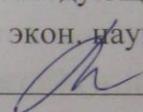


МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра экономической теории и прикладной экономики

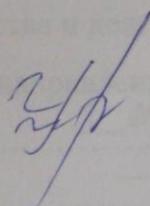
ДОПУЩЕНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА
ОБЪЕМ ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой
д-р экон. наук, профессор
 И.А. Лиман
«__» _____ 2016

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
СТИМУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ ВЛАСТИ

(магистерская диссертация)

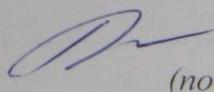
38.04.01 Экономика: Экономика и правовое регулирование бизнеса

Выполнил
Студент 2 курса
очной формы обучения


(подпись)

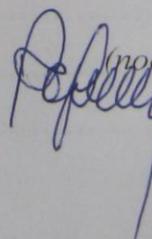
Угрюмова
Анна
Сергеевна

Научный руководитель
канд. экон. наук, доцент


(подпись)

Токарева
Оксана
Евгеньевна

Рецензент
Генеральный директор
АО «Партнер»


(подпись)

Разницын
Геннадий
Юрьевич

Тюмень 2016

Работа выполнена на кафедре экономической теории и прикладной
экономики Финансово-экономического института ТюмГУ
по направлению «Экономика»,
магистерская программа «Экономика и правовое регулирование бизнеса»

Защита в ГЭК

протокол от _____ № _____

оценка _____

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. РОЛЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ РЕГИОНОВ.....	7
1.1. Развитие жилищного строительства в РФ.....	7
1.2. Методы поддержки жилищного строительства в регионах России.....	24
1.3. Административные процедуры поддержки жилищного строительства.....	38
ГЛАВА 2. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	43
2.1. Особенности развития жилищного строительства в регионе.....	43
2.2. Механизмы поддержки жилищного строительства в Тюменской области.	51
ГЛАВА 3. ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	64
3.1. Основные проблемы развития жилищного строительства.....	64
3.2. Контроль долевого строительства и деятельности ЖСК.....	72
3.3. «Наемные дома» как одно из направлений стимулирования жилищного строительства.....	78
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	84
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 5.....	111

ВВЕДЕНИЕ

Жилье является одной из базовых ценностей, обеспечивающих гражданам ощущение экономической стабильности и безопасности, стимулирующих к эффективному и производительному труду и в значительной степени формирующих отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище. Вопросы жилья были, есть и остаются одними из самых значимых.

Жилищная политика включает в себя комплекс мероприятий, направленных на получение всеми категориями граждан доступного и комфортного жилья. В него входят:

- ипотечное кредитование;
- программы по обеспечению жильем молодых семей;
- переселение граждан из аварийного жилья;
- обеспечение жильем льготных категорий населения;
- предоставление субсидий и займов гражданам для приобретения и строительства жилья;
- развитие жилищного строительства.

Сложность разрешения проблем по обеспечению населения доступным (с точки зрения – стоимости и условий приобретения) и комфортным (с точки зрения – условий проживания) жильем определяется зависимостью от большего количества разнородных факторов:

- состояния жилищного фонда, характеризующегося большой степенью износа;
- низкого уровня обеспеченности инженерной инфраструктурой;
- состояния и проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства, степень износа которого высока;
- проблем и перспектив в финансовом обеспечении жилищного кредитования;

- выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан из-за недостаточного объема федеральных средств у ряда регионов для обеспечения жильем всех состоящих на учете граждан.

Для развития жилищного строительства в Российской Федерации разработаны специальные программы. По этим программам проводится дальнейшая политика субъектов РФ в этой сфере.

Приоритетным общероссийским проектом является «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Федеральная целевая программа «Жилище» является базовым инструментом для реализации этого проекта. В рамках программы «Жилище» действует уникальная подпрограмма «Молодая семья», помогающая молодым российским семьям получить комфортное жилище, [подпрограмма "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации"](#), [подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством"](#) и т.д.

Стимулирование жилищного строительства имеет своей целью повышение доступности жилья для населения и одним из ожидаемых конечных результатов – создание условий для улучшения демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе.

Целью данного исследования является изучение строительства жилых домов в Российской Федерации, а также определение механизмов реализации программ в области жилищного строительства в России.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ развития жилищного строительства в России и регионах;
- изучение механизмов поддержки жилищного строительства государственными органами власти в РФ;
- выделение основных проблем в данной отрасли и поиск их решений.

Объектом исследования является жилищное строительство в РФ.

Предметом выступают действия государственных и региональных органов власти по стимулированию развития жилищного строительства в России.

Элементами научной новизны являются:

- исследование влияния различных факторов на объемы жилищного строительства;
- выявление влияния доходов населения на удельный ввод жилых домов;
- исследовано влияние объема выданных ипотечных кредитов на объемы жилищного строительства.

В работе содержатся рекомендации направленные на стимулирование жилищного строительства.

В качестве информационной базы использовались аналитические материалы федеральной службы статистики, публикации по теме исследования, документы с официальных сайтов органов государственной власти и собственные результаты аналитических исследований.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений.

ГЛАВА 1. РОЛЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ РЕГИОНОВ

1.1. Развитие жилищного строительства в РФ

Жилищное строительство относится к числу ключевых фондо- и системообразующих отраслей, во многом определяющих темпы развития национальной экономики, а также способствующих решению важнейших социально-экономических проблем современной России. Важным представляется и тот факт, что жилищное строительство имеет ключевое значение для развития целого ряда смежных отраслей народного хозяйства — производства строительных материалов, машиностроения, химической, деревообрабатывающей и других отраслей промышленности, развития транспорта, связи, торговли, общественного питания и т.п. Динамика рынка недвижимости (в т. ч. жилой) в России является одним из важных индикаторов состояния экономики. Рост ввода жилья обычно несет в себе и стимулирование потребления. При обустройстве новых домов и квартир население тратит свои сбережения на ремонт (закупку строительных материалов), отделку, обустройство, а также на покупки товаров длительного пользования: бытовой техники, сантехники, мебели, электроники и пр [34]. По оценкам Минэкономразвития РФ, одним из самых быстрых и эффективных способов увеличения ВВП в России является жилищное строительство: каждый рубль, инвестированный в жилищное строительство, дает 55 копеек добавленной стоимости. Но еще более важно то, что развитие жилищного строительства в перспективе снижает социально-экономическую напряженность в обществе, решая извечную для России проблему дефицита жилья [32].

За последние годы уровень жилищного строительства по количеству введенного жилья является наибольшим за всю историю России. В 2015 году введено в эксплуатацию 1169,4 тыс. квартир общей площадью 83,8 млн.кв.метров, что составило 101,3% к соответствующему периоду

предыдущего года (в 2014 году было введено 84,2 млн. кв. метров жилья, 118,2% к 2013 году).

В 2015 году увеличился на 20,8 % объем ввода жилья эконом-класса и составил 37,1 млн. кв. метров (в 2014 году - 30,7 млн. кв. метров). За тот же период выдано разрешений на строительство 112 млн. кв. метров жилья, что на 7,8 % больше 2014 года [15]. Тем не менее, средний размер жилплощади в России на человека за десять лет (2005–2015 годы) вырос не слишком значительно: с 21 до 24 кв. м. Как пишут Е.Ясин и А.Пузанов: «Уровень обеспеченности россиян жильем пока остается недостаточным по сравнению с развитыми странами. Он лишь в полтора раза выше позднесоветского и втрое ниже уровня жилищной обеспеченности граждан США (в США — 70 кв. м на человека, в Германии и Франции — 39, в Польше — 25). Чтобы выйти на показатель 35 кв. м на человека, России требуется увеличить объем жилищного фонда в полтора раза. А если принять во внимание необходимость замещения аварийного, ветхого, морально устаревшего и недостаточно благоустроенного жилья, то объем необходимого строительства должен составить 70–80% имеющегося жилищного фонда». Действительно, небольшой прирост метража отражает еще и вынужденный вывод старого жилья. Огромный запас потребностей в обновлении жилого фонда надолго останется стимулом для роста экономики России [34].

Таким образом, основная задача современной государственной жилищной политики в Российской Федерации — создание такой системы, при которой каждый россиянин мог бы улучшить свои жилищные условия [31].

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства приходятся на экономически развитые регионы с высокой численностью населения. Так наибольшие объемы по вводу жилых домов осуществлялись в Московской области, где введено 10,1% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае - 5,5%, Москве - 4,6%, Санкт-Петербурге - 3,6%, Республике Башкортостан -

3,2%, Новосибирской области - 3,1%, Свердловской области - 3,0%, Республике Татарстан и Ростовской области - по 2,9%, Ленинградской области - 2,8%, Самарской области - 2,6%, Тюменской области (без авт.округов) - 2,5%. В этих субъектах Российской Федерации построено почти половина всей введенной площади жилья в России. Указанный список лидеров жилищного строительства практически постоянен.

Вместе с тем, при значительных объемах жилищного строительства в этих субъектах Российской Федерации, в 2015 году наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2014 годом в Московской области - на 14,6%, Санкт-Петербурге - на 7,1%, Краснодарском крае - на 2,9%.

В четвертом квартале 2015 г. показатель ввода в действие жилых домов равен аналогичному показателю в четвертом квартале 2013 г. и составил 31,8 млн. кв. метров общей площади (рис.1.1).

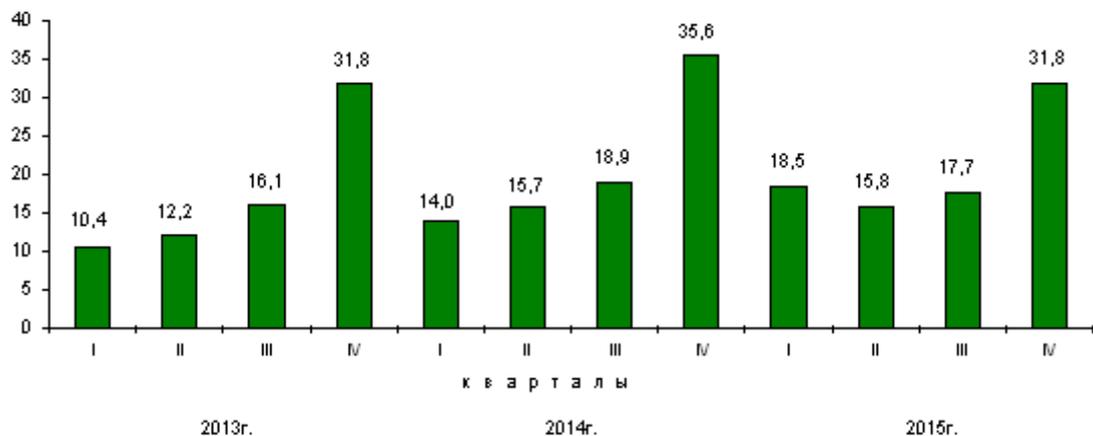


Рис. 1.1. Динамика ввода в действие жилых домов по кварталам, млн. кв. метров общей площади. Источник: [46]

За последние годы прирост темпов введенного жилья ежегодно наращивался. В 2014 г. ввод общей площади жилых домов увеличился на 18,2% против 7,2% в 2013 г. и 5,6% в 2012 г., однако в 2015 году рост ввода жилых домов составил всего 1,3% (табл. 1.1). Такой незначительный рост объясняется ухудшением общей экономической ситуации в стране, что

отражается на общем инвестиционном климате страны и ведет к снижению инвестиционной привлекательности строительной отрасли.

Ввод общей площади жилья в расчете на 1000 человек населения вырос с 207 кв.метров в 2000 г. до 583 кв.метров в 2015 г. Наибольшие объемы жилья в расчете на 1000 человек населения в 2015 г. введены в Тюменской области (без автономных округов) – 1478 кв.метров общей площади, что в 2,5 раза выше среднероссийского уровня (583 кв.метра), в Московской области – 1323 кв.метров, Ленинградской области – 1307 кв.метров, Калининградской области – 1241 кв.метров, Белгородской области – 1004 кв.метров, Новосибирской области – 940 кв.метров, Липецкой области – 917 кв.метр, Краснодарском крае – 847 кв.метров, Ненецком автономном округе – 814 кв.метров, Калужской области – 788 кв.метров, Чеченской Республике – 682 кв.метров. Менее 100 кв.метров на 1000 человек населения за год построено в Чукотском автономном округе и Мурманской области.

Таблица 1.1

Динамика ввода в действие жилых домов

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Введено в действие жилых домов, млн.м ² общей площади	64,1	59,9	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2	85,3
в % к предыдущему году	104,6	93,5	97,6	106,6	105,6	107,2	118,2	101,3

Источник: [46]

В 2014 г. на территории 9 субъектов Российской Федерации более чем на четверть по сравнению с 2013 г., возрос объем сданного в эксплуатацию жилья, из них в Карачаево-Черкесской Республике и Оренбургской области – в 1,5 раза, в Еврейской автономной и Псковской областях – в 1,6 раза, Калининградской области – в 1,7 раза, Республике Адыгея – в 2,5 раза; Чеченской Республике – в 3,1 раза, Чукотском автономном округе – в 4,3 раза.

В 2014 году произошло значительное снижение объемов жилищного строительства по сравнению с предыдущим годом на территории Иркутской области – на 14,1%, Магаданской области – на 15,0%, Республике Северная Осетия – на 18,8%.

Доля построенного жилья организациями частной формы собственности в 2015 г. составила около 50% от общего ввода жилья. Доля жилья построенного организациями государственного сектора экономики в общем объеме введенных в действие жилых домов в целом по России составила почти 3% (табл. 1.2).

Таблица 1.2

Ввод в действие жилых домов застройщиками различных форм собственности

	2015	
	млн.м ² общей площади	удельный вес в общем вводе жилья, %
Введено	85,3	100
Из них по формам собственности:		
- государственная	2,5	2,9
- муниципальная	1,9	2,2
- частная	41,6	48,8
- из нее население за счет собственных и заемных средств	35,2	41,2
- смешанная	0,6	0,7

Источник: [46]

В 2015 году индивидуальными застройщиками введено 264,0 тыс. жилых домов общей площадью 34,3 млн.кв.метров, что составило 94,6% к 2014 году (табл. 1.3). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья в целом по России составила 40,9%, в Республике Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чеченской республиках, Белгородской области - от 80,5% до 98,2%.

Динамика ввода в действие жилых домов, построенных
индивидуальными застройщиками

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Введено в действие индивидуальных жилых домов, тысяч	196,4	206,8	188,6	197,7	208,5	225,0	266,5	264
Их общая площадь, млн.м ²	27,4	28,5	25,5	26,8	28,4	30,7	36,2	34,3
В % к предыдущему году	104,0	104,3	89,4	104,9	106,0	108,1	116,7	94,6
Удельный вес в общей площади введенного жилья, %	42,7	47,7	43,7	43,0	43,2	43,5	43,0	41,2

Источник: [46]

В 2014 г. более 70% от общего ввода жилых домов построено индивидуальными застройщиками в следующих субъектах Российской Федерации: в Липецкой области (70,4%), Тамбовской (71,2%) и Белгородской (73,4%) областях, Карачаево – Черкесской Республике (73,7), Республике Дагестан (84,1%), Республике Тыва (87,0%), Кабардино – Балкарской Республике (90,9%) и Чеченской Республике (95,5%).

В Южном и Северо – Кавказском федеральных округах строительство частных жилых домов в течение ряда лет является определяющим в развитии жилищного строительства в целом. Доля таких жилых домов в общем объеме введенного жилья в 2014 г. составила: в Южном федеральном округе – от 40,1% в Республике Калмыкия до 67,4% в Астраханской области, в целом по федеральному округу – 55,0%; в Северо – Кавказском федеральном округе – 56,3% в Ставропольском крае .68,3% - 90,9 в Республике Ингушетия,

Карачаево – Черкесской и Кабардино – Балкарской республиках, Республике Дагестан, 95,5% в Чеченской Республике, в целом по федеральному округу – 76,6%.

Менее четверти от общего объема введенного жилья в 2014 г. составляла доля построенных населением жилых домов в Республике Северная Осетия – Алания, Хабаровском крае, Амурской, Магаданской, Московской областях, Ханты – Мансийском – Югра и Ямало – Ненецком автономных округах. В Санкт – Петербурге населением было построено 9,9% введенных жилых домов, в Москве – 14,9%.

В 2014 г. по сравнению с 2013 г. увеличился ввод общей площади индивидуальных жилых домов в Кировской, Ленинградской, Новосибирской, Псковской, Свердловской и Томской областях, Санкт – Петербурге – от 70% до 80%; в Республике Хакасия – в 2,0 раза, в Республике Адыгея – в 2,3 раза, в Калининградской и Мурманской областях – в 2,6 раза; в Республике Ингушетия – в 3,1 раза, в Чеченской Республике – в 3,2 раза.

В 2015 г. для членов жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) построено около 600 тыс.кв.метров общей площади жилья, это почти на 200 тыс.кв. метров больше чем в предыдущем 2014 г. Жилищно-строительными кооперативами осуществлялся ввод жилья на территории 16 субъектов Российской Федерации. При этом доля такой формы жилищного строительства незначительна (0,4% в среднем по России) и только в четырех субъектах Российской Федерации она превышает 2% (Кировской области (2,3%), Пермском крае (3,1%), Саратовской (7,3%) и Томской (7,7%) областях).

Таблица 1.4

Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в
2015 году

	Всего			В том числе индивидуальные жилые дома		
	введено,	в % к	доля в	введено,	в % к	доля в

	млн.м ² общей площади	2014	общем вводе жилых домов, %	млн.м ² общей площади	2014	общем вводе жилых домов, %
Городская местность	62,0	99,68	72,7	16,3	90,5	46,3
Сельская местность	23,3	105,9	27,3	18,9	104,4	53,7

Источник: [46]

В 2015 г. темпы жилищного строительства в сельской местности опережали темпы ввода жилых домов в городах и поселках городского типа. Для сельских жителей введено на 5,9% больше площади жилья к уровню 2014 г., для городских жителей – меньше на 0,32%.

В 2015 г. средний размер построенных квартир составил 71,4 кв.метров, в то время как в 2014 г. - 74,9 кв.метров общей площади. Основную долю в общем объеме введенного жилья составляют однокомнатные квартиры, в 2015 г. они составили 43,0%, доля двухкомнатных квартир - 30,0%, трехкомнатных – 18,0%. Доля квартир с четырьмя комнатами и более составила 9,0%. Снижение среднего размера квартир во введенных жилых домах происходит за счет опережающего роста однокомнатных квартир (табл. 1.5).

Таблица 1.5

Число построенных квартир и их средний размер

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего						
Число построенных квартир, тысяч	717	786	838	929	1124	1195
Их средний размер, м ² общей площади	81,5	79,3	78,4	75,8	74,9	71,4
Из них по видам квартир, в % от общего						

ВВОДА:						
- однокомнатные	34	36	38	39	41	43
- двухкомнатные	32	31	32	31	31	30
- трехкомнатные	23	21	20	20	19	18
- четырехкомнатные и более	12	12	10	10	9	9
Населением за счет собственных и заемных средств						
Число квартир, тыс.	192	201	211	228	266	272
Их средний размер, кв.м. общей площади	132,6	132,9	134,4	134,4	136,0	129,6

Источник: [46]

В 2015 г. в новой жилой застройке преобладают малоэтажные жилые дома, а также 17-ти этажные и выше (табл. 1.6).

Среди введенных застройщиками – юридическими лицами многоэтажных жилых домов более трети составляют дома свыше 10 этажей. В 2014 г. стандартам экономического класса соответствовало 2,9 тыс. жилых домов, построенных застройщиками – юридическими лицами, общей площадью 7012,7 тыс.кв.метров. Наибольшие объемы строительства жилья экономического класса осуществлялись в Республике Татарстан (392,1 тыс.кв.метров), Краснодарском крае (389,6 тыс.кв.метров), Самарской (385,8 тыс.кв.метров), Саратовской (402,2 тыс.кв.метров), Новосибирской (446,4 тыс.кв. метров), Московской (691,9 тыс.кв.метров) и Тюменской (487,4 тыс.кв.метров) областях.

Таблица 1.6

Ввод общей площади жилых домов по этажности, тыс.кв.метров

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1-этажные	12703,1	13174,5	13239,9	13665,2	14923,6	14071,9
2-этажные	11605,0	12520,7	13302,4	14147,0	17449,1	17268,3
3-этажные	3846,3	4294,1	5482,1	6933,6	9540,1	9451,5

4-этажные	531,5	444,3	557,5	701,8	700,2	955,1
5-этажные	2920,4	2246,8	2096,5	2045,4	2870,0	2228,9
6-этажные	582,7	659,2	555,8	665,4	1016,7	1067,8
7-этажные	567,3	634,2	668,0	385,5	679,5	580,6
8-этажные	443,0	439,5	460,6	568,6	614,1	570,9
9-этажные	3591,3	3654,2	4056,8	4380,8	4325,3	3878,5
10-этажные	6700,2	6177,9	5368,8	5193,8	4852,3	4714,2
11-этажные	742,6	875,4	1312,4	1174,8	1406,3	2162,3
12-16-этажные	5783,0	6299,9	6628,2	7023,2	8276,3	8546,9
17 и более этажные	7520,8	9847,4	11038,9	12645,0	16479,0	18887,9

Источник: [46]

Инвестиции в жилища в 2014 г. использованы в объеме 2068,4 млрд.рублей, их доля в общем объеме инвестиций в основной капитал составила 15,3% против 12,5% в 2013 году.

Из общего объема инвестиций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), направленных на строительство многоквартирных жилых домов, привлеченные застройщиками в порядке долевого участия средства населения составили 264,5 млрд.рублей, или 41,2% (против 39,1% в 2013 г.).

Одним из приоритетов работы Минстроя является реализация программы «Жилье для российской семьи». Подписаны 70 соглашений об обеспечении строительства жилья экономического класса с заявленным объемом ввода более 19,5 миллионов квадратных метров.

В рамках выполнения социальных обязательств государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан Минстроем в 2015 году профинансированы мероприятия по обеспечению жильем:

- 10,8 тысяч ветеранов Великой Отечественной войны;
- 4 тысяч ветеранов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов;
- 15,2 тысяч молодых семей;
- 5,7 тысяч военнослужащих, уволенных или увольняемых с военной службы; граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера; граждан, пострадавших в результате радиационных аварий и катастроф и других социальных категорий граждан [31].

Государственная поддержка жилищного строительства из федерального бюджета распространялась на 1485,7 тыс.кв.метров общей площади введенных в 2014 г. жилых домов, что на 15,9% больше, чем в 2013 году. Доля строительства жилья за счет этого источника в 2014 г. по России составила 1,8%, в Хабаровском крае – 14,7%, Республике Ингушетии – 19,2%, Амурской области – 19,6%, Камчатском крае – 21,7%, Мурманской области – 24,3%.

На 22,3% уменьшилось по сравнению с 2013 г. объемы жилищного строительства за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, в 2014 г. введено 1351,1 тыс.кв.метров. Этот источник финансирования используется в среднем по России при строительстве 1,6% жилья, в Москве – 11,0%, Сахалинской области 14,4%, Республике Мордовия – 15,7%, Еврейском автономном округе – 28,8%, Магаданской области – 39,2%, Ненецком автономном округе – 52,4%.

В рамках региональных программ ипотечного кредитования жилищного строительства в 2014 г. осуществлялся ввод в действие жилых домов в 19 субъектах Российской Федерации. Объем введенной площади за счет «ипотеки» в целом по России по сравнению с 2013 г. уменьшился на 4,2% и составил 621,8 тыс.кв.метров. Доля этого вида строительства в общем объеме введенного жилья в России составляет 0,7%.

Наибольшие объемы «ипотечного жилья» в 2014 г. вводились в Республике Татарстан (339,9 тыс.кв.метров), Новосибирской области (40,4

тыс.кв.метров), Челябинской области (36,1 тыс.кв.метров), Нижегородской области (32,7 тыс.кв. метров). В Москве и Санкт – Петербурге ввод такого жилья в 2014 г. не осуществлялся.

Таблица 1.7

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.метра общей площади жилых домов в целом по Российской Федерации, руб.

	Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками		
	всего	в сельской местности	в городах и поселках городского типа
2009	30312	30111	30324
2010	31877	32391	31844
2011	33320	32420	33371
2012	34354	31182	34557
2013	36439	33823	36649
2014	39447	38508	39542
2015	39258	39531	36834

Источник: [46]

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.метра общей площади жилых домов квартирного типа по России в целом, построенных в 2015 г., составила 39258 рублей, в 2014 г. - 39447 рублей, в 2013 г. – 36439 рублей, в 2009 г. – 30312 рублей (табл. 1.7).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.метра общей площади жилых домов в 2015 г. выше среднероссийского уровня в полтора раза и более наблюдалась в Чукотском автономном округе (100783 рублей), Ямало–Ненецком автономном округе (64297 рублей), Сахалинской (63280 рублей) и Магаданской (63274 рублей) областях, Камчатском крае (61494 рубля); ниже среднероссийского уровня – в 60 субъектах Российской Федерации, из них самая низкая – в Республике Дагестан (22027 рублей),

Курской области (24797 рублей), Республике Ингушетия (24865 рублей) и Республике Калмыкия (25123 рублей).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.метра общей площади соответствующих стандартам экономического класса жилых домов, построенных юридическими лицами, составила 33,5 тыс. руб.

Для застройщиков - юридических лиц в 2014 г. наиболее дешево обошлось строительство многоквартирных малоэтажных блокированных жилых домов – 31,5 тыс. рублей и индивидуальных блокированных жилых зданий (предназначенных для проживания одной семьи) – 24,9 тыс.рублей.

Таблица 1.8.

Реальные располагаемые денежные доходы в Российской Федерации, %

Год	К предыдущему году
2013	104
2014	99,3
2015	95,7

Источник: [46].

Средняя цена 1 кв.метра общей площади проданных квартир на первичном рынке жилья в Российской Федерации по сравнению с предыдущим годом выросла на 5,7% и в конце 2014 г. составила 51714 рублей, что в 1,3 раза превышает среднюю фактическую стоимость строительства. При этом реальные располагаемые денежные доходы населения в 2015 г. снизились по сравнению с 2014 г. и 2013 г. (табл. 1.8).

Текущий спад в экономике затрагивает и жилищную сферу, зависящую от экономической активности, доходов населения и доступности кредитования.

Для выявления взаимосвязи между вводом жилых домов и доходами населения была составлена диаграмма по данным за 2015 год. В состав диаграммы вошли 75 субъектов РФ за исключением г. Москвы, г. Санкт-

Петербурга, Магаданской, Московской, Мурманской областей, Ненецкого автономного округа, Ханты-Мансийского автономного округа, Ямало-Ненецкого автономного округа, а также Республики Крым и г. Севастополя, поскольку эти регионы имеют особые экономические условия (Приложение 1).

Таким образом, Тюменская область имеет наибольший объем ввода жилых домов на душу населения. Это обусловлено тем, что строительство жилья осуществляется не только за счет средств граждан, но и велика степень участия государства в решении жилищного вопроса в регионе в форме создания инфраструктуры. Для Калининградской и Белгородской областей характерны высокие темпы ввода жилья, при относительно невысоких среднедушевых доходах и расположением региона в зоне Севера. Самый низкий показатель ввода жилых домов в Республике Коми, однако среднедушевые денежные доходы значительно выше чем в других регионах России. Это можно объяснить низкой государственной поддержкой развитие жилищного строительства. В Сахалинской области самый высокий уровень среднедушевых денежных доходов, при этом ввод жилых домов не достаточно высокий. Высокие доходы в данном регионе обоснованы тем, что регион обладает богатой ресурсно-сырьевой базой, при этом развитию жилищного строительства препятствуют экстремальные природные условия, а именно повышенная сейсмическая активность, в результате которой необходимо строительство жилья с соблюдением определенных стандартов, что ведет к удорожанию строительства.

По данным Комплексного наблюдения условий жизни населения, проведенного Росстатом в 2014 году, 13,4% домохозяйств собирались улучшить свои жилищные условия, из них 33,6% составили домохозяйства, которые намерены в этих целях купить или построить другое жилье, 27,3% намерены купить квартиру в многоквартирном доме в новостройке и почти каждое третье домохозяйство (28%) планирует построить жилой (индивидуальный) дом (часть дома) для постоянного проживания.

По данным Банка России, объем предоставленных физическим лицам жилищных кредитов на покупку жилья (в рублях и иностранной валюте) на начало 2015 г. составил 1821,3 млрд.рублей, что больше объема выданных жилищных кредитов в 2014 г. в 1,3 раза. Наибольший объем кредитов был выдан в Москве (10,4% от общего объема жилищных кредитов по Российской Федерации), Московской области (8,5%), Санкт-Петербурге (5,3%), Тюменской (5,2%) и Свердловской (3,3%) областях, республиках Башкортостан и Татарстан, Красноярском и Краснодарском краях, Новосибирской, Нижегородской, Ростовской, Самарской и Челябинской областях (от 2,0% до 2,9%). На их долю приходится более половины (54,8%) объема жилищных кредитов, выданных в Российской Федерации.

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам в 2015 г., составила: в рублях – 12,47%, в иностранной валюте – 9,32%; по ипотечным жилищным кредитам – 12,45% и 9,25%, соответственно.

Резерв ввода жилья в эксплуатацию сосредоточен в незавершенном строительстве, объем которого (без индивидуальных жилых домов) постепенно увеличивался: в 2012 г. – на 2,8% по сравнению с предыдущим годом, в 2013 г. – на 13,9%., в 2014 г. – на 6,2%. Объем незавершенного жилищного строительства на конец 2015 г. составил 35,0 млн.кв.метров общей площади (табл. 1.9).

Таблица 1.9

Жилые дома, находящиеся в незавершенном строительстве, на конец года

	2010	201	2012	2013	2014	2015
Число жилых домов (без индивидуальных), тысяч	11,6	11,4	10,2	9,1	9,1	7,7
Их общая площадь, млн.м ²	29,7	28,7	29,5	33,7	36,2	35,0
В % к предыдущему году	87,6	96,6	102,8	113,9	106,2	96,7

Источник: [46].

Объем незавершенного жилищного строительства, не превышающий половины годового ввода жилья на конец 2014 г., имелся в республиках Адыгея, Алтай, Бурятия, Калмыкия, Северная Осетия – Алания, Карачаево-Черкесской Республике, Ненецком и Ямало-Ненецком автономных округах, Еврейской автономной области, Краснодарском и Ставропольском краях, Астраханской, Вологодской, Кировской, Ленинградской, Московской, Оренбургской, Рязанской, Самарской, Сахалинской, Тамбовской, Тверской, Тульской, Ульяновской и Ярославской областях, Москве. В отдельных регионах объем незавершенного жилищного строительства (без индивидуального) превысил количество введенного жилья: в Липецкой, Курганской и Курской областях – в 2,0 раза, в Нижегородской и Орловской области – в 2,1 раза, в Смоленской – в 2,2 раза, в Республике Тыва – в 3,0 раза, в Мурманской области – в 4,0 раза.

Из общей площади жилья, находящейся в незавершенном строительстве на конец 2014 г., на дома, сооружение которых законсервировано, окончательно прекращено или временно приостановлено, приходилось 5,9%, их площадь составляла 2,1 млн. кв. метров.

Не осуществлялось строительство более 50% незавершенных жилых домов в Кабардино-Балкарской Республике и Мурманской области. В республиках Башкортостан, Калмыкия, Мордовия, Татарстан и Хакасия, Удмуртия, Ямало-Ненецком автономном округе, Забайкальском и Краснодарском краях, Белгородской, Брянской, Воронежской, Калужской, Кировской, Костромской Липецкой, Московской, Новосибирской, Оренбургской, Пензенской, Свердловской и Томской областях, Москве доля такой жилищной «незавершенки» не превышала 3,0%. В республиках Адыгея, Алтай, Бурятия, Дагестан, Ингушетия, Тыва, Северная Осетия, Карачаево-Черкесской Республике, Чувашской Республике, Еврейском и Ханты-Мансийском автономных округах, Калининградской .Ленинградской, Магаданской, Новгородской и Рязанской областях, Санкт-Петербурге на конец 2014г. приостановленного и законсервированного жилья не было.

В жилищном строительстве в 2014г. по материалам стен застройщики - юридические лица отдали предпочтение кирпичным (34,8% общей площади введенных жилых домов), монолитным (26,6%) и панельным (19,9%) жилым домам, а индивидуальные застройщики – кирпичным (35,2%), деревянным (22,6%) и блочным (19,5%) жилым домам.

В настоящее время в Российской Федерации эксплуатируется жилищный фонд в размере 3,5 млрд.кв.метров, из него 86,3% находится в частной собственности.

Показатель, используемый для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.08.2012г. № 1199, «Удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда» в Российской Федерации в 2014г. составил 2,4%.

Общая площадь жилых помещений, размещенная в аварийных и ветхих строениях, в 1,3 раза превышает объем введенного в 2014г. жилья и составляет 93,3 млн.кв.метров, что на 27,7 млн.кв.метров больше, чем в 2000 году. В 2014г. выбыло по ветхости и аварийности 2,8 млн.кв.метров общей площади жилых помещений, или 3,0% от ветхого и аварийного жилищного фонда.

Таким образом, с 2010 года в Российской Федерации наблюдалась положительная динамика по объему ввода жилья. В 2015 году этот показатель достиг рекордного уровня - 85,35 млн. кв. метров, что на 1,4 % выше аналогичного показателя 2014 года (84,19 млн. кв. м). Также в 2015 году увеличился на 20,8 % объем ввода жилья эконом-класса и составил 37,1 млн. кв. метров (в 2014 году - 30,7 млн. кв. метров). За тот же период выдано разрешений на строительство 112 млн. кв. метров жилья, что на 7,8 % больше 2014 года. Во многом это произошло благодаря государственной поддержке и стимулирования жилищного строительства.

1.2. Методы поддержки жилищного строительства в регионах России

Государственные программы являются одним из важных инструментов государственного регулирования экономики, обеспечивающим достижение перспективных целей и задач путем использования имеющихся ресурсов. Они основываются на четком определении цели и содержат систему согласованных по срокам, ресурсам и исполнителям мероприятий с указанием ожидаемых результатов, обеспечивающих достижение поставленной цели.

Приоритетные национальные проекты, государственные программы стали важным явлением в жизни Российской Федерации и ее субъектах. В их реализацию включаются институты федеральной, региональной, местной власти, а также значительная часть общества.

Согласно данным Министерства экономического развития России, в рамках целевой федеральной программы «Жилище» реализуются следующие подпрограммы:

- "Обеспечение жильем молодых семей";
- "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры";
- "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации";
- "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством";
- "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан";
- "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством";
- "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации";
- "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» [45].

В каждом регионе Российской Федерации действуют перечисленные выше программы, направленные на развитие жилищного строительства. Рассмотрим жилищные программы, существующие в Новосибирской, Свердловской, Липецкой и Тюменской областях, т.е. регионах со значительными объемами строительства (Приложение 2).

Для оценки эффективности реализации жилищных программ в регионах России произведем расчет ввода жилых домов на одного человека за последние 7 лет (Приложение 3, 4). На основании произведенных расчетов выделим регионы – лидеры и регионы - аутсайдеры в каждом федеральном округе. Данные расчеты позволят выявить регионы, в которых действия региональных властей наиболее эффективны в решении жилищного вопроса граждан.

В рамках программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в числе первоочередных задач социально-экономического развития России стоит задача формирования рынка доступного жилья, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования. Ипотечное кредитование представляет собой предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества [41].

Для выявления взаимосвязи между объемом выданных ипотечных жилищных кредитов и общей площадью введенного жилья была составлена диаграмма по данным за 2015 год. В состав диаграммы вошли 75 субъектов РФ за исключением г. Москвы, г. Санкт-Петербурга, Магаданской, Московской, Мурманской областей, Ненецкого автономного округа, Ханты-Мансийского автономного округа, Ямало-Ненецкого автономного округа, а также Республики Крым и г. Севастополя, поскольку эти регионы имеют особые экономические условия (Приложение 5).

Таким образом, по результатам диаграммы Краснодарский край имеет наибольший показатель по вводу жилых домов и один из самых высоких объемов выданных ипотечных кредитов. Данная ситуация может быть

объяснена высокой активностью государства в решении жилищного вопроса и высоким экономическим развитием региона. Республика Татарстан и Свердловская область имеют самый высокий объем выданных ИЖК, однако при этом ввод жилых домов относительно невысокий. Это можно объяснить тем, что население данных регионов предпочитает приобретать вторичное жилье. Аналогичная ситуация характерна для Красноярского края. В Республике Башкортостан относительно средний показатель ввода жилья и выдачи ИЖК. Наименьший объем выдачи ипотечных кредитов в Республике Ингушетия. В Камчатском крае наблюдается самый низкий показатель ввода жилых домов.

Согласно данным Центрального банка Российской Федерации для рынка ипотечного жилищного кредитования в 2015 году были характерны следующие тенденции [47]:

1. Сокращалось число кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), в условиях уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 января 2016 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с началом 2015 года на 70 кредитные организации и составило 559 участника, из них 433 кредитные организации предоставили в 2015 году новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 92 кредитные организации.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 305, из них в Москве – 262; 78 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан; наименьшее количество кредитных организаций (4 участника) приходится на Крымский федеральный округ.

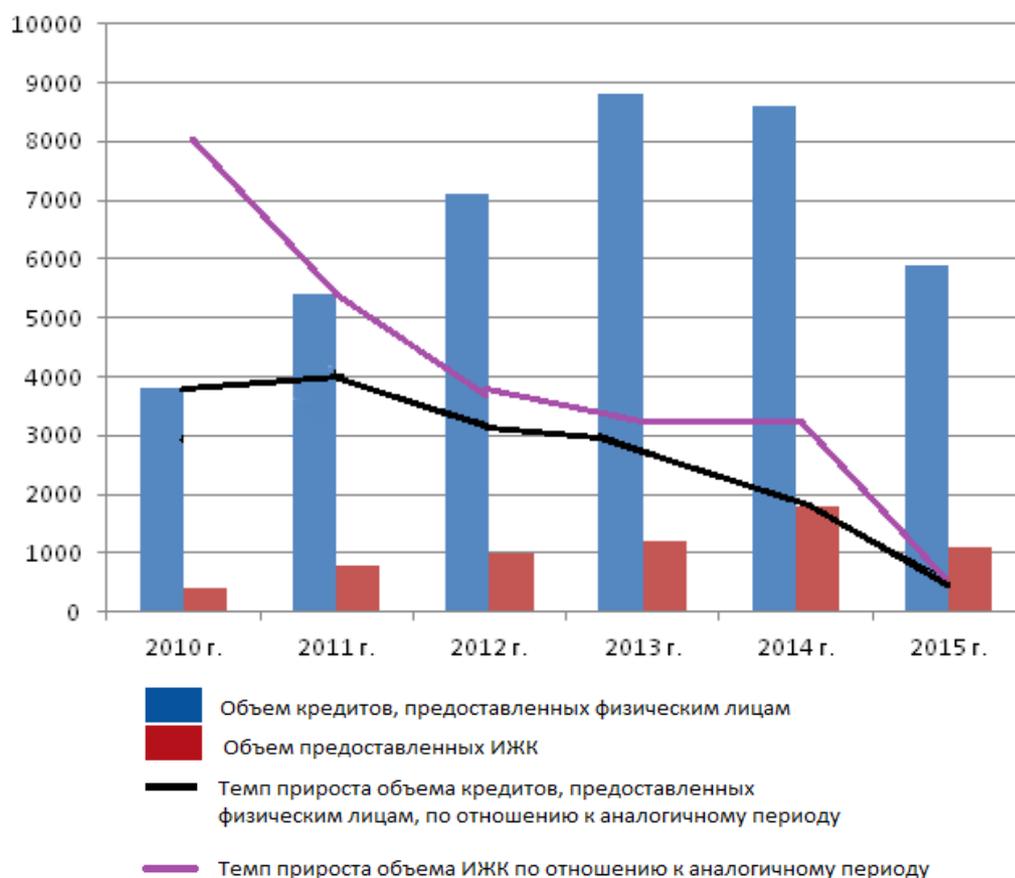


Рис. 1.2. Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам, в том числе ИЖК, млрд. руб. Источник: [47].

2. Наблюдалось значительное снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК, в условиях падения реальных доходов населения и сокращения инвестиционного спроса. В 2015 году кредитными организациями было предоставлено 699 510 ИЖК на общую сумму 1161,7 млрд. руб. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,8%, сократившись по сравнению с предыдущим годом на 0,6 п.п. (рисунок 1.2). Средний размер предоставленных ИЖК уменьшился с 1,74 до 1,66 млн. руб., при этом в Москве он составил 3,63 млн. руб. Наибольший удельный вес выданных ИЖК в 2015 году приходился на заемщиков Центрального федерального округа – 30,0% от всего объема выданных в Российской Федерации ИЖК.

3. Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. В 2015 году было выдано 699 419 ИЖК в рублях на сумму 1157,8 млрд. руб., что составляет 99,7% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в

рублях уменьшилось по сравнению с 2014 годом в 1,4 раза при сокращении объема кредитования на 34,0%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 8,2 раза – до 91; объем предоставленных средств сократился в 2,8 раза – до 3,9 млрд. руб. в рублевом эквиваленте. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области – на них пришлось 90,1% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов.

4. Происходило увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. По состоянию на 1 января 2016 года по сравнению с 1 января 2015 года величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 13,5%, составив 3851,2 млрд. руб., в иностранной валюте – снизилась на 4,0%, до 131,1 млрд. руб. в рублевом эквиваленте.

5. Отмечалось увеличение доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК. Удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК на 1 января 2016 года по сравнению с 1 января 2015 года увеличился: по ИЖК в рублях – на 0,17 п.п., до 1,03%, в иностранной валюте – на 7,80 п.п., до 20,36%. В денежном выражении величина просроченной задолженности возросла по ИЖК, предоставленным в рублях, на 36,5%, по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, – на 55,7%, составив 39,5 и 26,7 млрд. руб. в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 1.3).

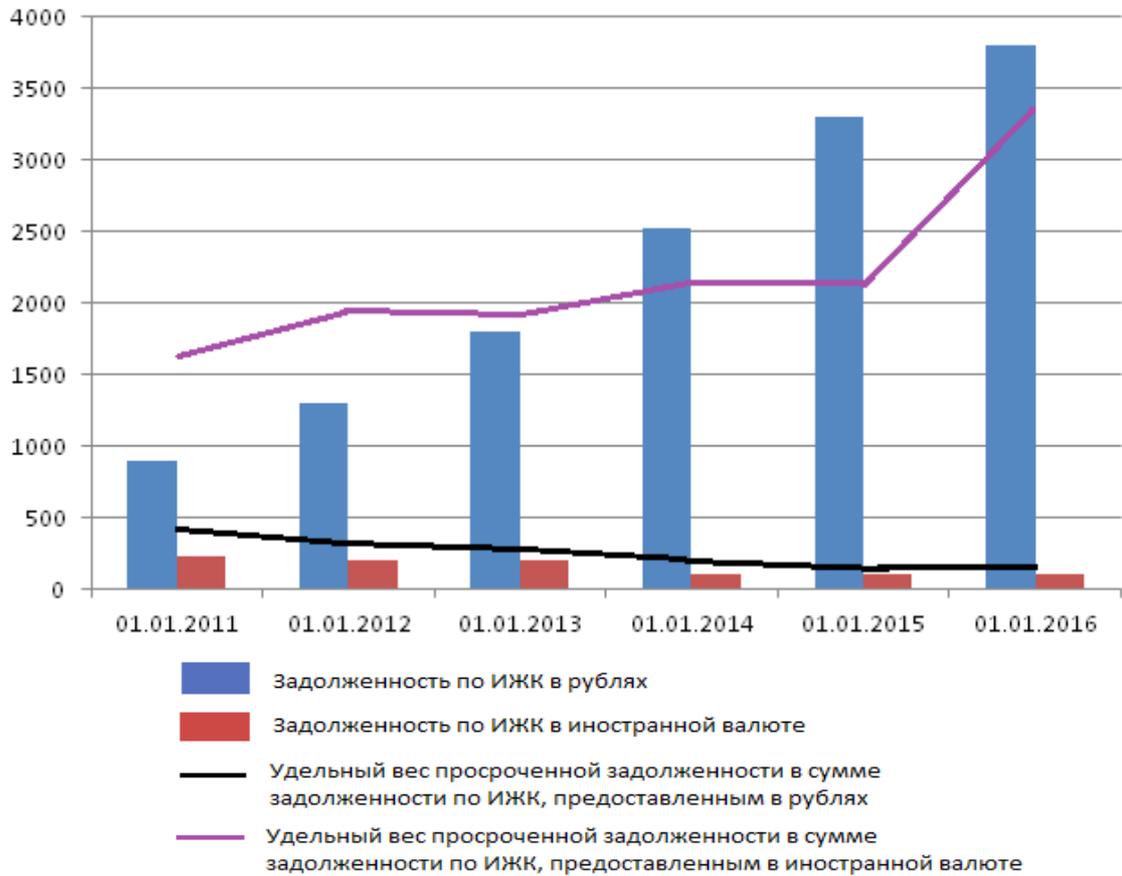


Рис. 1.3. Динамика задолженности по ИЖК, млрд. руб. Источник: [47].

Доля ссуд без просроченных платежей в общем объеме задолженности по ИЖК по состоянию на 1 января 2016 года сократилась по сравнению с 1 января 2015 года на 0,85 п.п. и составила 94,66%. Вместе с тем доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней в общем объеме задолженности по ИЖК за аналогичный период увеличилась на 0,71 п.п., до 2,47%.

Сведения о региональной структуре задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте, а также удельном весе просроченной задолженности представлены на рисунке 1.4.

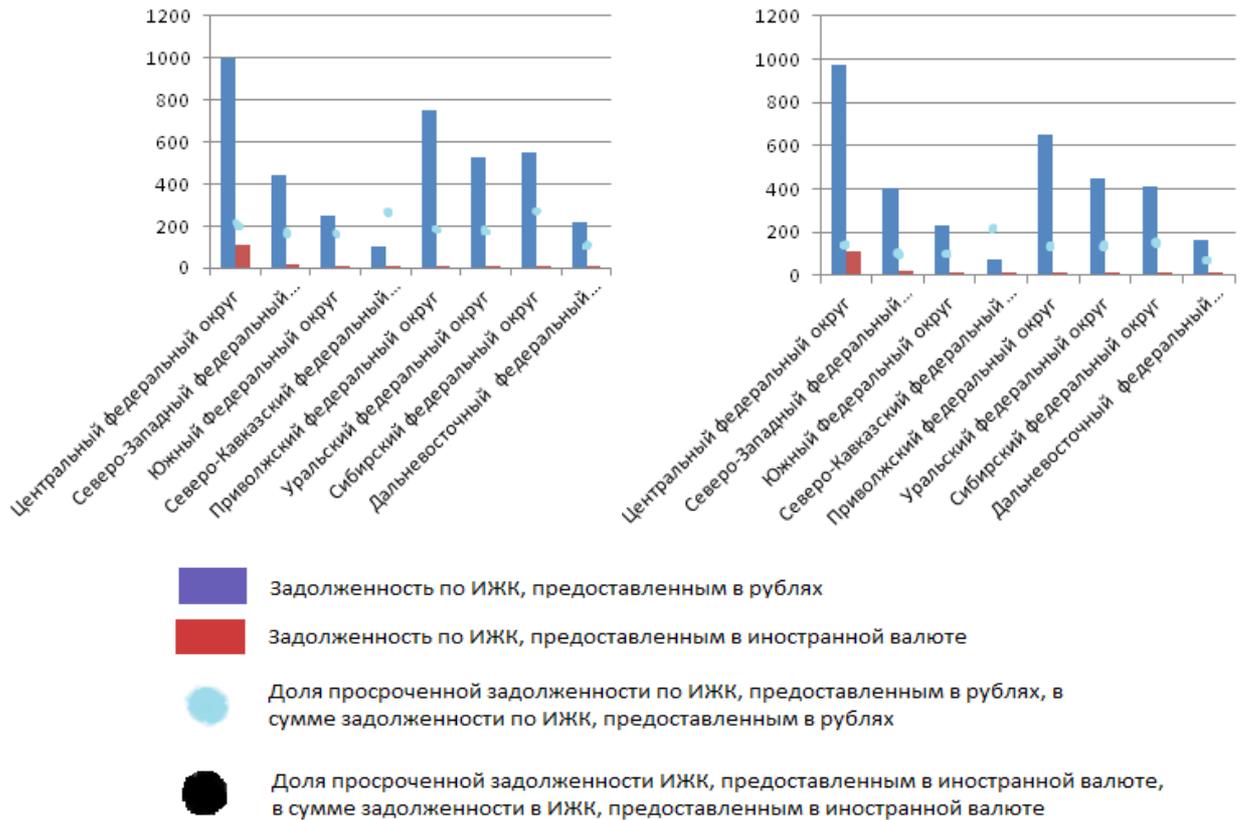


Рис. 1.4. Региональная структура задолженности по ИЖК, млрд. руб.

Источник: [47].

6. Наблюдались сокращение средневзвешенных сроков и повышение ставок по предоставленным ИЖК в рублях и в иностранной валюте. В 2015 году средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в рублях незначительно сократился – на 3,1 месяца по сравнению с 2014 годом и составил 176 месяцев (14,7 года), по ИЖК в иностранной валюте сократился на 8 лет и составил 47 месяцев (3,9 года). Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК, выданным с начала года, увеличились по сравнению с 2014 годом: по ИЖК в рублях – на 0,90 п.п., до 13,35%, по ИЖК в иностранной валюте – на 0,57 п.п., до 9,82%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 1.5.

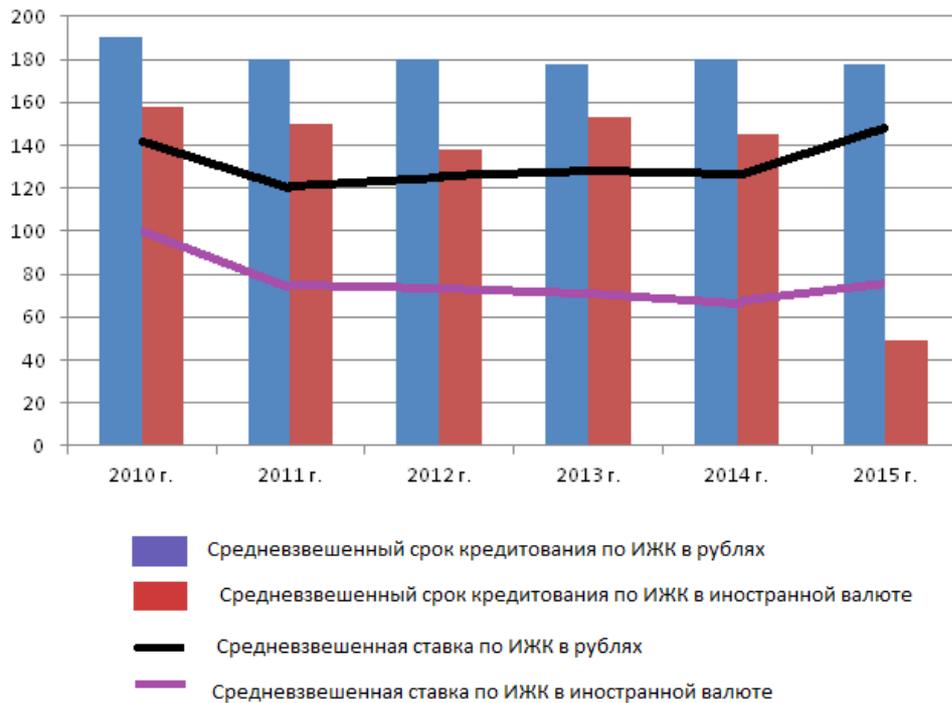


Рис. 1.5. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок, месяцев. Источник: [47].

Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки Банка России в 2015 году с 17,00 до 11,00%, в течение года наблюдалась волатильность средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: за период с января по декабрь 2015 года значение ставки варьировалось от 12,29 до 14,71% и в декабре 2015 года составило 12,92% (рисунок 1.6).

В 2015 году досрочно погашено ИЖК на сумму 477,1 млрд. руб., в том числе прав требования по ИЖК на 8,0 млрд. руб. (за 2014 год сумма досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) составила 530,6 млрд. руб.). Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 444,5 млрд. руб. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, была равна 79,2%. Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 41,1% (в 2014 году – 30,1%) (рисунок 1.7).



Рис. 1.6. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в млрд. рублей. Источник: [47].

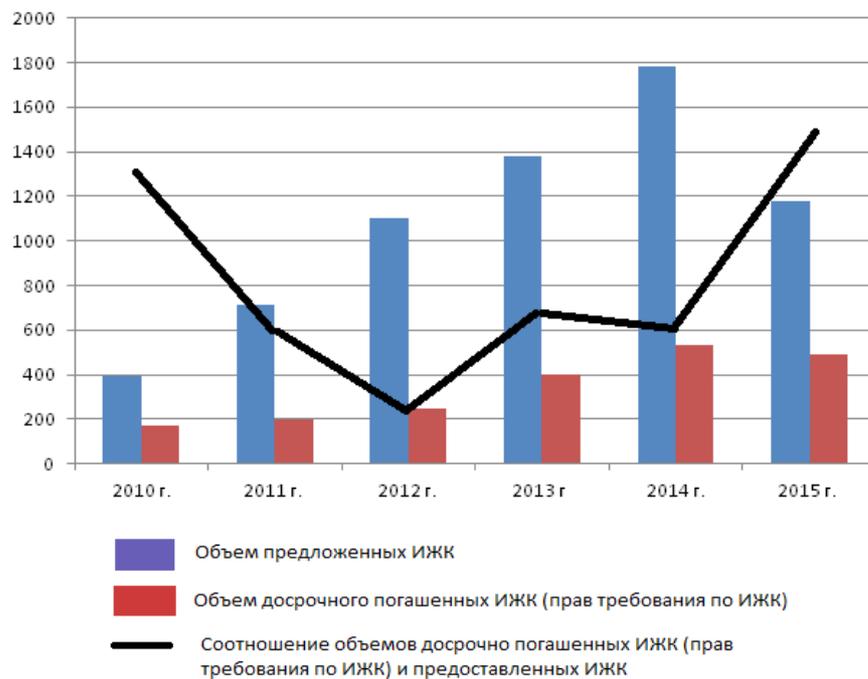


Рис. 1.7. Динамика объемов выдачи и досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК), млрд. рублей. Источник: [47].

В 2015 году 110 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 80,3

млрд. руб. (в 2014 году – 147 кредитных организаций на сумму 228,2 млрд. руб.). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 6,9% (рисунок 1.8).



Рис. 1.8. Динамика объемов выдачи и рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям, млрд. руб.

Источник: [47].

В 2015 году основным источником рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям являлись специализированные организации – резиденты: на них приходилось 82,0% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с 2014 годом доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, снизилась на 8,9 п.п., при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) существенно уменьшился – в 3,2 раза (до 65,8 млрд. руб.). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования увеличилась на 9,3 п.п. и составила 17,0%, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) уменьшился в 1,3

раза (до 13,6 млрд. руб.). Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,01% (0,01 млрд. руб.), прочих организаций – 1,0% (0,8 млрд. руб.), управляющих компаний паевых инвестиционных фондов – 0,02% (0,02 млрд. руб.) (рисунок 1.9).

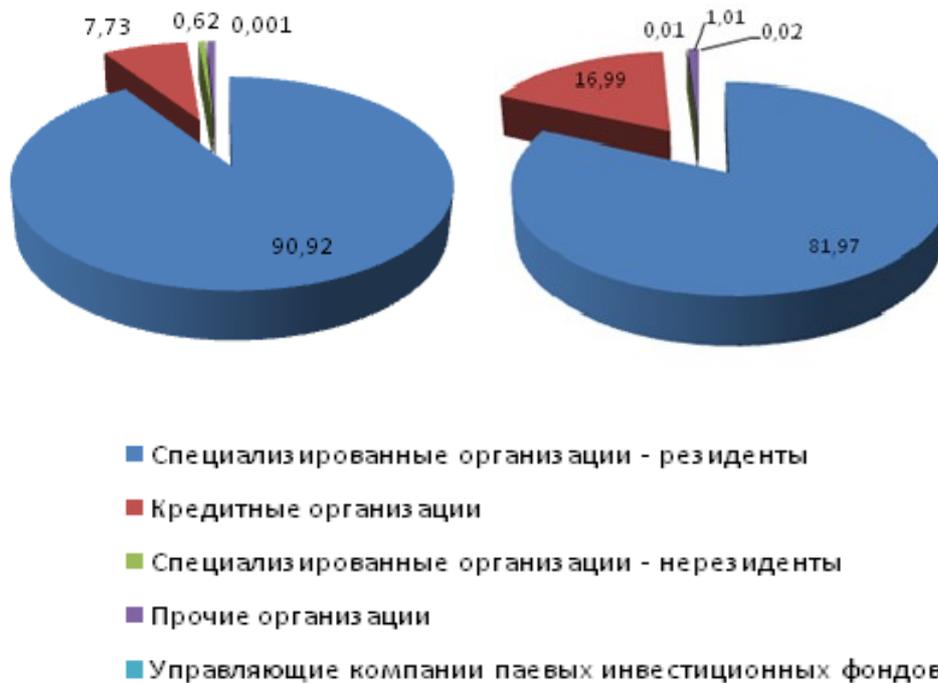


Рис. 1.9. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов, %. Источник: [47].

Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в 2015 году составил 12,4 млрд. руб. (эмиссия осуществлялась тремя банками).

Таким образом, в 2015 году практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке. Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 1.10.

Рис. 1.10. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей их другим организациям и с сохранением актива на балансе, млрд. руб. Источник: [47].

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК (по состоянию на 1 января 2016 года в Ломбардный список Банка России были включены 61 выпуск облигаций с ипотечным покрытием 45 эмитентов на сумму 356,8 млрд. руб. по номиналу, а также 24 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 165,0 млрд. руб. по номиналу) [37].

В таблице 3 использованы данные Центрального Банка России по ипотечным жилищным ссудам с просроченными платежами за последние 4 года (табл. 1.10).

Предоставленные физическим лицам ипотечные жилищные ссуды,
по которым срок платежа наступил в отчетном периоде, включая
непогашенные в установленный договором срок, млн. руб.

	2013	2014	2015	2016
1. Объем предоставленных физическим лицам ипотечных жилищных ссуд, по которым срок платежа наступил в отчетном периоде	170 009	20 249	18 144	18 390
2. Из них: объем предоставленных физическим лицам ипотечных жилищных ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде	865	774	1 399	1 912
3. Доля предоставленных физическим лицам ипотечных жилищных ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде всего, %	5,1	3,8	7,7	10,4

Источник: [47].

Исходя из представленных в таблице данных, можно сделать вывод о том, что доля ипотечных жилищных ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде ежегодно увеличивается и на 1 января 2016 года составила 10,4%, что почти в три раза превышает аналогичный показатель на начало 2014 года. Данную ситуацию можно объяснить общим ухудшением экономической ситуации в стране. Кроме того, снижение реальных доход населения является одним из ключевых факторов роста просроченных платежей (табл. 1.11).

Таблица 1.11

Реальные располагаемые денежные доходы в Российской Федерации

	в % к	
	соответствующему периоду прошлого года	предыдущему периоду
III квартал 2013	103,2	99,5
III квартал 2014	102,6	101,2
III квартал 2015	96,1	101,1

Источник: [46].

Если рассмотреть задолженность по ИЖК, предоставленным физическим лицам – резидентам, в разрезе федеральных округов, то можно отметить, что за последние 5 лет в России произошел существенный рост заложенности по ипотечным жилищным кредитам. Наибольшая задолженность характерна для Центрального федерального округа, где на начало 2015 года задолженность составляет более 1000 млрд. руб. Для Приволжского федерального округа также характерна существенная задолженность по ИЖК более 600 млрд. руб. (рис. 1.11).

Таким образом, прошедшие 2 года (2014-2015 гг.) по строительству жилья были успешными и рекордными в нашей стране. Во многом это произошло благодаря государственной поддержке, в том числе и программе субсидирования ипотечной процентной ставки. Благодаря ипотеке порядка 5 млн. семей улучшили свои жилищные условия и приобрели более 300 млн. кв. м жилья. Более того, в 2014 году был абсолютный рекорд по объему денежных средств, которые граждане вложили в ипотечные кредиты – более 1 трлн. 700 млрд. руб. В 2015 году, несмотря на общий рекорд по вводу жилья, на рынке ипотеки был спад – всего было выдано 1 трлн. 100 млрд. руб [20].

Рис. 1.11. Задолженность по ИЖК, предоставленным физическим лицам – резидентам, в разрезе федеральных округов. Источник: [47].

1.3.Административные процедуры поддержки жилищного строительства

Приоритетами государственной политики в сферах технического регулирования жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства являются обеспечение высокого качества жизни людей и создания комфортной среды обитания и жизнедеятельности человека.

Одним из направлений оптимизации жилищного строительства является сокращение административных барьеров в строительстве.

Минстроем разработан и введен Правительством в действие в ноябре 2014 года Исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства. Для каждого конкретного объекта это индивидуальный набор необходимых процедур, зависящий от механизма приобретения застройщиком прав на земельный участок (торги, аренда, договор развития застроенных территорий, изменение вида разрешенного

использования земельного участка), а также от видов ресурсов, к которым подключается объект строительства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение). К примеру, для строительства многоквартирного дома от получения разрешения на строительство до регистрации прав на объект построенной недвижимости количество процедур достигало 130, теперь не более 65 процедур [29].

С целью повышения доступности для бизнеса государственных услуг, в 2015 году проведена работа по оптимизации филиальной сети ФАУ «Главгосэкспертиза России», результатом которой стало открытие филиалов учреждения в каждом Федеральном округе, включая Крымский Федеральный округ.

На основании Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Министерством строительства и ЖКХ был разработан перечень мероприятий направленных на улучшение предпринимательского климата в сфере градостроительной деятельности, в том числе на упрощение процесса осуществления строительства от стадии подготовки градостроительной документации до ввода объектов в эксплуатацию и регистрации прав собственности [44].

Таким образом, целям разработанной "дорожной карты" являются упрощение градостроительной подготовки земельных участков, совершенствование регуляторной среды, а также сокращение количества, совокупного времени и расходов на прохождение процедур, связанных с реализацией инвестиционно-строительных проектов. Основные направления реализации «дорожной карты» [6]:

1. увеличение количества земельных участков, предоставляемых по результатам торгов для жилищного строительства;
2. разработка и утверждение правил землепользования и застройки для всех городских округов и городских поселений;

3. предоставление гражданам и юридическим лицам права участвовать в процедурах, связанных с планировкой территорий;
4. сокращение административных процедур при предоставлении земельных участков для строительства;
5. создание стимулов для качественной и своевременной подготовки градостроительной документации органами местного самоуправления (правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий);
6. утверждение формы сводного плана-графика подготовки правил землепользования и застройки городских поселений;
7. мониторинг выполнения органами местного самоуправления сводных планов-графиков подготовки правил землепользования и застройки городских поселений (на основании информации, представляемой субъектами Российской Федерации);
8. обеспечение населения объектами транспортной и социальной инфраструктуры и доступности таких объектов при застройке территорий;
9. обеспечение перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию;
10. совершенствование порядка изъятия земельных участков, которые предоставлены и не используются для строительства;
11. увеличение количества земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства;
12. содействие в проведении аукционов по продаже земельных участков и предоставлению земельных участков в аренду для жилищного строительства;
13. формирование исчерпывающего перечня административных процедур в сфере жилищного строительства и исключение практики установления субъектами Российской Федерации дополнительных процедур, не предусмотренных федеральным законодательством;

14. введение дополнительных требований к составу информации, размещаемой в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в части включения в нее региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
15. формирование информационной базы по региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
16. установление обязанности органов местного самоуправления утверждать программы развития транспортной и социальной инфраструктуры в 6-месячный срок с даты утверждения генеральных планов городских поселений и городских округов;
17. установление процедуры административного обжалования действий (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, связанных с нарушением порядка осуществления полномочий в области строительства и земельных отношений;
18. оптимизация требований к составу и содержанию разделов проектной документации объектов капитального строительства, сокращение средних сроков проектирования;
19. установление порядка формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий, повышение качества инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории;
20. сокращение перечня объектов капитального строительства, относящихся к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам;
21. установление отдельных видов подготовительных работ, которые могут выполняться до получения разрешения на строительство, включая строительство временных построек и вспомогательных объектов;
22. увеличение объемов строительства жилья экономического класса.

Принятые решения направлены на сокращение административных барьеров при осуществлении градостроительной деятельности, а также повышение эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления [17].

ГЛАВА 2. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Особенности развития жилищного строительства в регионе

Для Тюменской области характерно интенсивное жилищное строительство с сохранением тенденции роста ввода жилья на протяжении ряда последних лет.

Одна из основных целей реализации жилищной политики Тюменской области – увеличение доступности жилья для людей с разным уровнем достатка и обеспечение комфортности проживания. В связи с этим в области уже несколько лет разрабатывается и реализуется комплексный подход к застройке населенных пунктов. Реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» является его естественным развитием и это один из основных приоритетов социально-экономической политики Правительства области. Во всех 26-ти муниципальных образованиях Тюменской области приняты муниципальные программы по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» [49].

Планы развития жилищного строительства в Тюменской области учитывают структуру населения и специфику экономики территорий. Как правило, интенсивно развиваются муниципальные образования, прилежащие к транспортным артериям: Тюмень-Ишим-Омск, Тюмень-Тобольск - Ханты-Мансийск.

Тюменская область входит в число ведущих регионов России по вводу жилья на душу населения наряду с Москвой, Московской областью, Санкт-Петербургом и Республикой Татарстан.

Ввод жилья в расчете на 1 человека в Тюменской области на протяжении последних лет стабильно в 1,5 – 1,6 раза превышал аналогичный среднероссийский показатель и показатель по Уральскому федеральном округу. Кроме того, постановленная Президентом Российской Федерации задача о достижении к 2020 году уровня ввода 1 кв.м. жилья на человека в год в Тюменской области выполнена уже в 2013 году.

Ввод жилых домов в расчете на 1 человека, кв.м.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Тюменская область (без автономных округов)	0,83	0,90	0,98	1,05	1,25	1,47
Уральский федеральный округ	0,39	0,45	0,52	0,53	0,65	0,63
Российская Федерация	0,41	0,44	0,47	0,48	0,58	0,58

Источник: [46].

Тюменская область планомерно работает над задачей по увеличению объемов ввода жилья. Если в 2005 году ввод жилья составил 557 тыс.кв.м., то в 2015 году показатель увеличился в 3,8 раза и составил 2 122,3 тыс.кв.м. Это на 75,7% больше контрольного показателя, утвержденного для Тюменской области Минрегионом России (1208 тыс.кв.м.).

На Юг Тюменской области в 2015 г. приходилось 2,5% общего ввода жилых домов по России, в то время как доля региона в общероссийской численности населения составляет только 0,96%.

В таблице 2.2 приведены данные о доступности жилья в Тюменской области. На основании этих данных можно сделать вывод о том, что ежегодно все большее количество жителей Тюменской области могут позволить себе покупку жилья.

Рис. 2.1. Ввод в действие жилых домов по Тюменской области (без автономных округов) в 2005-2014 годах, тыс.кв.м. Источник: [46].

Особенностью региона является более высокий удельный вес жилья, вводимого организациями, по сравнению со средним показателем по России. Если в целом по стране за последние годы на организации устойчиво приходилось 56-57% всего строительства домов, то на Юге Тюменской области эта доля изменилась от 61 до 74%. Соответственно в регионе ниже доля ввода жилья населением.

Таблица 2.2

Среднегодовой коэффициент доступности жилья, лет

	2010	2011	2012	2013	2014
РФ	4,31	3,23	3,25	3,05	2,91
УРАЛЬСКИЙ ФО	2,58	2,62	2,87	2,68	2,75
Тюменская область	2,51	2,18	2,16	3,09	3,1

Источник: [46].

Таблица 2.3

Ввод жилых домов

Год	Россия			Тюменская область (без АО)		
		В том числе			В том числе	
	Всего	Организациям и	Население м	Всего	Организациям и	Население м
Общий ввод домов, тыс. кв.м.						
2005	43560	26039	17521	557	366	191
2006	50552	30584	19968	702	421	281
2007	61221	34914	26307	940	649	291
2008	64058	36716	27342	1098	690	408
2009	59889 2	31382	28510	1044	631	413
2010	58431	32900	25531	1112	710	402
2011	62265	35504	26761	1223	756	467
2012	65742	37058	28684	1363	1022	341
2013	70485	39058	31427	1468	925	543
2014	84191	47955	36236	1775	1082	695
Ввод на одного жителя, кв.м.						
2005	0,30	0,18	0,12	0,43	0,28	0,15

2006	0,35	0,21	0,14	0,54	0,32	0,22
2007	0,43	0,24	0,19	0,72	0,49	0,23
2008	0,45	0,26	0,19	0,83	0,52	0,31

Продолжение табл. 2.3

Год	Россия			Тюменская область (без АО)		
		В том числе			В том числе	
	Всего	Организациям и	Население м	Всего	Организациям и	Население м
2009	0,42	0,22	0,20	0,79	0,48	0,31
2010	0,41	0,23	0,18	0,83	0,53	0,30
2011	0,44	0,25	0,19	0,90	0,56	0,34
2012	0,46	0,26	0,20	0,99	0,73	0,26
2013	0,48	0,27	0,21	1,06	0,67	0,39
2014	0,58	0,33	0,25	1,25	0,76	0,49

Источник: [46].

Ввод домов организациями в расчете на душу населения значительно превышает среднероссийский уровень, причем за последние два года эта степень превышения увеличилась.

Приведенные материалы свидетельствуют о том, что на Юге Тюменской области сложилась высокая активность жилищного строительства и ввод домов в расчете на одного жителя больше, чем в подавляющем большинстве субъектов Федерации.

Объем ввода жилья в городах составляет около 80% от общего ввода, большую его долю (82%) составляет многоэтажная застройка. В сельской местности делается акцент на индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), которое является основой развития малоэтажного жилищного строительства. Многоквартирные дома строятся только в районных центрах. Таким образом, в Тюменской области в 2015 году построено 31660 квартир, ИЖС составило 7131 единиц.

Стоимость строительства одного квадратного метра жилья ежегодно увеличивается, в 2015 г. она оставила почти 37 тыс.руб.

Таблица 2.4

Средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в Тюменской области, руб.

	2011	2012	2013	2014	2015
Тюменская область	28 995	29 516	33 436	35 997	36 950

Источник: [46].

В целом по Тюменской области доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме вводимого жилья в 2012 году – 30,9%, в 2013 году – 40 %, до 2020 года запланировано, что объем ввода малоэтажного жилья составит не менее 36% от общего объема ввода жилья ежегодно.

Таблица 2.5

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, накопленным итогом с начала года, руб.

	2010	2011	2012	2013	2014
РФ	53 769	44 816	50 431	52 805	53 931

УРАЛЬСКИЙ ФО	36 568	41 783	50 434	51 936	56 033
Тюменская область	46 505	45 047	48 529	51 317	55 114

Источник: [46].

Стоимость одного квадратного метра жилья ежегодно увеличивается, в 2014 г. она оставила чуть более 55 тыс. руб.

Сложившиеся темпы жилищного строительства имеют своей целью повышение доступности жилья для населения области и одним из ожидаемых конечных результатов – создание условий для улучшения демографической ситуации в Тюменской области, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе.

Приобретение жилых помещений для отдельных категорий граждан за счет средств областного бюджета осуществляется путем заключения договоров купли-продажи, договоров участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома или договоров уступки участником долевого строительства прав требований по договору.

Одним из вариантов обеспечения доступности жилья является предоставление за счет средства областного бюджета социальных выплат и займов для строительства (приобретения) жилья различным категориям граждан в размере частичной оплаты их расходов по строительству (приобретению) жилья.

Препятствием развития жилищного строительства продолжает оставаться ограниченность возможностей обеспечения земельных участков необходимой коммунальной инфраструктурой. В условиях кризиса 2014 – 2015 гг. проявился еще один негативный фактор – снижение платежеспособного спроса населения из-за падения его доходов. Существует тенденция постепенного уменьшения средней площади строящихся и продаваемых квартир, что отражает возникновение повышенного спроса населения на более экономичное жилье в связи с относительным сокращением платежеспособного спроса. Аналогичная закономерность

отмечается и в целом по строительной отрасли России. Данная тенденции не относится к строительству частных домов населением, средняя площадь которых остается примерно стабильной [11].

Сложность разрешения проблем по обеспечению населения доступным (с точки зрения – стоимости и условий приобретения) и комфортным (с точки зрения – условий проживания) жильем определяется зависимостью от большего количества разнородных факторов:

- состояния жилищного фонда, характеризующегося большой степенью износа;
- уровня обеспеченности инженерной инфраструктурой, недостаток которой испытывают не только сельские населенные пункты области, но и отдельные районы городских округов;
- проблем и перспектив развития жилищного строительства, связанных с недостатком дешевой продукции организаций строительных материалов и конструкций, мощностью строительных организаций;
- проблем и перспектив в финансовом обеспечении жилищного кредитования;
- выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан из-за недостаточного объема федеральных средств для обеспечения жильем всех состоящих на учете граждан данной категории.

Проблемы носят комплексный характер, не могут быть решены в пределах одного финансового года и являются основными причинами для формирования программы по стимулированию жилищного строительства. Их решение позволит обеспечить возможность для улучшения жилищных условий и качества жизни населения, предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с функционированием систем жизнеобеспечения, создать условия для устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства, эффективного функционирования рынка жилья.

Для развития жилищного строительства в регионе разрабатываются специальные программы, по этим программам проводится дальнейшая политика региона в этой сфере [43].

2.2. Механизмы поддержки жилищного строительства в Тюменской области.

Основные мероприятия, направленные на стимулирование развития жилищного строительства в Тюменской области [50]:

- обеспечение необходимой градостроительной документации для комплексного развития территории и Тюменской области;
- инженерная подготовка площадок под жилищное строительство имеет своей задачей запуск механизмов софинансирования, когда в строительство жилья вовлекаются средства инвесторов и населения;
- осуществление государственного строительного надзора в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- вовлечение в жилищное строительство земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- поддержка реализации проектов комплексного освоения территорий в целях строительства жилья эконом-класса;
- поддержка развития малоэтажного жилищного строительства;
- снижение административных барьеров в строительстве;
- развитие местной строительной индустрии и промышленности строительных материалов;
- стимулирование спроса на первичном рынке жилищного строительства (предоставление социальных выплат и займов за счет средств областного бюджета, в том числе молодым семьям и молодым специалистам на селе);
- обеспечение жильем отдельных категорий граждан;
- переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

- бесплатное предоставление земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей;
- ипотечное кредитование.

Одним из направлений разрешения проблемы по обеспечению населения доступным жильем является увеличение объема ввода жилья экономического класса.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно – коммунальных услуг» программой предусмотрено снижение к 2018 году стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке жилья на 20 процентов путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса.

Обеспечение земельных участков необходимой инженерной инфраструктурой способствует стимулированию развития жилищного строительства, в том числе строительства жилья эконом - класса и индивидуального жилищного строительства.

Действия, способствующие развитию жилья эконом – класса:

- реализация мероприятий по обеспечению земельных участков инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой;
- сотрудничество Правительства Тюменской области, Администрации города Тюмени и фонда РЖС при комплексном освоении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и переданных для жилищного строительства;
- предоставление Фондом РЖС комфортного графика платежей за право аренды, арендной платы и платежей по выкупу;
- содействие Правительства области в сокращении сроков прохождения государственной экспертизы проектной документации.

Область реализации потенциала энергосбережения при строительстве нового жилья экономического класса состоит из эффективного использования

тепловой, электрической энергии и иных коммунальных ресурсов. Немаловажным вопросом является разработка и реализация механизмов стимулирования застройщиков по внедрению перечня энергоэффективных технологий и оборудования при строительстве жилья эконом – класса, таких как [38]:

- внедрение тотального приборного учета коммунальных ресурсов;
- использование современных материалов для теплоизоляции ограждающих конструкций и оконных проемов;
- применение энергоэкономичного оборудования при строительстве тепловых узлов, монтаж блочных индивидуальных тепловых пунктов;
- внедрение автоматизации регулирования расходов теплоносителя, частотное регулирование повысительных и циркуляционных насосов холодного и горячего водоснабжения;
- использование при строительстве энергоэкономичных (светодиодных) источников света с автоматическим управлением в местах общего пользования.

Обеспеченность территорий области документами территориального планирования, градостроительное зонирование и утверждение градостроительных регламентов, документации по планировке территорий, комплексное освоение земельных участков на основе указанных документов, и как следствие – обоснованность и оперативность принимаемых градостроительных решений, возможность самостоятельного выбора инвесторами наиболее эффективного использования земельных участков, создание развитой системы инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, сокращение административных барьеров и сроков оформления разрешительной документации – все эти факторы повышают инвестиционную привлекательность области, создают условия для развития не только отрасли строительства, но и промышленного производства строительных материалов, конструкций и изделий, машиностроения, лесной,

деревообрабатывающей промышленности, электроэнергетики, транспорта, связи и других, тесно связанных с ним отраслей экономики.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения [12].

Таким образом, для строительства линейных объектов как регионального, так и местного значения, в том числе в целях комплексного освоения территорий, решения задач по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, формирования и бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям, оптимальной организации территории, предусмотренной для выделения таких участков, обеспечения всей необходимой инфраструктуры для создания комфортных условий проживания семей с детьми, подпрограммой предусматривается выделение средств бюджета на подготовку документации по планировке территорий, включающей проект планировки и проект межевания территорий для размещения линейных объектов.

В настоящее время реализация градостроительной политики, как и многих других сфер деятельности, невозможна без информатизации всех градостроительных процессов, создания электронных версий документов, обмена информацией в электронной форме, использования новых форм и технологий при разработке технической документации для осуществления градостроительства.

В рамках реализации задачи «Обеспечение градостроительной деятельности актуальными материалами инженерных изысканий» в 2011 году сформирована сеть базовых станций ГЛОНАСС/GPS.

Формирование и обслуживание сети базовых станций ГЛОНАСС/GPS направлено на реализацию поставленной задачи – поддержания топографической основы в актуальном состоянии, с использованием современных достижений науки и техники, в автоматизированном режиме и обеспечивает создание геодезических сетей для высокоточного закрепления границ населенных пунктов, территориальных зон, зон планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения в документации по планировке территории, границ земельных участков в Тюменской области [24].

Правительство Тюменской области уделяет большое внимание развитию строительной отрасли, оказывая государственную поддержку организациям по различным направлениям. Во многом благодаря этому, промышленные организации строительной индустрии, несмотря на сложную финансово – экономическую ситуацию, продолжают реализацию инвестиционных проектов по вводу производственных мощностей и освоению производства новых видов продукции.

Организации строительной индустрии, используя собственные и заемные средства, ежегодно осуществляют реконструкцию и техническое перевооружение производства, ввод новых мощностей, а также освоение выпуска новой конкурентоспособной продукции. Таким образом, местная промышленность строительных материалов обеспечивает значительную часть потребности области в строительных материалах.

Одним из основных негативных факторов, препятствующих быстрому строительству развитию конкуренции среди строительных организаций, являются административные барьеры при получении разрешительной документации на строительство, при получении заключения государственной экспертизы на проектную документацию, при получении технических

условий на подключение объектов к инженерным коммуникациям и при получении разрешений на ввод построенных объектов в эксплуатацию. Административные барьеры снижают стимулы входа на рынки новых участников, повышают непроизводственные издержки и создают условия для коррупции.

В связи с этим, в области кратно снижено количество и сроки прохождения всех процедур, необходимых для получения разрешения на строительство. Если в среднем по России для получения разрешения необходимо пройти 15 процедур и этот процесс занимает 130 дней, то на территории области застройщику требуется пройти всего 6 процедур, предельный срок прохождения которых в 2015 году составил 82 дня [8].

Вовлечение в жилищное строительстве земельных участков, находящихся в федеральной собственности, одним из элементов застройки на которых станет жилье экономического класса, является одной из основ увеличения объемов ввода жилья в целом.

В настоящее время в Тюменской области наблюдается нехватка земельных участков для жилищного строительства в границах населенных пунктов, особенно в городах. Наиболее остро данная проблема проявляется в административном центре Тюменской области – городе Тюмени, на территории которого в значительной степени исчерпан ресурс земель для жилищного строительства, что снижает темпы строительства и влечет увеличение стоимости жилья.

Вместе с тем, в настоящее время в границах населенного пункта г. Тюмени расположены земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, которые непосредственно примыкают к жилым районам города и потенциально могут быть использованы для жилищного строительства и строительства объектов социальной инфраструктуры.

Одним из элементов застройки на земельных участках является жилье экономического класса.

С целью стимулирования ипотечных кредитов как инструмента государственной жилищной политики в Тюменской области в 2006 было основано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию по Тюменской области». Учредителем и владельцем 100% акций является Тюменская область. Одним из целевых ориентиров для участия Области в создании открытого акционерного общества послужил приоритетный Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Основные направления деятельности ОАО «АИЖК по Тюменской области»:

1. Выдача ипотечных займов населению и рефинансирование кредитов, выданных населению банками.
2. Строительство жилых комплексов, в том числе завершение строительства недостроенных объектов на территории г. Тюмени и Тюменской области.
3. Оказание помощи гражданам, оказавшимся «обманутыми дольщиками» и пострадавшими от деятельности недобросовестных застройщиков.
4. Строительство инженерных сетей в г. Тюмени.

Главная задача Агентства заключается в реализации мероприятий по повышению доступности жилья для населения Тюменской области [7].

Ипотечные кредиты в области представляют 19 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 124 ипотечные программы для приобретения жилья в кредит как на первоначальном, так и на вторичном рынках недвижимости. Ставки по ипотеке находятся в диапазоне 9,40 – 28,0 % годовых по рублевым кредитам и 7,0 – 12,5% годовых по валютным кредитам [4]. Кроме того, предоставляют самые «длинные» ипотечные кредиты сроком на 197 месяцев [33]. В Тюменской области семья со средним доходом может позволить себе покупку квартиры с помощью кредитных организаций площадью 83,8 кв.м. [22].

Объем выданных ипотечных кредитов имеет ежегодную тенденцию к увеличению. Так в 2014 году в Тюменской области сумма выданных ИЖК составила 30 588 млн. руб., а их количество составляло около 16 тысяч, однако в 2015 году объем ИЖК значительно сократился почти на 30% по сравнению с предыдущим годом (табл. 2.6).

Таблица 2.6

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по данным Банка России, млн. руб.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
РФ	376, 3	716, 9	1 032	1 353, 9	1 764, 1	1 161,7
Уральский ФО	58 384	100 673	132 875	166 108	179 103	нет св.
Тюменская область	8 593	13 782	18 244	26 233	30 588	21 628

Источник: [46].

Главная задача Агентства заключается в реализации мероприятий по повышению доступности жилья для населения Тюменской области.

Таблица 2.7

Результаты деятельности АИЖК Тюменской области с 2006 по 2014 гг.

Результаты деятельности АИЖК	
1. Площадь земельных участков в освоении	358 га
2. Количество построенных квадратных метров жилья	156 390 м ²
3. Количество семей, решивших с нами свой жилищный вопрос	4 856
4. Выдано ипотечных займов на сумму (млн. рублей)	2 791
5. Лет на рынке	8

Источник: [7].

ОАО «АИЖК по Тюменской области» является стабильно прибыльным предприятием, ежегодно подтверждает абсолютную финансовую устойчивость.

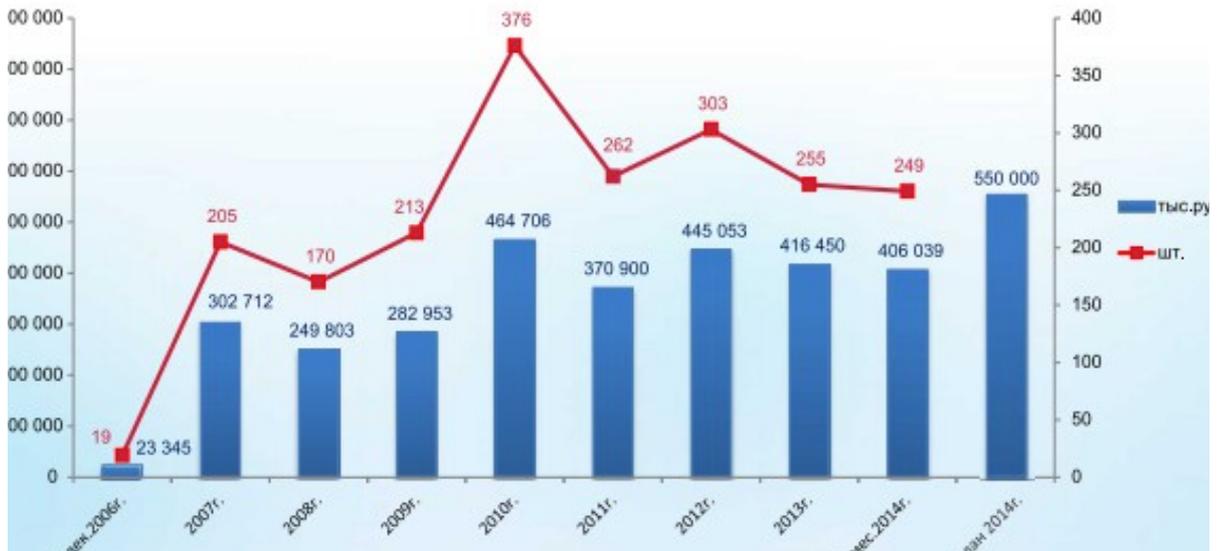


Рис. 2.2. Динамика выдачи ипотечных займов ОАО «АИЖК по Тюменской области» (с 2006 г. – по сентябрь 2014 г.). Источник: [7].

В течение всего периода деятельности ОАО «АИЖК по Тюменской области» (за период с ноября 2006 г. по сентябрь 2014 г.) было выдано 2052 ипотечных займа на общую сумму 2 961 961 тыс.руб. В 2014 году Агентство сохраняет положительную динамику по выдаче ипотечных займов, подтверждая крепкие и устойчивые позиции по ипотечному кредитованию жителей Тюменской области.

Основой развития малоэтажного жилищного строительства является инженерная подготовка площадок и поддержка индивидуальных застройщиков.

Поддержка индивидуальных застройщиков осуществляется за счет государственных и муниципальных бюджетных средств. Государственная поддержка оказывается в виде предоставления социальных выплат и займов гражданам на строительство жилья за счет средств областного бюджета. Получить социальную выплату или заем на строительство могут граждане, постоянно проживающие в Тюменской области, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на учете по предоставлению жилой

площади в органах местного самоуправления и в организациях (в том числе установлено первоочередное право для отдельных категорий граждан).

Таблица 2.8

Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, накопленным итогом с начала года, тыс. руб.

Период:	2010 - 2014				
	2010	2011	2012	2013	2014
РФ	1 261	1 369	1 492	1 641	1 742
УРАЛЬСКИЙ ФО	1 290	1 398	1 530	1 721	1 781
Тюменская область	1 351	1 503	1 593	1 870	1 956

Источник: [46].

На территории отдельных муниципальных образований Тюменской области осуществляется поддержка граждан при строительстве жилья за счет средств местных бюджетов.

Работа органов местного самоуправления с индивидуальными застройщиками способствует развитию малоэтажного строительства в регионе, в том числе деревянного домостроения.

В Тюменской области осуществляется работа по введению упрощенного порядка предоставления земельных участков под малоэтажное жилищное строительство. Данные меры позволяют увеличивать объемы малоэтажного жилищного строительства в регионе [15].

Таблица 2.9

Механизмы оказания поддержки индивидуальным застройщикам за счет средств муниципальных бюджетов, применяемые в Тюменской области

Наименование мер/механизмов поддержки	Краткое описание мер/механизмов поддержки	Категории граждан, для которых предусмотрены данные
---------------------------------------	---	---

индивидуальных застройщиков	индивидуального застройщика	механизмы поддержки
Предоставление гражданам за счет средств местного бюджета социальных выплат, направляемых на погашение банковского кредита, полученного на строительство жилья	Социальная выплата предоставляется в безналичной форме, путем единовременного перечисления денежных средств на ссудный счет получателя социальной выплаты, открытый в кредитной организации, из расчета суммы процентов по кредиту на приобретение жилья, подлежащих выплате в течение 4 календарных лет (с момента предоставления субсидии), рассчитанных исходя из трех четвертых учетной ставки, установленной ЦБ РФ, но не более 250 000 руб.	Граждане – застройщики, постоянно проживающие на территории муниципального образования, имеющие отвод земельных участков под застройку на территории данного муниципального образования (в том числе установлено первоочередное право для отдельных категорий граждан)
Предоставление молодым семьям за счет средств местного бюджета социальных выплат на компенсацию транспортных затрат и	Социальная выплата на компенсацию затрат на транспортны услуги предоставляется в размере не более 46 000 руб., на компенсацию затрат по оплате	Молодые семьи, молодые специалисты агропромышленного комплекса

Продолжение табл. 2.9

Наименование мер/механизмов поддержки индивидуальных застройщиков	Краткое описание мер/механизмов поддержки индивидуального застройщика	Категории граждан, для которых предусмотрены данные механизмы поддержки
---	---	---

затрат по оплате древесины, отпускаемой на корню, для строительства	древесины, отпускаемой на корню, для строительства, по ставкам платы за 1 куб.м., но не более чем за 100 куб.м.	
Предоставление гражданам за счет средств местного бюджета социальных выплат на компенсацию части стоимости местных строительных материалов, приобретаемых для строительства жилья	Социальная выплата предоставляется по заявлениям граждан при наличии подтверждающих документов о приобретении местных строительных материалов в размере 10,0 тыс.руб.	Все гражданские застройщики, постоянно проживающие на территории муниципального образования, не включенные в перечни категорий граждан для получения социальных выплат в соответствии с нормативными документами органов местного самоуправления
Предоставление многодетным и малоимущим семьям за счет средств местного бюджета социальных выплат на компенсацию расходов при оформлении правоустанавливающих документов на земельные участки	Социальная выплата предоставляется многодетным и малоимущим семьям (при наличии подтверждающих документов) на компенсацию расходов на межевание земельных участков, оформление документов в кадастровой	Многодетные и малоимущие семьи

Продолжение табл. 2.9

Наименование мер/механизмов поддержки индивидуальных застройщиков	Краткое описание мер/механизмов поддержки индивидуального застройщика	Категории граждан, для которых предусмотрены данные механизмы поддержки
	и регистрационной службах, оформление технического паспорта	
Содействие в приобретении гражданами древесины, отпускаемой на корню, для строительства новых жилых домов	Осуществляется при обращении граждан в органы местного самоуправления путем подготовки соответствующих документов	Граждане, включая молодые семьи, осуществляющие строительство новых жилых домов

Источник: [39].

ГЛАВА 3. ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Основные проблемы развития жилищного строительства

Сложность разрешения проблем по обеспечению населения доступным (с точки зрения – стоимости и условий приобретения) и комфортным (с точки зрения – условий проживания) жильем определяется зависимостью от большего количества разнородных факторов:

- недостаточные объемы нового жилищного строительства;
- большая степень износа жилищного фонда;
- недостаток инвестиционных ресурсов и, как следствие, низкий уровень инвестиционной активности;
- отсутствие муниципальных программ и реальных механизмов по обновлению сложившейся застройки города, инженерных коммуникаций;
- недостаток в дешевых строительных материалах и конструкциях;
- невыполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан из-за недостаточного объема федеральных средств для обеспечения жильем всех состоящих на учете граждан данной категории и т.д.

Важным аспектом проблемы жилищного фонда является несоответствие существующего жилищного фонда функционально-потребительским требованиям, предъявляемым к жилым помещениям: неудобная планировка, недостаточный уровень производства, звукоизоляция, влагостойкость и другие параметры жилых помещений. Отсутствие современных моделей благоустройства и конструктивных недостатков жилых зданий является причиной завышения потребления энергоресурсов и воды. Так, с точки зрения энергопользования жилищный фонд является весьма неэффективным [48].

К основным проблемам, препятствующим развитию жилищного строительства в Российской Федерации, относятся [35]:

1. Высокая стоимость подключения к инженерным коммуникациям (газ, водоснабжение и водоотведение, электросети и т.д.);

2. Долгие бюрократические механизмы получения разрешительной документации на строительство и землю. Застройщик должен проходить 100 и больше согласований. Большинство этих процедур устанавливается муниципалитетами, многие вразрез с федеральными нормами.

3. Высокая инфляция и дороговизна кредитных ресурсов.

Несмотря на то, что большая роль в планах правительства РФ отводится ипотечному строительству, однако и этот вид субсидирования пока еще недоступен для многих граждан России из-за высоких ипотечных ставок. По расчетам экономистов, если стоимость ипотеки равна 8,5% годовых, то по итогам 10 лет цена приобретаемой таким образом квартиры получается равной стоимости примерно 2,3 квартиры. Примерно 35 млн. россиян это около 20 % всего населения, которые не настолько бедны, чтобы попасть в очередь, и не настолько богаты, чтобы ежемесячно выплачивать по 40 тыс. руб. по ипотечному кредиту. Все это не способствует развитию ипотечного строительства [25]. В результате, ипотека не доступна сегодня многим российским семьям. Данный механизм не способен пока выполнить в полном объеме те задачи, которые перед ним ставились. Поэтому необходимо искать иные механизмы, которые бы позволили снизить стоимость жилья для молодых и нуждающихся в переселении семей, и в т.ч. поддерживать проекты, направленные на строительство малоэтажного жилья и жилья эконом - класса для молодежи.

4. Вопросы имущественно - земельных отношений;

Существует дефицит земли, подготовленной для строительства. До сих пор не завершено разграничение земель и инвентаризация ранее учтенных участков. Инвесторы, начиная работу, не уверены, что не всплывут чужие

права на участок. Нет скоординированных графиков времени и порядка обеспечения участков инженерной инфраструктурой.

Чтобы решить эту проблему необходимо распространить модель Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на региональном уровне, стимулировать создание региональных фондов, обеспечивающих введение в оборот неэффективных региональных и муниципальных земельных участков и действенный механизм жилищного строительства.

В рамках региональных программ необходимо обобщить спрос на участки для индивидуального строительства и меры по их бесплатному предоставлению, а также формированию резерва участков требующегося для жилищной застройки в целом на год вперед.

Более того, следует ввести третий – муниципальный уровень программ жилищного строительства, основой которых станут генеральные планы поселений и городских округов. При этом необходимо обязать муниципалитеты в течение 6 месяцев после принятия генпланов утверждать комплекс мероприятий по синхронизации планов развития естественных монополий с планами развития городов.

Приоритет должен отдаваться комплексному освоению территорий. Для опережающего инфраструктурного обеспечения участков нужно сформировать институт «лэнд девелопера», вынести формирование участка в отдельный бизнес, не аффилированный с застройщиком. Необходимо зафиксировать работающую схему государственно – частного партнерства по формуле: земля в обмен на квадратные метры.

Параллельно необходимо увеличить финансирование инфраструктуры проектов комплексной застройки. Регионам, успешно реализующим жилищные программы на каждый строящийся м² необходимо обеспечить господдержку. По предварительным оценкам экспертов это позволит увеличить объемы жилищного строительства на 10-15%. Такие государственные интервенции на рынке инвестиций могли бы

осуществляться в рамках специальной программы Внешэкономбанка по инвестированию в инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру для жилищного строительства, прежде всего с использованием механизмов государственно – частного партнерства.

5. Дороговизна строительных материалов;

В ряде субъектов Российской Федерации существует дефицит строительных материалов. Большинство домостроительных комбинатов в регионах оказалось за гранью выживания, и на их восстановление потребуются колоссальные временные и материальные затраты. Действующие домостроительные комбинаты в основном территориально расположены в европейской части России, как правило, вблизи крупных городов. При современных транспортных тарифах перевозить стеновые панели домов на расстояние свыше 300 км нерентабельно, а потому удаленным регионам остается рассчитывать исключительно на создание собственных мощностей. В этой связи развитие собственных мощностей промышленного масштаба возможно только в областных центрах с населением не менее 500 тыс. чел. В более мелких населенных пунктах строительство завода по производству панелей неоправданно.

Кроме того, производство цемента, кирпича и стеновых панелей находится на пределе своих технических возможностей дальнейшим обеспечивать и не в состоянии обеспечить растущие потребности страны. Оборудование, которое непосредственно используется в процессе строительства, нуждается в срочной замене, поскольку большая его часть исчерпала свой физический ресурс [18].

Для этого государству следует оказывать дополнительное содействие в развитии и открытии новых предприятий стройиндустрии. Для устранения дефицита строительных возможно использование инновационных технологий мобильного домостроения. Современные методики конструирования стеновых панелей позволяют размещать их на относительно небольших площадях, что делает возможным монтаж оборудования на

платформе стандартного железнодорожного состава. При этом процедура монтажа, перемещения и демонтажа оборудования требует значительно меньше времени и финансовых издержек по сравнению со стационарным производством [10].

Федеральной антимонопольной службе необходимо проводить анализ и принять комплекс мер по демонополизации рынка стройматериалов. Одновременно нужно постоянно контролировать рост тарифов на перевозку стройматериалов. Дополнительный эффект даст развитие региональных институтов биржевой торговли базовыми стройматериалами. Данные меры по оценке специалистов позволят снизить цену стройматериалов на 15-20%.

6. Территориальное планирование строительства;

Особенно актуальным является разработка схемы территориального планирования Российской Федерации в части расселения. Отсутствие свободных территорий является серьезной проблемой для крупных городов, где имеется множество участков (промышленных зон, пустырей и др.), которые в принципе пригодны для размещения отдельных жилых зданий, но не для массового строительства жилья. Массовая застройка отличается от точечной масштабom работ – на небольшом участке реализация таких проектов нерентабельна [30].

7. Нехватка высококвалифицированных работников в сфере строительства;

По сложившейся в нашей стране тенденции строительные компании прибегают к использованию в своей деятельности низкооплачиваемого наемного труда эмигрантов без регистрации, что влечет за собой строительство объектов ненадлежащего качества либо штрафы и аресты за нарушение законодательства. Наиболее эффективным способом решения этой проблемы является возвращение собственных специалистов в данной сфере путем более тесного взаимодействия бизнеса и учреждений высшего и средне - профессионального образования с целью трудоустройства выпускников и определение специальностей, спрос на которые на рынке

труда со стороны работодателей достаточно высок. Получение практических навыков для студентов старших курсов является на сегодняшний день необходимостью. Это связано с тем, что без опыта в современных условиях сложно устроиться на высокооплачиваемую работу и иметь статус хорошего специалиста.

8. Вопросы недобросовестного соответствия всем законодательным актам в области жилищного строительства;

Коррупционные махинации и недобросовестное проведение тендеров являются главными проблемами не только жилищного строительства, но и других сфер деятельности в России. Возникновение данных проблем является возможным в связи с тем, что при тендере не учитываются следующие моменты: не всегда компании предоставляют полный расчет проекта, без обоснования цен, а также без должного внимания специфике строительства. Кроме того, выбирается наиболее дешевый проект, что используют организации «перепродающие» в дальнейшем выигранные тендеры. Итогами таких тендеров становится «процветание» компаний, цель которых заключается в недолжном освоении бюджетных средств и как можно большем увеличении финансирования, превращая строительство в долгострой либо бракованный результат.

9. Спекулятивный спрос на жилье;

Формирующийся на протяжении нескольких последних лет устойчивый спрос на жилье обусловлен не исключительной потребностью населения в улучшении жилищных условий, а скорее, мотивами, связанными в первую очередь с размещением инвестиций. На протяжении последних лет доходность владельцев жилой площади, рассчитанная без учета возможности получения прибыли от аренды, составляла в среднем по России 25% годовых. На фоне других инвестиционных проектов жилая недвижимость ввиду впечатляющей ценовой динамики и относительно невысоких рисков для большинства состоятельных граждан стала выглядеть как оптимальный объект инвестирования. Спекулятивный спрос придал импульс росту цен.

Этот рост цен стал одним из главных препятствий на пути обеспечения доступным жильем граждан России.

Другим негативным фактором растущей конъюнктуры рынка недвижимости для строительных компаний стал дисбаланс спроса и предложения не только в количественном, но и в качественном отношении. Инвестору, размещающему свободные средства в недвижимость, как правило, безразлично, что из себя представляет тот или иной объект с точки зрения его потребительских качеств. В результате сложилась ситуация, когда рынок оперировал не квартирами, а абстрактными квадратными метрами, которые обладают крайне высокой ликвидностью безотносительно качества жилого помещения и его потребительских характеристик. Как следствие строительная индустрия стала предлагать те объекты, которые она в состоянии возвести, не опасаясь за их сбыт. Таким образом, рынок оказался наводнен по большей части либо низкокачественными панельными домами, построенными по технологии 1980-х годов, либо сверхдорогими кирпичными и монолитно-кирпичными строениями, недоступными для среднего покупателя. Между тем для обеспечения населения жильем необходимо именно массовое строительство – в крупных городах будущее массового жилищного строительства за современными крупнопанельными домами с улучшенными эксплуатационными характеристиками и низкой себестоимостью возведения [23].

10. Правовое несоответствие регионального и местного законодательства в сфере жилищного строительства с федеральным пакетом законов, направленных на реформирование рынка жилья;

Жилищное строительство в Российской Федерации регламентируется достаточно большим количеством законов и подзаконных актов, среди которых можно выделить Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. № 185 "О фонде содействия реформированию жилищно-

коммунального хозяйства", Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 № 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах", федеральная целевая программа "Жилище" (далее - ФЦП "Жилище") и другие. В результате, не все органы власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления до сих пор привели свои нормативные акты в соответствие с пакетом законов, направленных на реформирование рынка жилья [40].

На снижение темпов жилищного строительства влияет и такая серьезная проблема, как процедура предоставления земельных участков под строительство. Для предоставления земельного участка на аукционе необходимо предварительно выполнить целый комплекс работ по подготовке такого участка: провести его межевание, поставить на государственный кадастровый учет, выполнить инженерные изыскания, определить параметры разрешенного строительства на участке и технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Это длительный процесс, он требует существенных расходов местных бюджетов. Необходимо разработать механизм оказания помощи местным властям: выделять дополнительные средства из федерального бюджета на проведение инженерно-изыскательских работ, подготовка и переобучение квалифицированных кадров. Застройщик вправе привлекать денежные средства долевого строительства только после государственной регистрации права на земельный участок, предоставленный для строительства или договора аренды такого земельного участка. В противном случае это может привести к привлечению застройщика к имущественной ответственности в виде возмещения убытков, к уплате процентов за неправомерное пользование денежными средствами, участник долевого строительства вправе требовать возврата денежных средств. Отношения, связанные с предоставлением

земельного участка под строительство возникают до заключения договора участия в долевом строительстве и носят организационный характер. Несмотря на изменения градостроительного и земельного законодательства, данное правовое регулирование нельзя признать эффективным [16].

В условиях кризиса 2014 – 2015 гг. проявился еще один негативный фактор – снижение платежеспособного спроса населения из-за падения его доходов. Существует тенденция постепенного уменьшения средней площади строящихся и продаваемых квартир, что отражает возникновение повышенного спроса населения на более экономичное жилье в связи с относительным сокращением платежеспособного спроса. Аналогичная закономерность отмечается и в целом по строительной отрасли России. Данная тенденция не относится к строительству частных домов населением, средняя площадь которых остается примерно стабильной. Одной из проблем строительства 2015 года является низкое финансирование госпрограмм, а также снижение финансовых вливаний в данную область.

С целью решения всех перечисленных проблем именно государство должно проявить свою активную позицию и на законодательном уровне принять соответствующие законопроекты, призванные минимизировать негативное влияние вышеперечисленных факторов [13].

3.2. Контроль долевого строительства и деятельности ЖСК

Более 80% из общего объема жилья вводимого в России занимает строительство с привлечением средств граждан, то есть по договорам долевого участия (ДДУ). Долевое строительство является одним из наиболее выгодных, но при этом и высокорисковых способ приобретения жилья. Застройщик может обанкротиться, не введя дом в эксплуатацию, и заплативший за будущую квартиру дольщик останется без этой квартиры и без денег. Отмена долевого строительства не устранил проблему

недобросовестных застройщиков, получающих средства граждан по "вексельным схемам" и прочим сомнительным конструкциям. В последнее время чиновники стали активно лоббировать идею отказа от закона, позволяющего застройщикам привлекать средства дольщиков на этапе строительства, чтобы этот механизм привлечения средств не ассоциировался в сознании людей с обманутыми дольщиками. Вместо этого власти хотят обязать девелоперов продавать уже готовое жилье, что может привести к росту цен. Более того, к еще одним возможным негативным последствиям отмены долевого строительства относятся: удорожание строек, вытеснение с рынка небольших и средних застройщиков. Также причинами появления проблем в долевой застройке служат недостаточная прозрачность получения всех видов согласований, необходимых для начала строительства (ведет к заключению договоров долевого участия на объектах без необходимых разрешений), и отсутствие надлежащего контроля со стороны государственных властей над деятельностью компаний-застройщиков и их финансовым состоянием [36]. Текущая экономическая ситуация в стране может привести к появлению новых обманутых дольщиков. На рынок выходят компании, которые в принципе не могут выдержать имеющиеся у них обязательства перед соинвесторами [15].

Основные проблемы, с которыми сталкиваются дольщики, являются [26]:

1. Просрочка со сдачей дома;

Одна из самых частых проблем, бороться с которой можно посредством взыскания неустойки. Однако ситуация осложняется тем, что в договоре долевого строительства часто вместо конкретного срока сдачи указывается плановый, который не является строго обязательным. Проблема усугубляется тем, что в ряде случаев инвесторы заключают договора с подрядчиком, а не застройщиком, и все они пытаются переложить ответственность за невыполнение обязательств друг на друга.

2. Брак при строительстве;

Довольно распространённое явление, которым славится доленое строительство. Теоретически дольщик имеет право на полное возмещение понесенных убытков и компенсацию морального вреда. На практике застройщик в большинстве случаев избегает наказания, прикрывая свои погрешности результатами незаконно проведенной экспертизы. Единственной возможностью дольщика вернуть свои деньги остается судебное разбирательство с обязательным проведением независимой экспертизы.

3. Незаконное взыскание средств за оплату коммунальных услуг;

Долевое участие в строительстве не предусматривает оплаты коммунальных услуг вместо застройщика, который не может вовремя передать жилье в пользование дольщика. Однако в некоторых случаях застройщик отказывается передать квартиру в собственность, пока не будут погашены долги за коммунальные услуги. Такие требования неправомерны и требуют судебного разбирательства.

4. Проблемы с регистрацией прав собственности;

Они возникают в случае, если застройщик не может собрать нужную документацию. В ряде случаев органы государственной власти не готовы принять в эксплуатацию объект строительства ввиду его несоответствия установленным требованиям.

5. Необходимость доплаты, непредусмотренной в договоре;

Нередко застройщики не включают в первоначальную стоимость расходы на отделочные или иные работы, необходимые для сдачи застройки. Дольщик стоит перед непростым выбором: доплатить и получить наконец-таки свое жильё, или отказаться от доплаты, обратиться в суд и остаться без квартиры на неопределённый срок [14].

В связи с тем, что доленое строительство связано с большими рисками для дольщиков, то есть граждан страны, со стороны многих экспертов возникали идеи о прекращении деятельности долевого строительства, однако Минстрой заявляет, что данная деятельность отменяться не будет. Более того,

на сегодняшний день, Минстрой проводит системную работу по совершенствованию законодательства и изменению 214-ФЗ о долевом строительстве. Минстрой России создал рабочую группу по подготовке предложений и корректировке законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Помимо чиновников в группу входят крупные застройщики, банки, страховые компании. В этой сфере необходимо усилить контроль, в том числе за раскрытием девелоперами информации о своей организации и о проекте жилищного строительства [9].

Одним из способов минимизации рисков при долевом строительстве является создание специального государственного компенсационного фонда, который заменит не эффективно работающую систему страхования. Данный фонд не будет представлять собой «сбор» застройщиков, он будет работать на постоянной основе и заменит страхование. И это очень важный момент. Он будет работать по аналогии с тем, как функционирует сегодня Общество взаимного страхования (ОВС). Но предварительно нужно, чтобы Центробанк оценил работу ОВС, посмотрел, сколько оно взяло на себя обязательств, как обстоят дела с компенсационным фондом, насколько это вообще эффективно. Создание такого государственного фонда не освобождает от ответственности недобросовестных застройщиков, которые могут в случае развала своего предприятия, перебросить всю ответственность на фонд. Будут приниматься очень взвешенные решения о санации и по достройке объектов [5].

Таким образом, создания государственного компенсационного фонда долевого строительства позволит эффективно решать проблему обманутых дольщиков, а также в дальнейшем может стать финансовым инструментом проектного финансирования в жилищном строительстве через уполномоченный банк. При долевом строительстве должна появиться третья сторона — банк, аналогично как происходит при строительстве объектов по госзаказу. Генподрядчик, прежде чем выйти на стройку, берет банковскую гарантию, что позволяет заказчику быть спокойным: в случае форс-мажора

он застрахован банковской гарантией. Примерно такой же механизм можно использовать и на первичном рынке жилья. Сейчас главная задача — найти оптимальный механизм, который бы не сильно сказался на цене квадратного метра. Банковская гарантия должна обслуживаться — это стоит денег, и может получиться так, что для граждан это менее выгодно, чем контракты, заключаемые напрямую по 214-му закону. Нужно соблюсти интересы людей, защитить их от возможных рисков и не повысить стоимость строительства. Отказаться от долевого строительства нельзя. Для многих людей это одна из немногих возможностей решить жилищный вопрос. Жилье на нулевом цикле строительства на рынке можно купить на 20-25% дешевле готового. Людей нельзя лишать этой возможности, но нужно подстраховать и обезопасить [13].

В работе нового механизма планируется использовать опыт государственного банка «Российский Капитал», который в соответствии с решениями Правительства занимается санацией и достройкой жилищных объектов группы компаний СУ-155, находящейся в процедуре банкротства. В настоящее время Государственной Думой принят Правительственный законопроект, ключевыми аспектами которого являются установление требований к финансовой устойчивости застройщиков, а также механизмов контроля использования средств дольщиков [26]. То есть необходимо сделать так, чтобы проект, когда начинается и публикуется проектная декларация, чтобы он с этого момента был под контролем финансового учреждения, или банковского учреждения. Чтобы денежные средства, которые граждане сдают на строительство конкретного дома, шли на конкретный дом, а не на достройку предыдущих обещанных проектов.

Таким образом, правительством проводится системная работа по совершенствованию законодательства о долевом строительстве, направленная на повышение защищенности граждан, которые вкладывают свои денежные средства в строительство жилья. Появление «обманутых дольщиков» во многом было спровоцировано использованием недобросовестными

компаниями «серых» схем привлечения средств дольщиков в обход 214-го Федерального закона через квази - жилищно - строительные кооперативы. По своей сути кооператив — хорошая форма, плохо другое: некоторые крупные игроки пытаются использовать его как лазейку в законодательстве. Именно это должно быть ликвидировано. При существующей схеме в первую очередь рискуют покупатели, поскольку ЖСК оформляется в виде юридического лица, которое может обанкротиться в случае возникновения проблем у застройщика.

Законодательство уже скорректировано, и теперь ЖСК имеют право осуществлять строительство одновременно более одного многоквартирного дома. Это мера сегодня позволила исключить возможность обхода требований закона о долевом строительстве. Деятельность кооперативов поставлена под контроль государства. Появились требования по размещению информации о ЖСК и его деятельности в интернете и ведению реестра членов кооператива — это существенно снизит возможность махинаций с двойными продажами квартир. Для ужесточения ответственности должностных лиц ЖСК за нарушение требований законодательства внесены изменения в Кодекс об административных правонарушениях. Например, сейчас неисполнение ЖСК обязанности по ведению реестра своих членов влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 20 тыс. до 100 тыс. рублей [26]. Кроме того, следует запретить рекламу о продаже квартир в ЖСК на стадии строительства и обязать кооперативы отчитываться о привлекаемых средствах граждан в органы контроля, аналогично застройщикам. У ЖСК отсутствует страхование гражданской ответственности, и они не размещают проектную декларацию в СМИ. Следующее направление для улучшения — это упрощение процедуры передачи «проблемных» объектов другому застройщику. На сегодняшний день, чтобы передать объект, застройщик которого находится в процедуре банкротства, требуется несколько лет (квартирный вопрос).

В декабре 2015 года, вступили в силу нормы закона о банкротстве, которыми установлен приоритет требований граждан - участников долевого строительства к застройщику в рамках процедуры банкротства перед удовлетворением требований иных кредиторов. Ужесточены требования к наличию собственных средств и размеру уставного капитала страховых организаций, заключающих договоры страхования гражданской ответственности застройщика, однако это не дало в полном объеме желаемого эффекта [36].

3.3. «Наемные дома» как одно из направлений стимулирования жилищного строительства

Несмотря на существование федеральных программ, направленных на развитие жилищного строительства, жилищная проблема стоит перед 60% российских семей. Национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» позволил достаточно решить лишь часть задач общей жилищной проблемы. При этом каждая четвертая семья относится к малоимущей категории населения, многие вынуждены жить в ветхом и аварийном жилье, которое было построено еще в дореволюционное время. Темпы ликвидации данного жилья не очень высоки [42]. В России объем ветхого и аварийного жилья превышает объем вводимого в стране жилья. Строительство жилья, являющегося собственностью органов публичной власти и предназначенного для предоставления гражданам по предусмотренным Жилищным кодексом договорам социального найма, ограничено возможностями бюджетной системы страны. В результате категории граждан, имеющие право на получение жилья от государства, на протяжении многих лет ожидают своей очереди. Кроме того, эксплуатационный срок большинства действующих жилых домов составляет 50 лет. В соответствии с российским законодательством, собственники

данных домов за счет собственных средств должны снести этот дом и построить новый. По данным на начало 2016 года, в Тюменской области более 1млн. 250 тыс. жилья должно подлежать сносу, и эта цифра ежегодно будет только увеличиваться. Соответственно государство будет просто не в состоянии обеспечить такое количество населения жильем.

Несмотря на то, что большая роль в планах правительства РФ отводится ипотечному строительству, однако и этот вид субсидирования пока еще недоступен для многих граждан России из-за высоких ипотечных ставок. Примерно 20 % всего населения не настолько бедны, чтобы попасть в очередь, и не настолько богаты, чтобы ежемесячно выплачивать по 40 тыс. руб. по ипотечному кредиту. Все это не способствует решению жилищного вопроса. В России всего около 8% граждан получают жилье по договору социального найма, а остальные приобретают жилье в собственность. Хорошо известно, что решение жилищных проблем в зарубежных странах базируется, как правило, на создании, развитии и стимулировании норм института арендного жилья. Однако в России институт аналогичного жилья все еще не развит. Между тем международная практика показывает иную картину развития, например в Европе объемы арендного жилья составляют от 20 до 50%.

Одним из видов жилья, способного снять напряженность в нехватке домов и квартир для российских граждан может быть арендное жилье, предполагающее найм жилья на бессрочный период. Аренда – это один из факторов повышения мобильности трудовых ресурсов в экономике. Такой вид жилья активно развивается за рубежом и к ним относятся так называемые «наемные дома». Такое жилье нельзя приватизировать или передавать по наследству. Это жилье с доступной арендной платой – 250 руб. за кв. метр и предоставляется исключительно российским гражданам. Иностранцы или не граждане не вправе претендовать на аренду жилья в наемных домах. Наймодателями данного жилья будут являться уполномоченные

государственные или муниципальные органы, юридические лица, которые являются собственниками наемных домов. Предполагается, что основными нанимателями в наемных домах станут многодетные семьи, которые не имеют возможности купить жилье и не являются малоимущими. Также будут претендовать на получение жилья в наемных домах молодые семьи, жилье которыми еще не нажито и их доход не позволяет им купить недвижимость.

Наймодатель в судебном порядке может просить расторгнуть договор некоммерческого найма с нанимателем при следующих условиях: при неоплате или несвоевременной оплате жилья нанимателем;

- сдаче жилья нанимателем в аренду третьим лицам;
- при использовании жилого помещения в других любых целях, кроме проживания в нем нанимателя и членов его семьи.

Строительство данного вида жилья осуществляется на основе государственно – частного партнерства. Для частных инвесторов вкладывающих свои деньги в такое строительство вводятся различные преференции в виде снижения ставок налогов, таможенных пошлин, процентов кредитов в банках. Именно государство должно предоставить налоговые льготы для компаний, занимающихся строительством и эксплуатацией «наемных домов», что позволит более активно привлекать финансы инвесторов. Ведь каждое такое снижение будет приводить к снижению арендной платы и, следовательно, к снижению общего объема бюджетных субсидий. Не способствуют формированию рынков наемных домов традиционные административные барьеры в сфере строительства, проблемы подключения многоквартирных домов к инженерным городским сетям. Для этого необходимо обеспечивать подготовку участков для строительства наемных домов «под ключ», то есть застройщики смогут приходить на земельные участки, где уже оформлены все разрешения и технические условия на подключения к инженерной инфраструктуре [27].

Очевидные плюсы использования некоммерческого жилья:

1. При определении размера платы на аренду жилья в наемных домах будут устанавливаться ограничения, выше которых плата за жилье не может быть назначена.

2. Цена за аренду жилья в наемных домах может быть изменена один раз в три года, и не чаще. С учетом ежегодной инфляции и роста цен на товары и услуги фиксация цены на три года - положительный фактор для нанимателей жилья. Ее максимальный размер определяется органами государственной власти субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований.

3. Предполагается, что для увеличения объемов строительства наемных домов будут выработаны дополнительные меры для стимулирования застройщиков. Одна из мер - получение застройщиками государственной земли для освоения без проведения соответствующих аукционов. Также возможно субсидирование регионами деятельности застройщиков по постройке наемных домов.

5. Цена аренды в таких домах будет значительно ниже рыночных арендных цен.

Однако создание «наемных домов» потребует внесения серьезных поправок в жилищный кодекс РФ. В существующем сегодня в России виде институт «договора социального найма» не известен в мире, а у нас условия такого договора сохранились еще со времен плановой экономики. Поскольку на сегодняшний день согласно действующему законодательству это жилье для бедных с низким уровнем доходов, что противоречит самой идее «наемных домов». Принятое за рубежом понятие «арендных жилищных фондов» является наиболее общим, и охватывающим все возможные виды жилищных фондов, которые позволяют решать жилищные проблемы любых, включая малоимущих, слоев населения.

Стоит отметить, что в Указе Президента РФ В.В.Путина была поставлена задача «обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих

невысокий уровень дохода». Именно такая форма жилья должна была стать основой для «комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда». Однако поставленные Президентом задачи еще не выполнены, хотя многие предпосылки для этого уже созданы Правительством РФ. Кроме того, идея развития рынка арендного жилья в России входит в Программу, разработанную Минрегионом России, в которой намечено, что рынок аренды жилья к 2020 г. должен вырасти до 20% от общего объема жилищного фонда. Все это диктует необходимость поисков путей решения жилищной проблемы. [2].

Приведенная выше схема является хорошим примером проекта государственно-частного партнерства (ГЧП) – здесь публичная власть, имея ограниченный бюджет для решения важнейшей социальной задачи по ликвидации ветхого и аварийного жилья, только создает условия для привлечения частных партнеров, гарантирует им необходимые финансовые потоки и предоставляет адресную бюджетную поддержку конечным получателям жилищных услуг – малоимущим и другим нуждающимся в жилье домохозяйствам. Задача может успешно решаться как за счет создания многоквартирных наемных домов, так и за счет малоэтажной застройки – здесь стоимость строительства наемного дома будет ниже, а срок строительства короче.

Предложенная схема ГЧП для создания наемных домов может быть дополнена аналогичным проектом комплексной застройки территорий. Уже известен опыт привлечения кредитов Внешэкономбанка в рамках проектов ГЧП для строительства детских садов в ряде регионов страны, которые во все время договора остаются в собственности частного партнера, а функция публичной власти – плата за аренду построенного объекта. Это позволяет решать острую социальную проблему нехватки мест в садиках при ограниченных возможностях финансирования капитального строительства за счет средств бюджетной системы. Объединяя указанные проекты ГЧП, публичная власть может добиваться комплексной застройки

территорий, тем самым достаточно быстро и убедительно отвечая на запросы электората.

Начинать формирование рынка наемных домов следует с нескольких пилотных проектов. Таким образом, сегодня требуется только инициатива органов публичной власти для того, чтобы потребованный Президентом РФ «комплекс мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией [аварийного](#) жилищного фонда» уже в 2016-2017 годах был наполнен еще и практическим опытом решения важнейшей социальной задачи. Таким образом, за счет создания наемных домов будут улучшены жилищные условия граждан, которые не могут себе позволить купить жилье по рыночным ценам или каким-либо другим способом, а это более половины граждан страны [28].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Объем жилищного строительства является одним из наиболее важных показателей социально-экономического развития субъектов Российской

Федерации. Среди них наибольшие объемы жилищного строительства осуществляются в Московской области, Краснодарском крае, Москве.

Наибольшие объемы жилья в расчете на 1000 человек населения в 2015 г. введены в Тюменской области (без автономных округов), что в 2,5 раза выше среднероссийского уровня. Также в тройку лидеров входят Московская и Ленинградская области.

Исследовано влияние различных факторов на объемы жилищного строительства. Установлено отсутствие связи между объемом выданных ипотечных кредитов и объемом жилищного строительства. Для выявления взаимосвязи между объемом выданных ипотечных жилищных кредитов и общей площадью введенного жилья была составлена диаграмма по данным за 2015 год. В состав диаграммы вошли 75 субъектов РФ за исключением г. Москвы, г. Санкт-Петербурга и северных регионов. Таким образом, ипотека не влияет на объемы жилищного строительства.

Исследовано влияние доходов населения на удельный ввод жилых домов. Для выявления взаимосвязи между вводом жилых домов и доходами населения была составлена диаграмма по данным за 2015 год. В состав диаграммы вошли 75 субъектов РФ за исключением г. Москвы, г. Санкт-Петербурга и северных регионов. На основании данных диаграммы можно сделать вывод, что Тюменская область имеет наибольший объем ввода жилых домов на душу населения. Это обусловлено тем, что строительство жилья осуществляется не только за счет средств граждан, но и велика степень участия государства в решении жилищного вопроса в регионе в форме создания инфраструктуры. Самый низкий показатель ввода жилых домов в Республике Коми, однако среднедушевые денежные доходы значительно выше чем в других регионах России. Таким образом, доходы населения не оказывают прямого влияния на объемы жилищного строительства.

Что касается методов поддержки жилищного строительства в регионах России, то главным механизмом является целевая федеральная

программа «Жилище», в которой особое место уделяется ипотечному кредитованию.

Одним из направлений административной поддержки жилищного строительства является сокращение административных барьеров в строительстве. С этой целью была разработана «дорожная карта», которая включает в себя исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства.

В Тюменской области кратно снижено количество и сроки прохождения всех процедур, необходимых для получения разрешения на строительство. Если в среднем по России для получения разрешения необходимо пройти 15 процедур и этот процесс занимает 130 дней, то на территории области застройщику требуется пройти всего 6 процедур, предельный срок прохождения которых в 2015 году составил 82 дня.

Основные мероприятия, направленные на стимулирование развития жилищного строительства в Тюменской области:

- вовлечение в жилищное строительство земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- поддержка реализации проектов комплексного освоения территорий в целях строительства жилья эконом-класса;
- снижение административных барьеров в строительстве;
- развитие местной строительной индустрии и промышленности строительных материалов;
- предоставление социальных выплат и займов за счет средств областного бюджета, в том числе молодым семьям и молодым специалистам на селе;
- переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- бесплатное предоставление земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей и т.д.

Основные проблемы развития жилищного строительства:

- Высокая стоимость подключения к инженерным коммуникациям;

- Долгие бюрократические механизмы получения разрешительной документации на строительство и землю;

- Высокая инфляция и дороговизна кредитных ресурсов;

Существует дефицит земли, подготовленной для строительства. До сих пор не завершено разграничение земель и инвентаризация ранее учтенных участков. Инвесторы, начиная работу не уверены, что не всплывут чужие права на участок. Нет скоординированных графиков времени и порядка обеспечения участков инженерной инфраструктурой.

В условиях кризиса 2014 – 2015 гг. проявился еще один негативный фактор – снижение платежеспособного спроса населения из-за падения его доходов.

Одним из видов жилья, способного снять напряженность в нехватке домов и квартир может быть арендное жилье, предполагающее найм жилья на бессрочный период. Такой вид жилья активно развивается за рубежом и к ним относятся так называемые «наемные дома».

Данные мероприятия позитивно повлияют на развитие жилищного сектора и позволят улучшить жилищные условия граждан нашей страны.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агентство недвижимости «СОВА». - Режим доступа: <http://www.sova72.ru/> (дата обращения: 14.05.16).
2. Агентство недвижимости «Этажи». - Режим доступа: <https://www.etagi.com/> (дата обращения: 01.06.16).

3. АИЖК по Тюменской области. - Режим доступа: <http://www.ipoteka-tmn.ru/> (дата обращения: 27.04.16).
4. Аналитические материалы Центрального Банка Российской Федерации «О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2015 году» [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka> (дата обращения: 18.05.16).
5. Ахмеднабиева С.Е. Грядет госконтроль деятельности ЖСК // Квартирный вопрос. 2015. - № 44. – С. 14-15.
6. Бетин, О.И.: Необходимо вернуть привлекательность вложений в строящееся жилье [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/oleg-betin-neobkhodimo-vernut-privlekatelnost-vlozheniy-v-stroyashcheesya-zhile/> (дата обращения: 14.04.16).
7. Ввод жилых домов в Тюменской области побьет рекорд прошлого года [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://moi-portal.ru/novosti/42886.html> (дата обращения: 11.05.16).
8. В Тюменской области, ХМАО и ЯНАО самая доступная ипотека [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.siapress.ru/news/40254> (дата обращения: 01.05.16).
9. Выступление главы Минстроя России Михаила Меня на Первом ежегодном форуме РБК «Недвижимость в России» (Москва) [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/vystuplenie-glavy-minstroya-rossii-mikhaila-menya-na-pervom-ezhegodnom-forume-rbk-nedvizhimost-v-ros/> (дата обращения: 25.05.16).
10. Галиновская Е. А. Использование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства // Имущественные отношения в РФ. 2012. №1 [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/ispolzovanie-zemelnyh-uchastkov-dlya-ih-kompleksnogo-osvoeniya-v-tselyah-zhilischnogo-stroitelstva> (дата обращения: 19.06.2016).

11. Государственная программа Тюменской области «Развитие жилищного строительства» до 2020 года [электронный ресурс] / Режим доступа: [http://admtyumen.ru/files/ogv_to/DCP/Программа\(1\).pdf](http://admtyumen.ru/files/ogv_to/DCP/Программа(1).pdf) (дата обращения: 07.06.16).
12. Государственная программа Тюменской области «Развитие жилищного строительства» на 2014-2016 годы / Постановление Правительства Тюменской области от 01.10.2013 № 1892-рп. [электронный ресурс] / Режим доступа: http://admtyumen.ru/ogv_ru/finance/programs/program.htm?id=1083@egTargetGrant (дата обращения: 10.05.16).
13. Доклад главы Минстроя России Михаила Меня на заседании Государственного совета Российской Федерации по вопросу «О развитии строительного комплекса и совершенствовании градостроительной деятельности в Российской Федерации» (Москва, Кремль) [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/doklad-glavy-minstroya-rossii-mikhaila-menya-na-zasedanii-gosudarstvennogo-soveta-rossiyskoy-federat/> (дата обращения: 25.05.16).
14. Доклад Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Михаила Меня на итоговом заседании коллегии министерства [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/doklad-ministra-stroitelstva-i-zhkkh-rossiyskoy-federatsii-mikhaila-menya-na-itogovom-zasedanii-koll/> (дата обращения: 05.04.16).
15. Доклад Михаила Меня на итоговой коллегии Минстроя России за 2015 год [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/doklad-mikhaila-menya-na-itogovoy-kollegii-minstroya-rossii-za-2015-god/> (дата обращения: 14.06.16).
16. Долаева З. Н., Биджиева Ф. К. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения // Молодой ученый. — 2014. — №21. — С. 298-300.

17. «Дорожная карта» Минстроя России [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/razrabotana-dorozhnaya-karta-po-sovershenstvovaniyu-tekhregulirovaniya-i-tsenoobrazovaniya-v-stroite/> (дата обращения: 17.05.16).
18. Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/8353.pdf> (дата обращения: 10.06.16).
19. Ипотека: итоги 2015 [электронный ресурс]: Режим доступа: <http://ipotekahouse.ru/ipoteka-itogi-2015/> (дата обращения: 14.05.16).
20. Итоги развития рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования в январе-декабре 2015 года [электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/spr_ipo_2015.pdf (дата обращения: 20.12.15).
21. Ключник, Д.Е. Продажа только готовых квартир приведет к их удорожанию [электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rg.ru/2015/08/11/zilyo.html> (дата обращения: 01.06.16).
22. Косарева Н.Б., Пастухова Н.С., Рогожина Н.Н., Копейкин А.Б., Ткаченко А.Ю., Якубов М.О. Основы ипотечного кредитования / Под ред. Н.Б. Косаревой. М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2012. С. 478.
23. Кривошеева, И. И. Анализ состояния и перспективы развития жилищного строительства в регионе // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2013. №3 (5). [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostoyaniya-i-perspektivy-razvitiya-zhilischnogo-stroitelstva-v-regione> (дата обращения: 09.06.2016).
24. Маран, В.Л. Больше домов – хороших и разных [Текст]: [беседа с зам. главы администрации города Сургута В.Л. Мараном] В.Л. Маран // Родина. – 2012. - № 12. – С. 50-51.
25. Маслов, А. Ю. Актуальные проблемы развития массового жилищного строительства в России [Текст] / А. Ю. Маслов // Проблемы прогнозирования. 2007. N 3. С. 37.

26. Мень М. А. О долевом строительстве, кооперативах и ипотеке [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.kommersant.ru/doc/2786820> (дата обращения: 14.12.15).
27. Мониторинг объемов жилищного строительства и цен на рынке жилья [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (дата обращения: 28.11.15).
28. Наемные дома социального пользования: плюсы и минусы [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://realty.dmir.ru/articles/36264/> (дата обращения: 25.05.16).
29. Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://government.ru/docs/12146/> (дата обращения: 30.04.16).
30. Основные проблемы в строительстве в 2015 году [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://atrium-psf.ru/publikatsii/osnovnye-problemy-v-stroitelstve-v-2015-godu/> (дата обращения: 14.06.16).
31. Паттури, Я. В. Жилищное строительство в России: анализ состояния и перспективы развития отрасли // Вестник НовГУ. 2011. №61. [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/zhilischnoe-stroitelstvo-v-rossii-analiz-sostoyaniya-i-perspektivy-razvitiya-otrasli> (дата обращения: 11.01.2016).
32. Перечень федеральных целевых программ и федеральных программ развития регионов, предусмотренных к финансированию из федерального бюджета на 2015 год [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/FcpList/Full/2016> (дата обращения: 27.04.16).
33. Пожилова, И. В. Стратегические направления и тенденции развития жилищной политики российских регионов // Вестник ВолГУ. Серия 3: Экономика. Экология. 2014. №1 [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskie-napravleniya-i-tendentsii-razvitiya-zhilischnoy-politiki-rossijskih-regionov> (дата обращения: 19.06.2015).

34. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323: Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации". – Режим доступа: <http://government.ru/media/files/v2A8bkUt5PQ.pdf> (дата обращения: 07.06.16).
35. Правовые и социально-экономические проблемы, возникающие в сфере осуществления жилищного строительства и функционирования рынка жилья в РФ и основные направления их разрешения [электронный ресурс]/ Режим доступа: <http://magadan.arbitr.ru/node/22500> (дата обращения: 04.06.16).
36. Проблемы долевого строительства в России [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://kvartline.ru/problemy-dolevogo-stroitelstva-v-rossii> (дата обращения: 14.10.15).
37. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК. Выпуск № 12, 2015 года [электронный ресурс] / Режим доступа:
http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/monthly/month_rep_Razvitie_rynka_12_2015.pdf (дата обращения: 18.11.15).
38. Региональная программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Тюменской области» на 2011-2015 годы / Постановление Правительства Тюменской области от 01.06.2009 №146-п. [электронный ресурс]: Режим доступа: http://ratingregions.ru/sites/default/files/apl/doc/4/tumen_dom.pdf (дата обращения: 27.04.16).
39. Сидоренко, Е.Н. Проблемы и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования в России // Новый университет. Серия «Экономика и право». 2015. №7 (53) [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-razvitiya-sistemy-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 23.02.2015).

40. Современные проблемы жилищного строительства России [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.stroyorbita.ru/index.php/lifty-i-gruzopod-emnaya-tehnika/item/3862-sovremennyye-problemyi-zhilischnogo-stroitelstva-rossii> (дата обращения: 19.03.16).
41. Степанов А.Г. Об ипотечном жилищном кредитовании в России. Жилищное право 2012; №9.
42. Строительство наемных домов в сегодняшней России. Арендное субсидируемое жилье [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://strategiyabiznesa.ru/?p=449> (дата обращения: 25.05.16).
43. Сумик, Е.А. Жилищный фонд и обеспеченность жильем населения Тюменской области [Текст] / Е.А. Сумик // Известия Международного института финансов, управления и бизнеса: ежегодный на.сб. – Тюмень, 2011. – Вып. 6. - с. 162
44. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно – коммунальных услуг» [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/396482/> (дата обращения: 27.04.16).
45. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 25.05.16).
46. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. - Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 15.06.16).
47. Центральный банк Российской Федерации. - Режим доступа: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 21.04.16).

48. Черкасов, П. С. Проблема жилья и состояние жилищного строительства в российских регионах // Проблемы современной экономики. 2013. №3 (47) [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/problema-zhilya-i-sostoyanie-zhilischnogo-stroitelstva-v-rossiyskih-regionah> (дата обращения: 22.12.2015).
49. Шаркова Ю.А. Задачу президента по вводу жилья регион выполнил еще два года назад // Квартирный вопрос. 2015. - № 43. – С. 13
50. Шаркова Ю.А. Тюменский рынок новостроек // Квартирный вопрос. 2015. - № 44. – С. 12 -13.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Соотношение доходов населения и ввода жилых домов

	Субъект РФ	Ввод жилых домов на одного жителя (тыс. м ² общей площади)					Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц; рублей)				
		2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Алтайский край	0,27	0,28	0,27	0,28	0,32	10 692	12 474	13 593	15 952	18 410
2.	Амурская область	0,17	0,29	0,38	0,45	0,4	16 404	17 714	21 739	24 586	26 676
3.	Архангельская область	0,19	0,22	0,23	0,26	0,27	18 874	21 356	23 035	24 660	27 981
4.	Астраханская область	0,49	0,5	0,5	0,59	0,6	14 416	16 073	17 780	19 804	22 182
5.	Белгородская область	0,72	0,75	0,79	0,84	0,95	16 638	18 823	21 694	23 759	25 420
6.	Брянская область	0,31	0,33	0,36	0,42	0,45	13 001	15 282	17 395	20 063	21 803
7.	Владимирская область	0,33	0,31	0,36	0,37	0,43	12 536	14 266	16 171	18 741	20 476
8.	Волгоградская область	0,26	0,24	0,34	0,32	0,44	14 412	14 484	15 974	17 543	19 013
9.	Вологодская область	0,34	0,36	0,32	0,48	0,65	13 516	15 621	18 231	20 489	22 763
10.	Воронежская область	0,45	0,43	0,48	0,58	0,67	13 013	15 897	18 943	22 049	25 516
11.	Еврейская автономная область		0,3	0,3	0,37	0,62		16 437	18 358	20 282	21 717
12.	Забайкальский край (Читинская область)	0,27	0,25	0,28	0,27	0,29	14 291	15 920	17 512	19 843	20 473
13.	Ивановская область	0,18	0,2	0,21	0,22	0,24	10 838	12 969	15 976	18 073	20 322
14.	Иркутская область	0,26	0,31	0,36	0,4	0,3	11 703	16 005	17 811	19 410	20 201
15.	Кабардино-Балкарская Республика	0,3	0,32	0,33	0,34	0,38	10 958	12 631	13 716	15 292	16 626
16.	Калининградская область	0,56	0,58	0,61	0,66	1,16	15 559	16 925	19 538	20 732	22 720
17.	Калужская область	0,5	0,6	0,62	0,65	0,78	15 234	17 548	20 715	23 170	24 937
18.	Камчатский край	0,18	0,21	0,23	0,26	0,25	21 188	28 897	31 783	35 334	36 863
19.	Карачаево-Черкесская Республика	0,14	0,17	0,19	0,24	0,37	11 221	11 708	13 349	14 633	16 334

20.	Кемеровская область	0,36	0,39	0,4	0,4	0,4	11 964	16 635	18 483	19 667	19 768
21.	Кировская область	0,28	0,3	0,31	0,37	0,53	12 932	14 615	16 677	17 956	20 303
22.	Костромская область	0,23	0,24	0,31	0,35	0,5	12 439	14 524	15 833	17 541	19 302
23.	Краснодарский край	0,68	0,7	0,81	0,73	0,87	16 620	18 894	21 780	25 957	28 894
24.	Красноярский край	0,27	0,37	0,37	0,4	0,42	16 717	20 179	22 557	24 950	24 374
25.	Курганская область	0,17	0,2	0,24	0,32	0,46	13 946	14 254	16 035	17 497	18 805
26.	Курская область	0,34	0,35	0,38	0,44	0,5	14 342	16 357	18 846	20 807	23 375
27.	Ленинградская область	0,61	0,62	0,65	0,77	0,9	15 059	16 003	18 057	20 235	21 313
28.	Липецкая область	0,63	0,65	0,7	0,74	0,87	15 879	16 767	19 798	22 199	25 229
29.	Нижегородская область	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	16 083	18 307	21 708	24 472	27 905
30.	Новгородская область	0,4	0,44	0,49	0,52	0,57	15 176	16 940	19 486	21 334	24 024
31.	Новосибирская область	0,53	0,55	0,57	0,63	0,8	15 714	18 314	20 815	22 688	22 505
32.	Омская область	0,38	0,43	0,38	0,42	0,43	14 734	17 240	19 490	21 363	24 191
33.	Оренбургская область	0,29	0,37	0,35	0,39	0,58	13 172	14 863	16 511	18 593	20 766
34.	Орловская область	0,25	0,43	0,46	0,49	0,61	12 607	14 784	16 768	18 194	19 827
35.	Пензенская область	0,45	0,49	0,54	0,61	0,67	12 791	14 134	15 878	17 763	19 609
36.	Пермский край	0,26	0,28	0,31	0,38	0,42	18 618	21 297	23 344	26 063	28 533
37.	Приморский край	0,28	0,3	0,29	0,32	0,35	18 155	19 145	21 661	24 288	28 240
38.	Псковская область	0,21	0,27	0,28	0,28	0,45	12 400	14 139	16 228	17 737	19 048
39.	Республика Адыгея	0,3	0,28	0,22	0,24	0,6	12 342	14 312	17 109	18 554	22 138
40.	Республика Алтай	0,34	0,36	0,39	0,43	0,47	13 156	13 900	14 349	14 797	17 177
41.	Республика Башкортостан	0,49	0,52	0,57	0,61	0,65	17 820	19 012	21 259	23 918	25 952
42.	Республика Бурятия	0,28	0,31	0,35	0,39	0,43	14 043	15 715	17 692	20 807	22 267
43.	Республика Дагестан	0,38	0,41	0,48	0,52	0,55	15 984	18 329	20 785	21 783	23 505
44.	Республика Ингушетия	0,38	0,19	0,2	0,56	0,42	8 450	11 785	12 490	13 989	15 289
45.	Республика Калмыкия	0,28	0,36	0,3	0,4	0,43	7 819	8 796	10 144	11 269	12 278
46.	Республика Карелия	0,22	0,28	0,3	0,35	0,38	15 101	17 503	20 015	21 451	22 667
47.	Республика Коми	0,09	0,13	0,1	0,17	0,18	22 002	23 800	26 900	29 192	30 589
48.	Республика Марий Эл	0,43	0,45	0,51	0,54	0,61	10 185	11 304	12 514	14 500	16 294
49.	Республика Мордовия	0,35	0,36	0,32	0,37	0,4	10 967	11 892	13 027	14 376	16 057
50.	Республика Саха	0,36	0,33	0,37	0,44	0,49	21 963	25 585	28 697	31 515	34 244

	(Якутия)										
51.	Республика Северная Осетия-Алания	0,28	0,28	0,29	0,3	0,24	14 604	13 724	16 132	17 761	19 894
52.	Республика Татарстан	0,54	0,63	0,63	0,63	0,62	18 053	20 264	24 064	26 217	29 832
53.	Республика Тыва	0,17	0,17	0,18	0,25	0,27	10 756	10 985	12 036	13 500	13 980
54.	Республика Хакасия	0,26	0,3	0,32	0,38	0,49	13 615	14 221	16 025	17 893	18 443
55.	Ростовская область	0,42	0,44	0,47	0,5	0,55	14 515	15 983	18 095	20 972	23 237
56.	Рязанская область	0,4	0,42	0,45	0,48	0,53	13 351	14 766	17 623	19 795	21 799
57.	Самарская область	0,32	0,41	0,46	0,54	0,59	19 919	21 752	24 694	26 856	26 080
58.	Саратовская область	0,45	0,47	0,49	0,53	0,61	11 777	13 070	14 265	16 013	18 018
59.	Сахалинская область	0,07	0,47	0,44	0,59	0,62	18 640	32 225	32 652	39 879	44 483
60.	Свердловская область	0,41	0,42	0,43	0,41	0,56	21 562	24 923	27 879	31 030	32 061
61.	Смоленская область	0,34	0,38	0,25	0,43	0,48	14 828	15 950	18 256	19 908	21 787
62.	Ставропольский край	0,4	0,45	0,44	0,49	0,39	13 045	14 444	17 099	19 781	21 405
63.	Тамбовская область	0,52	0,56	0,59	0,66	0,73	13 642	15 101	17 394	19 771	22 195
64.	Тверская область	0,3	0,32	0,3	0,38	0,4	13 789	14 900	17 230	19 043	20 504
65.	Томская область	0,46	0,43	0,46	0,5	0,58	14 853	16 588	18 083	20 486	21 174
66.	Тульская область	0,25	0,17	0,2	0,33	0,38	15 413	16 944	19 264	20 829	22 922
67.	Тюменская область	0,88	0,9	0,98	1,04	1,24	27 761	30 950	33 721	24 949	26 708
68.	Удмуртская Республика	0,32	0,33	0,34	0,35	0,42	12 302	14 442	16 692	18 657	21 287
69.	Ульяновская область	0,36	0,43	0,48	0,5	0,57	12 628	14 266	16 327	18 530	21 663
70.	Хабаровский край	0,2	0,28	0,25	0,24	0,33	20 147	23 763	25 685	29 359	31 978
71.	Челябинская область	0,31	0,38	0,48	0,51	0,58	16 587	18 472	19 831	21 903	23 257
72.	Чеченская Республика	0,06	0,06	0,24	0,27	0,83		14 175	15 407	17 328	19 999
73.	Чувашская Республика	0,7	0,71	0,65	0,68	0,7	10 790	12 066	13 740	15 243	16 636
74.	Чукотский АО	3,59					15 071	16 603	18 882	21 885	24 316
75.	Ярославская область	0,23	0,32	0,36	0,38	0,54	14 060	15 509	18 610	21 128	23 687

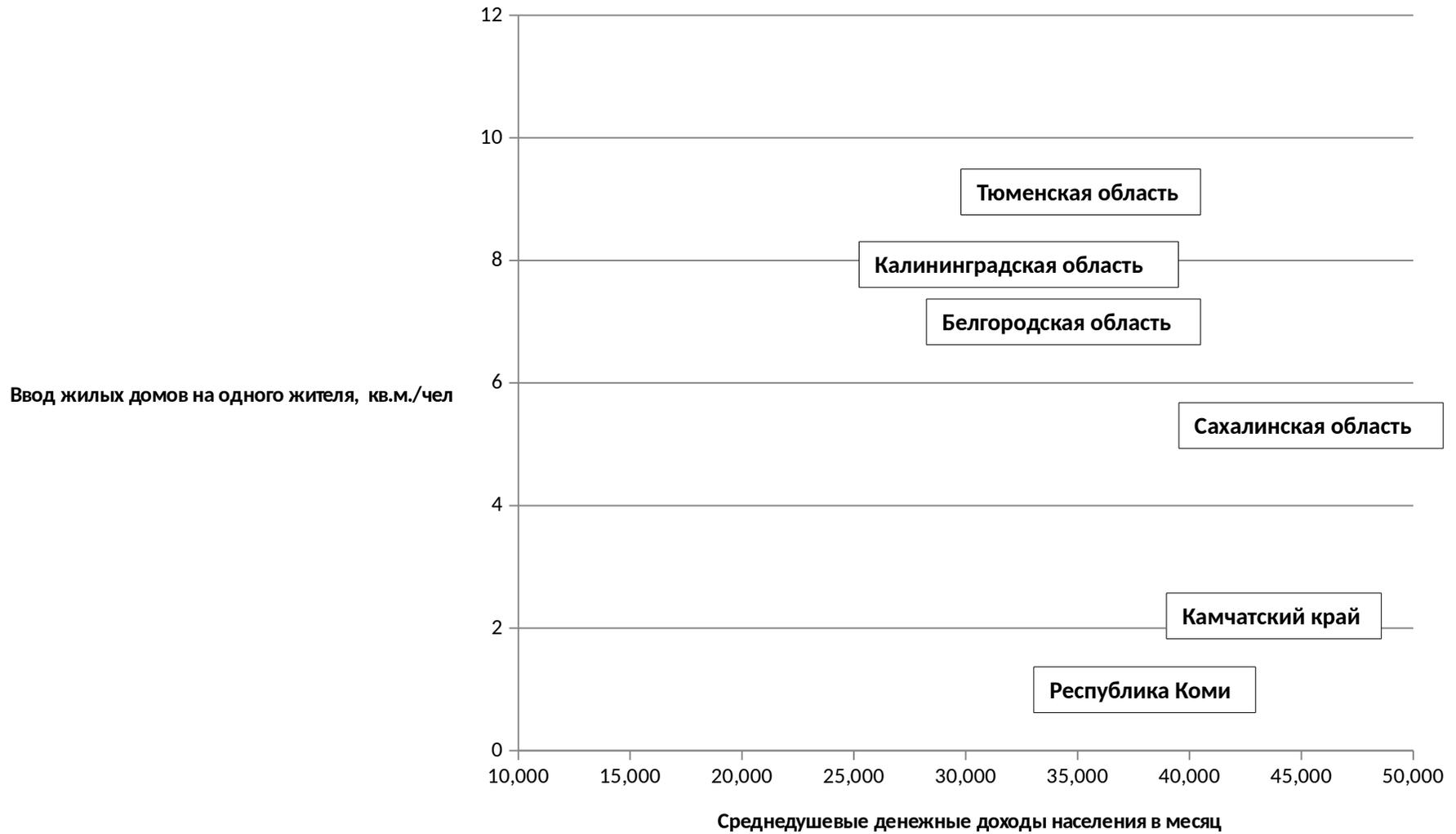


Рис. 1. Соотношение ввода жилья и среднедушевых денежных доходов населения в месяц

Программы развития жилищного строительства в регионах России

Новосибирская область

НАЗВАНИЕ	ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ПРОГРАММЫ	ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ	ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ	ЦЕЛИ	ЗАДАЧИ
"Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2011 - 2015 годы"	первый этап - 2011 - 2012 гг. второй этап - 2013 - 2015 гг.	всего 100424,764 млн. руб. из них: 2011 год - 16139,481 млн. р. 2012 год - 18754,548 млн. р. 2013 год - 21014,632 млн. р. 2014 год - 21875,589 млн. р. 2015 год - 22640,515 млн. р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Средства областного бюджета ➤ Средства местных бюджетов ➤ Внебюджетные источники, включая заемные средства ➤ Средства федерального бюджета 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стимулирование развития жилищного строительства 2. Формирование рынка доступного и комфортного жилья на территории Новосибирской области 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Создание условий для осуществления градостроительной деятельности на территории Новосибирской области. ➤ Стимулирование увеличения объемов жилищного строительства и ввода его в эксплуатацию. ➤ Содействие обеспечению земельных участков, определенных под комплексную застройку, инженерной инфраструктурой. ➤ Улучшение жилищных условий различных категорий граждан. ➤ Создание условий для развития ипотечного жилищного кредитования и деятельности

					участников рынка ипотечного жилищного кредитования
"Стимулирование развития жилищного строительства в новосибирской области на 2015 - 2020 годы"	2015 - 2020 гг.	всего 28 366 979,8 тыс. руб. в том числе по годам: 2015 год - 3224 885,8 тыс. р. 2016 год - 4112 507,4 тыс. р. 2017 год - 5202 790,0 тыс. р. 2018 год - 5275 879,2 тыс. р. 2019 год - 5275 879,2 тыс. р. 2020 год - 5275 038,2 тыс. р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Областной бюджет ➤ Средства местных бюджетов ➤ Внебюджетные источники 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стимулирование развития жилищного строительства 2. Формирование рынка доступного и комфортного жилья на территории Новосибирской области. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Создание условий для осуществления градостроительной деятельности на территории Новосибирской области. ➤ Содействие в обеспечении земельных участков, определенных под комплексную застройку, инженерной инфраструктурой. ➤ Улучшение жилищных условий различных категорий граждан и создание условий для развития ипотечного кредитования
"Обеспечение жильем Молодых семей в новосибирской области на 2011 - 2015 годы"	2011 - 2015 гг.	всего 597 749,4 тыс. руб. из них: 2011 год - 31 196,6 тыс.р. 2012 год - 157 740,6 тыс.р. 2013 год - 160 312,2 тыс.р. 2014 год - 126 000,0 тыс.р. 2015 год - 122 500,0 тыс.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Федеральный бюджет ➤ Областной бюджет Новосибирской области ➤ Местные бюджеты 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Государственная поддержка в решении жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Предоставление молодым семьям - участникам программы социальных выплат на приобретение жилья экономкласса или строительство индивидуального жилого дома экономкласса. ➤ Создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств кредитных и других организаций, предоставляющих кредиты и займы, в т.ч. ипотечных жилищных кредитов для приобретения жилья

<p>Федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы</p>	<p>2011 - 2015 гг.</p>	<p>всего 590,66 млрд. рублей, в том числе за счет</p> <ul style="list-style-type: none"> - 285,74 млрд. р. - 96,96 млрд. р. - 4,89 млрд. р. - 203,07 млрд. р. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Средства федерального бюджета ➤ Средства местных бюджетов ➤ Средства внебюджетных источников 	<p>1. Формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;</p> <p>2. Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса; ➤ Повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья; ➤ Обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями
---	------------------------	---	--	--	--

СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

НАЗВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
<p>"Жилье для российской семьи"</p>	<p>До конца 2017 года в России планируется построить 25 млн. кв. метров жилья экономического класса по цене до 35 тысяч рублей за 1 кв. метр, но не более 80% от рыночной цены. В Свердловской области заявленный метраж составляет 425000 кв. м.</p> <p>В целях снижения стоимости 1 кв. метра Правительством Российской Федерации разработан механизм выкупа инженерной инфраструктуры у застройщика за счет выпуска облигаций с залоговым обеспечением, что позволит компенсировать застройщику до 4 тысяч рублей за 1 кв. метр жилья.</p> <p>В программе могут участвовать определенные категории граждан, перечень которых закреплен в постановлении Правительства Свердловской области от 24.02.2014 № 115-ПП "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса".</p> <p>Предварительно реализация в соответствии с программой "Жилье для российской семьи" проектов планируется на территориях городского округа Ревда, городского округа Дегтярск, городского округа Верхняя Салда, муниципального образования город Каменск-</p>

	Уральский, городского округа Первоуральск, городского округа Среднеуральск.
<p>Обеспечение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, благоустроенными жилыми помещениями</p>	<p>Подпрограмма предусматривает ежегодное обеспечение жилыми помещениями не менее 600 детей-сирот. Приоритетным направлением в обеспечении жилыми помещениями детей-сирот в Свердловской области является строительство (приобретение) нового благоустроенного жилья</p>
<p>Подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2011 — 2015 годы.</p>	<p>Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан в форме предоставления за счет средств федерального бюджета социальных выплат для приобретения жилья, удостоверенных государственными жилищными сертификатами. Выдачу государственных жилищных сертификатов гражданам — участникам подпрограммы по категориям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - граждане, принимавшие участие в ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавшие в результате этих аварий, и приравненные к ним лица, - граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами, - граждане, выехавшие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей <p>осуществляют органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых они состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (имеющих право на получение социальной выплаты).</p> <p>В соответствии с федеральным законом от 8 декабря 2010 года № 342-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О статусе военнослужащих" и об обеспечении жилыми помещениями некоторых категорий граждан", вступившим в силу с 1 января 2011 года, обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы, и приравненных к ним лиц, которые до 1 января 2005 г. были приняты органами местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, осуществляется за счет субвенций из федерального бюджета бюджету субъекта Российской Федерации и в одной из следующих форм по выбору граждан:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предоставление жилого помещения в собственность бесплатно; 2) предоставление жилого помещения по договору социального найма; 3) предоставление единовременной денежной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения.
<p>Государственная программа Свердловской области "Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года"</p>	<p>Государственная программа включает шесть подпрограмм. Подпрограмма 1 "Стимулирование развития жилищного строительства" направлена на увеличение обеспеченности жильем населения Свердловской области и предусматривает следующие мероприятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> разработка градостроительной документации, как основы для размещения объектов жилищного строительства, с предоставлением субсидий из областного бюджета местным бюджетам; обеспечение земельных участков, выделенных для массовой жилищной застройки, в том числе малоэтажной, инженерной инфраструктурой;

обеспечение проектов комплексного освоения территории в целях жилищного строительства объектами социальной инфраструктуры; предоставление социальных выплат для обеспечения жильём с первичного рынка многодетным семьям, работникам областных бюджетных учреждений;

реализация инвестиционных проектов по созданию новых производств энергоэффективных и экологичных строительных материалов.

Подпрограмма 5 "Обеспечение жильём отдельных категорий граждан в соответствии с полномочиями Свердловской области и полномочиями, переданными Российской Федерацией" предусматривает мероприятия по обеспечению граждан жильём во исполнение федеральных законов "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", "О ветеранах", "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации".

Липецкая область

НАЗВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
<p>«Обеспечение населения Липецкой области качественным жильём, социальной инфраструктурой и услугами ЖКХ».</p>	<p>Государственная программа реализуется с 1 января 2014 года по 31 декабря 2020 года.</p> <p>Цель государственной программы: обеспечение населения Липецкой области комфортным и доступным жильем и услугами ЖКХ</p> <p>Задачи государственной программы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • создание условий для обеспечения населения Липецкой области качественным жильем, отвечающим стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности; • повышение качества условий проживания населения Липецкой области за счет обеспечения населенных пунктов области социальной инфраструктурой; • повышение качества условий проживания населения Липецкой области за счет обеспечения населенных пунктов области коммунальной инфраструктурой. <p>В результате реализации Государственной программы к 2020 году ожидается:</p> <ul style="list-style-type: none"> • увеличение общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя до 37,2 кв. м; • снижение до 2,3 года коэффициента доступности жилья для населения; • увеличение до 78% площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства;

- строительство и ввод в эксплуатацию жилья в Липецкой области в 2014-2020 годах в объеме 10220 тыс. кв. м жилья;
- увеличение до 60% доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств;
- выдача в 2014-2020 годах 37,6 тыс. шт. ипотечных кредитов;
- снижение на 20% средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке к уровню 2012 года;
- строительство и реконструкция в 2014-2020 годах за счет средств областного бюджета 130,6 тыс. кв. м объектов социальной инфраструктуры;
- сокращение до 9,6% доли площади многоквартирных домов, требующих проведения капитального ремонта;
- сокращение до 0,13% доли населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством порядке аварийными;
- увеличение до 96,9% доли населения, потребляющего качественную питьевую воду, соответствующую требованиям СанПиН;
- сокращение до 32% доли производственных мощностей (КНС, ОС), требующих восстановления;
- увеличение до 30% доли заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

В состав государственной программы включены следующие подпрограммы:

Подпрограмма 1 «Ипотечное жилищное кредитование».

Подпрограмма 2 «Свой Дом».

Подпрограмма 3 «О государственной поддержке в обеспечении жильем молодых семей».

Подпрограмма 4 «Стимулирование жилищного строительства в Липецкой области».

Подпрограмма 5 «Повышение качества условий проживания населения области за счет обеспечения населенных пунктов области социальной инфраструктурой».

Подпрограмма 6 «Улучшение качества жилищного фонда, развитие и модернизация коммунальной инфраструктуры Липецкой области».

Подпрограмма 7 «Ипотечное кредитование молодых учителей».

Тюменская область

НАЗВАНИЕ	ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ПРОГРАММЫ	ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ	ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ	ЦЕЛИ	ЗАДАЧИ
Государственная программа Тюменской области "Развитие жилищного строительства" до 2020 года	2015-2020 гг.	2015 г. - 6 564 189,4 тыс.р. 2016 г. - 4 408 690,4 тыс.р. 2017 г. - 3 457 352,1 тыс.р. 2018 г. - 2 229 613,0 тыс.р. 2019 г. - 2 229 613,0 тыс.р. 2020 г. - 2 229 613,0 тыс.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Внебюджетные средства ➤ Областной бюджет ➤ Федеральный бюджет 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Создание условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения Тюменской области доступным и комфортным жильем; 2. Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области; 3. Содействие в решении жилищной проблемы семей, имеющих трех и более детей 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Повышение доступности жилья; ➤ Стимулирование строительства жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности; ➤ Вовлечение в жилищное строительство земельных участков, находящихся в федеральной собственности; ➤ Обеспечение жильем отдельных категорий граждан; ➤ Ликвидация аварийного жилищного фонда; ➤ Формирование модели частно-государственного партнерства в сфере кадрового обеспечения отрасли жилищного строительства; ➤ Развитие градостроительного регулирования в сфере жилищного строительства в Тюменской области; ➤ Формирование и предоставление земельных участков для целей

					<p>малоэтажного строительства;</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Предоставление земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей;➤ Обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей;➤ Оказание содействия многодетным семьям при строительстве жилья
--	--	--	--	--	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Ввод жилья на одного человека по округам (регионы - лидеры)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Центральный федеральный округ (Белгородская область)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	1112	1097	1100	1148	1215	1295	1469	1 555
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	1523,2	1529,0	1532,1	1534,2	1538,5	1542,5	1546,0	1548,8
Ввод жилья на 1 человека	0,73	0,72	0,72	0,75	0,79	0,84	0,95	1,0
Северо – Западный федеральный округ (Калининградская область)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	801	608	525	545	582	639	1116	1 206
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	935,9	937,6	940,2	944,3	950,8	958,9	966,0	972,8
Ввод жилья на 1 человека	0,86	0,65	0,56	0,58	0,61	0,67	1,16	1,24
Южный федеральный округ (Краснодарский край)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	3937,6	3411,7	3605,5	3691,7	4371,0	3949	4759	4 619
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	5182,6	5204,3	5222,1	5257,2	5307,3	5367,2	5428,8	5483,8
Ввод жилья на 1 человека	0,76	0,66	0,69	0,70	0,82	0,74	0,88	0,84
Северо-кавказский федеральный округ (Республика Дагестан)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	907	1066	1124	1212	1436	1536	1648	1 800
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	2807,6	2847,7	2891,5	2922,3	2938,2	2955,0	2977,1	3003
Ввод жилья на 1 человека	0,32	0,37	0,39	0,41	0,49	0,52	0,55	0,6
Приволжский федеральный округ (Республика Татарстан)								

Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	2223	2010	2027	2396	2400	2400	2404,2	2 405
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	3770,2	3779,0	3786,0	3795,3	3812,6	3830,1	3846,6	3861,8
Ввод жилья на 1 человека	0,59	0,53	0,53	0,63	0,63	0,63	0,63	0,62
Уральский федеральный округ								
Свердловская область								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	1702	1590,7	1770,1	1822,2	1869,4	1755,3	2424	2 484
Среднегодовая численность населения	4317,2	4311,4	4302,8	4302,4	4311,7	4318,2	4324,1	4328,2
Ввод жилья на 1 человека	0,39	0,37	0,41	0,42	0,43	0,41	0,56	0,58
1. Тюменская область (с округами)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	2220,4	2006,1	1815,9	2147,6	2564,7	2753,4	3161	3261,3
Среднегодовая численность населения	3341,1	3365,3	3392,0	3432,4	3485,1	3528,5	3563,8	3598
Ввод жилья на 1 человека	0,66	0,6	0,54	0,63	0,74	0,78	0,89	0,82
2. Тюменская область (без округов)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	940	1094	1112	1222	1345	1463	1775	2122,3
Среднегодовая численность населения	1319,8	1328,9	1338,3	1352,4	1373,3	1397,2	1419,3	1442
Ввод жилья на 1 человека	0,7	0,82	0,83	0,9	0,98	1,05	1,25	1,5
Сибирский федеральный округ (Новосибирская область)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	1392	1216	1380	1505	1571	1723	2302	2 585
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	2645,8	2655,3	2664,0	2676,6	2698,2	2720,3	2739,0	2754,2

Ввод жилья на 1 человека	0,53	0,46	0,52	0,56	0,58	0,63	0,84	0,94
Дальневосточный федеральный округ (Приморский край)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	375,4	399,0	535,2	591,8	610,8	614,7	672	510
Среднегодовая численность населения	1973,5	1967,4	1959,4	1952,0	1948,9	1942,9	1935,9	1931,1
Ввод жилья на 1 человека	0,19	0,2	0,27	0,3	0,31	0,32	0,35	0,26

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Ввод жилья на одного человека по округам (регионы - аутсайдеры)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Центральный федеральный округ (Ивановская область)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	171	187	191	217	222	232	253	260
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	1077,7	1071,0	1063,9	1057,1	1051,5	1046,1	1040,0	1033,3
Ввод жилья на 1 человека	0,16	0,17	0,18	0,21	0,21	0,22	0,24	0,25
Северо – Западный федеральный округ (Мурманская область)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	9	22	28	23	24	25	25	33,4
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	810,4	802,7	796,9	791,0	784,2	775,7	768,7	764,3
Ввод жилья на 1 человека	0,01	0,03	0,04	0,03	0,03	0,03	0,03	0,04
Южный федеральный округ (Республика Калмыкия)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	59	72	87	104	85	111	125	126
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	291,0	290,0	289,3	287,8	285,4	283,1	281,3	279,7
Ввод жилья на 1 человека	0,20	0,25	0,30	0,36	0,30	0,39	0,44	0,45
Северо-кавказский федеральный округ (Карачаево-Черкесская республика)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	96	90	70	82	88	113	174	183
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	468,2	471,9	475,6	476,1	473,2	470,8	469,5	468,3
Ввод жилья на 1 человека	0,21	0,19	0,15	0,17	0,19	0,24	0,37	0,39
Приволжский федеральный округ (Республика Мордовия)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	284	277	89	298	266	305	321	337

Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	848,3	842,1	836, ₂	829,4	822,0	815,4	810,5	808,2
Ввод жилья на 1 человека	0,33	0,33	0,11	0,36	0,32	0,37	0,40	0,42
Уральский федеральный округ (Курганская область)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	281	289	160	183	250	280	389	246,4
Среднегодовая численность населения	929,9	921,9	913,7	902,5	891,0	881,5	873,5	865,9
Ввод жилья на 1 человека	0,3	0,31	0,18	0,2	0,28	0,32	0,45	0,62
Сибирский федеральный округ (Республика Тыва)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	45	50	50	52	56	79	93	103
Среднегодовая численность населения (тыс. чел.)	304,5	306,3	307, ₇	308,7	309,9	311,1	312,8	314,6
Ввод жилья на 1 человека	0,15	0,16	0,16	0,17	0,18	0,25	0,30	0,33
Дальневосточный федеральный округ (Чукотский автономный округ)								
Ввод жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)	2	4	0,3	2	1	0,4	2	2,2
Среднегодовая численность населения	52,5	51,6	50,8	50,7	50,9	50,7	50,5	50,3
Ввод жилья на 1 человека	0,04	0,08	0,01	0,04	0,02	0,01	0,04	0,04

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Соотношение объема выданных ипотечных жилищных кредитов и общей площади введенного жилья

	Субъект РФ	Общая площадь введенного жилья, накопленным итогом с начала года, тыс. м ²						Объем выданных ИЖК, млн. руб.					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Алтайский край	659	663	643	665	754	879	5 840	8 494	12 899	18 145	21 051	13 339
2.	Амурская область	142	241	312	364	325	231	1 913	4 727	6 950	6 545	10 295	5 623
3.	Архангельская область	228	252	269	293	306	380	3 539	6 616	9 238	12 037	17 278	12 689
4.	Астраханская область	495	504	509	595	612	575	1 920	3 120	4 957	7 484	9 774	6 116
5.	Белгородская область	1 100	1 148	1 214	1 295	1 470	1 555	1 779	4 502	6 981	9 211	11 246	7 290
6.	Брянская область	391	422	451	527	551	644	1 646	3 737	5 842	7 600	10 824	6 966
7.	Владимирская область	482	438	508	519	606	646	2 147	4 914	7 127	10 008	13 166	8 356
8.	Волгоградская область	666	629	882	811	1 135	962	4 528	8 656	12 218	16 031	22 360	14 656
9.	Вологодская область	409	435	386	576	777	846	2 929	6 178	9 403	12 666	16 063	9 897
10.	Воронежская область	1 048	997	1 118	1 349	1 560	1 632	4 005	8 150	11 834	17 389	23 692	16 051
11.	Еврейская автономная область	-	53	52	63	105	60	447	692	1 029	1 110	1 494	953
12.	Забайкальский край (Читинская область)	294	275	302	295	311	215	2 524	4 794	7 075	8 864	11 606	6 433
13.	Ивановская область	191	216	224	232	252	260	1 289	3 046	4 698	6 751	9 633	6 108

14.	Иркутская область	630	752	872	974	717	964	9 491	14 690	20 002	25 597	33 174	19 462
15.	Кабардино-Балкарская Республика	258	272	282	291	328	375	760	1 382	2 917	3 176	3 395	2 201
16.	Калининградская область	525	545	582	639	1 122	1 206	1 319	2 711	4 428	6 944	10 340	6 913
17.	Калужская область	508	600	620	657	792	795	2 862	5 289	8 234	11 768	15 131	8 799
18.	Камчатский край	57	68	73	82	79	67	1 055	1 881	2 705	3 386	5 030	-
19.	Карачаево-Черкесская Республика	68	82	88	114	172	183	111	485	1 036	1 672	2 043	1 688
20.	Кемеровская область	1 003	1 083	1 087	1 091	1 099	1 002	4 683	9 022	16 430	21 878	29 375	16 847
21.	Кировская область	372	405	406	487	688	725	3 103	5 413	8 279	11 685	16 127	9 813
22.	Костромская область	151	156	206	229	328	322	1 072	2 066	3 539	4 798	6 827	4 365
23.	Краснодарский край	3 555	3 692	4 313	3 949	4 751	4 619	8 172	17 654	25 122	35 057	50 458	29 464
24.	Красноярский край	754	1 047	1 065	1 134	1 200	1 303	10 705	20 448	27 505	35 096	47 512	26 635
25.	Курганская область	156	182	209	280	397	246	1 768	3 127	5 040	5 802	7 009	12 677
26.	Курская область	378	395	423	497	558	538	2 046	4 043	5 998	8 293	11 294	6 448
27.	Ленинградская область	1 041	1 077	1 140	1 360	1 604	2 323	3 271	7 826	12 209	16 725	22 564	16 244
28.	Липецкая область	736	761	808	858	1 010	1 062	2 146	3 914	6 104	7 484	10 015	6 741
29.	Нижегородская область	1 452	1 470	1 502	1 531	1 581	1 256	6 496	14 235	19 527	28 074	37 504	23 563
30.	Новгородская область	251	278	304	323	354	359	1 289	2 434	3 845	4 777	6 162	4 044
31.	Новосибирская область	1 414	1 481	1 550	1 724	2 208	2 585	10 969	15 941	26 326	35 991	42 978	26 127
32.	Омская область	753	842	752	827	846	790	5 790	8 478	13 062	16 171	19 392	12 578

33.	Оренбургская область	581	744	705	790	1 152	1 190	5 479	9 680	13 402	17 085	23 595	15 916
34.	Орловская область	200	334	360	380	469	392	690	1 980	3 607	5 392	7 074	4 970
35.	Пензенская область	625	671	741	831	902	931	1 882	3 841	6 362	8 918	12 774	7 893
36.	Пермский край	692	748	824	1 004	1 104	1 152	7 914	13 456	20 671	26 154	34 856	21 225
37.	Приморский край	538	583	556	615	671	510	3 944	8 615	12 693	16 309	20 948	13 281
38.	Псковская область	140	178	186	185	294	326	746	1 539	2 916	4 298	5 824	3 898
39.	Республика Адыгея	134	122	97	108	269	296	517	929	1 180	2 012	2 856	1 909
40.	Республика Алтай	69	76	81	90	101	114	798	292	401	637	1 079	724
41.	Республика Башкортостан	2 006	2 110	2 318	2 485	2 651	2 691	6 744	15 690	24 768	33 472	40 712	26 508
42.	Республика Бурятия	271	305	337	380	416	415	2 170	3 708	5 558	7 557	9 289	4 808
43.	Республика Дагестан	1 105	1 213	1 407	1 537	1 646	1 800	570	1 388	2 433	3 534	4 593	3 249
44.	Республика Ингушетия	159	83	89	252	196	262	37	43	71	88	192	112
45.	Республика Калмыкия	81	104	86	112	122	126	616	1 141	1 613	2 285	2 957	1 744
46.	Республика Карелия	142	178	193	219	241	270	1 811	3 036	4 909	6 168	8 313	5 389
47.	Республика Коми	82	116	86	144	155	208	3 364	5 827	9 230	12 895	17 235	10 303
48.	Республика Марий Эл	302	314	351	370	417	439	1 227	2 522	3 756	5 317	7 544	5 185
49.	Республика Мордовия	289	297	266	304	320	337	1 210	2 866	4 233	5 573	7 732	4 895
50.	Республика Саха (Якутия)	345	316	353	418	472	530	3 187	7 479	10 390	14 364	19 543	13 836
51.	Республика Северная Осетия-Алания	198	200	206	211	171	174	529	869	1 928	3 262	4 101	2 871

52.	Республика Татарстан	2 027	2 396	2 400	2 400	2 404	2 405	11 591	22 088	29 969	37 684	52 306	37 500
53.	Республика Тыва	52	53	55	79	85	103	347	1 010	1 471	1 780	2 045	1 219
54.	Республика Хакасия	140	157	173	204	261	301	1 561	2 669	2 939	3 770	4 557	3 499
55.	Ростовская область	1 808	1 880	1 984	2 134	2 325	2 409	6 865	13 951	18 962	27 229	39 025	24 587
56.	Рязанская область	466	479	517	553	604	667	3 130	5 137	7 111	9 551	13 830	8 705
57.	Самарская область	1 039	1 331	1 485	1 739	1 890	2 212	9 043	17 332	24 183	30 571	40 886	25 675
58.	Саратовская область	1 142	1 170	1 223	1 315	1 520	1 140	4 884	8 976	12 631	17 412	23 218	14 052
59.	Сахалинская область	34	235	215	291	305	310	1 841	2 968	4 440	5 029	7 572	4 816
60.	Свердловская область	1 762	1 822	1 867	1 756	2 427	2 484	11 953	24 256	36 087	43 948	52 273	34 352
61.	Смоленская область	331	371	243	412	460	509	2 979	4 247	6 752	8 442	11 199	6 802
62.	Ставропольский край	1 101	1 267	1 219	1 375	1 102	1 214	4 794	8 047	12 846	15 735	21 094	14 397
63.	Тамбовская область	568	603	633	704	772	824	1 325	2 707	4 297	6 383	8 815	5 777
64.	Тверская область	406	423	406	505	529	557	4 001	7 046	9 614	11 155	15 006	8 972
65.	Томская область	486	459	490	532	620	699	3 604	6 537	9 591	11 733	14 536	8 514
66.	Тульская область	395	262	310	503	580	771	2 893	6 140	9 475	12 527	16 440	10 404
67.	Тюменская область	1 181	1 224	1 364	1 463	1 768	2 960	8 593	13 782	18 244	26 233	30 588	21 628
68.	Удмуртская Республика	487	505	515	533	631	663	4 717	7 406	11 468	15 279	19 710	13 198
69.	Ульяновская область	468	554	608	634	719	940	3 148	6 260	9 252	13 039	16 774	10 027
70.	Хабаровский край	271	382	340	326	442	433	5 775	9 073	14 099	14 737	20 961	12 250

71.	Челябинская область	1 064	1 315	1 673	1 787	2 031	1 710	10 787	18 927	27 570	33 997	37 107	25 318
72.	Чеченская Республика	82	76	316	366	1 141	928	80	213	387	245	666	618
73.	Чувашская Республика	874	888	811	838	863	833	3 467	5 980	9 531	13 459	18 970	11 881
74.	Чукотский АО	181	-	-	-	-	-	149	197	416	554	915	622
75.	Ярославская область	290	411	461	488	688	726	2 684	5 147	7 551	10 161	14 004	8 618

Источник: [9]

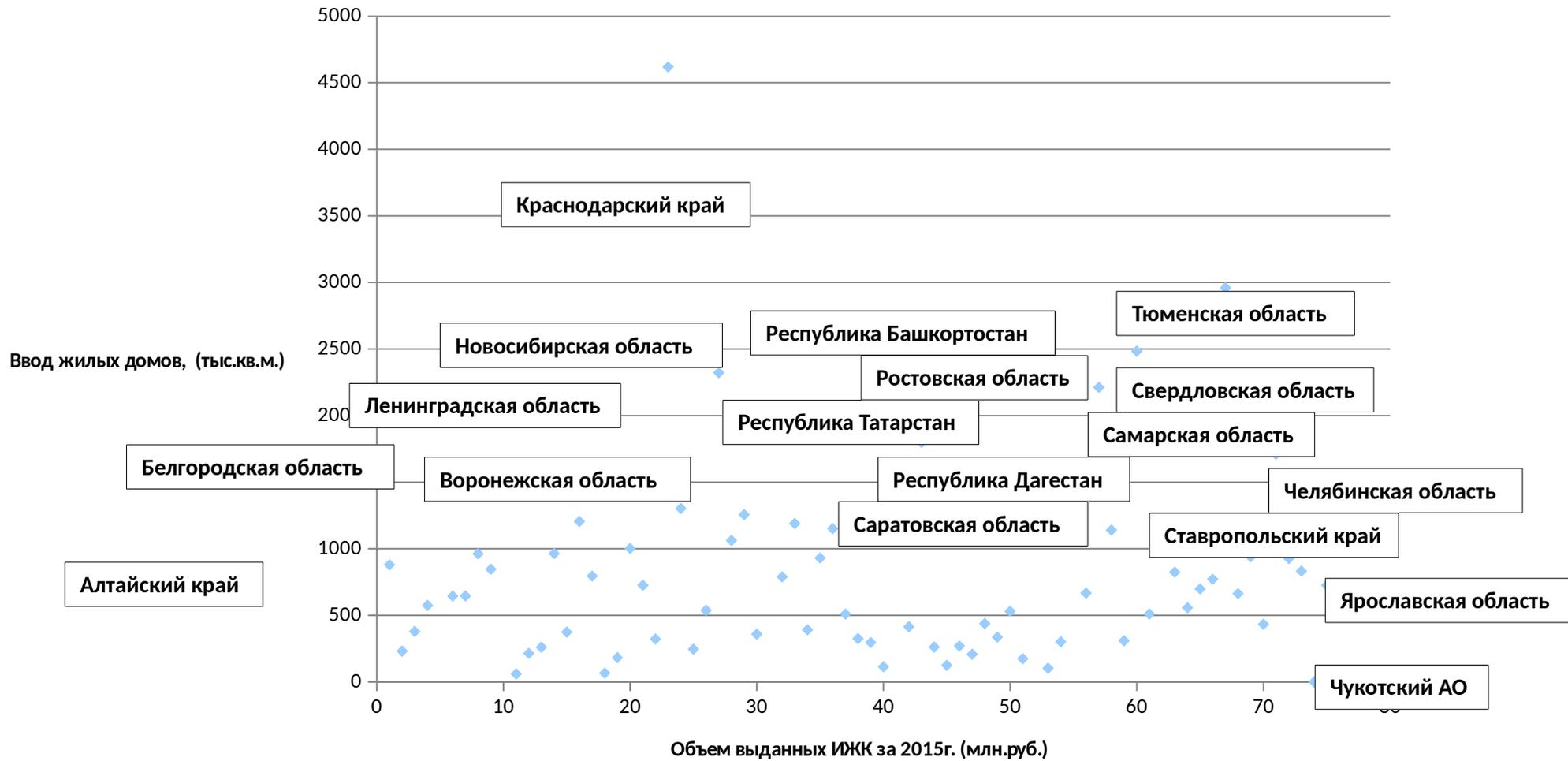


Рис.2. Соотношение ввода жилых домов и объема выданных ИЖК в 2015 г.