

Джамалов Ахмед Сулейманович

Формирование рынка доступного жилья в регионе

Специальность 08.00.05. – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва - 2009

Работа выполнена на кафедре экономики социальной сферы
экономического факультета Московского государственного университета
имени М.В. Ломоносова

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Казakov Владимир Николаевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Григорьев Владимир Викторович
кандидат экономических наук
Сысоев Александр Петрович

Ведущая организация: Российский Государственный
Гуманитарный Университет

Защита состоится «24» декабря 2009г. в 16 часов 30 мин. часов в ауд.
№313 на заседании диссертационного совета Д 501.001.17. при Московском
государственном университете им. Ломоносова по адресу: 119991, г. Москва,
Ленинские горы, МГУ имени М.В. Ломоносова, дом 1, строение 46,
экономический факультет.

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале Научной
библиотеки МГУ имени М.В. Ломоносова (2-ой учебный корпус).

Автореферат разослан «24» ноября 2009г.

Ученый секретарь
диссертационного совета

Панкратова В.П.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Процесс формирования рынка доступного жилья является сегодня одним из приоритетных направлений социально-экономической политики страны. Значимость его обусловлена остротой жилищной проблемы, деформациями формирующего рынка жилья, носящим в современных условиях спекулятивный характер с постоянным ростом цен на жилье, еще более ограничивающим его доступность для основной массы российского населения. Необходимость разработки организационно-экономического механизма функционирования рынка доступного для населения жилья является современной и актуальной.

Развитие рынка жилья тесно связано с реформой жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), суть которой фактически заключается в переходе на 100% оплату жилищно-коммунальных услуг потребителями с недостаточным учетом динамики реальных доходов населения. Как результат проводимой государством жилищной политики наблюдается рост недовольства населением во многих регионах Российской Федерации.

Все это с объективной необходимостью требует корректировки жилищной политики, глубокого изучения и пересмотра федеральных и региональных программ реформирования в жилищной сфере, приоритетом которой должны стать социальные аспекты.

Научная разработанность проблемы. Жилищные проблемы освещены в научных трудах В.А. Аверченко, А.М.Бабича, Е.В. Басина, Б.И. Бояринцева, С.Н. Булгакова, Е.В. Егорова, Е.Н. Жильцова, В.Н. Казакова, Е.Б. Кибалова, С.И. Круглика, Л.Э.Лимонова, О.В. Макаренко, М.В. Потаповой, В.М.Рутгайзера, Л.Н. Чернышева, А.С. Чудинова. Особенно в последнее время в экономической литературе стало уделяться достаточное внимание анализу в жилищной сфере, формированию рынка доступного жилья в РФ. Но непродуманная социально-экономическая политика и отсутствие экономических механизмов регулирования жилищных

отношений не способствуют положительным преобразованиям в жилищной сфере.

Необходимо основное внимание уделить внедрению рыночных методов в жилищной сфере, выработать социально-экономическую стратегию формирования жилищной политики страны, связать жилищные отношения с комплексом социально-экономических программ, а также конкретизировать задачи государства по социальной защите малоимущих граждан.

Актуальность разработки теоретических и практических механизмов формирования рынка доступного жилья населения, взаимосвязь с процессами формирования социально-экономических основ рынка доступного жилья для всех социальных слоев населения предопределила выбор темы исследования, его цели и задачи.

Цель исследования состоит в разработке теоретико-методологических основ механизма формирования рынка доступного для населения жилья и практических рекомендаций по его функционированию с учетом особенностей социально-экономического развития региона.

Реализация цели исследования обуславливает постановку и решение следующих задач:

- уточнить теоретические основы формирования и развития рынка доступного жилья;
- проанализировать современное состояние рынка доступного жилья и выявить причины, сдерживающие развитие жилищной сферы региона;
- предложить механизм при участие государства в обеспечении жильем через систему социального жилья (найма);
- разработать рекомендации по ускоренному обеспечению населения рынком доступного жилья;
- разработать методику расчета стоимости 1 кв.м. социально доступного жилья.

Объектом исследования является рынок доступного для населения жилья на региональном уровне, в Республике Дагестан.

Предмет исследования – социально-экономический механизм, определяющий доступность жилья для населения региона.

Теоретические и методологические основы исследования являются труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные теоретическим и практическим проблемам формирования рынка доступного жилья.

Информационной базой исследования явились Жилищный кодекс РФ, Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 годы, Национальный проект «Доступное и комфортное жилье», а также указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, законы Федерального Собрания, распоряжения, приказы и методики различных министерств и ведомств и т.д.

Научная новизна диссертационной работы состоит в следующем:

1) в теоретическом аспекте уточнено понятие «доступное жилье» как законное право человека на предоставление ему социального блага в виде жилой площади с необходимыми коммунальными услугами, стоимость которого определяется исходя из уровня доходов соответствующей социальной группы при соблюдении необходимого минимума условий для проживания и расширенного воспроизводства населения страны и ее регионов;

2) выявлены и систематизированы причины, сдерживающие развитие жилищной сферы региона, включая низкую мотивированность инвесторов, отсутствие гарантий возврата вложений, отсутствие налоговых льгот и государственного страхования вложенных средств, а также недоверие населения из-за нестабильного финансирования и бюрократических барьеров;

3) обоснованы механизмы развития в жилищной сфере при участии государства в обеспечении жильем на правах социального найма,

включающего возможность после окончания бесплатной приватизации жилья выкупить его на льготных условиях;

4) разработаны рекомендации по ускоренному решению проблемы доступного жилья в регионе, включающие: внедрение в практику социального строительства типового домостроения с целью снижения себестоимости кв. метра, использование механизмов земельной ипотеки, привлечение государственных инвестиций для завершения работ на «замороженных» и незавершенных объектах с выделением доли жилья в государственный фонд в качестве оплаты по государственным расценкам, внедрение в Республике Дагестан антикоррупционного закона с целью повышения ответственности административных работников к своим обязанностям;

5) предложена методика расчета средней стоимости 1 кв.м. в зависимости от совокупного годового дохода нуждающихся в получении жилья или улучшении жилищных условий.

Практическая значимость исследования, проведенного в данной работе, состоит в возможности использования предложенных в работе методов и рекомендаций для дальнейшего формирования социально ориентированного рынка жилья, включающего в себя разработку экономических механизмов повышения доступности жилья. Отдельные результаты исследования могут быть использованы в практической деятельности предприятий и научно-исследовательских организаций, проводящих реформу в данной сфере.

Апробация результатов исследования. Основные положения отражены в научной конференции «Ломоносовские чтения» в 2007г., публикациях в журналах, рекомендованных ВАК, и других изданиях.

Структура диссертационной работы. В соответствии с поставленной целью диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы.

Введение

Глава 1 Теоретические и методологические основы формирования рынка доступного жилья для населения

1.1 Социальная сущность рынка доступного жилья

1.2 Государственные программы и механизмы реформирования и поддержки жилищной сферы РФ

1.3 Зарубежный опыт рынка доступного жилья

Глава 2 Анализ современного рынка доступного жилья в РФ

2.1 Социально-экономические основы становления рынка доступного жилья в России

2.2 Региональные особенности функционирования рынка доступного жилья

Глава 3 Направления совершенствования рынка доступного жилья населения в регионе

3.1 Механизмы формирования рынка доступного жилья в регионе

3.2 Пути развития рынка доступного жилья в регионе

Заключение

Список используемой литературы

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИСЕРТАЦИИ

1. Теоретические и методологические основы формирования рынка доступного жилья

Среди важнейших направлений социально-экономических преобразований в стране, по нашему мнению, можно выделить реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для жизнедеятельности человека.

Понятие «социальное жилье» впервые появилось в конце 19 века сначала во Франции и Германии, потом в России как реакция национальных и местных правительств европейских стран на экономическую недоступность нерегулируемых жилищных рынков для семей с невысокими доходами, на неспособность и незаинтересованность рынков создавать недорогие жилища с контролируемым обществом минимумом потребительских качеств. Тогда речь шла о доходных домах, как правило, недорогих, предназначенных для тех, кому не по карману было приобрести свое жилье в собственность. Сегодня социальное жилье имеет каждая уважающая себя страна, претендующая на звание цивилизованной.

По мнению профессора Е.В.Егорова, жилье – это, прежде всего, социальное благо, назначение которого удовлетворять личные потребности граждан, соответственно в качестве товара и имущества оно рассматривается как личная собственность¹.

В качестве важнейшей части социальной инфраструктуры, призванной обеспечить удовлетворение социально-бытовых нужд населения, рассматривают жилище профессор Е.Н. Жильцов и профессор В.Н. Казаков². В диссертации отмечается, что жилье в первую очередь - это социальное благо. С данным определением нельзя не согласиться. Однако в приведенных

¹ Егоров Е.В., Потапова М.В. Экономика жилищного хозяйства России: Учебное пособие. - М.: ТЕИС, 2002 г., -46с.

² Жильцов Е.Н., Казаков В.Н. Экономика социальных отраслей сферы услуг. Учебное пособие, М.: ТЕИС, 2007г., -206с.

определениях отсутствует понятие «доступности жилья». Нельзя отрицать тот факт, что на современном этапе, когда произошло существенное расслоение общества по социальным слоям, понятие доступности носит и экономический характер.

Концепция доступности в теории относится в наше время и к свободному рынку, и к социальному сектору. В первом случае ее трактуют как умеренность цены предложения на фоне платежеспособности, а во втором - как посильность покупки или аренды жилища с учетом субсидий. В подавляющем большинстве случаев современное социальное жилище становится экономически доступным благодаря субсидированию.

Кроме того, доступность жилища следует трактовать как экономическую категорию, поэтому для семей, имеющих право на получение жилища по социальному найму, критерием доступности следует считать время от постановки на учет на получение жилища до его получения. В новых условиях этот период не должен превышать 5 лет, в то время как в условиях государственной распределительной жилищной политики этот период составлял не менее 8 - 10 лет. Экономическим критерием для социального жилищного строительства является оптимальный объем построенного жилища с учетом государственных и других инвестиций на эти цели. При этом необходим поиск путей снижения затрат на строительство жилищ этой категории.

Доступное жилище возможно при выполнении ряда условий. Прежде всего, в условиях рынка предложение должно превышать спрос, а насыщение рынка жилья должно быть таким, чтобы влияло на снижение его стоимости. Однако этот фактор едва ли можно считать достаточно реальным.

Специфика жилья как экономического блага состоит в том, что оно является благом длительного пользования, имеет длительный цикл воспроизводства. Расходы на жилье в связи с высокой стоимостью и ценой составляют существенную долю в балансе доходов и расходов людей. Приобретение нового жилья требует аккумуляирования денежных ресурсов,

то есть специальных сбережений, и во многих случаях нуждается в использовании особой формы ипотечного кредита (приобретение в рассрочку под имущественный залог).

Как отмечается в диссертации, решение жилищной проблемы является одним из приоритетов социально-экономического развития нашей страны, и предполагает необходимость выработки определенной стратегии в рамках социальной политики, стратегии, ориентированной на поддержку удовлетворения потребности общества в жилище. Реализуемая в настоящее время стратегия, ориентированная на решение жилищной проблемы преимущественно путем строительства нового жилья и приобретения его в собственность гражданами, представляется не бесспорной. Посредством ее реализации в обозримом будущем трудно будет достичь результатов, которые свидетельствовали бы о создании достойных жилищных условий для большинства домашних хозяйств, устойчивом развитии жилищного фонда и эффективном функционировании жилищной сферы.

Отсутствие четкой социально-экономической стратегии развития страны в целом и ее социальных аспектов, в частности, привело к социально-экономической дифференциации как российского населения (по различным показателям), так и различных отраслей экономики, к монополии одних и деградации других, к финансовой политике, дифференцирующей доступ к финансовым ресурсам, и соответственно к инвестициям. Все это напрямую отразилось на факторах, ограничивающих доступность жилья для основной массы населения.

В диссертации отмечается о необходимости повышения эффективности проектных решений, ориентированных на экономию ресурсов, создание дифференцированного жилища по уровню комфорта и стоимости для удовлетворения социальных потребностей различных слоев населения; на повышение степени индустриализации, уменьшение трудозатрат в строительстве и сокращение сроков строительства домов; на совершенствование технической оснащенности путем обеспечения

прогрессивных систем жизнеобеспечения жилища и высоких технологий в оборудовании; на разработку мобильных зданий из сборно-разборных, объемных пространственных элементов для экстремальных условий строительства (в районах севера и пустынь, высокогорных и сейсмических районах). Необходимо создание образцовых пилотных и экспериментальных проектов, с обязательной апробацией как процесса строительства, так и эксплуатации, а также организовать научное сопровождение национального проекта «Доступное жилье». По нашему мнению только комплексный подход может достичь необходимого равновесия в обеспеченности населения доступным жильем.

2. Причины, сдерживающие его развитие рынка доступного жилья в регионе

Проведенный во второй главе диссертации анализ показал, что сложившийся к 2009 г. в России рынок жилья характеризовался следующими основными показателями:

- более 70 % жилья находится в частной собственности; ежегодно у 3% жилья меняется собственник;
- более 90 % строительных организаций - частные компании; в очереди на улучшение жилищных условий стоят порядка 4,5 млн. семей.

Главным инструментом реализации государственной политики в данной сфере на протяжении многих лет выступала федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище». Постановлением Правительства РФ от 31.12.2005 г. № ПП-865 утверждена разработанная Госстроем новая редакция ФЦП «Жилище» на 2002-2010 гг. и входящие в ее состав подпрограммы, на которых базируется новая жилищная стратегия государства³.

Финансирование программы планируется осуществлять как за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов, так и за счет средств частных инвесторов и кредиторов,

³ Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001г. « О Федеральной целевой программе Жилище» 2002-2010 гг. №675//СПС Консультант Плюс.

собственных и заемных средств граждан. Структура привлекаемых для финансирования программы средств отображена на рис. 1.

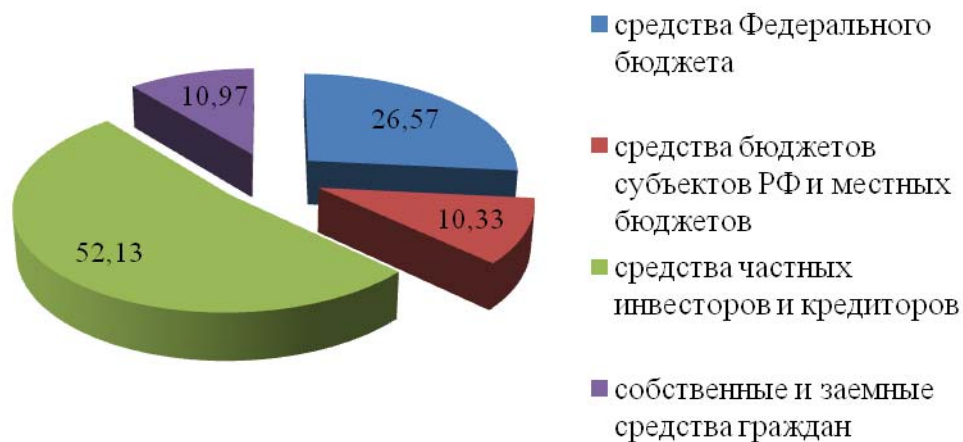


Рис.1. Структура привлекаемых для финансирования ФЦП «Жилище» средств в 2002-2010 гг., %

На рисунке видно, что в структуре привлекаемых для финансирования ФЦП «Жилище» в 2002-2010 гг. средств доля средств федерального бюджета составит 26,57%, что почти вдвое меньше средств частных инвесторов и кредиторов. Доля средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов составляет 10,33% и практически равна доле собственных и заемных средств граждан, привлекаемых для реализации программы. Основную долю финансирования программы в 2002-2010 гг., (более 50%) составят средства частных инвесторов и кредиторов.

При этом 0,17% средств федерального бюджета, направленных на реализацию программы в 2002-2010 гг., запланировано израсходовать на управление программой.

Строительство жилья характеризуется двойственной ситуацией. Если, с одной стороны, имеется определенная нормативно-правовая база для реализации жилищной политики на федеральном уровне (например, Закон «Об основах федеральной жилищной политики», основные направления реализации Приоритетного национального проекта «Жилье», Государственной целевой программы «Жилище», а также соответствующие

Указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ, определяющие стратегию реформирования жилищной сферы), то, с другой стороны, имеется ряд проблем (дефицит финансовых ресурсов, слабая материально-техническая база предприятий отрасли, отсутствие на местах продуманной жилищной политики, недостаточная проработанность нормативно-правовой базы и др.), не позволяющих отрасли осуществить необходимые задачи по воспроизводству и расширению жилищного фонда.

Как показано в диссертации, основные причины, сдерживающие развитие рынка доступного жилья в Республики Дагестан, заключаются в следующем:

1. Большинство застройщиков являются частными фирмами, не заинтересованными в строительстве дешевого доступного жилья.
2. Ипотечное кредитование на территории республики доступно только 5- 7 % населения, так как основная масса 80-85% проживает за чертой бедности.
3. Наличие административных препятствий.

По первой проблеме можно сказать следующее: отсутствие единого заказчика в лице государства на рынке строительства жилья привело к возникновению большого количества коммерческих предприятий (структур), заполнивших данную нишу.

Что касается строительства доступного дешевого жилья, то большинство этих фирм используют свое участие в программе с целью получения от государства льготных кредитов или субсидий, при этом второй этап задачи, т.е. реализация жилья, остается полностью в ведении этих фирм, т.е. государством не контролируется. Таким образом, получив льготные кредиты или государственные субсидии, данные фирмы строят жилье по низкой себестоимости, а реализуют его по максимально возможным рыночным ценам, что в 3-4 раза выше себестоимости.

Помимо указанного, как показывает практика, строительство данными фирмами ведется с низким качеством строительно-монтажных работ и без

соблюдения необходимых строительных нормативов с многочисленными нарушениями. В судах общей юрисдикции обжаловано 87 незаконных постановлений в сфере землепользования по Махачкале.

По второй проблеме следует отметить, что в Республике Дагестан основная масса населения занята в аграрной сфере или является временно безработными. Исходя из этого данные категории населения, которые составляют 50% и являются неплатежеспособными и, как правило, не имеющими залоговой стоимости, либо залоговая стоимость низка. Оставшиеся 30-40% населения, занятые в сфере производства и обслуживания имеют заработки, незначительно превышающие МРОТ.

Особенности Республики Дагестан, ее социальный уклад порождают третью проблему – кровнородственные отношения в администрировании, что в свою очередь приводит к нарушению прав граждан при постановке на учет для получения жилья, а также при распределении жилья и субсидий. На этой почве возможны и более тяжкие уголовно-наказуемые правонарушения.

В настоящее время к этим трем проблемам добавилась и четвертая проблема – мировой финансово-экономический кризис, который внесет свои коррективы в решение поставленной задачи - обеспечение доступным жильем населения.

3. Механизм участия государства в обеспечении доступным жильем населения

В результате проведенного исследования отмечается, что для решения проблемы доступного жилья необходимо активно использовать разнообразные формы обеспечения населения жильем:

Как показано в диссертации, при формировании жилищной политики следует учитывать, что определенные слои населения всегда будут нуждаться в прямом участии государства в их обеспечении жильем через систему социального жилья (найма). Это граждане, имеющие низкие доходы, которые не могут позволить себе оплату ипотеки или арендной платы в частном секторе. Поддержка государства может быть организована

различными способами, но обычно под социальным жильем понимается съемное жилье в государственном или некоммерческом секторе по типу жилищных ассоциаций и кооперативов.

В области развития социального жилья в работе предложены следующие направления. Во-первых, небольшим бездетным семьям было бы целесообразно выделять социальное жилье в многоквартирных домах по льготной арендной плате. Во-вторых, многодетным семьям можно предоставлять индивидуальные дома и организовать их содержание по типу семейных детских домов.

При этом, по нашему мнению, следует относить к социальному жилью не обязательно его государственный сектор, но и некоммерческий, более активнее привлекать частные инвестиции при предоставлении со стороны государства субсидий и налоговых льгот.

В диссертации предложено более активно развивать так называемый «социальный лизинг» для молодых семей. Это означает, что семьи, проживающие по договору социального найма, получают возможность выкупить свое жилье на льготных условиях, причем размер подобных льгот увеличивается с рождением детей. Тем самым можно увязать жилищную и демографическую политику, а также создать молодым людям реальную возможность улучшить в перспективе свои жилищные условия.

4. Направления ускоренного обеспечения населения региона доступным жильем

По результатам проведенного диссертационного исследования предложен следующий механизм формирования рынка доступного жилья в регионе, который должен содержать следующие обязательные составляющие:

Во-первых, пересмотр норм законодательства, устанавливающих ограничения по долговым обязательствам муниципалитетов. Принятие соответствующих нормативных документов, предусматривающих снятие ограничений по долговым обязательствам муниципалитетов, позволит

участвовать в федеральных программах если не всем, то большинству заинтересованных муниципальных образований, так как проблема жилья является всеобщей для страны.

Во-вторых, использование механизмов земельной ипотеки, которая позволит администрациям муниципальных образований привлечь инвестиции по созданию необходимой инфраструктуры на выделяемых под строительство земельных участках, что снимет с них определенную финансовую нагрузку

В-третьих, обеспечение рассрочки на длительный срок и необходимость вовлечения администраций муниципальных образований на проведение федеральных пилотных проектов по разработке инженерной инфраструктуры строительных площадок. Это позволит администрациям муниципальных органов разработать программы долгосрочного финансирования с учетом предоставленных кредитов и производственных возможностей данного муниципального образования. В результате чего предполагается наращивание производственных мощностей с целью своевременности возмещения государственных кредитов (за счет частичного использования кредитов на расширение основного производства).

В-четвертых, пересмотр статьи Бюджетного кодекса РФ, ограничивающей размер дефицита местного бюджета в пределах 10% от объема доходов местного бюджета (статья 92, п.5).

Пересмотр данной статьи в сторону увеличения размера дефицита до 20% с учетом того, что при финансовой помощи из федерального и республиканских бюджетов размер дефицита местного бюджета не превышает 10%, позволит администрациям муниципальных образований привлечь необходимые кредитные средства, в том числе для обеспечения земельных участков необходимой инфраструктурой, регламентированных механизмом выполнения федеральной целевой программы «Жилище».

В-пятых, решение вопроса селитебных зон.

Увеличение потребности в жилище приводит к необходимости

выделения ежегодно новых земельных участков под строительство. Как правило, данные участки не располагают какой-либо коммунальной инфраструктурой, кроме того, в ряде регионов наблюдается социальная напряженность, связанная с отводом земель под строительство. В этой связи для городов целесообразно использовать схему, согласно которой на небольшом присоединенном участке возводится комплекс многоэтажных зданий с современной инфраструктурой, в которую заселяются не только нуждающиеся в жилье, но также жители из зданий старой постройки (более 50 лет). Затем в зонах старой застройки производится перепланировка с заменой коммунальной инфраструктуры и строительством многоэтажных зданий.

В-шестых, обеспеченность градостроительной документацией.

Данная проблема является следствием периода рыночных реформ и постепенно нормализуется согласно существующим нормативным и правовым актам, и контролируется соответствующими государственными органами.

В-седьмых, реализация подпрограмм.

Активное включение в различные федеральные программы все большего количества муниципальных образований предполагает скорейшее решение проблемы жилья.

В качестве основных рекомендаций могут быть предложены следующие:

1. Увеличение доли заказов государственных застройщиков с целью строительства доступного жилья.

В Республики Дагестан для этого имеются все необходимые предпосылки: во-первых, функционируют достаточно мощные проектные организации Дагестангражданпроект и Дагагропромпроект, имеющие солидный опыт по разработке проектов и привязке типовых проектов. В частности, в республике привязан ряд проектов, разработанных ранее центральными проектными институтами для строительства десятиэтажных

крупнопанельных зданий в зонах с сейсмичностью 8 и 9 баллов. Во-вторых, на территории республики работают несколько домостроительных комбинатов (Махачкалинский ДСК, Дербентский ДСК), а также заводов по выпуску железобетонных изделий и конструкций. На этих заводах реализован выпуск изделий для крупнопанельного строительства для зон с сейсмичностью 7, 8, и 9 баллов. В настоящее время они выживают за счет частных заказов или собственного строительства (МДСК) путем создания акционерных обществ.

2. Необходимо широкое внедрение в практику социального строительства типового домостроения с целью снижения себестоимости кв. метра.

Применение индустриальной базы ДСК и заводов ЖБИ и ЖБК позволит поставить на поток не только изделия, но и создать бригады, способные качественно монтировать эти изделия и конструкции. Безусловно, при поточном изготовлении снижается себестоимость изделия, а при использовании типовых методов монтажа – ускоряется и удешевляется процесс сборки зданий. Кроме того, повышается качество выполняемых работ и надежность изделий, так как каждое изделие подвергается неоднократному контролю при изготовлении, доставке и установке на место.

Следует отметить, что в настоящее время во многих проектных организациях имеются разработанные типовые проекты зданий с учетом местных условий, не востребованные лишь по причине погони застройщиков за «большими площадями». Проекты многоразового использования, соответствующие минимальным нормам проживания как для городских жителей, так и для сельских. На многих ДСК сохранены и используются формооснастка для изготовления конструкций. Использование этих факторов позволит существенно (30-50%) снизить стоимость 1 кв.м. жилья.

3. Привлечение государственных инвестиций для завершения работ на «замороженных» и незавершенных объектах с выделением доли жилья в государственный фонд в качестве оплаты по государственным расценкам.

Государством должны быть разработаны механизмы, стимулирующие «размораживание» данных объектов с целью завершения строительства. Для этого необходимо провести тщательную экспертизу объектов, чтобы выяснить возможность производства работ, при необходимости внести коррективы в проектные решения (снижение этажности, усиление или частичный демонтаж конструкций), и оценить объем незавершенного строительства. Выдавать заинтересованной организации или лицу целевой кредит (субсидии) на завершение указанных работ (под контролем Архстройнадзора) на данном объекте с целью ввода его в эксплуатацию. В качестве оплаты кредита с организации - застройщика потребовать жилую площадь, эквивалентную сумме оплаты кредита по государственным расценкам.

Для решения проблемы обеспечения жильем семей, перед которыми у государства имеются законодательные обязательства, необходимо на государственном уровне произвести либо покупку уже имеющегося жилого фонда, либо разместить заказы государственным или частным подрядным организациям на льготных условиях. Усиление государственного сектора строительства приведет к возможности государству выступать в едином лице: покупатель-продавец, что снимет ряд проблем, особенно финансового характера. Выделение льготных кредитов на строительство нового жилья, завершение «замороженных» объектов, а также ремонт и восстановление позволит существенно улучшить ситуацию на рынке жилья. Кроме того, для привлечения инвестиций предлагается использовать форму долевого участия в управлении жильем, что также сделает рынок привлекательным.

4. Учитывая дотационность региона, необходимо увеличить долю строительства жилья по государственным кредитам, что, по нашему мнению, существенно повысит количество участников программ.

Как уже ранее отмечалось, в Республике Дагестан лишь незначительная часть населения (менее 10%) может позволить себе приобрести жилье за наличные деньги или по ипотечному кредиту. Основная масса населения

может рассчитывать только на государственные субсидии или долгосрочные кредиты с минимальной банковской ставкой (не более 5%).

5. Использование денежных средств в ходе реализации программы «Жилье» в Республике Дагестан не в полной мере решает поставленные задачи, что в первую очередь, связано с не совсем продуманной структурой управления и, безусловно, с низкой ответственностью должностных лиц.

В этой связи предлагается создавать государственное учреждение (ГУ - Дирекция) которое должно выполнять функции заказчика-застройщика для реализации программ, что делает их подконтрольными государственными правовыми органами, а работу «прозрачной». Такой подход существенно упрощает все процедуры по контролю самого строительства (выполняет Архстройнадзор города или региона), так и затрачиваемых средств.

6. Кроме того, скорейшее внедрение в Республике Дагестан антикоррупционного закона с целью повышения ответственности административных работников к своим обязанностям.

Меры, принимаемые на уровне правительства РФ по борьбе с коррупцией, еще не дошли до РД. Не секрет для многих, что для получения участка под строительство или для включения в списки на получение жилья необходимы дополнительные расходы, связанные с подкупом административных чиновников.

Такая практика должна быть пресечена. Свою роль в этой проблеме должны сказать не только правоохранительные органы, но и средства массовой информации. Необходима идеологическая работа с населением для воспитания неприятия подобных явлений и для повышения самооценки человека, а также повышения его юридической и правовой грамотности.

7. Ситуация, сложившаяся в ЖКК на современном этапе, такова, что без кардинальных, реформаторских изменений решить ее невозможно. В первую очередь, для решения этой проблемы необходимо сформировать рынок доступного жилья и обеспечение необходимых условий проживания

людей. С целью восстановления работоспособности существующих подразделений ЖКХ, а также создания новых и их оснащения необходимо привлечь инвестиционный капитал, сделать сферу ЖКХ экономически привлекательной.

Для этого необходимо ввести финансовую ответственность ЖКХ перед инвесторами, т.е. долевое участие в управлении путем акционирования деятельности, страхования инвестиций, разработкой правовых актов.

8. Привлечение инвестиционного капитала

Безусловно, делать ставку только на финансирование РД из федерального бюджета в настоящее время неправомерно. Необходимо привлечение инвестиций различного рода предприятий и частного капитала.

Для привлечения инвестиций предлагается использовать механизм долевого участия при строительстве и распределении жилья. Таким образом, инвестор становится собственником определенной части жилья, при этом берет на себя все обязательства по поддержанию его в исправном состоянии и целевом использовании.

Если доходная часть от инвестирования в строительство будет меньше чем в коммерческих банках или других формах вложения, то это приведет к оттоку инвестиционного капитала из строительства. Поэтому автор предлагает не только использовать механизм долевого участия при строительстве и распределении жилья, но также применение льгот для данных организаций и страхование инвестиций.

В РД ведется работа по привлечению инвестиций в строительство жилья, так объем инвестиций в 2008 возрос с 12147,3 млн. до 149751⁴.

5. Методика расчета средней стоимости 1 кв.м. жилья

Для создания правовой и экономической базы с целью обеспечения большинства населения социально доступным жильем, а также для создания инфраструктуры по его поддержанию необходимо разработать методику

⁴ Федеральная служба Государственной Статистики. Статистический бюллетень 2009г.

расчета 1 кв.м. социально доступного жилья.

В работе предложен вариант такой методики, заключающейся в определении совокупного годового дохода семьи, стоящей в очереди на получение жилья. По данному показателю определяется социальный коэффициент, в зависимости от МРОТ, который позволяет категорировать семьи по их социально-финансовому статусу. Для каждой категории определяется стоимость 1 кв.м. жилья исходя из финансовых возможностей (в работе этот показатель равен 80% от суммы дохода). Суть данной методики заключается в следующем: а) количество категорий может меняться в зависимости от благосостояния общества, б) государство не распыляет средства на поддержку «среднего» нуждающегося, а целенаправленно поддерживает каждую социальную группу.

Для этого необходимо для всех стоящих в очереди на получение жилья определить статус или социальную категорию, исходя из всей суммы годовых доходов, в течение последних 3-х лет и соотнести этот показатель с МРОТ

$$K_{cm} = \sum ГД / 3 / МРОТ,$$

$\sum ГД$ – суммарный годовой доход за последние 3 года

K_{cm} – показатель статуса или социальной категории.

Степень градации может быть любой. Чем больше категорий, тем точнее будет показатель и тем целенаправленнее будут использоваться средства государства.

Далее для данной категории определить общую сумму денежных средств, которую она способна внести за 20 лет.

$$СГДср = \sum_1^3 ГД / 3 - \text{средний доход за год очередника.}$$

$ССГДср = \sum СГДср$ – совокупный средний доход за год семьи определяется суммированием доходов всех рабочих членов семьи очередника (супруги и дети, если работают), включая пособия.

$$O = \sum_1 CCGДср - \text{общая сумма денежных средств, которую семья}$$

способна внести за 20 лет.

Средства, отчуждаемые на строительство жилья, не должны превышать 30% от суммы годового дохода семьи. Таким образом

$$ССЖ = 30\% O - \text{средства на строительство жилья.}$$

Исходя из нормативов жилья на 1 человека и количества членов семьи, можно установить общую площадь жилья, необходимой данной семье

$$ОП = nN + Ппп - \text{общая площадь}$$

n – количество членов семьи

$Nж$ – норматив площади

$Ппп$ – площадь подсобных помещений балконов, коридоров.

Так как этот показатель существенно разнится из-за величины Ппп в различных планировках, то необходимо его соотнести с разработанными вариантами типовых серий и минимальных норм, согласно которым на 1 члена семьи приходится в среднем 18 кв.м. общей площади, т.е. $ОП = 18 * n$. Зная общую площадь жилья, необходимые семье средства, которые данная семья может потратить на строительство (закупку) жилья, определим показатель стоимости 1 кв.м. жилья для данной социальной группы.

$$ПССЖ = ССЖ / ОП - \text{показатель социальной стоимости 1 кв.м. жилья, руб.}$$

Исходя из рассматриваемых целей и задач, а также принятых постановлений и ряда мер, направленных на оздоровление всего ЖKK и, в частности, решение проблемы рынка доступного жилья, можно сделать следующие рекомендации:

- ввести социальное категорирование населения по совокупному годовому доходу;
- определить стоимость 1 кв.м. жилья для каждой социальной группы;

- ввести на определенный период (5лет) фиксирование цен на первичном рынке, что создаст определенную финансовую стабильность, и позволит в дальнейшем выработать механизм индексирования;
- усилить государственный сектор строительства жилья, что позволит государству выступать в едином лице покупателя и продавца;
- создать строительные инвестиционные банки с целью привлечения средств населения и организаций для строительства (долевого участия) жилья;
- ввести систему льгот и страхования инвестиционных вкладов для всех заинтересованных участников строительства жилья.

Внедрение предложенных рекомендаций в хозяйственную практику позволит ускорить механизм формирования рынка доступного жилья и планомерного решения жилищных проблем в регионе.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. В рецензируемых изданиях, включенных в перечень ВАК:

1. Джамалов А.С., Бекбузаров М.А., Современные проблемы развития жилищного комплекса в Российской Федерации // Региональная экономика, 2009, №22 (115) – 0.4п.л. (в соавт., лично автора – 0.3 п.л.)

2. Джамалов А. С. Особенности функционирования рынка жилья в Республике Дагестан // Региональная экономика 2010, №2 (137) – 0.4 п.л.

2. В других изданиях

3. Джамалов А.С., Социальная сущность рынка доступного жилья // Конференция «Ломоносовские чтения» МГУ 2007. – 0. 25 п.л.

4. Джамалов А.С., Булгаков. А.И., Проблемы стоящие перед ЖКХ на современном этапе. // Вестник Дагестанского государственного технического университета. Гуманитарные науки, 2009, №11. – 0.5 п.л. (в соавт., лично автора - 0.4 п.л.)

5. Джамалов. А.С., Булгаков А.И., Мелехин В.М., Управление функционированием рынка жилья в Республике Дагестан // Вестник Дагестанского государственного технического университета.

Гуманитарные науки, 2009, №11. – 0.5 п.л. (в соавт., лично автора – 0.4 п.л.)

6. Джамалов. А.С. К проблеме субсидирования строительства жилья в Республике Дагестан // Вестник Дагестанского государственного технического университета. Гуманитарные науки, 2009, №11. – 0.5 п.л.