-132. – EDN BVODTQ.

6. Епищева, В. Р. Одиночество в пожилом возрасте / В.Р. Епищева, В.В. Коновалова, Н.Ю. Чаусов // Актуальные проблемы активного долголетия и качества жизни пожилых людей: Сборник научных трудов, Калуга, 15 ноября 2018 года. – Калуга: ФБГОУ ВПО «Калужский государственный университет им. К.Э.Циолковского», 2019. – С. 60-66. – EDN TNTZDY.

7. Постановление Правительства Калужской области от 31.01.2019 № 52 «Об утверждении государственной программы Калужской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области» // Гарант [Электронный ресурс]. – URL: <https://base.garant.ru/46947932/>

8. Портал органов власти Калужской области: Государственные программы [Электронный ресурс]. – URL: <http://admoblkaluga.ru/sub/stroy/gosprograms.php>

9. Сайт Министерства строительства и ЖКХ Калужской области [Электронный ресурс]. – URL: <http://admoblkaluga.ru/sub/stroy/gosprograms.php>

10. Чаусов, Н.Ю. Государственная поддержка молодых семей Калужской области: критический анализ / Н.Ю. Чаусов, Л.А. Чаусова, М.В. Лаврентьева // Экономика и предпринимательство. – 2021. – № 9(134). – С. 373-377. – DOI 10.34925/EIP.2021.134.9.063. – EDN NLJJJD.

References:

1. Savradym, V.M. Prospects for the development of low-rise construction as a priority direction of the housing construction industry / V.M. Savradym, E.N. Shulekina // Innovations and investments. – 2021. – № 6. – pp. 208-213. – EDN JJFKRG.

2. Borisova, E.S. Ways to solve construction problems in the Russian Federation: the application of the European scheme of financing housing construction / E.S. Borisova // Academic journalism. – 2018. – № 12. – pp. 102-108. – EDN YUVSJM.

3. Pronkina, Ya.S. Analysis of the state program aimed at the development of

housing construction in the Novosibirsk region / Ya.S. Pronkina, E.A. Mamontova // New Science: The current state and ways of development. – 2017. – Vol. 1. – № 3. – pp. 127-129. – EDN YIWFZP.

4. Sysoev, D.E. Problems of attracting investors to construction projects of commercial hired housing stock / D. E. Sysoev // FES: Finance. Economy. – 2014. – № 9. – pp. 41-45. – EDN TDRFTV.

5. Arkhipenko, Yu.A. Improvement of the organizational and economic mechanism of management of apartment buildings / Yu.A. Arkhipenko, A.A. Miguel // Russian Economic Bulletin. – 2021. – Vol. 4. – № 5. – pp. 127-132. – EDN BBODTQ.

6. Epishcheva, V.R. Loneliness in old age / V.R. Epishcheva, V.V. Konovalova, N.Y. Chausov // Actual problems of active longevity and quality of life of elderly people: Collection of scientific papers, Kaluga, November 15, 2018. – Kaluga: Kaluga State University named after K.E.Tsiolkovsky, 2019. – pp. 60-66. – EDN TNTZDY.

7. Resolution of the Government of the Kaluga Region dated 31.01.2019 No. 52 «On approval of the state program of the Kaluga region «Providing affordable and comfortable housing and communal services to the population of the Kaluga region» // Garant [Electronic resource]. – URL: <https://base.garant.ru/46947932/>

8. Portal of Kaluga Region authorities: State programs [Electronic resource]. – URL: <http://admoblkaluga.ru/sub/stroy/gosprograms.php>

9. Website of the Ministry of Construction and Housing of the Kaluga region [Electronic resource]. – URL: <http://admoblkaluga.ru/sub/stroy/gosprograms.php>

10. Chausov, N.Y. State support for young families of the Kaluga region: a critical analysis / N.Y. Chausov, L.A. Chausova, M.V. Lavrentieva // Economics and entrepreneurship. – 2021. – № 9(134). – Pp. 373-377. – DOI 10.34925/EIP.2021.134.9.063. – EDN NLJJJD.

Для цитирования: Чаусов Н.Ю., Реализация программ жилищного строительства в Калужской области / Чаусов Н.Ю., Коменденко М.Т., Чаусова Л.А., // Российский экономический интернет-журнал. – 2022. – № 2. URL: © Чаусов Н.Ю., Коменденко М.Т., Чаусова Л.А., Российский экономический интернет-журнал 2022, № 2.