

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого»

На правах рукописи

Буянов Олег Владимирович

**РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
ПОДДЕРЖКИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ**

**Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством
(экономика предпринимательства; экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами - строительство)**

ДИССЕРТАЦИЯ

**на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Научный руководитель -
доктор экономических наук, профессор
Омарова Наталья Юрьевна

Великий Новгород

2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|------------|
| Введение..... | 3 |
| Глава I. Теоретические аспекты государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья | 11 |
| 1.1. Специфика и особенности государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья | 11 |
| 1.2. Зарубежный опыт государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья..... | 24 |
| 1.3. Принципы формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья | 39 |
| Глава II. Оценка результативности российской системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья | 50 |
| 2.1. Нормативно-правовое обеспечение функционирования российской системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья..... | 50 |
| 2.2. Ресурсные возможности и ограничения действующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья..... | 59 |
| 2.3. Прогнозное моделирование развития сферы строительства малоэтажного жилья в Российской Федерации | 72 |
| Глава III. Методические рекомендации по развитию системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья..... | 88 |
| 3.1. Разработка концептуальных подходов к государственному управлению предпринимательством в сфере строительства малоэтажного жилья в современных условиях | 88 |
| 3.2. Формирование индикаторов оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья | 102 |
| 3.3. Алгоритмизация процесса формирования государственной политики и проектирование комплекса мероприятий по инновационному развитию в сфере строительства малоэтажного жилья | 114 |
| Заключение | 123 |
| Библиографический список..... | 129 |

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Актуальность темы создания системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве обусловлена несоответствием требований значительной части российских граждан к количеству и качеству своего жилища – жилищная проблема, по-прежнему, является одной из острейших социально-экономических проблем современной России.

В целом по стране в настоящее время динамика объемов малоэтажного и высотного домостроения сопоставима и примерно равна между собой. Однако в последнее десятилетие во многих крупных субъектах РФ темпы роста загородного малоэтажного строительства значительно опережают строительство многоквартирных жилых домов в городах и поселках. В этой связи, несмотря на важность снижения себестоимости строительства многоквартирных жилых домов и увеличения объемов их ввода в контексте решения стратегической задачей национальной жилищной политики, проблемы развития малоэтажного строительства и поддержки предпринимательства в этой сфере не менее актуальны и перспективны для национальной экономики.

Данную работу отличает от работ подобного рода реализация системного подхода: в ней изучены не только проблемы предпринимательства как такового, но во взаимосвязи и взаимодействии с ведущей отраслью национальной экономики России – жилищным строительством. В связи с этим, представленное исследование, посвященное выявлению несоответствия между реально сложившимися экономическими отношениями в предпринимательстве в жилищной сфере и правовыми формами их реализации и регулирования, а также анализу и систематизации интересов и ожиданий субъектов предпринимательства в малоэтажном домостроении,

призвано заполнить образовавшийся в экономике предпринимательства теоретический пробел.

Степень разработанности проблемы. Проблемы государственного регулирования в различных сегментах национальной экономики, разработки эффективных административных и экономических механизмов стимулирования экономического роста в различные периоды времени исследованы в работах зарубежных и отечественных авторов - Р.К. Горшкова, Дж. М. Кейнса, В.С. Казейкина, М.В. Конотопова, Н.Б. Косаревой, В.С. Лисина, М.А. Меня, М.М. Омарова, А.С. Пузанова, Б.А. Райзберга, Л. Эрхарда, Е.Г. Ясина, В.З. Черняка, В.А. Яковлева.

Научно-методические основы предпринимательской деятельности, особенности государственного регулирования и поддержки предпринимательских инициатив, особенности формирования государственной политики в области предпринимательской деятельности на региональном уровне разрабатывались такими известными учеными, как А.А. Горбунов, В.А. Заренков, Э.Н. Кроливецкий, К.Ю. Лосев, А.В. Лысенко, Е.В. Мезенцева, Н.Ю. Омарова, Е.Б. Смирнов, В.В. Царев.

Труды отечественных исследователей-экономистов А.Н. Асаула, И.А. Авилова, С.А. Баронина, В.В. Бузырева, П.Г. Грабового, В.К. Гуртового, И.В. Денисовой, Ю.Н. Казакова, В.С. Казейкина, С.Н. Максимова, Н.И. Пасяды, Е.В. Песоцкой, Г. Поляковского, С.А. Пригарина, А. Санталова, Г.М. Стерника, М.Ю. Стефановича, М.М. Хайкина, В.С. Чекалина, М.Н. Юденко и других посвящены исследованию проблем и обоснованию перспектив развития современной отрасли строительства, в том числе вопросам государственной поддержки предпринимательской деятельности в условиях малоэтажного строительства.

Вместе с тем очевидно, что интенсификация разработки и реализации проектов и программ малоэтажного домостроения, направленных на

улучшение жилищных условий населения, возможна лишь в условиях активизации деятельности органов исполнительной власти всех уровней (федеральной, региональной и муниципальной), направленных на регулирование и поддержку предпринимательства в исследуемой в диссертации сфере.

Целью исследования является разработка теоретических и методических основ совершенствования системы государственного регулирования и поддержки предпринимательской деятельности на рынке малоэтажного строительства в контексте необходимости увеличения объемов и повышения уровня доступности и качества вновь вводимого жилья для различных категорий населения в российских регионах.

В соответствии с целью диссертации были сформулированы следующие **задачи исследования:**

– исследовать отечественный и зарубежный опыт государственного управления предпринимательством в строительстве, выявить специфику и особенности государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья;

– изучить ресурсные возможности и ограничения действующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья с целью выработки концептуальных подходов к ее модернизации в условиях цифровой экономики;

– разработать прогноз развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья вследствие модернизации системы государственного регулирования и поддержки,

– предложить практические рекомендации по повышению эффективности системы государственного регулирования и алгоритмизации процесса формирования политики малоэтажного строительства в контексте определения возможных индикаторов эффективности управления;

– определить перспективные направления стратегического планирования и прогнозирование предпринимательской деятельности в сфере строительства малоэтажного жилья с учетом необходимости повышения инновационной активности субъектов предпринимательской деятельности.

Объект исследования – органы государственной власти и субъекты предпринимательства, осуществляющие организационно-экономическое взаимодействие в процессе формирования и развития рынка строительства малоэтажного жилья в Российской Федерации.

Предметом исследования являются социально-экономические отношения, возникающие в процессе государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья в России.

Теоретической основой исследования стали труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам реализации государственной жилищной политики в России, теории предпринимательства, совершенствования методов поддержки предпринимательства, развития организационно-экономических механизмов регулирования рынка малоэтажного строительства.

Базовой парадигмой и управленческими подходами диссертации являются теория предпринимательства, системный подход, а также теории, концепции и гипотезы, представленные в классических произведениях и современных разработках отечественных и зарубежных ученых по теме настоящего исследования.

Методологической основой диссертации стали общенаучные методы исследования, системный подход, экспертный метод, статистическая обработка данных и другие.

В качестве **информационной базы исследования** выступили данные Федеральной службы государственной статистики РФ, Национального рейтингового агентства, территориальных органов Федеральной службы

государственной статистики по субъектам РФ, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Агентства стратегических инициатив, Фонда «Институт экономики города». Кроме того, в данном исследовании были использованы нормативно-правовые и законодательные акты Российской Федерации, информационные ресурсы сети «Интернет».

Соответствие диссертации Паспорту специальности.

Диссертационное исследование по своему содержанию, предмету и методам исследования соответствует:

-п. 8.8. Государственное регулирование и поддержка предпринимательской деятельности, (сущность, принципы, формы, методы); основные направления формирования и развития системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства; п. 8.13. Стратегическое планирование и прогнозирование предпринимательской деятельности; 8.20. Организация взаимодействия властных и предпринимательских структур Паспорта специальностей ВАК по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика предпринимательства);

-п. 1.3.54. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов, п. 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики Паспорта специальностей ВАК по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - строительство).

Обоснованность и достоверность результатов исследования, Обоснованность выдвинутых научных положений, сформулированных выводов и рекомендаций определяется соответствием диссертации общей логике научных исследований. Достоверность диссертационного исследования

подтверждается использованием в качестве методологической базы фундаментальных трудов отечественных и зарубежных учёных, сформировавших теоретические основы реализации государственной жилищной политики в России.

Научная новизна исследования заключается в развитии теоретических принципов, методологических подходов и методических рекомендаций по совершенствованию и повышению эффективности функционирования системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья в условиях цифровой экономики.

Наиболее существенные результаты, определяющие научную новизну исследования и полученные лично соискателем, состоят в следующем:

1. Выявлены специфика и особенности развития рынка малоэтажного строительства в современных условиях, сформулированы и научно обоснованы принципы формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, к числу которых можно отнести: стратификации населения по уровню платежеспособности; стратегического планирования и прогнозирования предпринимательской деятельности; государственной регулируемости рынка малоэтажного домостроения при рыночных ограничениях; делегирования части государственных функций строительства малоэтажного жилья предпринимательским структурам; экологизации малоэтажного жилищного строительства; технологичности малоэтажного домостроения. (п.8.8).

2. Разработаны концептуальные подходы к государственному управлению малоэтажным жилищным строительством с учетом отраслевых особенностей, основных предпосылок развития сегмента с выявлением системных проблем и новых трендов с учетом объемов и темпов развития рынка малоэтажного строительства, обуславливающиеся растущими

потребностями в строительной индустрии, что позволило сформировать систему индикаторов оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья (п. 1.3.70).

3. Предложен и обоснован экономико-математический прогноз развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья на период до 2024 года вследствие модернизации системы государственного регулирования и поддержки отрасли, позволяющий малым и средним предприятиям, работающим в этой сфере рассчитывать на организационную, финансовую и юридическую поддержку (п. 1.3.54).

4. Сформирован алгоритм регионального развития малоэтажного жилищного строительства, обеспечивающий эффективную работу в области привлечения инвестиций в сферу строительства малоэтажного жилья с учетом необходимости интенсификации взаимодействия и повышения эффективности сотрудничества властных и предпринимательских структур (п.8.20).

5. Сформулирован комплекс мероприятий по стратегическому развитию предпринимательской деятельности на рынке малоэтажного жилищного строительства на основе использования возможностей инновационных технологий, в том числе: внедрение и развитие новых форм цифрового управления комплексной застройкой на рынке малоэтажного строительства, сопряженных с системами «Умный город»; создание системы многоуровневой подготовки инновационных кадров для развития рынка малоэтажного строительства; содействие техническому перевооружению и внедрению ресурсосберегающих технологий в условиях комплектного деревянного малоэтажного домостроения и т.д. (п.8.13).

Теоретическая значимость исследования заключается в формировании и совершенствовании теоретических основ создания и развития принципов,

инструментов и методов государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, которые позволят повысить эффективность государственной жилищной политики и обеспечить выполнение приоритетных задач национального проектирования на федеральном и региональном уровне с учетом необходимости обеспечения баланса спроса и предложения на исследуемом рынке.

Практическая значимость диссертации заключается в том, что предлагаемые методические и практические подходы, разработки и рекомендации целесообразно использовать в ходе обоснования перспективных организационно-экономических инструментов и методов государственного регулирования и поддержки предпринимательства, формирования нормативно-правовой документации и совершенствования институциональной структуры взаимодействия государства и предпринимательского сектора в сфере строительства малоэтажного жилья .

Апробация результатов исследования. Основные результаты диссертационного исследования представлены на научно-практических конференциях: V Международной конференции «Наука, бизнес, власть – триада регионального развития (В. Новгород) и Международной научно-практической конференции «Россия-2020 - новая реальность: экономика и социум» (В. Новгород).

Публикации. Основные результаты диссертации отражены в 8 работах общим объемом 4,2 п.л., авторский объем – 2,8 п.л., в том числе в 5 статьях в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы.

Глава I. Теоретические аспекты государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

1.1. Специфика и особенности государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

В условиях меняющегося социума и его требований к качеству и количеству жилья, по-прежнему, актуальным является исследование различных сегментов рынка жилья и управления процессами его строительства. В частности, необходимость понимания сущности и специфики строительства малоэтажного жилья требуется для корректной оценки результативности действующей в настоящее время российской системы государственной поддержки предпринимательства в этой сфере и выработки методических рекомендаций по развитию системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья.

Актуальность темы предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве детерминирована несовпадением желаний и возможностей к характеристикам жилых помещений, что обуславливает формирование одну из существенных социально-экономических проблем отечественного народного хозяйства. Ее феномен заключается в том, что снижение ее остроты способствует развитию всей системы национальной экономики.

Именно поэтому основной управленческой методологией выявлены теория предпринимательства, систематизации, а также результаты научного знания в области гуманитарного знания по теме настоящего исследования.

Данную работу отличает от работ подобного рода реализация системного подхода: в ней изучены не только проблемы предпринимательства

как такового, но во взаимосвязи и взаимодействии с ведущей отраслью национальной экономики России – жилищным строительством.

Настоящее исследование, обладающее предметом определения, различия между реальной правоприменительной практикой субъектов рынка жилья и правовыми нормами жилищного права, а также выявление, исследование и обобщение настоящего и отложенного спроса и предложения на рынке с целью дополнения научного экономического знания.

Исследование и разрешение проблем предпринимательства в жилищном строительстве – это востребованная задача отечественных и зарубежных исследователей, изучаемая в долгосрочном периоде.

В объеме проводимого исследования выделим то, что проблемы предпринимательства в строительстве и жилищной сфере отражены в трудах таких ученых как А.Н. Андросов [18, 58], А.Н. Асаул [19, 20 и др.], С.А. Баронин [22, 23, 58 и др.], В.В. Бузырев [26 и др.], А.А. Горбунов [33, 34, 138 и др.], П.Г. Грабовый [40, 41 и др.], В.А. Заренков [50], В.С. Казейкин [58], С.Н. Максимов [77, 78, 131 и др.], А.И. Орт [89], Ю.П. Панибратов [50, 130], А.А. Петров [11, 130], Г. Поляковский [46], С.А. Пригарин [92, 93], Е.Б. Смирнов [99, 100 и др.], Г.М. Стерник [105 и др.], Д.Н. Тужилин [115], В.С. Чекалин [26], В.З. Черняк [122], Н.М. Чикишева [123, 124 и др.].

Выявляя специфику строительства малоэтажного жилья, необходимо вначале определиться, что в теории понимается под «малоэтажным жильем» и «индивидуальным домом».

Согласно мнению А.Н. Асаула, Ю.Н. Казакова, Н.И. Пасяда и др., [19] индивидуальный дом – это жилое помещение для проживания малых социальных групп, который обладает уникальными признаками по сравнению с другими типами жилых помещений. Согласно трудов вышеуказанных авторов, представляется возможным выделить ряд типов индивидуальных

жилых помещений, дифференциация которых проведена по взаимодействию с окружающей средой и архитектурно-планировочным исполнением:

- жилища, расположенные на собственном земельном участке и непосредственным выходом на него.

- жилища, расположенные на арендованном земельном участке и опосредованным выходом на него через территорию общего пользования.

Согласно мнению Г. М. и С.Г. Стерник, индивидуальные жилые помещения (дома) с участками (домовладения) и комплексы подразделяют на:

- индивидуальные дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств);

- коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки;

- дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы);

- сблокированные коттеджи или рядные дома (таунхаусы);

- дачи (дачные и садово-дачные дома с участками) [105, стр. 29-30].

В зависимости от количества жилых помещений, находящихся в одном жилом здании, отсутствия или наличия общего имущества и его особенностей, некоторые отечественные эксперты, например, Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов [45], выделяют следующие типы объектов жилой недвижимости (рисунок 1.1.).

Таким образом, к малоэтажному жилью следует относить индивидуальные жилые дома, таунхаусы, «малоквартирные» дома.

Индивидуальный жилой дом обычно имеет земельный участок в установленных границах. В случае «малоквартирного» дома и таунхауса возможны следующие варианты:

I вариант. Общий земельный участок для здания в целом.

| Типы объектов жилой промышленности | | | |
|--|--|---|---|
| Индивидуальный жилой дом – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нём (обычно подразумевается, что такой дом предназначен для проживания одной семьи) | Жилой дом блокированной застройки (таунхаус) – жилой дом, состоящий из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи и имеет небольшое количество этажей и общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или с соседними блоками и отдельный выход на земельный участок | Малоквартирный дом, состоящий из небольшого количества структурно-обособленных жилых помещений, имеющих отдельные выходы на земельный участок. В отличие от жилого дома блокированной застройки у жилого помещения в малоквартирном доме общими с другими жилыми помещениями является не только стена (стены), но и крыша | Многоквартирный дом – совокупность двух и более структурно обособленных жилых помещений (квартир), имеющих выходы в помещения общего пользования. |

Рисунок 1.1 - Типы объектов жилой недвижимости (авторские разработки)

II вариант. Отдельные земельные участки, определенные для каждого жилого помещения (квартиры, блока).

Таким образом, в I-м случае право собственности на объект недвижимого имущества может включать право на индивидуальное жилое помещение и долю в общем земельном участке. В II-м случае право собственности распространяется на жилое помещение и относящийся к нему земельный участок. Помимо земельного участка, относящегося к жилому дому, также может существовать общий земельный участок, состоящий из земельных участков индивидуальных жилых домов или таун-хаусов и территории общего пользования.

Такие комплексы называются «комплекс малоэтажной жилищной застройки» или «коттеджный поселок» [45]. При этом, статус земельных участков общего пользования и объектов инфраструктуры в таких

образованиях может быть разным (собственность одного лица, долевая собственность собственников жилых домов). В российском законодательстве отсутствует адекватное регулирование комплексов малоэтажной жилой застройки, что порождает многочисленные сложности и конфликты в практике существования таких поселков.

Согласно информации, полученной из баз данных служб государственной статистики, выделены следующие категории жилья: индивидуальные и многоквартирные дома, построенные физическими и юридическими лицами соответственно.

В рамках градостроительного права дается разъяснение понятия индивидуальные жилые дома, согласно ст. 1 Гражданского Кодекса РФ, что относит их к отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более трех, предназначенных для проживания одной семьи и построенные на территории для индивидуального жилищного строительства.

По заключениям экспертов Аналитического центра при Правительстве России, выделено толкование законодательных норм Министерством экономического развития Российской Федерации, в котором указана условность определения этажности в кодифицированном акте, и определено узкое применение на этапе проектно-согласовательной деятельности. Такое пробел в правоприменительной практике приводит к строительству многоэтажных жилых домов физическими лицами.

Учитывая тенденции индивидуального строительства произведено изменение сущности показателя индивидуальное жилищное строительство с изменением этажности с 3 до 5 этажей, включая технические этажи (иные нежилые помещения).

Также к жилым домам для проживания малых социальных групп можно отнести:

1) многоквартирные жилые дома, выполненные в виде автономных жилых помещений:

- отсутствие надстроенных или встроенных в нижние этажи отдельных жилых помещений;

- не обладание общедомовыми коммуникациями, а именно, помещений для выхода и иных вспомогательных помещений для пользования автономным имуществом, в том числе подвала и чердачных помещений с инженерными коммуникациями;

- автономные системы поддержки микроклиматических условий в помещениях.

Не включаются следующие объекты индивидуального жилого фонда:

- здания для временного проживания вне земель населенных пунктов и необорудованные минимальным уровнем благоустройства в черте городских поселений;

- специализированные здания для временного проживания вне земель населенных пунктов (дачные подсобные строения, летние садовые строения и сооружения, охотничьи домики;

- здания для временного проживания коренных малочисленных народов России (чумы, иглу, палатки, шалаши);

- жилые здания, переведенные из нежилого фонда;

- дома, строительство которых велось юридическими лицами.

Не только, исходя из ограничений, информация статистической службы по исследуемому объекту является неполной и заниженной, но также важным фактором является нарушение физическими лицами категорий целевого использования земель для строительства собственных домов, а также домов, построенных объединениями физических лиц без образования юридического лица.

В настоящее время наличествует пробел в правовых процессуальных нормах градостроительной отрасли права, связанный с отсутствием источника, регулирующего государственный учет и инвентаризацию жилищного фонда, что приведет к неполной информации о жилом фонде России и недостоверных данных о процессах строительства.

Согласно опубликованным данным федеральной и региональных служб Росстата менее половины субъектов России представили достоверные данные о жилой площади в 2019 году, что составило 3,4 млрд. м².

Процессы объединения капиталов и трудовых ресурсов граждан для постройки и эксплуатации комплексов индивидуальных жилых домов детерминируют увеличение совокупного предложения и спроса посредством снижения транзакционных издержек и самострахования вложенного капитала, увеличения вклада трудового фактора.

Далее рассмотрим, что в настоящее время может выступать объектом жилой недвижимости (рисунок 1.2). Для управления объектом жилой недвижимости важно, есть ли в составе объекта управления общее имущество, принадлежащее нескольким собственникам, поскольку в этом случае для принятия решений, связанных с управлением, необходимо согласовать интересы всех участников общей собственности. Собственниками объекта жилищной недвижимости в общем случае могут быть: физическое лицо; юридическое лицо (коммерческое или некоммерческое); муниципальное образование; государство.

Рассматривая проблемы строительства малоэтажного жилья, нам удалось установить, что с 2013 г. объемы ввода индивидуальных жилых домов в нашей стране в целом росли. Вместе с тем, был спад в 2017 г., после которого вновь наметилась положительная тенденция (рисунок 1.3) [172].

Объекты жилой недвижимости индивидуальный жилой дом и относящийся к нему земельный участок индивидуальный жилой дом

(«коттедж») и относящийся к нему земельный участок, а также доля в общем имуществе собственников индивидуальных жилых домов блок в «таунхаусе» и земельный участок, относящийся к данному блоку блок в «таунхаусе» и доля в земельном участке, относящемся к таунхаусу квартира в «малоквартирном» доме и доля в земельном участке, относящемся к такому дому жилое помещение (квартира) в многоквартирном доме и доля в общем имуществе собственников помещений в данном доме, включая земельный участок комплекс малоэтажной жилищной застройки блок в «таунхаусе» и часть земельного фонда, предназначенный для пользования таунхауса и квартиры в малоквартирном доме.



Рисунок 1.2. - Объекты жилой недвижимости (авторская разработка)

С нашей точки зрения, подобный рост строительства индивидуальных жилых домов обусловлен рядом причин:

- возможностью иметь в собственности свое жилье;
- возможностью иметь в собственности приусадебный участок и вести свое хозяйство;
- относительной автономностью;
- развитием материально-технической базы индивидуального жилищного строительства;
- модернизацией индустрии строительных материалов и технологий;
- недоступностью вновь построенного жилья в многоквартирных жилых домах.

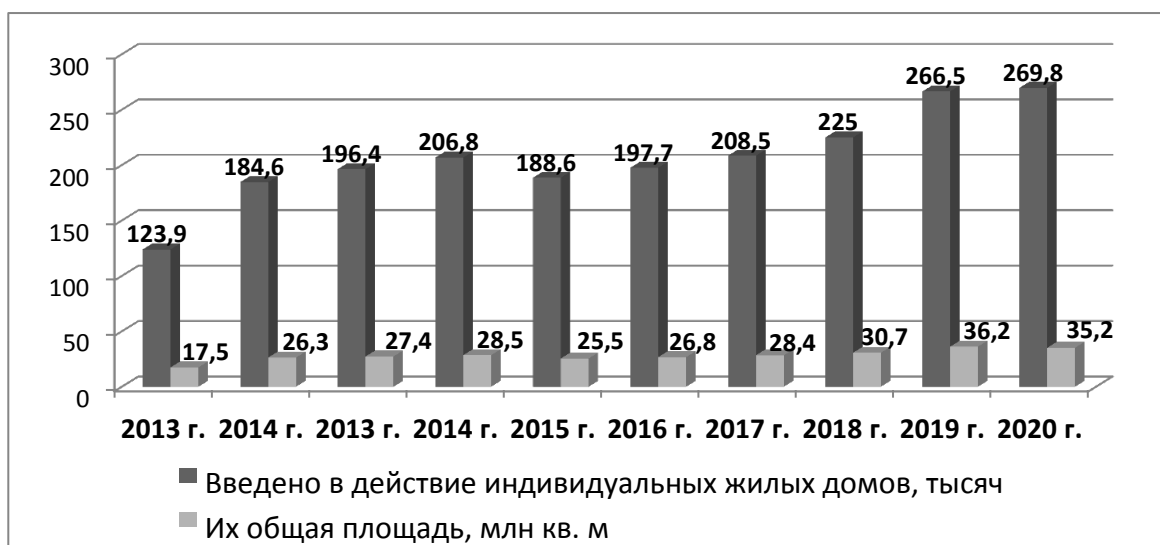


Рисунок 1.3 - Ввод в действие индивидуальных жилых домов [172]

Еще одной специфической особенностью строительства малоэтажного жилья в России эксперты аналитического центра при Правительстве РФ считают снижение показателей площади и кубатуры новых домов для малых социальных групп при уменьшающемся предельном их вводе. В 2020 г. общая

динамика является положительной, но с резким снижением предельного показателя в 15 раз (в том числе в середине первого полугодия тенденция изменила на отрицательный тренд). Отрасль входит в кризис, связанный с ограничениями в производственном процессе отрасли и резким увеличением эластичности спроса по доходу на недвижимость.

Вследствие резкого изменения динамики спроса и предельного введения домов изменились и преобладающие материалы строительства вследствие структурной перестройки обеспечивающих отраслей (лесное хозяйство и добычи полезных ископаемых, а также обрабатывающей промышленности). Наиболее легко кризисные явления прошла отрасль лесного хозяйства, что обусловило не только увеличение предложения в 2020 году, но и снижение цен на материалы для строительства деревянных домов. Введение большего количества деревянных домов обусловило снижение средней площади на индивидуальный дом. Изменение динамики являлось крайне неравномерным, и обуславливалось динамикой общеэкономического тренда развития народного хозяйства каждой конкретной территории несмотря на программы поддержки индивидуального строительства в кризисных и депрессивных регионах.

Весьма перспективным направлением развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажных жилых домов в России является решение проблем деревянного домостроения. В частности, проектом Стратегии инновационного развития строительной отрасли РФ на период до 2030 г. [94] предусматривается развитие индустриального деревянного домостроения.

Разработчики этого документа утверждают, что возведение малоэтажного жилья будет способствовать не только освоению малозаселенных лесных и сельских территорий, в т.ч. Сибири и Дальнего Востока, развитию глобальной сети общей, железнодорожной и автотранспортной инфраструктуры Сибири и Дальнего Востока, но также

обеспечению глубокой переработке лесных ресурсов нашей страны [94, стр. 31].

В связи с развитием капиталистических отношений и концентрацией капитала детерминирует и создает условия перманентного кризиса такого вида жилья вследствие увеличения бюрократических издержек и рисков при строительстве и увеличения эффекта масштаба крупных компаний, а также дискредитации идеи о возможности индивидуального строительства.

Объединение экспертов в области жилищного строительства Аналитического центра при Правительстве РФ свидетельствует о разнице статистического подхода в американской и российской статистических системах, выраженного в отсутствии показателя начальной стадии строительства домов, приводящего к временному лагу в размере операционного цикла производства. Явление указывает на характер несвоевременности данных статистического учета и невозможности формирования оперативного прогнозирования тенденций индивидуального строительства.

В ходе кризиса динамика являлась отрицательно ускоренной вследствие ограничений передвижений физических лиц и недоступности строительных материалов из-за моратория на осуществление деятельности торговли непродовольственными товарами. Ввод многоквартирных домов имеет положительную динамику за счет косвенного финансирования отрасли посредством снижения учетной ставки кредита и искусственного повышения платежеспособного спроса для крупных участников строительной отрасли.

По мнению С. Гаджиевой [163], российский рынок загородной недвижимости по-своему специфичен. В свое время он развивался весьма хаотично. Люди покупали земельные участки, и каждый строил на свой вкус и кошелек, в результате чего соседние дома получались совершенно разные по высоте, площади, дизайну, применяемым материалам и т.д. Из-за хаотичной

застройки планировка поселка была непродуманной, а внутренние дороги – неудобны для проезда. С запада в Россию пришла идея строительства организованных коттеджных поселков. Поэтому теперь оценивать развитие российского рынка загородного жилья можно по двум критериям – общим характеристикам предложения (количеству и качеству), а также наличию крепкой законодательной базы, регулирующей сделки.

Специфику строительства жилья в Подмоскowie подчеркивает Э. Эгераат: «Исчерпание лимита дорожной инфраструктуры – опасность гораздо более реальная; это уже происходит. Если поездка из пригорода в город на работу будет затруднена, это представить в новом привлекательном свете жизни в самом городе. Уже сейчас многие остаются в квартире на неделе в городе, а в пригород возвращаются только на выходные. Рано или поздно у людей возникнет потребность радикально улучшить условия жизни в городе и восстановить баланс между рабочей неделей и выходными. Если в городе расширится инфраструктура, появятся парки и места отдыха, кому захочется стоять в пробках по дороге в загородных дом? Как только произойдет этот сдвиг, на рынке появятся новые варианты и типы городской недвижимости, с балконами, садами на крыше, магазинчиками, барами – и единообразие придет конец» [159].

Возведение дома с нуля – работа кропотливая, длительная, затратная не только по финансам, но и по времени. Потребуется учесть много нюансов, тщательно все просчитать и продумать. Это останавливает многих пользователей, которые склоняются к покупке готового дома. Но ведь и современный рынок загородного жилья далек от совершенства: он наполнен объектами, которые не всегда могут полностью удовлетворить потребности покупателя во всех отношениях: размер и форма участка, проект дома, его планировка, поселок, инфраструктура и пр. Если покупатель готов закрыть

глаза на те моменты, которые его не совсем устраивают, то однозначно выбирается готовый вариант [175].

Результаты исследований С. Гаджиевой [163] свидетельствуют о том, что недвижимость, в т.ч. загородная (в отличие от валюты, депозитов, фондового рынка) всегда растет в цене в среднесрочной перспективе. Да, она может год «падать», год стабилизироваться, но во временном горизонте пяти лет она всегда вырастет в цене.

По ее мнению, сегодня загородный рынок находится в той точке этого пятилетнего цикла, когда средние цены находятся на своей минимальной рыночной планке. Поэтому у покупателя сейчас есть реальная возможность приобрести коттедж или таунхаус класса бизнес- по цене эконома.

Она утверждает, что москвичи, желающие переехать за город, сейчас могут, продав свою, условно говоря, двухкомнатную квартиру в старом жилом фонде спального района (которая относится к нижней границе массового сегмента эконома), купить таунхаус или коттедж в поселке бизнес-класса в состоянии «под ключ» (на территории Новой Москвы, то есть, не теряя московскую прописку).

Примером может служить КП «Марсель», где готовый дуплекс размером 120 м² с отдельным участком предлагается за 10 млн руб. В Подмосковье же предложение объектов в этом ценовом диапазоне еще шире. В связи с этим большинство сделок в массовом сегменте сейчас заключается по цене 11-13 млн руб. За эту сумму клиенты приобретают дом размером не менее 140-150 м² с участком 10-15 соток [163].

Ряд отечественных экспертов [22, 51, 57, 75, 81, 82, 88, 101, 112, 122, 175 и др.] отмечают еще одну специфическую особенность заказчиков на отечественном рынке загородного жилья: не многие из будущих владельцев загородных домов в состоянии решить сразу, что будет целесообразнее купить – отстроенный дом или участок?

Поскольку распространено мнение о том, что при самостоятельном строительстве загородного дома можно сэкономить часть суммы и получить готовый объект немного дешевле, чем предлагают застройщики. Это не всегда соответствует действительности – встречаются такие случаи, когда запланированный бюджет отличается от конечной цифры почти в два раза.

1.2. Зарубежный опыт государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

Экономический анализ мирового опыта регулирования публичными образованиями предпринимательства строительной производства малоэтажных домов свидетельствует о необходимости поиска эффективного инструментария повышения эффективности государственного регулирования предпринимательства в малоэтажном домостроении и их адаптации к современным российским условиям при переходе нашей страны к цивилизованному рынку строительства малоэтажного жилья.

В частности, на Западе влияние государства на развитие рынка малоэтажного жилья обусловлено уровнем его (государства) участия: организационного, финансового и пр. При этом, независимо от степени такого участия, государство имеет возможность законодательно устанавливать для всех субъектов предпринимательства на этом рынке обязательные для всех «правила игры», а также обеспечивать их соблюдение; в т.ч., и для институтов развития.

Анализ мирового опыта жилищного строительства, проведенный А. Шамузафаровым, показал, что градостроительная политика России и многих других развитых государств имеет разнонаправленный характер. Если в нашей стране развитие городов идет по пути увеличения этажности вновь возводимых жилых зданий, то во всем мире, и прежде всего в США и Канаде, высотное

строительство продолжается только в деловой части городов – сити, а почти вся жилая застройка представлена малоэтажными домами. В частности, в США примерно 20 лет тому назад появилось такое понятие, как «одноэтажная Америка». То же самое относится к Канаде и даже ко многим городам Европы [166].

Результаты исследований Г.М. Бадьина и С.А. Сычева свидетельствует о том, что рынок строительства предопределен малоэтажным строительством и предопределяет тенденцию на рынке в целом в странах с устойчивой рыночной экономикой.

В целях выявления роли государственного регулирования предпринимательства в области строительного производства объектов индивидуального строительства необходимо обратиться к основам научной мысли экономической теории Кейнса, Маршалла и Мэнкью. Маршалл внес фундаментальное положение о единстве и взаимосвязанности издержек и предельной полезности, что явилось следствием невозможности одностороннего влияния на уровень цен. Ученым на основе отрицания односторонности и обязательной равномерности рыночных сил выявлена концепция эластичности спроса (предложения), при помощи которой возможно предопределить изменение одного фактора через изменение другого. Концепция Маршалла активно используется для исследования рынка жилья.

Кейнс считал факторы спроса и предложения в капиталистическом обществе не равновесными, и основой регулирования рынка платежеспособный спрос. Критикуя Сея, выдвигал проблему формирования эффективного спроса посредством выделения потребления и накопления, а также причин, влияющих на динамику их соотношение.

Подход американского ученого привел к изменению взгляда на природу и характер сбережений в условиях рыночной экономики со свободно конвертируемой валютой. Прежние исследователи народного хозяйства

указывали на прямую зависимость сбережений населения и динамики роста экономики и требовали снижения потребления до бесконечно малой величины. Кейнс ввел требование к сбережениям, что уровень их не должен снижать уровень оборота денежной массы и делового цикла. Из трудов ученого можно выявить новаторский приоритет макроэкономического метода исследования системы народного хозяйства и определения не частных, а совокупных тенденции валового национального дохода, капиталовложений и сбережений.

В произведенном исследовании считаем, что вывод может заключаться в цитате экономиста Мэнкью:

«Национальные сбережения равны сумме государственных и частных сбережений. Дефицит государственного бюджета, отражающий превышение расходов государства над его доходами, уменьшает национальные сбережения, а также предложение заемных средств, которые могут быть направлены на инвестирование. Когда за счет дефицита бюджета происходит вытеснение с рынка заемных средств ресурсов, направляемых на инвестирование, это приводит к снижению темпов роста производительности труда и ВВП»

Также Мэнкью указывает на зависимость уровня благосостояния народного хозяйства способностей от производства продукции и возможности потребления. Принимая во внимание управления мотивами и используя теорию мультипликатора исследователь определяет необходимость и своевременность вмешательства государства в процессы конечного потребления и сбережения влияя на общий уровень экономического развития страны. Выделяя важность увеличения объема и сроков потребительского кредитования для увеличения объема инвестиций в народное хозяйство. Мультипликатор, влияя на объем платежеспособного совокупного спроса, что влияет на увеличение общих доходов регулируемых отраслей и нелинейного роста потребительских расходов в долгосрочном периоде.

Применяя вышеперечисленные положения экономической мысли для исследования узкоотраслевой динамики предложения и цены, можно опереться на мнение Г. Поляновского, который высказал мнение о косвенности влияния показателей на сезонность и цикличность изменений деловой активности. Посредством изучения сферы строительства исследователем выявлен основополагающий фактор неценовой природы, связанный с образованием малых социальных групп и роста населения территории.

В условиях структурной перестройки предпринимательства в строительной сфере важно применение опыта Французской республики в области предоставления государственных услуг, характерным условием является конструктивное сотрудничество публичных образований и юридических лиц для обеспечения оптимального развития отрасли. Ключевой особенностью опыта выступает предварительный тематический анализ выгод для государственной власти и власти департаментов во всем временном периоде использования имущества. Учет и составление карты рисков вложения жилищных инвестиций и страхование с полным покрытием стоимости государственных инвестиций.

Исследуя инструменты государственного регулирования Швеции, можно выделить обширность методологии для различных видов жилищного строительства не только от общеэкономической ситуации, но и соблюдая инклюзивность жилого пространства для различных социальных групп, с учетом оперативной обстановки. Регулирование происходит не только посредством административных мер, но и экономических методов изменения объема субсидий, изменения ставок кредитования и применения перераспределения средств конечных потребителей. Основа осуществления перераспределения является развитая прогрессивная ставка налога на имущество (жилых платежей) и платы по аренде муниципальных помещений для финансирования мероприятий по поддержке спроса на недвижимость.

Исследование современной системы строительства жилья США является отражением результатом развития инвестиционной системы, которая обеспечивает экономическую равномерность роста и снижения денежной массы в обороте. Опыт малоэтажного возведения домов является основой культурного развития страны, и тем самым способствуя увеличению доли расходов потребителя и полезности этого блага. Сверхценная идея обладания домом создает спрос близкий к ажиотажному и негибкому на объекты индивидуального строительства.

Результаты ретроспективного анализа американского опыта решения жилищной проблемы, проведенного Г.Д. Фадеевой, К.С. Паршиным и А.С. Давыдовым [117], свидетельствуют о том, что в середине-конце 1940-х гг. жилищная проблема в США стояла весьма остро.

Согласно обобщению данных вышеуказанных исследователей, исследован опыт Федеративной Республики Германии, который обладал знанием развития малоэтажного строительства в условиях кризиса. Длительный перекос производственных возможностей в сторону милитаризации экономики, привел к дефициту ресурсов в гражданских отраслях примерно в течение десятилетия после окончания второй мировой войны. Родственные связи и низкий темп строительства привели к высокой степени эластичности спроса по цене на объекты недвижимости и дополнительному негативному фактору к развитию страны, и в тоже время обусловило спрос на социальное дешевое жилье.

Важная особенность направленности предпринимательства при применении идей в жилищном строительстве выделить не только массовый сегмент рынка, но и учесть интересы потребителей других категорий. Для преодоления конкурентных преимуществ развивающихся стран, обладающих более дешевыми факторами производства, в строительстве жилья необходим постоянный пересмотр строительных технологий для интенсификации и

снижении себестоимости строительства. Без государственной поддержки отрасль будет развиваться без действительного учета интереса потребителей вследствие экономии застройщиком на объектах инфраструктуры и общих общественных сооружениях, и строениях.

В США в целях снижения социального напряжения и обеспечения социальной стабильности после второй мировой войны создавались специальные поселки для малоимущих и сегрегированных граждан, что обусловило создание модульных домов, которые являлись отдельными жилыми помещениями и создавались предприятием «Левитт и сыновья».

Похожие тенденции проводились в СССР с середины 1950х годов, но в большинстве случаев применялось строительство многоквартирных домов, модульные дома получили распространение в северном Казахстане и дальнем востоке для освоения этих территорий, что являлось уникальным ответом плановой экономики на кризис жилищного строительства.

По мнению Г. Поляковского, должны быть выделены основные свойства жилья:

1) исполнение дома:

- площадь общая и жилая;
- производительность коммунального и встроенного оборудования;
- дизайна и эргономичности отделки.

2) расположение земельного участка с его экологической характеристикой.

Используя философию гедонизма, которая упирается на получении потребителем умеренного удовольствия с целью учета развития его как личности, и заключается в формировании жилья из отдельных элементов. Соответственно происходит дифференциация на различные типы компоновки и расположения жилья с учетом кривых безразличия отдельного человека или малой социальной группы:

- базисная цена;
- цена доступности;
- цена отдельных жилых комнат;
- цена социальных объектов;
- эколого-культурная обстановка.

Исследование эволюционного развития жилищного рынка О.Э. Бессоновой выявило следующие фазы (рисунок 1.4):

1) Высокая потребность в улучшении жилищных условий, когда на рынке возникает превышение над предложением. Ситуация способствует резкому росту предложения бюджетных домов минимально возможных с учетом нормативов и требований государства.

2) Снижается потребность в жилье вследствие резкого увеличения предложения, что приводит к качественно новому спросу на другие виды жилой площади структурной перестройки строительной отрасли. Возникает эффект Гиффена, что приводит к резкому снижению цены на социальное жилье.

3) Основывается на приоритете неценовых факторов спроса на жилье учитывая число семей и численность их состава с числом и площадью отдельных жилищ при учете различного уровня благосостояния. Уничтожается ветхое массовое жилье по программам реконструкции жилого фонда при активном участии публичного образования.

4) Опирается на отсутствии дефицита на рынке и жилье уже становится предметом удовлетворения престижных и творческих потребностей, основывается на высокий стандарт жилых помещений. Государство поддерживает только социально незащищённые слои населения.

| | |
|----------|---|
| 1 | <i>Высокая потребность в улучшении жилищных условий, когда на рынке возникает превышение над предложением. Ситуация способствует резкому росту предложения бюджетных домов минимально возможных с учетом нормативов и требований государства.</i> |
| 2 | <i>Снижается потребность в жилье вследствие резкого увеличения предложения, что приводит к качественно новому спросу на другие виды жилой площади структурной перестройки строительной отрасли. Возникает эффект Гиффена, что приводит к резкому снижению цены на социальное жилье.</i> |
| 3 | <i>Основывается на приоритете неценовых факторов спроса на жилье учитывая число семей и численность их состава с числом и площадью отдельных жилищ при учете различного уровня благосостояния. Уничтожается ветхое массовое жилье по программам реконструкции жилого фонда при активном участии публичного образования.</i> |
| 4 | <i>Опирается на отсутствии дефицита на рынке и жилье уже становится предметом удовлетворения престижных и творческих потребностей, основывается на высокий стандарт жилых помещений. Государство поддерживает только социально незащищённые слои населения.</i> |

Рисунок 1.4 - Фазы эволюции государственной жилищной политики (по О.Э. Бессоновой)

Изучая труды Пригарина можно исследовать опыт развития рынка в Финляндии, который представлен строительством домов из местных материалов (дерева), соединенных в определенные панели. Большинство жителей страны являются собственниками жилья, а две трети проживают в индивидуальных домах с площадью, стремящейся к 100 м², и комнат более трех (90 % вводимых объектов малоэтажного строительства возводится исключительно из дерева).

С организационно-экономической точки зрения предпринимателей строительного бизнеса, во многом развитие в Финляндии обусловлено использованием собственных возвратных ресурсов с учетом автоматизации производства строительных деталей и интенсификации постройки домов с учетом эко- технологий.

В контексте исследования зарубежного опыта развития предпринимательства в строительстве малоэтажного жилья заслуживает внимания опыт латвийского предпринимателя А. Звирбулиса, который создал проект в пригороде Цесиса «Город Солнца», приобретя участок с особыми правилами и распорядком жизни для желающих поселиться [74]:

- 300 домов-поселений;
- экологически чистые возвратные материалы в строительстве дома;
- придомовый участок 0,41-1,39 гектара;
- использование централизованной инфраструктуры территории;
- экологическими видами возобновляемой энергии;
- обогрев и подогрев воды при помощи геотермальной энергии с использованием теплоты энергоносителя глубоких скважин заложения;
- использование в исключительных случаях печного отопления;
- применение компоновки расположения домостроений с целью недоступности вида других домов из окон собственного домостроения;
- использование архитектурно-планировочных способов для обеспечения гармонии между человеком и окружающей средой с учетом культуры и рельефа территории.

Исследование высказываний, отраженных в трудах В.С. Казейкина, С.А. Баронина, А.Г. Черных и др., указывают на формирование новых ценностей качества жизни населения в развитых странах с европейской культуры, входя в общую систему личностных целей развития каждого отдельного гражданина. Процесс развивается постепенно, учитывая более низкую динамику на индивидуальные дома, нежели квартиры в многоквартирных комплексах и меньший объем ограничений на пользование личным транспортом и общественным пространством.

Посредством исследования мирового опыта регулирования индивидуальной застройки публичными образованиями определены основные ведущие тенденции регулирования возведения жилья для малых социальных групп малой этажности (рисунок 1.5-1.7).

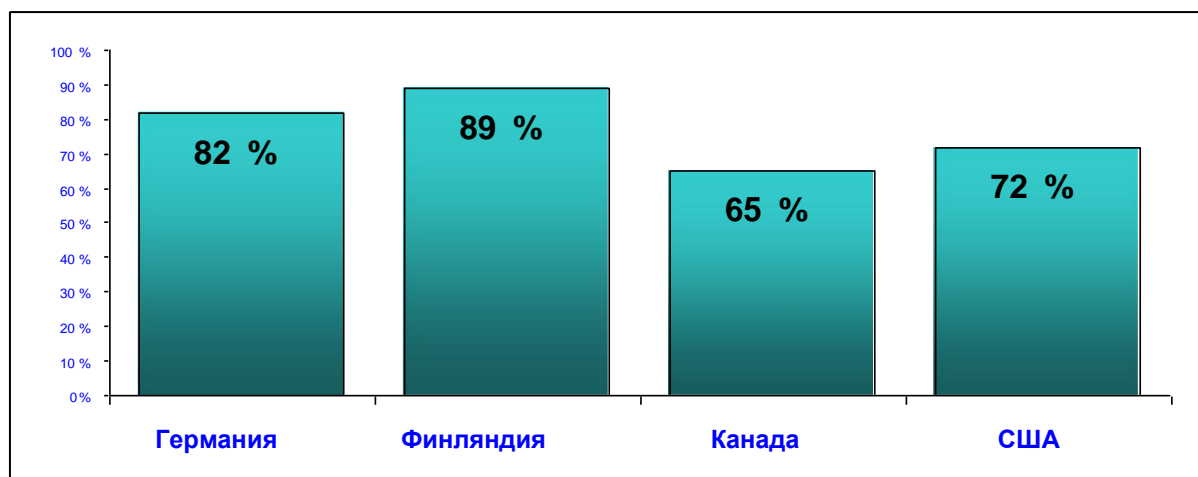


Рисунок 1.5 - Доля населения стран Европы и Америки, живущих в собственных домах

На основе анализа выявленных трендов возможно считать, что Россия обладает значительными возможностями в развитии жилищного строительства индивидуальных домов для малых социальных групп.

В частности, результаты исследований Н.Б. Косаревой, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанова [45] свидетельствуют о том, что жилищную политику принято рассматривать как механизм государственного корректирования рынка жилья, т.е. рыночные контракты выступают в качестве главного инструмента распределения жилья, а государственное вмешательство осуществляется в форме корректировки экономических и институциональных параметров рыночных контрактов.

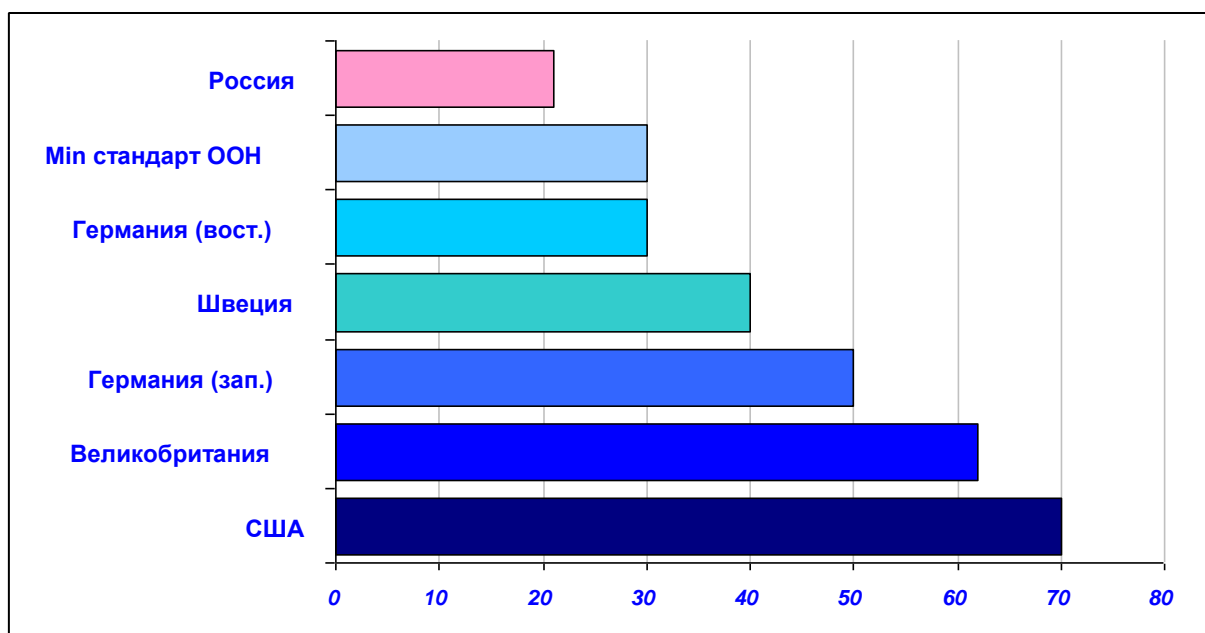


Рисунок 1.6 - Количество квадратных метров жилой площади на душу населения в странах Европы и Америки (%)

По их данным, жилье распределяется главным образом на основе добровольных контрактов между покупателем и продавцом, арендодателем и арендатором, и т.д. При этом жилье рассматривается как личное имущество, которое, по возможности, должно распределяться в соответствии с индивидуальными предпочтениями потребителя [45, стр. 103].

Т. Оганесян [174], считает, развитие японской экономики в строительной индустрии отображает уникальный уровень перестройки всего народного хозяйства страны в целом. Благодаря активной политике перераспределения государства и интереса частного бизнеса в направлении развития собственных и импорта инновационных технологий посредством создания общественно-государственных центров. Создание научных центров помогло сформироваться национальной школе домостроения и

формирования независимой базы домостроительства с учетом национальных традиций (Building Research Institute (BRI)).

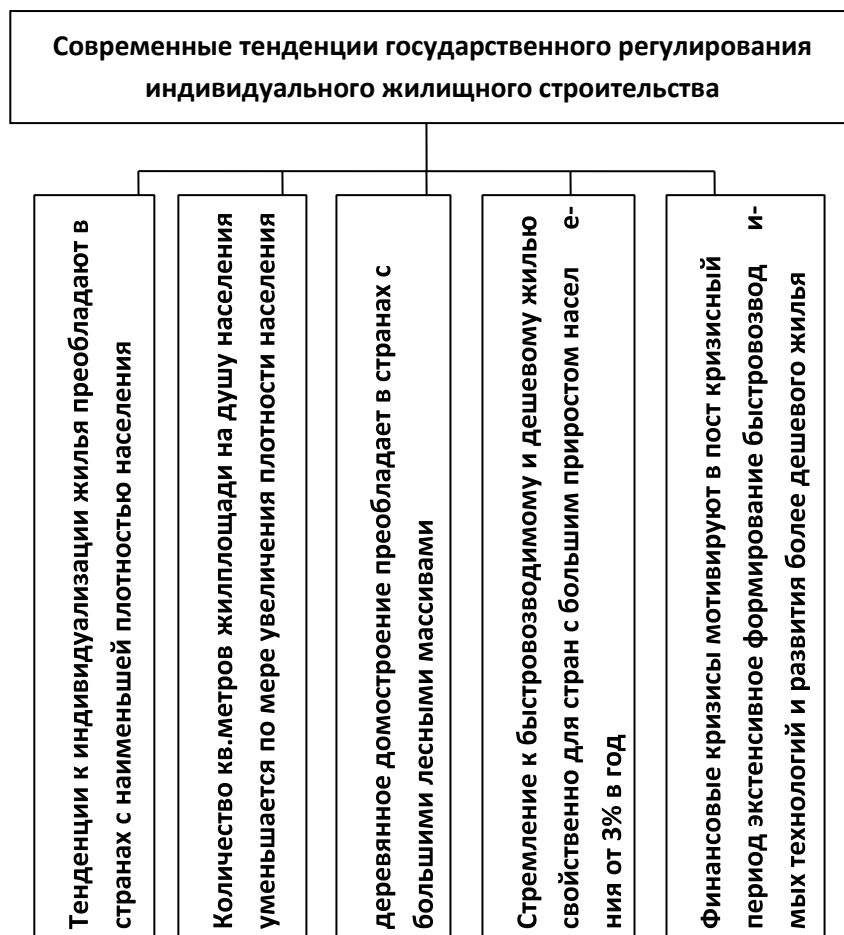


Рисунок 1.7 - Современные тенденции государственного регулирования индивидуального жилищного строительства

Основополагающую роль в развитии национальной экономики Японии детерминировало правовое регулирование к обладателям крупного финансового капитала в форме административных форм требований инвестирования своей выручки в развитие строительства жилья. Японская культура бережливости способствовала превышению норм вложений выше обязательного нижнего порога в гражданское строительство жилых помещений и развитию даже частных внутрикорпоративных исследовательских центров, а

также принятия участия в разработке и осуществлении собственных проектов малоэтажного строительства.

По мнению исследователя Оганесяна, отрасль японской строительной индустрии характеризуется сложностью совокупности развития капитализма с учетом цивилизационных особенностей культуры. Структура отрасли подвержено высокому уровню монополизации и малому числу участников рынка с одной стороны, но с другой большое число предприятий, выполняющих отдельные специализированные виды строительных работ по договору субподряда.

С.А. Пригарин [93], изучая зарубежную практику малоэтажного строительства жилых помещений, выявил высокую степень вовлечения в процесс разрешения проблем строительства не только публичных образований, но и гражданского общества таких как:

- формирования планов развития поселений с независимой общественной оценкой;
- проектирование, учитывающее характеристики антропо-природных характеристик ландшафта;
- участие общественного контроля на всех этапах строительства;
- формирование и сохранение гармонии между окружающей средой и человеческой деятельностью с целью снижения вреда приносимого окружающей экосистеме;
- соблюдение стандартов безопасности при осуществлении строительства не только для работников, но и для третьих лиц, проживающих рядом с объектами строительства;
- очистка и рекультивация водных экосистем;
- обеспечение генерации энергии за счет возобновляемых источников энергии;

- формирование инклюзивной безопасной транспортной инфраструктуры, направленной на интересы общества в целом.

Активное участие гражданского общества в разрешении проблем жилищного строительства выражено в государственно-частном партнерстве стран с европейской культурой развития.

Весьма актуальной для целей настоящего исследования мы считаем формулировку основной концепции современной западной строительной индустрии жилищного строительства, представленную С.А. Пригариным.

В частности, он отмечает, что в своем развитии строительная отрасль являясь частью народного хозяйства перенимает основные тенденции в области производства, учитывающие комплексно требования всех сфер общественной жизни. С целью реализации этих требований формируется не только институты государственно-частного партнерства, но и взаимодействие организации с институтами гражданского общества с целью обеспечения комплексного решения проблем обеспечения устойчивого развития общества.

Важно выделить инновационный опыт стран Европейского союза по улучшению сохранения и использования домохозяйства энергии в целях оптимального использования энергоносителей при преодолении топливно-энергетического кризиса. Опыт использования энерго- и тепло- сберегающих технологий в условиях умеренного и холодного климата в странах северной Европы указывает на существенное сокращение потребления ресурсов до двух третей получаемой энергии.

По данным А. Лapidуса [166], в настоящее время в Лос-Анджелесе из древесины строится 100% малоэтажных жилых домов. Это объясняется тем, что в городе с той или иной периодичностью происходят землетрясения малой или средней магнитуды. Только дома из деревянных конструкций способны выдерживать такие нагрузки, причем без образования трещин, по крайней мере, на фасадах. Из деревянных конструкций в Лос-Анджелесе строят и здания

высотой до 5 этажей, причем железобетон используется в зоне парковки автомобилей, максимум – в конструкциях первого этажа.

Важной тенденцией развития стран, имеющих территории с различным уровнем отраслевого развития, на примере Федеративной Республики Германия, является отсутствие централизации государственного управления и земельный (региональный) характер роста. Позитивным характером развития строительства жилья восточных территории ФРГ является:

- непрерывная миграция населения, связанная оттоком бывших граждан ГДР в западные земли и Берлин, и иммиграция немцев из стран восточной Европы, а также многочисленных групп беженцев;

- оптимизация себестоимости за счет льготного приобретения инновационных технологий строительства при финансовых гарантиях земель;

- усилением системы обеспечения заемных средств кредитных организации посредством улучшения качества залога недвижимого имущества и снижения процентной ставки кредита до 2-3 базовых ставок европейского центрального банка.

Немецкая технология производства быстровозводимых каркасно - панельных домов была адаптирована и усовершенствована российскими и европейскими конструкторами и инженерами совместно со специалистами ЦНИИСК им. Кучеренко, ФГУП «НИПИ Научстандарт» и других научно - исследовательских институтов для российских климатических условий.

В.С. Казейкин, С.А. Баронин, А.Г. Черных, А.Н. Андросов [58] отмечают, что строительство зданий этажностью 3 этажа и менее обладает подавляющим типом возведения зданий. Малоэтажное строительство ведется на основе использования местных возобновляемых ресурсов из древесных ресурсов. Основным поставщиком материалов для малоэтажного строительства являются штат Аляска и Канада. В Канаде более 2/3 проживают в своих домах, но с большей концентрации в урбанистических центрах и малой

распространённостью по территории страны в связи с тяжелыми природно-климатическими условиями хозяйствования.

Более того, страны, которые обладают значительными лесными запасами, продолжают совершенствовать технологии лесопереработки и экспериментировать в области деревянного домостроения. Особых успехов в этом направлении добились США, Канада, а также Скандинавские страны.

1.3. Принципы формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

Государственное регулирование и поддержка предпринимательской деятельности в РФ – весьма традиционное направление научных исследований. Однако проблемы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья остаются, по-прежнему, малоисследованными. Во многом интерес к данной области исследований обусловлен тем, что без создания устойчивого и эффективного механизма функционирования предпринимательства в жилищном строительстве невозможно устойчивое развитие общества и национальной экономики.

Следует подчеркнуть, что выбор теоретической основы для разработки методических рекомендаций по развитию системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья predeterminedены совокупностью условий, которые детерминируют управленскую ситуацию функционирования развивающегося отраслевого производства народного хозяйства. основополагающим аспектом исследования строительной отрасли является исследование организационно-правовых форм функционирования и соответствующих деятельности систем управления предпринимательства.

Исследованию проблем государственного регулирования и поддержки предпринимательской деятельности в строительстве посвящены исследования А.Н. Асаула [20], С.Ю. Глазьева [31], К.Н. Гребенщикова [42], Дж. М. Кейнса [62], Н.Б. Косаревой [85], Я.И. Кузьминова [107, 108 и др.], В.С. Лисина [56], А. Маршала [79], В.А. Мау [107, 108 и др.], Н.Г. Мэнкью [84], А.С. Пузанова [45], Б.А. Райзберга [95, 96], М.Н. Юденко [132,133], В.И. Якунина [135] и ряда др.

Вместе с тем, жилищная проблема продолжает оставаться острой проблемой в нашей стране: о необходимости ее решения отмечено в докладе Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 17.05.2016 на заседании Государственного Совета РФ «О развитии строительного комплекса и совершенствовании градостроительной деятельности в Российской Федерации» [43].

В частности, в данном документе отмечается, что основными направлениями государственной политики в развитии жилищного строительства должно стать принятие мер по стимулированию спроса и увеличению предложения на рынке недвижимости. А для развития предпринимательства в этой сфере и оказания стимулирующего воздействия на экономику России в целом, необходимо предложить рыночные механизмы и инструменты, обеспечивающие эффективность и надежность инвестиций в жилищное строительство и рынок ипотечного кредитования, в т.ч. за счет развития ипотечных ценных бумаг с гарантией Единого института развития в жилищной сфере. При этом для поддержки предложения необходимо создать привлекательные условия для застройщиков жилья, обеспечив, в т.ч., создание инфраструктуры и доступное кредитование строительной отрасли [43, стр. 12].

В рамках выявления особенностей государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, следует подчеркнуть, что в 2007 г. мировая цивилизация перешагнула

своеобразный рубеж – впервые в истории человечества численность городского населения превысила численность сельского) [157].

Теме не менее, одной из главных задач в нашей стране в области реализации государственной социально-экономической политики по-прежнему является развитие индивидуального жилищного строительства. При этом особая роль в ее решении отводится активизации и развитию предпринимательства в сфере малоэтажного домостроения.

Используя данные Федеральной службы региональной статистики малоэтажные дома, созданные усилиями населения в период 2016-2020 гг приходилось более двух пятых от общей вводимой жилой площади с резким снижением в период 2020 года до одной трети.

Вследствие неполноты и несвоевременности, а также неточности статистического учета показателя скрытая часть вводимой площади может достигать одной пятой от всей введенной в стране площади жилых помещений.

В отличие от развитых западных стран применение новых подходов в отечественном строительном бизнесе (управление, проектирование и строительство) весьма слабо развито.

Среди причин такого положения вещей необходимо указать явно слабое развитие норм права, способствующих поддержке предпринимательства, внедрению и освоению новаторских продуктов.

В этой связи А.Н. Асаул [20] отмечает, что «девелопмент, как форма предпринимательской деятельности выражается в инвестиционном процессе развития (создания) объектов недвижимости, включающем подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом и др. Эта сфера деятельности требует достаточно крупных инвестиций с длительным циклом, объекты недвижимости в течение длительного времени могут создавать регулярные потоки денежных средств» [20, стр.40].

Следует подчеркнуть, что российские девелоперы и компании, занимающиеся строительной деятельностью, обладают проблемами структурной перестройки вследствие устаревания методов управления вследствие изменения структуры народного хозяйства.

В целом весьма негативное воздействие на развитие предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья оказывают так называемые административные барьеры на всех этапах жизненного цикла жилищных проектов; низкое (а порой, критично низкое) качество применяемых строительных материалов и конструкций; устаревшие технологии производства строительных, монтажных и специальных работ и ряд других факторов.

Вместе с тем, было бы не вполне корректно утверждать о полном отсутствии инноваций в российском малоэтажном жилищном строительстве, поскольку в отдельных направлениях имеются определенные успехи.

Согласно мнению Григорьева, в странах с переходной экономикой является дефицит жилья вследствие физического износа и невозможности создания современной без барьерной среды. Основным условием продолжения перестройки отрасли нелинейный тренд постройки малоэтажного жилья с минимизацией негативных издержек кризисов народного хозяйства при прямой поддержке публичных институтов и формирования институтов общественного контроля. Важно учитывать не только рост общих объемов строительства домов и инфраструктуры, но связанность объектами социальной инфраструктуры и расположением производственных мощностей на территории страны при учете направленности финансовой политики кредитных учреждений. Поддержка семей с низким доходом к приобретению жилья в рамках льготных программ кредитования, и защита сбережений на приобретение объектов недвижимости, реализация программ военной ипотеки и использования для государственных гражданских служащих и работников

бюджетной сферы способствует в долгосрочном периоде роста других отраслей посредством потребления повышенного объема товаров длительного пользования. Разрешение кризисных последствий для строительной отрасли возможно использовать инструменты поддержки строительства с личным непосредственным участием физических лиц с учетом их благосостояния.

А. Шмонов [167] отмечает, что законодательные инициативы, внедрение которых будет способствовать урегулированию регионального рынка малоэтажного строительства, способствуют увеличению себестоимости из-за усиления требований к безопасности строений, обеспеченности социальными объектами определенной категории, общественными территориями и этажностью, что снизит полезность, экономическую привлекательность для конечных потребителей и рентабельность для крестьянских (фермерских) хозяйств.

Для соответствия покупательскому спросу альтернативным вариантом приобретению квартиры может стать приобретение коттеджа (таунхауса) небольшой площади и сопоставимым бюджетом с учетом рисков отсутствия социально значимой инфраструктуры в непосредственной доступности.

Важной особенностью государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья является учет потребности российских граждан, для которых современный коттедж с детской площадкой и парковкой является идеалом жилища: согласно мнения участников онлайн опроса, проведенного ВЦИОМ в домах без соседей предпочли бы жить более двух третей, опубликованных на официальном сайте общественной организации от 11.08.2020, также выбраны варианты стандартные дома из кирпича – одна пятая, и три процента в инновационных домах – коворкингах. Также выявлены потребности в необходимой придомовой социальной инфраструктуре общего пользования (одной седьмой участников опроса наличие ее безразлично):

- более четырех пятых всех участников считают необходимость создания детской игровой зоны и площадки;

- три четвертых считают необходимость наличия личного бесплатного места хранения и обслуживания автомобиля на праве личной собственности;

- две трети считают наличие объектов торговли общественного рядом с домом важным фактором, способствующим приобретению такого дома.

Г.Д. Фадеева, К.С. Паршина, А.С. Давыдов [117] считают, что в государство вынуждено повернуться для разрешения кризиса на рынке жилья. Создаются различные способы комплексного решения при методической помощи стратегии и программ развития с участием государственного финансирования, в том числе и объектов малоэтажной застройки с целью изменения облика городской среды нового качества. Происходит формирование и закрепление в человеке частнособственнических и мелкобуржуазных представлений, способствуя усилению устойчивости капиталистической системы хозяйствования. Так же создание мелких домохозяйств крайне необходимо для формирования большего числа трудовых ресурсов не посредством миграции, а путем простого воспроизведения населения.

Малоэтажное строительство домов для индивидуального проживания создаст дополнительный эффект системного воздействия на процессы в народном хозяйстве региона. Экономика территории также увеличит темп развития отраслей, связанных со строительной отраслью, материального производства и способствует снижению социальной напряженности в обществе.

По мнению В.С. Казейкина, С.А. Баронина, А.Г. Черных и др. основополагающим изменением в области строительства является перемена ключевых показателей эффективности подотрасли малоэтажного строительства в зарубежных странах. В странах с традиционной экономикой

преобладают критерии себестоимость строительства и период окупаемости вложений в отрасль, при переходе к условиям рыночного хозяйствования эффективность детерминирована затратами на пользование имуществом и воздействием на окружающую среду.

Экологические требования общества и применение ресурсосберегающих технологий на всех циклах: строительства, эксплуатации, сноса и утилизации – домостроительства предопределяет создание и увеличение внешнего положительного эффекта для управления и организации отрасли строительства. Спрос на снижение воздействия на природу становясь все более глобальным и отражаясь в концепции строительства индивидуальных домов.

Исследователи мирового опыта выделили основные идеи девелопмента с учетом положительного влияния человеческой деятельности на окружающую среду:

- окружающая среда с учетом качества воздуха, водных ресурсов и качества лесного фонда;
- символическая экология для потребителя;
- соблюдение требований к снижению шумового воздействия как в помещении, так и на участке;
- воссоздание запахов экосистем, соответствующих климатическому поясу;
- соблюдение антропогенной нагрузки на окружающей среды;
- оптимальное применение площади строительной площадки для минимизации нарушения природного равновесия при возведении и пользовании домом;
- создание архитектурно-планировочных средств коллективной защиты населения и окружающей среды и формирования экологического правосознания;

- формирование плотности застройки с учетом развития направлений движения общественного транспорта;

- уменьшение использования внешних энергетических ресурсов с учетом использования коэффициентов естественного освещения расчетного и нормативного;

- планирование объектов с высоким уровнем энергоэффективности и формирования экологичных общественного пространства и деловой среды;

- снижение нагрузки на объекты инфраструктуры посредством снижения объемов общего потребления энергии;

- формирование концепции умного дома с дистанционным управлением;

- сбор мусора с учетом технологий переработки и получения вторичных ресурсов с минимизацией невозвратных отходов;

- создание оптимальной цепочки утилизации в рамках городской среды.

К основополагающим принципам формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья А.Н. Асаул относит «учет природно-климатических условий, социально-психологических факторов, архитектурно-строительных, экономических и иных требований» [19, стр. 533].

К.Н. Гребенщиков и А.В. Меренков [42] выделяют принципы градостроительного размещения жилища:

- центростремительности, которая характеризуют размещение жилища в городской структуре (этот принцип влияет на определение таких показателей жилища, как местоположение, удаленность от центра города);

- приближения к общественной инфраструктуре, характеризующие размещение массового жилища (этот принцип принимают в расчет при оценке таких показателей, как местоположение, окружающая застройка, окружающая среда, инфраструктурные показатели);

– комфортного транспортного обслуживания (важным критерием является близость доступа к общественному транспорту – этот принцип лежит в основе определения таких показателей, как количество стоянок для жильцов и гостевых стоянок) [42, стр. 9-10].

При создании и разработке политики в области инвестиции на развитие строительства жилых полномочий с учетом государственного частного партнерства. В. В. Виноградова отдельно выдвигает идею делегирования полномочий публичной власти гражданскому обществу и отражается в мнении автора необходимостью:

- частичного отделения функций государства в сфере строительства;
- определение вопросов и норм ответственности гражданского общества;
- установление ответственности инвесторов в соблюдение условий финансирования мероприятий строительства;
- создание условий использования социального жилья и разработки общих правил пользования им.

В рамках формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья автором на основе изучения зарубежного опыта (разд. 1.2 диссертации), а также результатов исследований зарубежных и отечественных ученых и экспертов в области предпринимательства в жилищном строительстве [19, 22, 23, 30, 34, 45, 47, 58, 76, 77, 85, 92, 96, 99, 105, 124, 131, 149, 173 и др.], в настоящем разделе диссертации предложены нижеследующие принципы:

1. Принцип стратификации населения по уровню платежеспособности на приобретение или строительство объектов малоэтажной застройки. Сущностным содержанием этого принципа является учет органами исполнительной власти (федерального и регионального уровня) платежеспособности различных слоев (групп) населения при согласовании

класса проектов коттеджной застройки (индивидуального жилищного строительства): эконом, комфорт, бизнес, элит, эко и пр.

2. Принцип стратегического планирования и прогнозирования предпринимательской деятельности в малоэтажном домостроении. Основан на учете жизненного цикла объекта недвижимости и перспективы развития предпринимательства в малоэтажном домостроении: доход от этого вида предпринимательской деятельности предполагается не только и не столько от результата создания и реализации объекта, сколько от его эффективной, с экономической точки зрения, эксплуатации.

3. Принцип государственной регулируемости рынка малоэтажного домостроения при рыночных ограничениях. Предполагает глобальную социализацию – ликвидацию первенства между производственной (предпринимательской) и непроизводственной (социальной) сферами в малоэтажном домостроении. Учитывает ресурсные возможности и ограничения действующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья. Позволяет посредством решения острой социальной проблемы страны развивать национальную экономику и получать значительный мультипликационный эффект. Исключает конкуренцию государственных монополий (корпораций) с частным бизнесом и способствует активизации и развитию малого и среднего бизнеса в жилищном строительстве.

4. Принцип делегирования части государственных функций. Предполагает разграничение зон ответственности частного и публичного партнеров при реализации программ строительства малоэтажного жилья.

Принцип учета природно-климатических условий при проектировании и возведении объектов малоэтажного домостроения. Предполагает при безусловном соблюдении строительных норм и правил эффективное использование местных строительных материалов и трудовых ресурсов; учет

местных обычаев и менталитета коренных жителей региона; срочность (проектную продолжительность) эксплуатации и пр.

5. Принцип экологизации малоэтажного жилищного строительства. В его основе находится понимание органами власти и населением необходимости создания экологичной среды обитания человека, проживающего в коттедже или индивидуальном жилом доме, как внутренней (строительные и отделочные материалы, конструкции, инженерные сети и оборудование, технологии возведения), так и внешней (степень защищенности от шума, загазованности, высоковольтных ЭМИ, выбросов от промышленных предприятий, автотранспорта).

6. Принцип технологичности малоэтажного домостроения. Учет этого принципа позволяет оптимизировать применение различных технологий, конструкций и материалов в зависимости от назначения, сроков эксплуатации, платежеспособности конечных потребителей, жизненного цикла зданий и сооружений, приоритетов собственников предпринимательских структур.

Представленные выше принципы позволяют повысить уровень результативности оценки российской системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья и сформировать возможные комплексные решения по ее модернизации в условиях цифровой экономики.

Глава II. Оценка результативности российской системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

2.1. Нормативно-правовое обеспечение функционирования российской системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

В условиях ограниченных ресурсов и возрастающих потребностей населения к качеству и количеству жилья в России по-новому встает вопрос о развитии предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья. Поэтому ключевым фактором государственной поддержки функционирования и развития предпринимательства в этой сфере является качество ее экономико-правового обеспечения.

При этом при оценке эффективности законодательного обеспечения функционирования любой системы господдержки предпринимательства в сфере строительства жилья любого класса (в т.ч., малоэтажного) следует во главу угла ставить не оценочные суждения сертифицированных и «независимых» экспертов и объемы освоенных средств из различных уровней бюджетов, а конкретные количественные показатели и динамику уровня обеспеченности населения жильем.

Разрабатываемые и принимаемые законодательно-нормативные акты по развитию жилищного строительства в нашей стране (как многоквартирных домов, так и малоэтажного) формируют правомочия и обязанности всех уровней (федеральной, региональной и муниципальной) и ветвей (законодательная и исполнительная) власти как центрального субъекта управления экономической деятельности.

На вершине, такой организованной совокупности документов разного уровня общности и значимости находится Конституция РФ, которая устанавливает правовые основы государственного управления

экономическими объектами и субъектами, процессами, отношениями и пр. [96, стр. 101].

Современная государственная жилищная политика в сфере строительства малоэтажного жилья формируется на основе нормативно-правового регулирования с помощью бюджетных и налоговых механизмов через федеральные, региональные и муниципальные органы исполнительной власти.

На федеральном уровне правоотношения жилищной сфере и жилищно-коммунальном хозяйстве основано на Конституции РФ; Земельном, Градостроительном и Жилищном кодексах РФ; Указе Президента РФ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»; иных нормативно-правовых актах.

В результате, по данным Д. Банникова, «Белгородская область при 1,5 млн человек жителей вводит по 1,5 млн м², из которых почти две трети – индивидуальное. Свой дом – абсолютный приоритет градостроительной политики региональных властей» [157].

По аналогии с американскими «Левит-таунами», белгородские чиновники от строительства в середине 1990-х гг. организовали кредитные потребительские кооперативы, которые обеспечили финансирование жилищного строительства на селе под минимальные проценты – до 1% годовых. Бюджет Белгородской области также выделяет на эти цели средства на протяжении 20 лет. Будущие владельцы сами участвуют в строительстве своих же домов своим собственным трудом, получая при этом заработную плату и снижая себестоимость строительства – это новые рабочие места, занятость, развитие реального сектора региональной экономики.

Желающим построить на 15 сотках свой дом выделяется ссуда под строительство, которую они «отбивают», производя мясо птицы, крупного рогатого скота, овощи, молоко и молочные продукты на своем подсобном хозяйстве или работая механизаторами, скотниками, доярками в

коллективных фермерских хозяйствах. При этом сбыт их сельхозпродукции гарантируется местными властями и потребительскими кооперативами. Также значительные преференции и льготы предусмотрены для учителей, врачей, юристов и работников дошкольных учреждений, обзаводящихся своим домом и подсобным хозяйством.

Развитие предпринимательства в малоэтажном строительстве в Белгородской области осуществляется исключительно за счет развития предпринимательской инициативы и создания условий для ее реализации Белгородским областным фондом поддержки индивидуального жилищного строительства на селе (начиная с 1994 г.) целого комплекса мер в рамках региональной целевой комплексной программы «Свой дом». Так, уже к 2005 г. этот фонд обеспечил новоселье в своих домах 30 тыс. семей белгородцев. При поддержке фонда было построено 3,5 млн. м² индивидуального жилья с полным инженерным обеспечением и благоустройством [157].

Д. Банников подчеркивает, что эти результаты стали следствием более, чем 20-летней целенаправленной деятельности регионального строительного комплекса Белгородчины. В частности, по его данным, «наиболее значимым достижением жилищного строительства в области за последние одиннадцать лет является неуклонный рост показателей ввода жилья. За 2004-2015 гг. общий объем ввода жилья увеличился в два раза, а ввод индивидуальных жилых домов возрос в 3,2 раза. За последние одиннадцать лет введено в эксплуатацию 13,5 миллионов квадратных метров жилья» [157].

Рассматривая средне- и долгосрочные перспективы развития предпринимательства малоэтажного жилищного строительства, следует обратить внимание на еще одно стратегическое направление – экологизацию.

Для большинства российских граждан сегодня просто построить загородный дом уже недостаточно – необходимо, чтобы не только само строение, но и окружающая природная среда соответствовали современным

экологическим стандартам по предельно допустимым уровням радиации, шума, пыли, содержанию в материалах фенолформальдегидных смол и пр.

Строительные компании, ориентированные на предпринимательство в данном сегменте, сегодня применяют современные технологии производства строительно-монтажных работ, а также материалы, изделия и конструкции, прошедшие сертификацию в специализированных организациях.

Безусловно, все это повышает себестоимость строительства и, как следствие, цену. Однако, спрос на такого рода товарно-строительную продукцию растет (при общем снижении спроса на загородное жилье). Поскольку платежеспособные клиенты предпочитают, если уж иметь загородное жилье, то оно должно быть экологически чистым и находиться в комфортной окружающей среде.

Во многом это обусловлено тем, что процессы строительной деятельности являются движущими силами и отражают прямое влияние жилищного строительства на окружающую природную среду, формируя комфортные условия для жизнедеятельности человека.

По мнению А.Н. Тетиора, данная среда – это комплекс природных и антропогенных предметов и явлений, факторов материальной и духовной культуры, в т.ч. природно-техногенных, социально-психологических и социально-экономических, взаимодействующих между собой и внутренней средой человека. При этом среда жизнедеятельности формируется в процессе архитектурно-строительного проектирования, а экологичность определяется объемно-планировочными, конструктивными и инженерно-техническими решениями жилых объектов [111].

В соответствии с принятой 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 28.09.2018) Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, «активное развитие получит малоэтажная застройка, в т.ч. осуществляемая с использованием деревянных конструкций заводского изготовления на базе современных технологий» [8].

В этой связи следует подчеркнуть, что государство в лице федерального правительства задает этой концепцией вектор развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья в нашей стране на ближайшую перспективу. Ожидая при этом конкретных предложений от научного и экспертного сообществ.

По данным Российского агентства поддержки малого и среднего бизнеса [16], 27.11.2018 Президент РФ подписал Федеральный закон № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» в городе федерального значения Москве, в Московской и Калужской областях, а также в Республике Татарстан (Татарстан)» и два «закона - спутника» № 423-ФЗ и № 425-ФЗ, которые вносят корреспондирующие поправки в Налоговый Кодекс РФ.

Данным пакетом законов предусмотрено введение с 1.01.2019 нового специального налогового режима для самозанятых граждан – «Налог на профессиональный доход». Воспользоваться новым режимом смогут физические лица и индивидуальные предприниматели, не имеющие наемных работников и не состоящие в трудовых отношениях. Налоговые ставки установлены в размере 4% при расчетах с физическими лицами и 6% при расчетах с организациями и индивидуальными предпринимателями. Пороговая граница для применения данного режима по выручке установлена в размере 2,4 млн. рублей в год, что эквивалентно 200 тыс. рублей в месяц.

Новый налоговый режим будет достаточно комфортным для предпринимателей, поскольку он не предполагает какой-либо формальной отчетности. Взаимодействие с налоговыми органами будет сведено к минимуму. Регистрация плательщика налога на профессиональный доход проходит через бесплатное мобильное приложение «Мой налог», то есть визит в налоговые органы будет не нужен.

В качестве дополнительных преимуществ предлагаемого налогового режима можно отметить то, что российский налогоплательщик имеет право на

налоговый вычет в 10 тысяч рублей на развитие и не налоговую отчетность в ФНС России, т.е. работает по принципу: заработал – заплатил; нет – платить не надо.

Переход само занятого населения в легальное поле с помощью нового режима будет, по мнению ТПП РФ, иметь ряд очевидных плюсов. Так, в частности, возрастет доверие со стороны потребителей. Когда потребитель знает, что он покупает товар или получает услугу у легально работающего человека, у него гораздо больше уверенности, что ему продадут качественный товар и сделают работу хорошо. Юридические лица и индивидуальные предприниматели смогут подтверждать такого рода расходы, не опасаясь, что у налоговых органов возникнут вопросы [16].

Заслуживает внимания белгородский опыт проектного управления в органах исполнительной власти и государственных органах Белгородской области, который регулируется постановлением Правительства Белгородской области № 202-пп от 31.05.2010 «Об утверждении положения об управлении проектами в органах исполнительной власти и государственных органах Белгородской области».

Уполномоченным органом в регионе по разработке и внедрению системы управления проектами является департамент кадровой политики правительства Белгородской области в лице отдела организации проектного управления. Особенностью используемой модели является применимость ее как внутри органов власти, так и по отношению к проектам, реализуемым совместно с бизнес-сообществом.

Для создания благоприятных условий для ускорения темпов развития малого и среднего предпринимательства области, обеспечения мероприятий по совершенствованию его государственной поддержки и в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 209 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» [11] правительство данного региона инициировало разработку, утвердило и реализовало долгосрочную

целевую программу «Развитие и государственная поддержка малого и среднего предпринимательства Белгородской области на 2011-2016 годы».

При этом заданные цели этой программы – создание благоприятных макроэкономических условий для устойчивого развития малого и среднего предпринимательства в целях укрепления экономики Белгородской области и обеспечения социальной стабильности в обществе, а также увеличение занятости населения за счет создания новых рабочих мест в секторе малого и среднего предпринимательства были достигнуты.

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2018 за № 1764 утверждены «Правила предоставления субсидий из федерального бюджета на возмещение выданных ими доходов по кредитам, выданным в 2019-2024 гг. субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке» [14].

По существу, этот нормативно-правовой акт пролонгирует программу льготного кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства на весь срок реализации федерального проекта «Расширение доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к финансовым ресурсам, в том числе, к льготному финансированию», являющегося составной частью нацпроекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы».

В рамках этой Программы в 2019 г. предполагается выделение малому и среднему бизнесу льготных кредитов в размере около 1 трлн рублей, а уже к 2025 г. совокупный долговой портфель малого и среднего бизнеса в стране составит не менее 10 трлн рублей. При этом, показатель результативности предоставления субсидии рассчитывается как плановый объем выдачи кредитов в рамках программы субсидирования [14].

В рамках реализации Плана мероприятий «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» уже принято 11

нормативно - правовых актов, в числе которых 6 федеральных законов, 2 постановления Правительства РФ и 3 ведомственных акта.

В результате анализа открытых источников [45, 94, 137, 161, 165, 171, 173 и др.] установлено, что принятие органами государственной власти комплекса мер по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства позволило Российской Федерации переместиться в международном рейтинге «Ведение бизнеса-2016» с 62-го на 51-е место в мире; по направлению «Получение разрешения на строительство» со 156-го на 119-е место.

При этом индекс качества контроля в строительстве возрос до 14 (по 15-ти балльной шкале). А по данным Минстроя России, принятие только одного Постановления Правительства РФ «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства» от 30.04.2014 за № 403 позволило сократить этот перечень в жилищном строительстве с 238 до 139 [171].

Таким образом, в целях повышения эффективности функционирования исследуемого в настоящей диссертации сегмента национальной экономики в числе мер государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья нами предлагается:

1. Установлено, что решение важнейших государственных задач, к числу которых относится развитие предпринимательства в строительстве, невозможно без целевой законодательной и финансовой поддержки со стороны государственных институтов развития.

2. Рекомендовать Минстрою России создать в своей структуре «Федеральное агентство по малоэтажному строительству» с представительствами во всех субъектах РФ со своим бюджетом, которое будет организовывать и контролировать исполнение всего комплекса вопросов, связанных с землеотводом, проектированием, финансированием и строительством малоэтажного жилья на всей территории РФ.

3. Наделить «Федеральное агентство по малоэтажному строительству» правом и обязанностью бесплатного (или за символическую плату) выделения земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также финансирования не менее 50 % затрат на транспортную, инженерную и социальную инфраструктуры организованных коттеджных поселков, предназначенных для постоянного проживания в них граждан.

В этих целях следует в установленном порядке внести соответствующие поправки в действующие Градостроительный, Жилищный и Земельный кодексы РФ.

4. На федеральном и региональном уровне предусмотреть возможность предоставления гражданам субсидий для возмещения части процентной ставки коммерческим банкам при строительстве или покупке объектов малоэтажной застройки (коттеджей, дуплексов, индивидуальных жилых домов, таунхаусов и пр.) в зависимости от количества и качества приобретаемого жилья, уровня их доходов и прочих критериев.

Кроме того, следует внести необходимые поправки в действующие федеральные законы и другие нормативно-правовые акты, стимулирующие граждан (улучшающих свои жилищные условия) применять типовые архитектурные и проектные решения.

5. Создать и на федеральном уровне законодательно закрепить систему жилищного ипотечного кредитования строительства малоэтажного жилья на селе с учетом уровня платежеспособного спроса населения на его строительство и/или покупку и отечественного (белгородского) опыта.

В этих целях необходимо организовать кредитные потребительские кооперативы, которые обеспечат финансирование жилищного строительства на селе под минимальные проценты – до 1% годовых. Региональными бюджетами также поддерживать эти проекты.

Будущим владельцам на местах следует создавать необходимые и достаточные условия для возможности личного участия в строительстве своих же домов своим собственным трудом, получая при этом заработную плату и снижая себестоимость строительства (с позиций развития предпринимательства, это новые рабочие места, развитие реального сектора региональных экономик и пр.).

6. Разработать и реализовать экономико-правовые механизмы, стимулирующие интенсификацию индустриального малоэтажного жилищного строительства за счет разработки (или закупки) и внедрения в хозяйственную практику предприятий промышленности строительных материалов и строительной индустрии новейших технологий создания и сборки типовых домов -комплектов как эконом, так и бизнес-класса.

7. Рекомендовать региональным органам исполнительной власти, инвестирующим бюджетные средства в развитие инженерной, социальной и транспортной инфраструктур загородных организованных коттеджных поселков, способствовать обеспечению развития предпринимательства в них через создание новых рабочих мест в местах компактного проживания граждан (в т.ч., в строительстве и эксплуатации малоэтажного жилья).

2.2. Ресурсные возможности и ограничения действующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

Государственная поддержка предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья должна сопоставляться с ресурсными возможностями ее осуществления. Без учета оснований и ограничителей разрабатываемые формы поддержки становятся невыполнимыми.

Рассмотрим основные программные документы, направленные в той или иной степени на развитие государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья.

С 2002 г. одной из основных программ, регулирующих жилищное строительство в целом, является ФЦП «Жилище», сроки реализации которой постоянно продлеваются (2002-2010 гг., 2011-2015 гг., 2015-2020 гг.). В рамках указанной ФЦП реализовывались с разной эффективностью различные подпрограммы, направленные на обеспечение жильем молодых семей, модернизацию коммунальных сетей, выполнение обязательств государства по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ. В период с 2002 по 2010 гг. реализации ФЦП отсутствовала отдельная подпрограмма поддержки строительства малоэтажного жилья. Однако в 2011-2015 гг. в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» предусматривался комплекс мероприятий по развитию малоэтажного жилищного строительства (вовлечение граждан в строительство малоэтажного жилья, подготовка инженерной инфраструктуры, ремонт автомобильных дорог, подготовка земельных участков и пр.), о чем свидетельствуют целевые показатели достижения поставленных целей и задач.

При этом к 2015 г. планировалось достичь доли ввода малоэтажного жилья в 60%, однако данный показатель не был выполнен (рисунок 2.1).



Рисунок 2.1 - Анализ доли ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в 2011-2016 гг.

В рамках реализации ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. (утверждена 25.08.2015 г.) продолжает действовать подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации», включая реализацию мероприятий, направленных на развитие малоэтажного жилищного строительства, которое отвечает современным стандартам энергоэффективности и экологичности и доступно гражданам со средним уровнем доходов. Однако в перечне целевых показателей уже отсутствует индикатор доли ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья, что свидетельствует о низкой приоритетности данного направления для бюджетного финансирования.

В этой связи на рисунке 2.1 за 2016 г. не представлен плановый целевой показатель.

В рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» в 2015-2020 гг.

сохранены цели, задачи и мероприятия 2011-2015 гг., однако, по сути, финансирования на указанные вопросы не предусмотрено. В федеральный бюджет заложена только возможность выделения субсидий тем регионам, которые прошли конкурсный отбор. Основным целевым показателем подпрограммы «Стимулирование...» является годовой объем ввода жилья в целом, без разбивки на малоэтажное жилье. Указаны объемы финансирования подпрограммы (рисунок 2.2) на 2015-2020 гг., однако не прописаны механизмы стимулирования строительства малоэтажного жилья и поддержки населения [12].

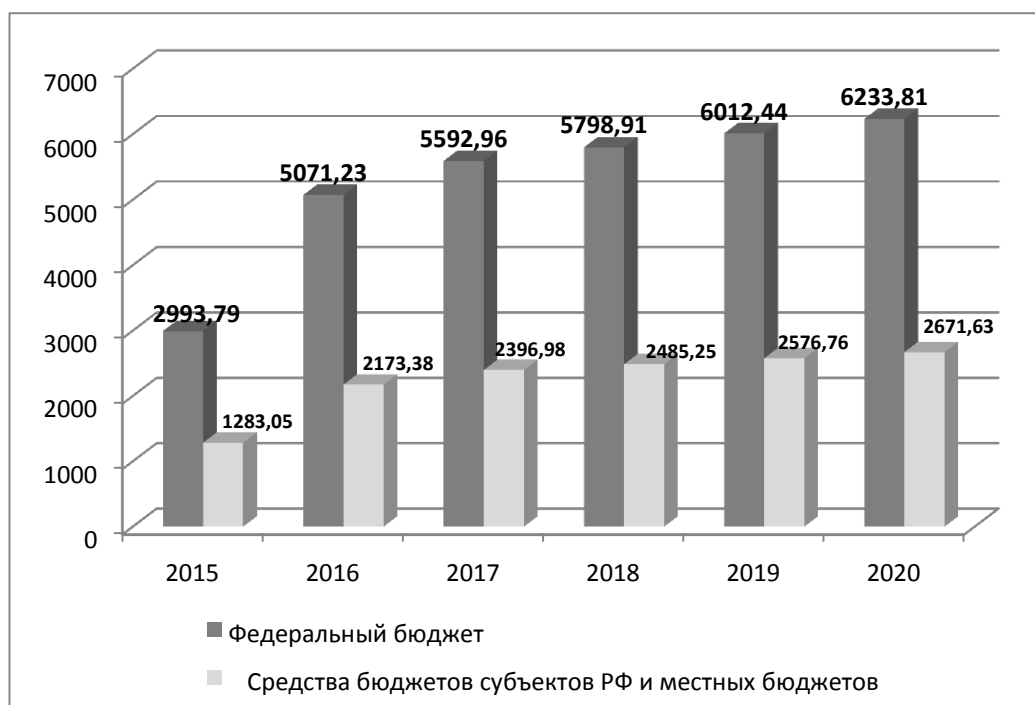


Рисунок 2.2 - Объем финансирования подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» в 2015-2020 гг., млн руб.

Объем финансирования в разрезе федерального бюджета и бюджетов субъектов Федерации ведется по направлению «прочие нужды». При этом в тексте ФЦП отсутствует расшифровка перечня затрат по статье «прочие нужды». Капитальные вложения и НИОКР в данный период действия ФЦП не предусмотрены. Кассовое исполнение (рисунок 2.3) по направлению «прочие

нужды» из федерального бюджета по данным Федерального казначейства по состоянию на 01.07.2017 г. за 2017 г. составило 2761,9488 млн руб. (49% от заявленной величины).

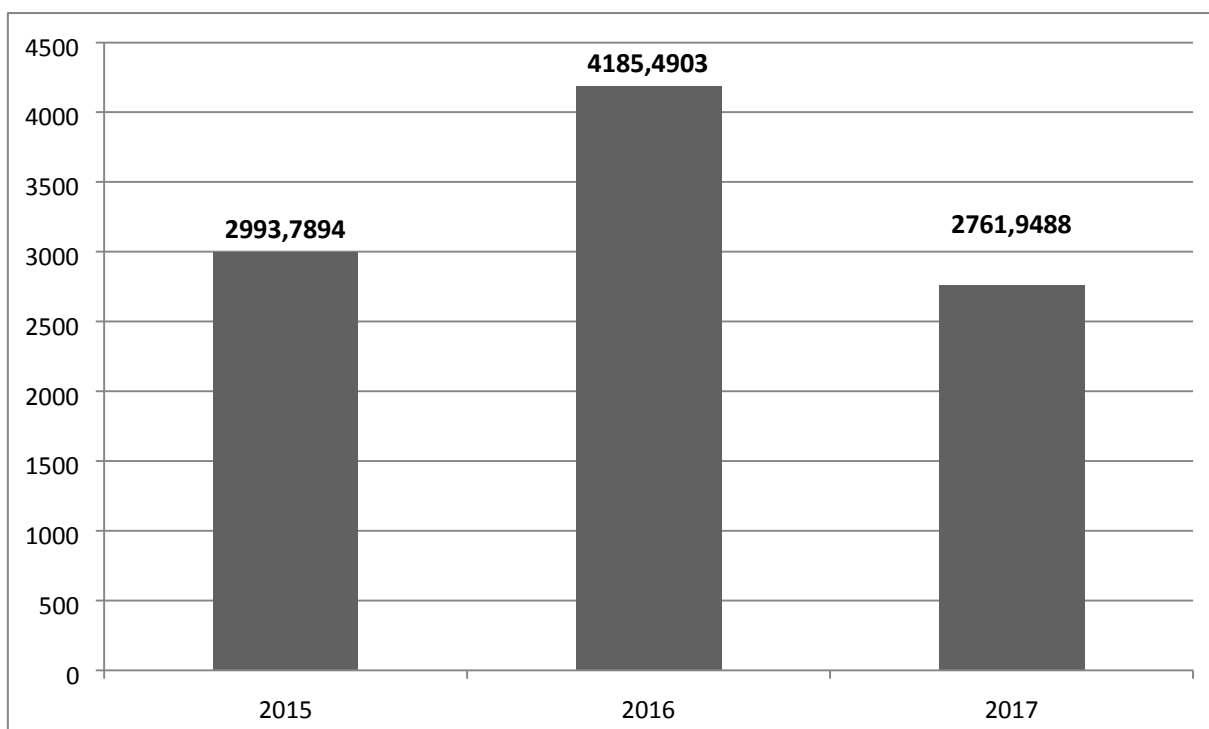


Рисунок 2.3 - Профинансировано по направлению прочие нужды (данные федерального казначейства) подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации», млн руб.

Интенсивный объем ввода индивидуального жилья населением (40-43% в 2011-2016 г.) свидетельствует о возможностях граждан самостоятельно решать жилищную проблему (используя кредитные ресурсы, имеющиеся накопления и жилье). Поддерживая и развивая инициативу населения жить в малоэтажном жилье, государство должно обеспечить доступность кредитных ресурсов за счет финансирования части процентной ставки, земельные участки с имеющейся инженерной и транспортной инфраструктурой, социальную инфраструктуру. Безусловно, потенциал малоэтажного строительства является недооцененным. Строительство малоэтажного жилья может стать драйвером роста не только регионального строительства, но и

экономики в целом. В этом связи целесообразно включить отдельную подпрограмму «Предпринимательство в сфере строительства малоэтажного жилья» в ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг.

Важным принципом реализации ФЦП является их приоритетность для государства и общества. Жилищный вопрос до сих пор является важной социальной проблемой, о чем свидетельствуют низкий уровень обеспеченности населения жильем (рисунок 2.4) и число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся (рисунок 2.5).

На конец 2016 г. обеспеченность населения жильем в России по данным Росстата составила 24,9 м², в 2015 г. – 24,4 м² (при плановом целевом показателе ФЦП «Жилище» в 24,2 м²). Анализируя эффективность ФЦП «Жилище» в 2011-2015 гг. по уровню обеспеченности населения жильем, следует вывод о перевыполнении поставленных задач.

Однако если сравнить имеющийся уровень обеспеченности жильем в России на конец 2016 г. с уровнем Австрии (в 42,9 м²), Великобритании (в 44,0 м²) и США (в 69,7 м²), то фактически мы имеем дело с занижением требуемых норм жилой площади, приходящейся на человека, в России. И, как следствие, с занижением планируемых целевых показателей. Отсюда и выполнение ФЦП «Жилище» по данному критерию.

Подчеркнем, что при строительстве малоэтажного жилья будущий собственник имеет возможность сам спроектировать будущий дом, а современные технологии строительства обеспечат доступность квадратных метров (в отличие от жилья массовой уплотненной застройки) при условии выполнения государством своих обязательств (коммуникации, инфраструктура, транспортная доступность).

В этом случае количество комнат и метраж, приходящийся на 1 человека, несомненно, будут приближаться к среднеевропейским стандартам.

Что касается показателя семей, нуждающихся в жилье, то за весь период функционирования ФЦП «Жилище» с 2002 по 2016 гг. этот показатель уменьшился всего в 1,74 раза, что является несущественным для 14 лет реализации программы. Кроме того, большинство семей не попадает в категорию нуждающихся в жилье из-за невыполнения отдельных критериев (дохода, имеющихся квадратных метров, жилищных условий).

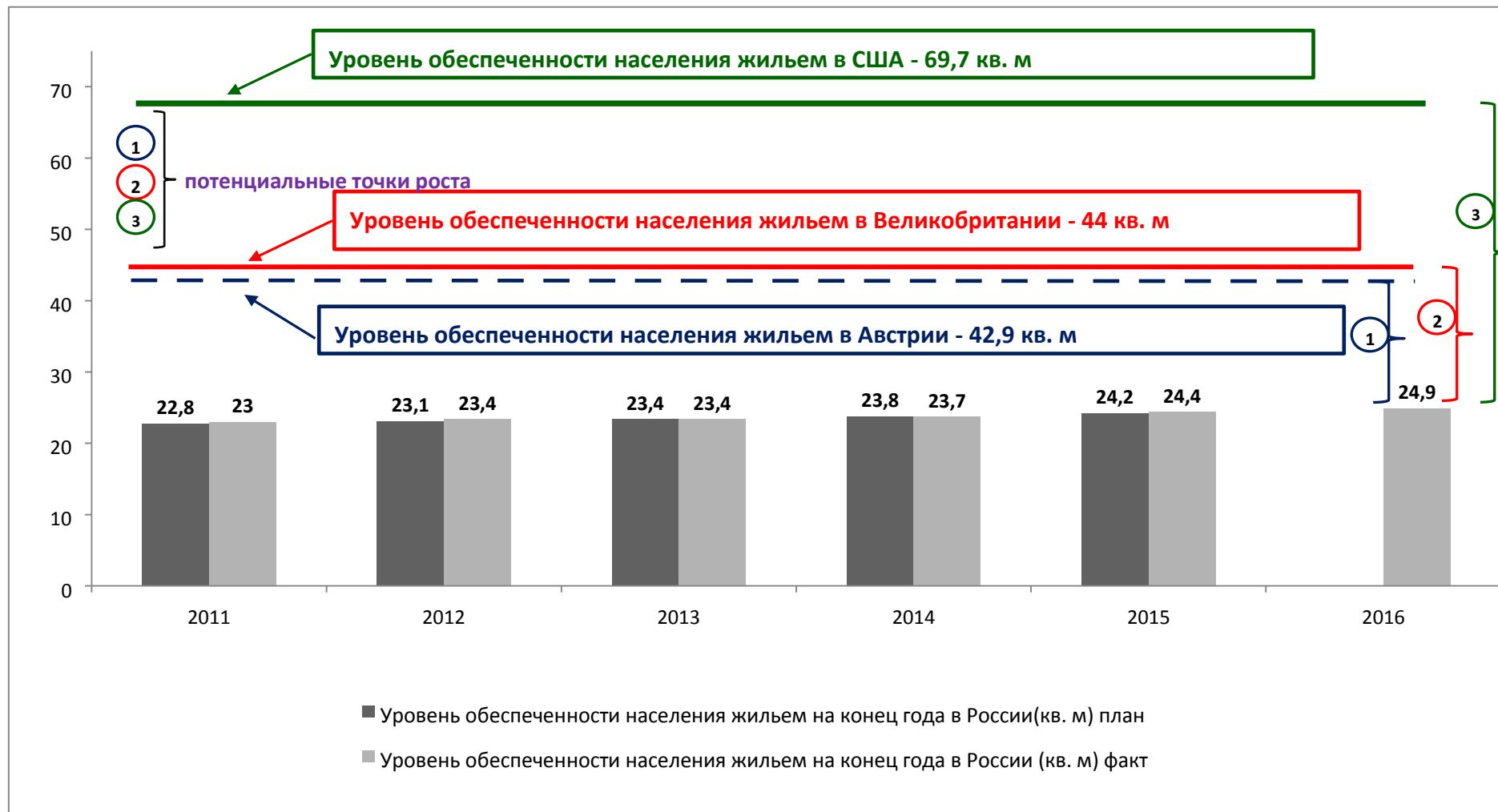


Рисунок 2.4. - Уровень обеспеченности населения жильем в России и за рубежом, кв. м

В современных условиях, нуждающихся в жилье гораздо больше, чем официально зарегистрированных в качестве данной категории.

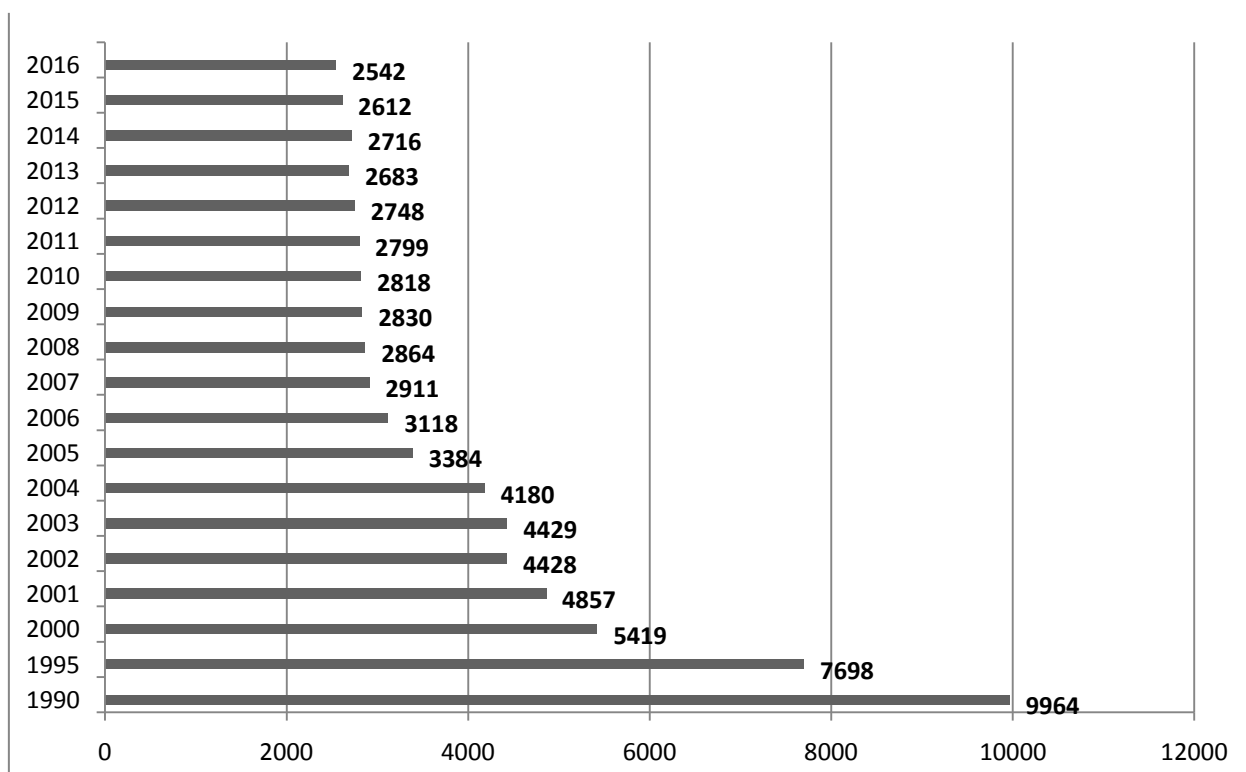


Рисунок 2.5 - Семьи, нуждающиеся в жилье, тыс.

Низкая приоритетность жилищной проблемы в целом подтверждается объемами выделяемых средств на финансирование ФЦП «Жилище» (рисунок 2.6, 2.7, 2.8).

Доля финансирования ФЦП «Жилище» от общего объема финансирования всех реализуемых ФЦП составляет 0,17% (рис. 2.6). При этом наибольший удельный вес в финансировании из бюджетных средств составляет так называемая «Непрограммная часть» (39%), направленная на ремонт и строительство зданий и сооружений для бытовых, жилых, научных и иных нужд, реконструкцию и строительство музеев, учреждений культуры, лабораторий, физкультурно-оздоровительных комплексов и проч.



Рисунок 2.6 - Объем финансирования приоритетных направлений с помощью федеральных целевых программ (общий)



Рисунок 2.7 - Объем финансирования приоритетных направлений с помощью федеральных целевых программ (ФЦП «Жилище»)



Рисунок 2.8. - Распределение бюджетных ресурсов на реализацию федеральных целевых программ

На втором месте по объемам финансирования (30,62%) из федерального бюджета – Федеральная целевая программа «Развитие транспортной системы России (2010 – 2020 гг.)», на 3-ем месте – Федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года» (20,01%), 10,2% финансирования выделяется на все остальные ФЦП. Подчеркнем, что при финансировании ФЦП «Жилище» из бюджета объемом менее 1% от всех реализуемых ФЦП, она не является важным государственным приоритетом. В свою очередь, ФЦП «Жилище» является основным программным документом реализации национального приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Однако в нем также не предусмотрены механизмы поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья.

Помимо вышеперечисленных причин неэффективной реализации ФЦП «Жилище», следует обратить внимание и на пренебрежение оценкой эффективности и результативности данной Программы в ходе ее разработки и пролонгации действия. В частности, имеют место занижение плановых целевых показателей, отсутствие контроля за достижением Программой целевых индикаторов, отсутствие своевременной корректировки Программы в случае недостижения плановых целевых показателей, отсутствие мониторинга хода осуществления подпрограмм ФЦП «Жилище», без проведения которого промежуточные результаты исчезают из поля зрения органов управления. При этом конечные результаты обнаруживаются в период, когда воздействие на них уже не представляется возможным. В этой связи необходимо проводить оценку планируемой эффективности ФЦП и ее подпрограмм на этапе разработки, до ее реализации, чтобы обеспечить выбор эффективного варианта осуществления программы.

При этом, мы считаем, что строительство малоэтажного жилья может стать эффективным инструментом решения жилищной проблемы в условиях изжившей себя точечной застройки крупных мегаполисов. Поскольку многие крупные города и мегаполисы (особенно, Москва и Санкт-Петербург) перенаселены, а строительство многоэтажного гетто только усугубляет проблему, имеет смысл направить вектор развития на строительство малоэтажного жилья. При этом основной упор должен быть сделан на освоение новых, заброшенных, незаселенных территорий, а не на наращивание темпов роста доступного жилья. Со стороны государства необходимо обеспечить земельные участки, оснащенные инфраструктурой (основные коммуникации: газ, электричество, водоснабжение, дороги) и льготное кредитование для основных участников. Все это в значительной мере будет способствовать появлению поселков с коттеджами эконом-класса, востребованными средним классом.

Таким образом, представленный выше экономический анализ ресурсных возможностей и ограничений действующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья позволил выявить отсутствие в перечне целевых показателей подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ» ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. индикатора доли ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья, что свидетельствует о низкой приоритетности данного направления для бюджетного финансирования.

Автором диссертации сделан вывод о том, что государственная поддержка предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья должна сопоставляться с ресурсными возможностями и ограничениями существующих систем реализации подобных программ, поскольку

разрабатываемые формы поддержки без учета таких ограничений становятся практически невыполнимыми.

При этом весьма значимым фактором развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья является обязательное наличие доли личного финансового участия граждан, нуждающихся в улучшении своих жилищных условий. Что касается размера этой доли, то его (размер) следует определять на основе андеррайтинга в каждом конкретном случае (например, в зависимости от уровня доходов таких граждан; потребности в количестве и качестве жилья; степени его экологичности и качества и т.п.).

2.3 Прогнозное моделирование развития сферы строительства малоэтажного жилья в Российской Федерации

Реализация мероприятий национального проекта «Жильё» предполагает, что до конца 2024 г. ипотечный портфель российских банков должен втрое увеличиться, а сами объемы строительства вырасти до 120 млн квадратов в год. Это в ближайшие три года приведет к трансформации всей строительной отрасли. Такой подход Правительства РФ повлечет за собой серьезный анализ стратегий строительных организаций, анализ концепций управления поставщиков строительных материалов и торговых компаний, изменение спроса на тип объектов и материалы, усиление тенденций строительства жилья в эконом - сегменте.

Итоги 2019 г. выявили динамику деятельности «Строительство» по объему работ в сопоставимых ценах до 9115 млрд. руб., (менее 1%), а ввод жилья - до 80,3 млн кв. м (на 6%). Всего в эксплуатацию введено 1103,1 тыс. жилых помещений (на 1% больше).

Усиление государственного влияния в строительной отрасли выражается в корректировке законодательных подходов, использовании механизмов

проектного финансирования, усилении контроля используемых строительных материалов, снижении ипотечных ставок и других.

Основные риски в строительной сфере, связаны, прежде всего, с высоким уровнем волатильности отрасли и недостаточным спросом, поэтому оптимистичные прогнозы строить пока рано.

При разработке концепции развития системы управления малоэтажным жилищным строительством системный подход предполагает формирование единого механизма, все участники процесса нацелены на решение общих целей строительства с обеспечением инновационных прорывных направлений обеспечения качества всего комплекса работ с обеспечением эффективного взаимодействия в системе управления строительством.

В системе управления малоэтажным жилищным строительством важнейшее значение имеет уровень проектного строительства и введения в эксплуатацию отдельных зданий и их комплексов. На муниципальном уровне управления строительством малоэтажного жилья идет формирование региональной системы управления с принятием необходимых законодательных актов муниципального уровня.

На региональном уровне при разработке концепции управления малоэтажным строительством обеспечивается взаимодействие с федеральными и муниципальными органами власти с учетом региональных прогнозов, детализированных планов, оперативных программ развития, разработкой нормативной и законодательной базы.

На федеральном уровне управления малоэтажным жилищным строительством разрабатываются стратегические вопросы, национальные проекты, целевые программы, формируют законодательную базу с разработкой федеральных стандартов.

Исследования показали, что проживание населения в малоэтажных домах, недалеко от крупных городов и мегаполисов становится комфортным и

престижным, чем в мегаполисах. Комфортность и престижность для проживания малоэтажных домов обеспечивается не только качеством и комфортностью индивидуального жилья, но и инфраструктурным обеспечением: транспорт, инженерная инфраструктура, системой различных услуг и социальных объектов в районах застройки малоэтажных домов.

Особенно актуальным становится строительство малоэтажных домов в непосредственной близости от мегаполисов: Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска, Нижнего Новгорода, Казани и др. В Москве и Санкт-Петербурге реализуют программы переселения граждан из ветхого жилья, реализуют возведение загородных поселков с благоприятным климатом и условиями для жизни.

В Ленинградской области реализуется программа переселения из аварийных домов, объем финансирования которой 459 млн. руб. с переселением граждан в загородные поселки, где все дома являются малоэтажными и построены за короткий срок.

В Московской области в процессе реализации программы малоэтажного жилищного строительства сформировался в структуре жилищного рынка малоэтажного жилищного строительства эконом класса.

В процессе определения рациональных направлений развития малоэтажного жилья в концепции целесообразно предусмотреть мероприятия по формированию и развитию доступных сегментов рынка. При разработке концепции формирования и развития малоэтажного жилищного рынка рекомендован к распространению опыт Московской области. На начальном этапе целесообразно проводить полевые исследования в форме опросов, беседы в целях выявления спроса на малоэтажное жилье. При этом вначале целесообразно анализировать статистические материалы по строительству малоэтажного жилья и фактического состояния рынка малоэтажного жилья, потребности строительства социального жилья, разрабатывать прогнозы и

альтернативные варианты выбора земельных участков под строительство, а также различные технологии, перспективные направления, разработку механизма управления, перспективные варианты формирования базы стройиндустрии. В основе повышения эффективности строительства и формирования рынка во многом лежит повышение инвестиционной и инновационной активности в строительном комплексе, который выступает как основа процесса менеджмента строительства индивидуальных жилых помещений. Процесс указывает на создание концепции индивидуального строительства с формированием системы принципов, обеспечивающей переход к новому состоянию с внедрением инновационных технологий, с применением новых организационно-технологических решений, обеспечивающий экономию ресурсов и максимальных удобства для жителей.

На портале ЕРЗ представлен прогноз объема ввода жилья в Российской Федерации в 2019 году. Так, согласно расчетам объем ввода жилья в 2019 году будет находится в диапазоне 74,4 - 77,1млн м², из них индустриального жилья - до 44,6 млн м², индивидуального - до 32,5млн м² [184] (рисунок 2.9).

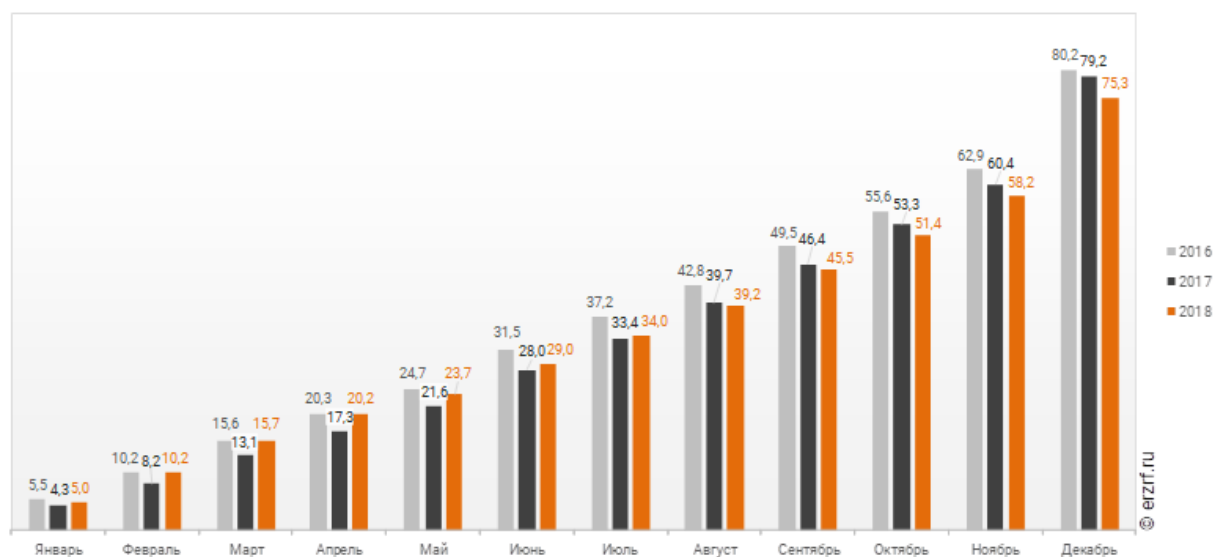


Рисунок 2.9 – Динамика ввода жилья в Российской Федерации, накопительным итогом млн. м² [184]

Данные статистических наблюдений, что в России наблюдается ежегодное снижение застройщиками ввода жилья. Так, в 2018 г. объемы снизились на 7,3%, а по сравнению с 2016 г. – уже на 11,5%, а в сравнении с 2015 г. – на рекордные 14,5%.

Так, в среднем в 2013 г. в России ввели 39 млн. м² жилья, в 2014 г. – 48,0 млн. м², в 2015 г. – 50,1 млн. м², в 2016 г. – 48,4 млн. м², в 2017 г. – 46, 2 млн. м², в 2018 г. – 42,9 млн. м².

Введение в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства в 2018 году показал снижение объемы ввода в первых двух кварталах по сравнению с аналогичным периодом предыдущего периода на 1,61 %, но по сравнению с 2016 г. – рост на 2,1%. В динамике по годам ввод индивидуального жилья населением выглядит следующим образом: в 2013 г. в России введено 30,4 млн. м² жилья, в 2014 г. – 36,2 млн. м², в 2015 г. – 35,2 млн. м², в 2016 г. – 31,8 млн. м², в 2017 г. – 33,0 млн. м², в 2018 г. – 32,5 млн. м².

Резкое увеличение объемов ввода ИЖС в I полугодии 2018 г. объясняется завершением проекта «дачная амнистия», т. к. после 1 марта 2018 г. процедура ввода ИЖС существенно усложнилась. Практика показывает, что при объявлении завершения дачной амнистии как в 2015 г., так и в 2018 г. население страны максимально ускоряется с реализацией упрощенной процедуры регистрации прав на индивидуальные жилые дома - всплеск ввода ИЖС приходится на февраль - последний месяц действия дачной амнистии. Влияние дачной амнистии на годовой объем ввода ИЖС в 2018 г. оценивается в 2,1 млн м² (рисунок 2.10).

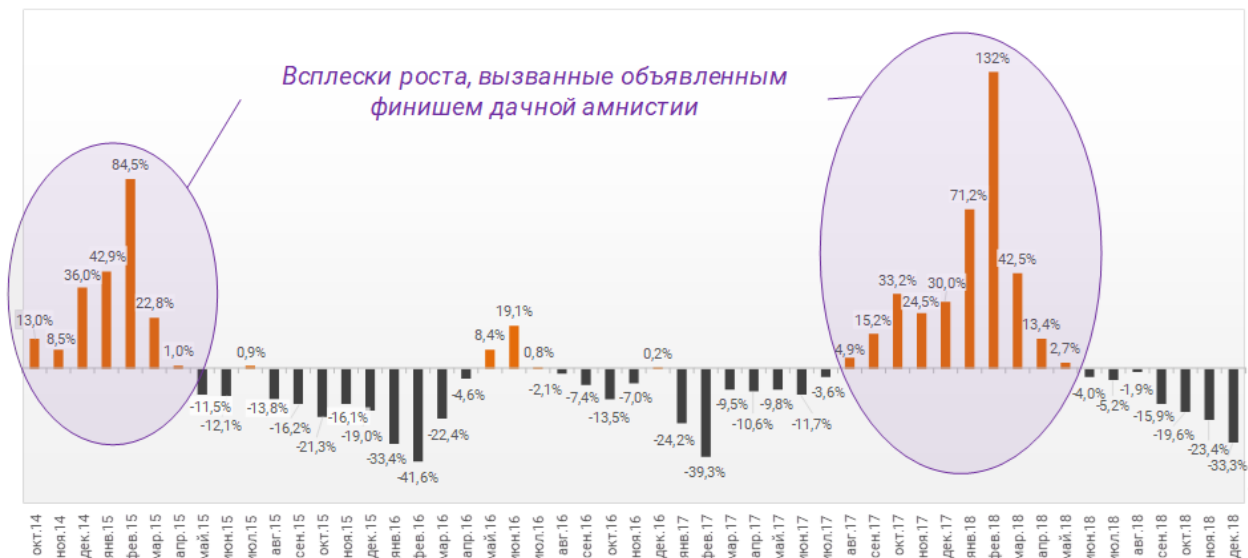


Рисунок 2.10 – Динамика прироста ввода жилья населением в Российской Федерации, месяц к месяцу прошлого года, %

На рисунке 2.3 представлены средние значения динамики ввода жилья населением Российской Федерации за период с 2011 по 2018 г и 2018 г. Отдельно (рисунок 2.11).

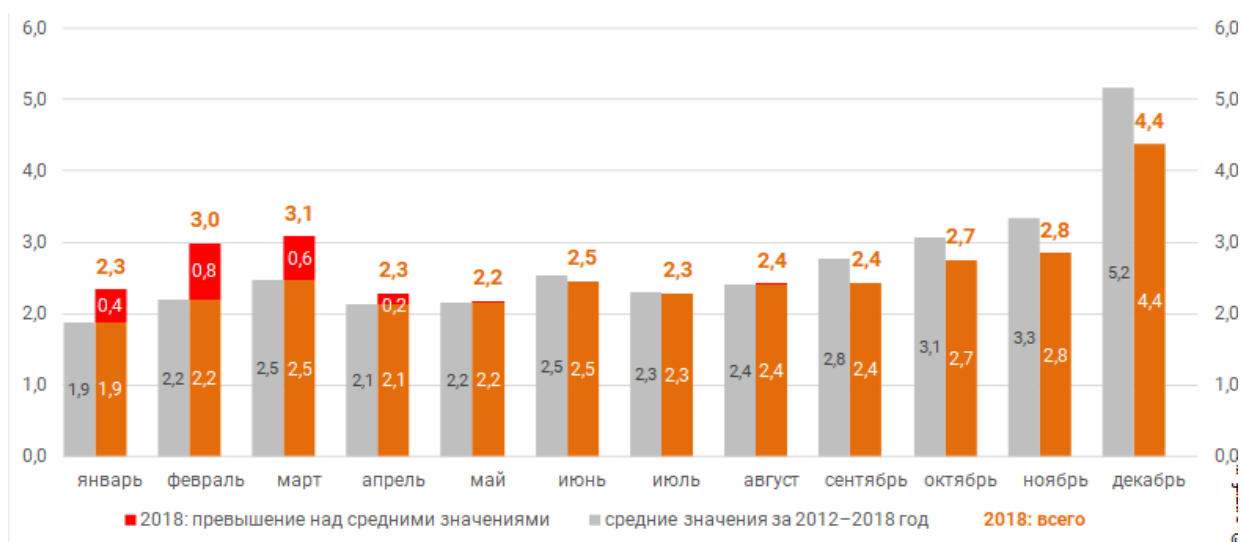


Рисунок 2.11 – Ввод жилья населением Российской Федерации, млн. м²

На рисунке 2.11 представлены средние значения динамики ввода жилья населением Российской Федерации за период с 2011 по 2018 г и 2018 г. отдельно.

Исследуя представленный рисунок, можно заключить о планируемом объеме ввода объектов в 2019 году равном 69,51 млн. м², что предопределяет объемы строительства на следующий период статистического наблюдения. Учитывая экспертные оценки представляется возможным произвести сопоставление фактического и планового объема жилья, результатом которого указало на двукратное снижение реального объема ввода домов с незначительным объемом введения домов, введенных досрочно (3,5 %)

С учетом макроэкономических условий функционирования будет введено в период исследования введен объём жилья прошлых плановых периодов в размере 36,71 млн. м².

Согласно данным публичной статистики объем ввода составил 21,11 % от общего объема документально подтверждённого завершения строительства. По заключению экспертов, введение в эксплуатацию жилья в период 2019 года существенно превысило показатели 2018 года с учетом корректировки статистических погрешностей ведения учета и составило 3,4 % при возможной ошибке 0,7 % от общего показателя.

Рассматривая прогнозные значения введения в эксплуатацию жилых помещений физическими лицами страны можно отметить, что если ежемесячный объем ввода населением в 2019 г. сохраняется на уровне средних значений 2012—2018 гг., то ввод жилья населением достигнет 32,5млн м² (таблица 2.1). При сохранении объема ввода ИЖС на уровне 2018 г., за вычетом влияния дачной амнистии, за 2019 г. он составит 30,4млнм², что меньше уровня 2018 г. на 2,1 млн м².

Таблица 2.1

Прогноз ввода жилья в Российской Федерации в 2019 г. по методике
ЕРЗ

| № | Показатель | формула | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. |
|----|--|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | общий объем текущего строительства на 01 января, млн м ² , в т.ч.: | П2 + П3 | 109,3 | 111,0 | 125,8 |
| 2 | - запланировано застройщиками ко вводу в этом году, млн м ² | | 63,8 (58,4%) | 66,9 (60,3%) | 69,5 (55,2%) |
| 3 | - запланировано застройщиками ко вводу в следующие годы, млн м ² | | 45,4 | 44,0 | 56,3 |
| 4 | всего фактически введено за год по базе ЕРЗ, млн м ² , в т.ч.: | П5 + П6 + П7 | 37,4 | 35,5 | 36,7 |
| 5 | - из запланированного ко вводу в этом году по П2, млн м ² | | 32,5 | 31,6 | 32,8 |
| 6 | - досрочно из запланированного ко вводу в следующие годы по П3, млн м ² | | 3,2 | 2,2 | 2,2 |
| 7 | - выведенные в строительство после 01 января, млн м ² | | 1,6 | 1,7 | 1,7 |
| 8 | доля фактического ввода за год из планируемого застройщиками ввода на этот год, % | П5 / П2 | 51% | 47% | 47% |
| 9 | ввод МКД за год по данным Росстата, млн м ² | | 46,2 | 42,9 | - |
| 10 | коэффициент прироста ввода МКД по данным Росстата сверх данных базы ЕРЗ | П9 / П4 | 1,24 | 1,21 | 1,21 |
| 11 | ожидаемый ввод МКД по данным Росстата в 2019 г., млн м ² | П4 x П10 | - | - | 44,3 |

Пояснения к расчету цифр столбца «2019»:

(1) П4₂₀₁₉ «всего введено за год по базе ЕРЗ, млн м²» рассчитан как сумма П5₂₀₁₉+ П6₂₀₁₉+ П7₂₀₁₉

(2) П5₂₀₁₉ «всего введено за год по базе ЕРЗ из запланированного ко вводу в этом году по П2, млн м²»
рассчитан как П2₂₀₁₉ x П8₂₀₁₉

Определены на уровне 2018 года:

(1) П6₂₀₁₉ «всего введено за год по базе ЕРЗ из досрочно из запланированного ко вводу в следующие годы по П3, млн м²»

(2) П7₂₀₁₉ «всего введено за год по базе ЕРЗ из выведенных в строительство после 01 января, млн м²»

(3) П8₂₀₁₉ «доля фактического ввода за год из планируемого застройщиками ввода на этот год, %»

(4) П10₂₀₁₉ «коэффициент прироста ввода МКД по данным Росстата сверх данных базы ЕРЗ»

Учитывая совокупный ввод различных видов жилых помещений согласно оптимистическому предположению – 77,1млн. м² (+2,4% к 2018), а пессимистическому – 74,4млн. м² (-1,2% к 2018 году) (таблица 2.2).

Таблица 2.2

Прогноз ввода жилья в Российской Федерации в 2019 г. суммарно застройщиками и населением

| Показатель | Прогноз объема ввода в 2019 году, млн м ² | |
|--------------------|--|----------------|
| | Оптимистичный | Пессимистичный |
| Ввод застройщиками | 44,6 | 44,0 |
| Ввод населением | 32,5 | 30,4 |

С помощью инструментов пакета Excel нами на основе ретроспективных данных за последние семь лет с 2013 по 2019 составлены уравнения трендов, определена величина достоверности аппроксимации R² и в соответствии с правилами прогнозирования составлен прогноз на максимально возможное количество будущих периодов – на три года, до 2022 г. (таблицы 2.3-2.4)

Таблица 2.3

Прогноз ввода в эксплуатацию жилья в Российской Федерации, млн. м²
(составлено автором)

| Название модели | Уравнение | R ² | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. |
|------------------|--|-------------------------|---------|---------|---------|
| Линейная | $y = 0,0643x + 45,3$ | R ² = 0,0013 | 45,8 | 45,9 | 45,9 |
| Степенная | $y = 43,28x^{0,0396}$ | R ² = 0,0999 | 46,99 | 47,21 | 47,41 |
| Полиномиальная | $y = 0,3972x^3 - 5,5524x^2 + 22,636x + 21,571$ | R ² = 0,9921 | 50,67 | 65,11 | 89,89 |
| Экспоненциальная | $y = 44,922e^{0,0027x}$ | R ² = 0,0047 | | | |
| Логарифмическая | $y = 1,5824\ln(x) + 43,63$ | R ² = 0,0812 | 46,71 | 46,83 | 46,93 |

Таблица 2.4

Прогноз ввода в эксплуатацию индивидуального жилья в Российской Федерации, млн. м² (составлено автором)

| Название модели | Уравнение | R ² | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. |
|------------------|--|-------------------------|---------|---------|---------|
| Линейная | $y = -0,1179x + 33,557$ | R ² = 0,0164 | 32,61 | 32,49 | 32,38 |
| Степенная | $y = 32,785x^{0,0062}$ | R ² = 0,0052 | 33,21 | 33,23 | 33,26 |
| Полиномиальная | $y = 0,2222x^3 - 2,8726x^2 + 10,641x + 23,086$ | R ² = 0,6161 | 38,13 | 48,15 | 64,43 |
| Экспоненциальная | $y = 33,414e^{-0,003x}$ | R ² = 0,0107 | | | |
| Логарифмическая | $y = 0,1322\ln(x) + 32,925$ | R ² = 0,0021 | 35,13 | 35,25 | 35,35 |

Использование инструмента линейной фильтрации показало, что в ближайшие три года прогноз объемов индивидуального жилищного строительства будет варьироваться в пределах 32-33 млн. м².

Разработка концепции управления малоэтажным жилищным строительством особое значение приобретает на региональном уровне. При ее разработке в первую очередь необходимо:

- определить фактическую и прогнозную потребность региона в строительстве с разбивкой по категориям жителей с высоким комфортом и доступными ценами;
- определить требования к качеству жилья с учетом региональной специфики и особенностей, особенно климатических условий с минимальными сроками строительства. При этом особое значение придается факторам долговечности, экологической чистоты и ресурсосберегающих технологий при эксплуатации;

- материально-техническое и ресурсное обеспечение концепции с формированием нормативно-правовой базы, информационного обеспечения, кадрового и технико-технологических составляющих;

- в процессе формирования концепции отдельным разделом рекомендовано выделить инвестиционную обеспеченность с ресурсным содержанием, разработкой бюджета, с обеспечением привлекательности для привлечения потребителей из других регионов и стратегических потребителей.

При разработке концепции формирования и развития малоэтажных домов рекомендовано учесть следующие положения:

- провести SWOT-анализ с выделением сильных и слабых сторон малоэтажного жилищного строительства, оценка состояния имеющегося малоэтажного жилья, определение потребности изменения существующих, возведенных объектов индивидуального строительства и определения факторов, угрожающих современной тенденции развития тенденций территории;

- определить иерархию важных направлений развития поселений комплексного индивидуального строительства с учетом стратегических целей и операционных задач с динамической оценкой и определением показателей динамической эффективности;

- оценка альтернативных вариантов источников финансирования обеспечения реализации стратегий и инвестиционных проектов, направленных на решение задач инновационной составляющей технических и технологических элементов;

- постоянный мониторинг конъюнктуры рынка малоэтажного жилья, разработка корректирующих мероприятий по изменениям при формировании заказов с выявлением особо востребованных объектов жилищно-строительного комплекса с применением инновационных технологических решений;

– выявление наиболее эффективных кооперативных связей между участниками процесса инвестиционно-строительного комплекса, определение оптимального взаимодействия властных структур, бизнеса в процессе реализации проектов с технико-технологическими новшествами в процессе управления малоэтажным жилищным строительством;

– определение потребности в подготовке кадров различного уровня в системе управления, способных эффективно применять инновационные ресурсы со взаимодействием с отделом НИОКР и разработчиками проектных служб в процессе реализации инновационных технологий и способных реализовать рационализаторские предложения в ходе строительства малоэтажных домов;

– формирование системы мотивации инженерно-технических работников и управленческих кадров, новаторских предложений работников и обеспечить их профессиональное совершенствование в процессе управления строительством малоэтажного жилья;

– разработка государственных программ на федеральном уровне, обеспечивающие финансово-экономическую устойчивость в процессе управления строительством малоэтажного жилищного комплекса.

В настоящее время Министерство строительства России осуществляет проект программы развития сектора рыночной экономики строительства жилья для малых социальных групп, согласно которой предусмотрены следующие направления:

- учет комплексности застраивания поселений;
- территориальное планирования предназначения территорий;
- разработка программ ИЖС субъектов Федерации;
- создание централизованного обеспечения инфраструктурой коммунального хозяйства;
- создание, накопление и применение банка стандартных проектов;

- определения финансовой политики кредитных учреждений с целью обеспечения устойчивого развития страны;

- оптимизацию развития постройки малоэтажных домов и снабжения процесса строительства.

Одним из направлений развития рынка малоэтажного строительства в России может стать проект, предложенный В. Кислым [178] и нацеленным на комплексное развитие территорий с недостаточным уровнем страны. При разработке концепции данного проекта необходимо учесть и оценить следующие факторы:

1. Оценка территорий субъектов федерации на соответствие плотности населения и определенным видам деятельности человека при малоэтажной застройке (промышленное, сельскохозяйственное производство, промыслы, ремесла и т. д.), разработка новых или корректировка существующих схем территориального планирования с учетом результатов оценки, разработку инновационной или модернизации существующей отрасли транспорта и связи, а также предоставления услуг социальными объектами.

2. Определение объемов финансовых затрат с учетом не только бюджетного финансирования, но и государственно-частного партнерства, различных инвестиционных, налоговых и кредитных схем.

3. Организация массового производства систем жизнеобеспечения независимого обеспечения с учетом генерации источниками возобновимых ресурсов индивидуальных жилых помещений с целью решения проблем энергонезависимости и комфортности индивидуальной малоэтажной застройки.

4. Актуализация и корректировка системы земельной и градостроительной отраслей права путём внесения изменений и дополнений в федеральное кодифицированное законодательство и отдельные тематические законы России, а также обеспечение официального толкования путем

разработки и утверждения подзаконных актов, регулирующих малоэтажное строительство (технических регламентов, стандартов и правил), а также периодических изданий, осуществляющих просвещение и укрепление правовой культуры строительства.

5. Изучение и формирование мотивации участия граждан в малоэтажной застройке.

6. Разработка каталогов малоэтажного жилья и др.

Разработка концепции подобного рода проекта потребует существенную работу на всех уровнях власти: федеральном, региональном и муниципальном.

Так, например, на федеральном уровне возможно решение следующего круга задач:

- разработка концепции, стратегии, программы проекта, методических указаний для регионов;
- нормативно-правовое обеспечение проекта;
- стимулирования малоэтажной застройки на неосвоенных территориях страны;
- подготовка специалистов и квалифицированного рабочего персонала для малоэтажного домостроения;
- создание государственной структуры по научно-методическому и информационно-аналитическому обеспечению проекта и др.

На региональном уровне основными задачами реализации проекта могут стать:

- оценка территорий, потенциального спроса на различные типы малоэтажного жилья, подготовка региональной программы и нормативно-правовое обеспечение малоэтажной застройки;
- максимально возможное инфраструктурное обеспечение участков малоэтажной застройки, разработка региональных каталогов;

- создание новых или модернизации имеющихся предприятий стройиндустрии на основе преимущественного и эффективного использования местных ресурсов;

- создание и стимулирование конкурентной среды на региональных рынках строительных материалов и услуг и др.

На уровне предприятий малоэтажного домостроения и особенно их профессиональных сообществ (ассоциаций, союзов и др.) основными задачами являются:

- структурная модернизация производства на основе технологий рационального природопользования;

- повышение качества домостроительной продукции;

- создание современной нормативной базы производства, а также стандартов организации и освоения систем качества и др.

Реализация такого рода проекта на рынке малоэтажного строительства в стране позволит обеспечить:

- обустройство значительной части неосвоенных территорий страны, укрепление ее геополитического положения;

- достижение ежегодного ввода нового жилфонда в размере не менее 1 м² на душу населения;

- большую доступность жилища;

- решение проблемы энергозависимости от не возобновляемых энергоресурсов;

- эффективное использование местных строительных материалов, например, древесины;

- снижение антропогенной нагрузки на окружающую среду и реальное повышение качества жизни людей по экологическим параметрам.

[179].

Таким образом, проведенные в диссертации исследования позволяют сделать вывод, что рынок малоэтажного строительства имеет достаточно хорошую тенденцию – потребительский спрос растет, но при этом сильно зависит от экономичности видов малоэтажных домов. Тем не менее, мы считаем, что у данного сегмента строительного рынка есть перспективы для дальнейшего развития и роста его удельного веса в общей площади жилых зданий и помещений.

Глава III. Методические рекомендации по развитию системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья

3.1 Разработка концептуальных подходов к государственному управлению предпринимательством в сфере строительства малоэтажного жилья в современных условиях

В процессе реализации задач обеспечения комфортным жильем населения России важнейшее место занимает малоэтажное жилищное строительство. Одним из важнейших направлений решения проблемы обеспечения комфортным жильем населения с замедлением скорости рассредоточения жителей в мегаполисе выступает малоэтажное жилищное строительство. Важно отметить также необходимость использования инструментов и методов системного управления для реализации стратегического развития системы малоэтажного жилищного строительства.

К числу ключевых преимуществ малоэтажного домостроения можно отнести то, что, обладая значительным потенциалом, оно позволяет обеспечивать геополитическую стабильность и безопасность страны. На территории нашей страны находится треть всех мировых запасов полезных ископаемых и пресной воды, четверть запасов древесины промышленных пород, огромное количество неосвоенных плодородных земель. Эти обстоятельства актуализируют задачу пространственного развития страны, обеспечения ее геополитической устойчивости, целостности, социально-экономической стабильности.

Такая ситуация требует принятия системных, программных государственных решений, в том числе направленных на создание новой

социально-транспортной инфраструктуры в перспективных сельских поселениях, и тем самым снижение темпов деградации российской глубинки.

В строительстве есть такое понятие как «землеемкость» - отношение площади участка застройки к общей площади жилого здания. Землеемкость жилищной малоэтажной застройки территорий многократно превосходит землеемкость многоэтажной. Кроме того, и стоимостные показатели участка застройки свидетельствуют о приоритетности малоэтажного домостроения. На территориях малоэтажного домостроения ведется активная сельскохозяйственная деятельность, которое влияет на его повседневный уклад жизни и создает возможности для обеспечения личной продовольственной безопасности [179]. Малоэтажное домостроение служит катализатором для развития местной отрасли производства стройматериалов, стимулирует развитие сферы строительных и ремонтных услуг в регионе, способствует экономическому росту в смежных отраслях.

В современных условиях в России на рынке жилья отмечается устойчивый рост доли малоэтажного жилищного строительства, и, прежде всего, вокруг крупнейших агломераций. Описанная тенденция связана с изменением совокупного спроса на объекты жилого фонда, расширением спектра государственной поддержки государства данного сегмента рынка жилищного строительства, увеличением размеров дополнительного стимулирования семей с детьми. Практика развития отрасли подтверждает, что целевые инвестиционные программы различных уровней (федеральные, региональные, муниципальные, корпоративные) являются важнейшей составляющей при формировании системы управления малоэтажным жилищным строительством.

В соответствие с пунктами 2 и 3 ч.2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ к малоэтажной застройке относятся три группы объектов:

- таунхаусы;

- отдельно стоящие многоквартирные особняки и коттеджи;
- многоквартирные дома до трех этажей.

11 лет назад, в 2009 году Правительство РФ объявило малоэтажное жилье эконом - класса приоритетным в решении жилищной проблемы граждан страны. Согласно планов Правительства к 2020 году 60% всего строящегося жилья в России должно быть малоэтажным и 2/3 из него - доступным.

Однако, как показала практика, приблизиться к реализации этой задачи в полной мере не удастся. По итогам 2018 г. в Российской Федерации построено 28 млн. кв. м. индивидуального и малоэтажного жилья, при этом за 9 месяцев 2019 г. введено уже 20 млн. кв. м. Однако, этого недостаточно, т.к. согласно исследований ВЦИОМ 66% россиян хотят жить в собственных домах. С другой стороны, индивидуальное или малоэтажное жилье дорого, инфраструктура не подготовлена, что позволяет многоэтажному строительству преобладать и быть востребованным на рынке [180].

Практики бизнеса из Белгорода выделяют следующие три ключевые фактора успеха на рынке малоэтажного строительства: льготное кредитование для населения, наличие собственных площадей для застройки, государственное планирование развития инженерной инфраструктуры. Подтверждением важности этих факторов служит то, что за 25 лет в Белгородской области построено более 16 млн. кв. м жилой площади, появилось 18 микрорайонов, при этом 85% строящего жилья — это частные домовладения [180].

Малоэтажное строительство не только в России, но и в большинстве стран мира является наиболее востребованным с точки зрения тенденций потребительского поведения и динамики совокупного спроса.

Эксперты отрасли отмечают, что на себестоимость квадратного метра малоэтажного жилья влияет нескольких базовых факторов. На рисунке 3. 1 представлено примерное распределение влияния данных факторов.

30% – стоимость земельных участков, в том числе перевод земли из одной категории в другую;

30% – это стоимость подключения к коммуникациям и инженерная инфраструктура;

25% - сама стоимость дома;

15% – отделка.

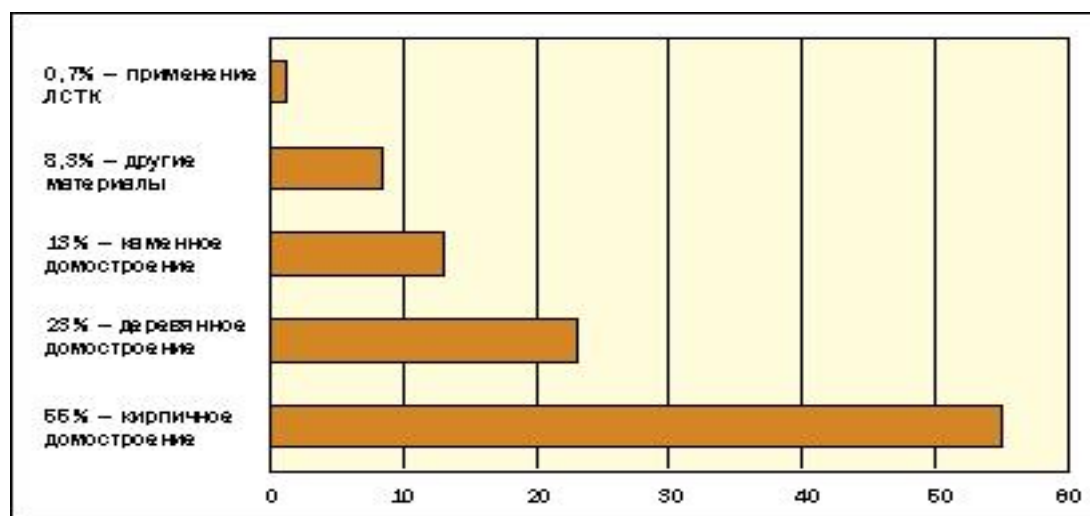


Рисунок 3.1 - Структура рынка малоэтажного жилищного строительства в России

Квартиры в таунхаусах или коттеджи в малоэтажных поселках становятся комфортным местом для постоянного проживания, только если они расположены близко к городу и оснащены всей необходимой инфраструктурой (инженерной, социальной, транспортной). Однако подавляющее большинство комплексов этими благами не обеспечены, особенно на территориях, расположенных чуть дальше от мегаполисов.

Результаты социологических опросов показывают, что в числе желающих улучшить свои жилищные условия, в индивидуальном доме хотели бы жить более половины всех опрошенных, в то время как в отдельной квартире - только 38%. Это обусловлено тем, что преимущества малоэтажного

жилья существенны, и выгодно отличают его от многоквартирных домов:

1. Экологичность. Сюда входят такие аспекты, как загородные, экологически безопасные территории под застройку, минимальное воздействие при строительстве на окружающую среду, использование экологически чистого сырья, зачастую применение безотходных технологий.

2. Социально-психологическая комфортность для проживания. Меньшее количество соседей и отсутствие проблем с парковками.

3. Экономичность. Использование экономных технологий обеспечивает низкую себестоимость и эксплуатационные затраты.

4. Динамичность. Более короткие сроки строительства.

5. Самостоятельность. Возможность самостоятельной застройки.

6. Приемлемость. Возможность строительства в районах со сложным рельефом или высокой сейсмичностью.

В настоящее время спрос на индивидуальное жилье в России большой и не удовлетворенный, по причине отсутствия доступных для граждан финансовых инструментов. Решением проблемы нежелания банков кредитовать заемщиков под объекты индивидуального жилищного строительства может стать внедрение системы стандартизации, благодаря которой проекты становятся массовыми, с типовым набором требований к инфраструктуре. В этом случае коммерческие банки получают контроль над денежными средствами, что снизит их риски.

В настоящее время сохраняется общая тенденция отсутствия четкой системы градостроительного планирования применительно к условиям малоэтажного строительства, застройка осуществляется, зачастую, во внесистемном порядке под воздействием необъективных причин, вызванных, в том числе региональными особенностями. К числу такого рода диспропорций развития рынка малоэтажного строительства, по мнению автора, следует отнести:

– низкий уровень развития рыночной инфраструктуры в сегменте индивидуальных домов, в связи с тем, что жилье здесь строится не по типовым проектам, а по индивидуальным заказам под условия и возможности конкретного потребителя. Это, в свою очередь, снижает вероятность успешных продаж на вторичном рынке и, следовательно, ликвидность такого рода жилого фонда. Для инвестора такие постройки больше интересны с точки зрения уровня ликвидности самого земельного участка, а не качества жилого фонда;

– высокий уровень ликвидности и роста спроса в сегменте типовых коттеджей в охраняемых поселках при относительно невысоком уровне предложения в большинстве регионов;

– высокий уровень инвестиционной привлекательности малоэтажной малоквартирной застройки также при относительно невысоком уровне предложения в условиях различных субъектов РФ.

Косвенным свидетельством оживления рынка малоэтажного строительства служит то, что вплоть до 2019 года, после небольшой рецессии в 2017 г. наблюдается рост объемов продаж на рынке риэлтерских услуг. Так, в 2019 г. объем рынка риэлтерских услуг увеличился на треть по отношению к 2018 г., составил 136,6 млрд руб. и стал выше, чем за весь анализируемый период 2015-2019 гг. (рисунок 3.2). [181]



Рисунок 3.2 – Динамика объема и темпов прироста рынка риэлтерских услуг в России [181]

Рост продаж в 2018-2019 гг. в большой мере обусловлен привлекательными ставками ипотечных кредитов, так если в 2016г. ипотечная ставка превышала 12%, то в декабре 2019г. средняя ставка ипотечного кредитования составила 9,2%.

Однако, здесь есть определенное противоречие. Не смотря на попытки государства регулировать ипотечные ставки в строительной отрасли в 2019 году объем заключенных договоров строительного подряда сократился на 2% до 6,2 трлн рублей. При этом было введено в эксплуатацию почти 140,0 млн кв. м жилых и нежилых зданий и помещений, что на 5,4% больше чем в 2018 году. При этом 57% общего объема ввода приходится на жилье (на 6,1% больше чем в 2018 году).

В разрезе федеральных округов Российской Федерации объем строительных работ снизился, доля Северо-Западного федерального округа

составила 12,4%, Южного федерального округа - 7,1%, Уральского федерального округа - 13,7% [182].

В исследовании мы придерживаемся мнения, что на инвестиционную активность серьезное влияние оказывает реализация в строительной сфере национальных проектов. Если динамика строительства сохранит свои нейтральные или умеренно позитивные характеристики, будут реализованы запланированные меры государственной поддержки, и сохранятся положительные тенденции в индивидуальном строительстве, то на начало 2021 года можно ожидать рост объемов ввода недвижимости на уровне 5%.

На рынке малоэтажного строительства наиболее востребованным строительным материалом следует признать промышленную древесину, на основе которой могут быть изготовлены отдельные элементы строительной конструкции (стеновые панели, потолочные перекрытия, оконные рамы, дверные полотна, элементы кровли и др.). в связи с этим малоэтажное строительство относят к категории деревянного домостроения, где наиболее востребованной следует признать технологию каркасно-панельного строительства, так как она способствует повышению качества построек и их экологичности при одновременно высоком уровне комфорта для потребителей.

Малоэтажное строительство, как одна из приоритетных сфер экономики, поддерживается федеральными и региональными целевыми программами, зачастую с использованием практики государственно-частного партнерства. Анализ структуры малоэтажного строительства показывает, что дома из дерева занимают нишу недорогого, массового, быстровозводимого жилья.

Кислый В. в своем исследовании отмечает, что товарные запасы промышленной древесины в России используются менее чем на треть, хотя 1 м³ хвойного пиловочника достаточно для создания 1 м² общей площади малоэтажного дома. Сегодня в российском жилищном строительстве ежегодно

используется всего лишь около 0,1 м³ древесины на душу населения, что на порядок меньше, чем в скандинавских странах [179].

Основные предпосылки развития сегмента деревянного малоэтажного строительства представлены на рисунке 3.3.



Рисунок 3.3- Предпосылки развития сегмента деревянного малоэтажного строительства в РФ (составлено автором)

Индустриализация строительства и использование современных технологий и материалов существенно снижают себестоимость индивидуального домостроения и сокращают сроки их возведения. Безусловно, малоэтажное строительство требует значительных вложений в освоение обширных территорий, строительство дорог и инженерных сетей. Поэтому доступность индивидуального жилья для большинства россиян без участия государства в создании инженерной инфраструктуры невозможна.

Современные тенденции развития рынка малоэтажного строительства связаны с расширением емкости строительного рынка, ростом спроса со стороны различных групп населения, в том числе за счет льготного ипотечного кредитования, при одновременном повышении требований к надежности и безопасности возводимых конструкций, необходимости внедрения энергоэффективных и экологически чистых материалов и комплектующих.

Вместе с тем в рамках данного развития необходимо выделить и ряд проблем деревянного малоэтажного строительства (рисунок 3.4.).

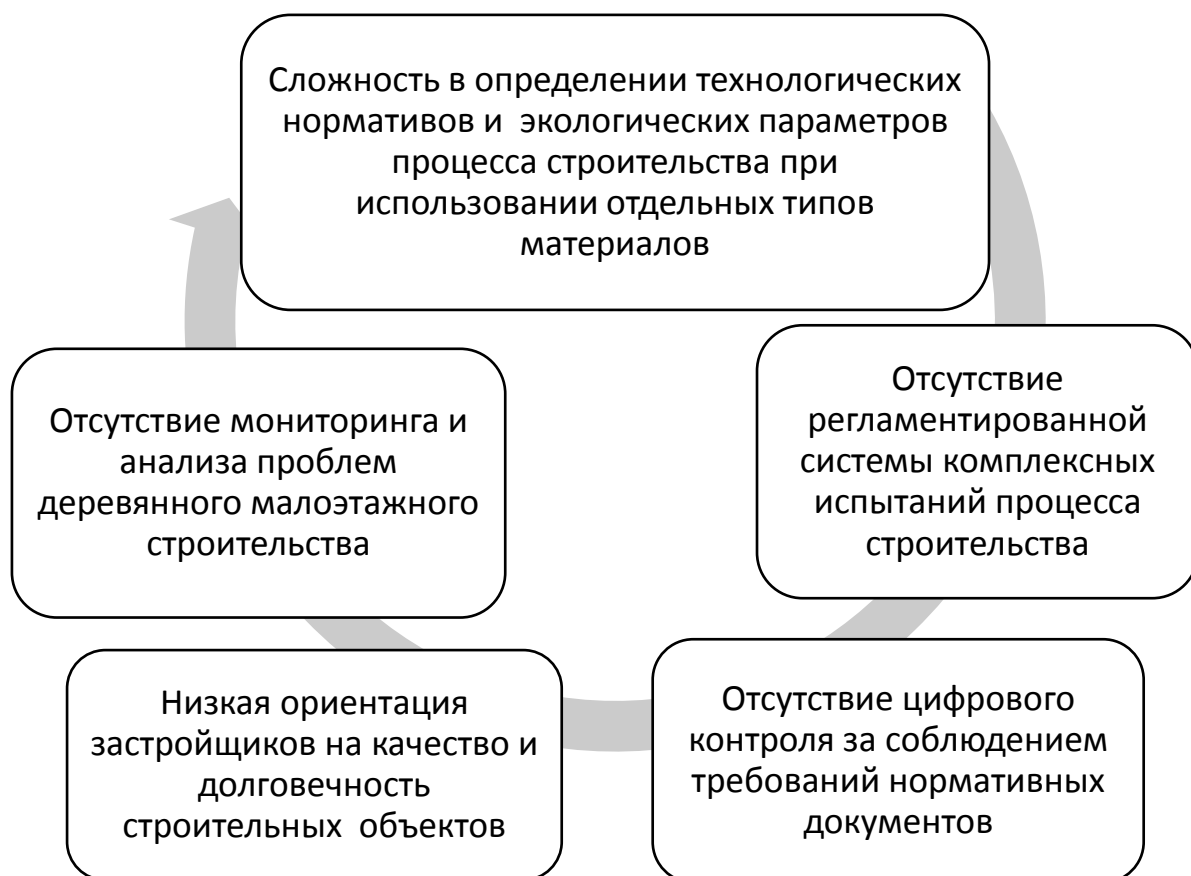


Рисунок 3.4- Проблемы развития сегмента деревянного малоэтажного строительства в РФ (составлено автором)

В строительной компании из Санкт-Петербурга «Петростиль», которая занимается малоэтажным строительством самостоятельно проводят в загородных коттеджных поселках всю необходимую инфраструктуру (скважины для обеспечения водой, дороги, котельные и т.д.). При этом дом в таком комплексе сразу же становится элитным, доступным для людей с достатком выше среднего класса. ЗАО «Центр долевого строительства» отмечает, что в границах Санкт-Петербурга малоэтажных поселков единицы и строительные компании строят свои объекты в Ленинградской области, где зачастую отсутствует необходимая инфраструктура - Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском, Приозерском [183].

Отсутствие корректных стратегических планов развития территории приводит к тому, что застройщик не понимает, что будет построено вокруг земельного участка, выделенного под малоэтажное жильё (промышленная зона, дачные участки, сельскохозяйственные поля и др.)

В целях экономии, многие покупатели - около 60% от всего предложения на рынке малоэтажного жилья - предпочитают приобретать не готовые дома, а участки без подряда. Однако малоэтажное жильё в Санкт-Петербурге и Ленинградской области готов кредитовать 21 банк, но только 4 из них выдают займы на земельные участки.

Эксперты в сфере продажи недвижимости считают, что даже в ближних пригородах Санкт-Петербурга доля непроданных объектов составляет около 60%. Объем малоэтажного жилья рассчитан на 1 млн человек, а ежегодные продажи в данном сегменте составляют всего лишь 2,5-3 тыс. коттеджей и квартир в таунхаусах [183].

На рынке малоэтажного домостроения существуют серьёзные системные проблемы, без решения которых невозможно достичь поставленных целей и выполнять показатели жилищных программ. На основании вышеизложенного,

к проблемам и противоречиям рынка малоэтажного строительства можно отнести следующее:

- дисбаланс совокупного спроса и предложения и, как возможное следствие, низкий уровень конкуренции на данном рынке;

- определенный дефицит земельных площадей под малоэтажную застройку, при одновременном сохранении неосвоенных территорий общего назначения и сложности перевода сельскохозяйственных земель в статус пригодных для жилого малоэтажного строительства;

- нестабильность ценового фактора на рынке малоэтажного жилья при требовании со стороны федеральной и региональной власти по ограничению стоимости квадратного метра вновь вводимого жилого фонда;

- выдавливание малого и среднего бизнеса с легального рынка строительных услуг предприятиями-монополистами, а также предприятиями, представляющих интерес региональной элиты, что может приводить к искусственно созданной безработице для миллионов человек;

- значительные капиталовложения в инфраструктурное обеспечение развития рынка малоэтажного строительства (необходимость строительства новых и модернизации существующих трасс федерального и регионального значения, обустройство электросетей, создание автономных систем газо-, водо-, теплоснабжения) и нехватка достаточных финансовых ресурсов у потенциальных инвесторов и т.д.

Среди проблем отрасли эксперты выделяют разрозненность строительства, исключить которую мог бы централизованный оператор, функционал которого позволил бы увязывать градостроительное планирование с зонами застройки ИЖС, а также продвигать применение инновационных технологий и продуктов для уменьшения затрат при осуществлении строительных работ [180].

К производственным проблемам, возникающим на рынке малоэтажного

строительства, можно причислить следующее (рисунок 3.5). Основным негативным фактором следует признать отсутствие системного подхода к управлению технологическим развитием рынка малоэтажного строительства на различных уровнях.

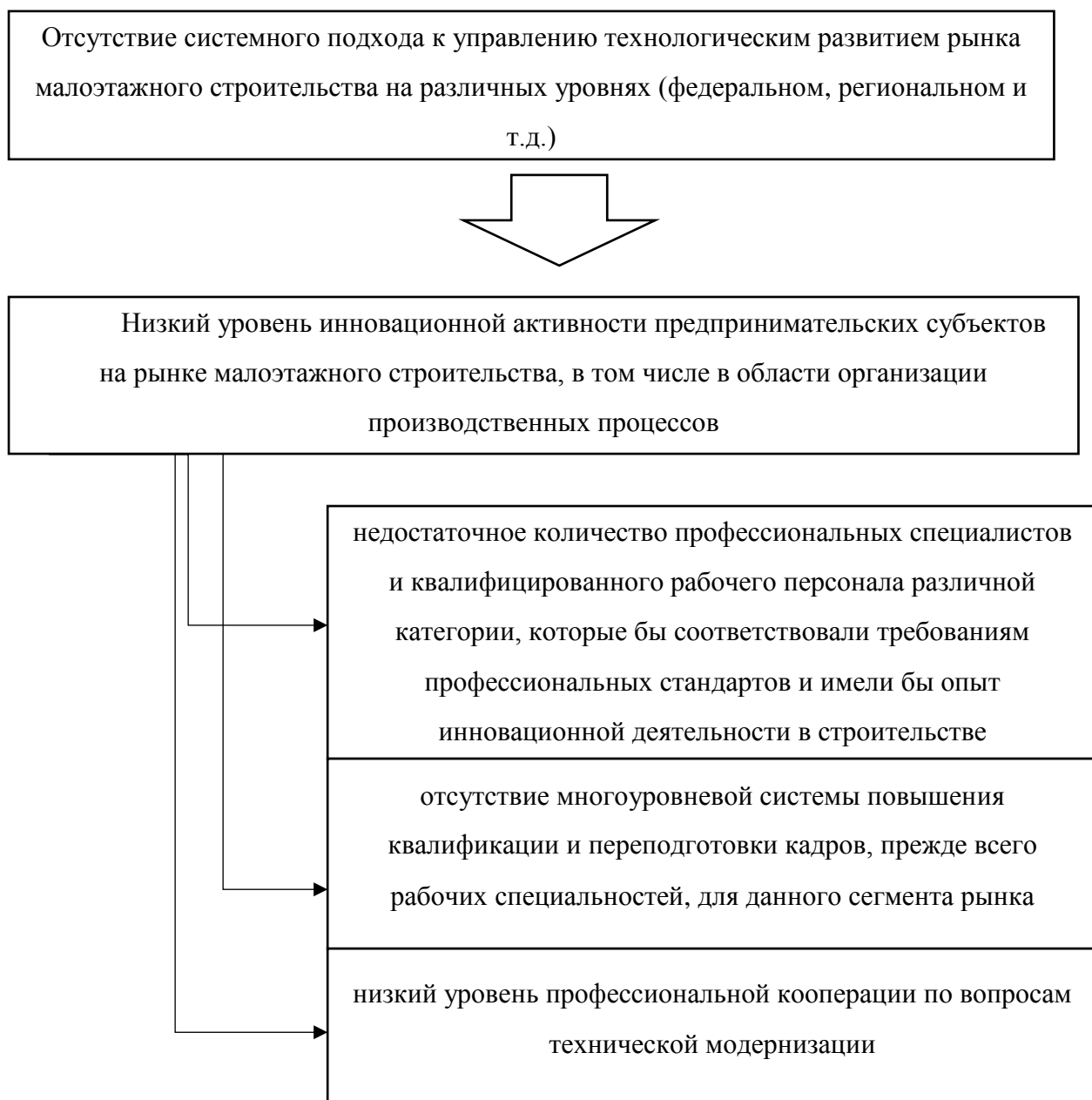


Рисунок 3.5 – Систематизация производственных проблем, возникающих на рынке малоэтажного строительства (составлено автором)

Исследования подтверждают, что экономический эффект инновационного развития исследуемого сегмента способствует интеграции партнеров и участников не только на рынке деревянного строительства, но и в сопутствующих отраслях экономики народного хозяйства. Рост объемов жилищного строительства в России направлен на обеспечение существенного социально-экономического эффекта для государства в целом.

В этой связи в диссертации внесены предложения, направленные на решение проблем рынка малоэтажного строительства и обеспечение его экономической эффективности:

1. Уменьшение времени инвестиционного периода с одновременным снижением стоимости самих инвестиций.
2. Максимальное использование локальных материалов в целях снижения транспортных, складских, погрузочно-разгрузочных расходов.
3. Масштабирование территорий и объектов под застройку с целью экономии на подведении инженерных сетей и создания социальной инфраструктуры.
4. Масштабирование производства, что позволит сформировать стандартную элементную базу и повысить эффективность малоэтажного строительства.
5. Применение типовых унифицированных схем для повышения производительности труда.
6. Создание системы подготовки профессиональных кадров, обладающих навыками инновационной деятельности в строительстве, усиление профессиональной кадровой подготовки специалистов посредством развития дистанционного дополнительного профессионального обучения.
7. Повышение качества производимых товаров и оказываемых услуг на рынке малоэтажного строительства за счет внедрения инноваций как в строительный цикл, так и на стадии проектирования.

8. Разработка и последовательная реализация государственных целевых программ по малоэтажному строительству не только на федеральном уровне, но и на уровне отдельных субъектов РФ с точки зрения приоритетности того или иного вида домостроения.

9. Развитие партнерских отношений и производственно-хозяйственной кооперации предпринимательских структур на исследуемом рынке;

10. Формирование специализированных саморегулирующих организаций (СРО) для сегмента малоэтажного строительства, и как результат, создание доступных условий для выхода предпринимательских структур из тени, разработка специализированных внутренних стандартов, снижение размера взносов в компенсационный фонд, сокращение перечня работ, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства.

3.2. Формирование индикаторов оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья

Как в России, так и за рубежом, любая предпринимательская деятельность (в том числе, в малоэтажном строительстве), осуществляется субъектами в рамках своего круга ответственности в целях систематического получения прибыли за счет использования основных факторов производства – земли, труда, капитала (всех вместе взятых и/или их различных комбинаций).

В соответствии с российским законодательством, предпринимательскую деятельность в строительстве осуществляют и юридические, и физические лица. При этом, как показывает экономический анализ хозяйственной практики, юрлица выполняют весь комплекс проектных, изыскательских, строительного-монтажных и других видов работ, а физлица – какие-то

отдельные виды (например, материально-техническое снабжение, дизайн интерьера, ландшафтный дизайн, отделочные работы, «слаботочка» и пр.).

В условиях рыночной экономики правительство любой страны должно выполнять, как минимум три основные функции: регулировать рыночные отношения; компенсировать участникам рынка изъятия (недостатки, риски) рыночной системы; перераспределять доходы в пользу малоимущих граждан.

Поэтому при оценке эффективности системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, с нашей точки зрения, следует вести речь, не столько о практической помощи, как таковой. Но, прежде всего о том, в какой степени государство реально снижает предпринимательские риски юридических и физических лиц, создающих объекты малоэтажного строительства.

В этой связи Б.Б. Хрусталеv [116] отмечает, что любые инвестиционные проекты относятся к категории будущего, обладающего различным уровнем вероятности наступления как положительных, так и негативных событий. В связи с этим он подчеркивает, что любой вид анализа и оценка должны осуществляться с учетом риска и неопределенности. И именно поэтому риск присутствует всегда и везде, в то время как неопределенность – лишь в случаях, когда вероятности последствий приходится определять субъективно, поскольку, как это часто бывает в подобных случаях, нет корректных и исчерпывающих данных предшествующего периода.

Таким образом, заключает Б.Б. Хрусталеv, сочетание методов государственного регулирования и рыночного саморегулирования представляет собой необходимый процесс, направленный на снижение рисков предпринимательской деятельности субъектов рынка и обеспечение экономической надежности социально-экономической системы.

Мы разделяем его точку зрения в том, что экономическая надежность социально-экономических систем, которыми по существу являются юридические и физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность в сфере строительства малоэтажного жилья, обуславливает необходимость разработки модели результатов финансово-хозяйственной деятельности проекта. Поскольку такая модель может позволить количественно связать показатели дохода, финансовой устойчивости системы в зависимости от степени риска. Из чего он делает весьма справедливый вывод о том, что теория управления рисками предполагает целостную систему, которую характеризуют взаимосвязи между выбранными факторами в определенных границах риска.

Поэтому модель управления рисками экономической системы любой сложности и любых размеров можно представить условной вероятностно-функциональной зависимостью (3.1):

$$P_H(t) = U \{P_i, \{d_{bi}\}, \{X_i\}, \{h_i\}, N, Q, V, R, X, t, \text{ долей} \} \quad (1)$$

$w, i, j=1$

где:

$P_H(t)$ – облик системы;

w, i, j – количество уровней иерархии от 1 до N ;

$\{P_i\}, \{d_{bi}\}$ – подмножество показателей системы (мезо- и микроуровни);

$\{X_i\}$ – то же, показателей избыточности;

$\{h_i\}$ – то же, структурных факторов;

N – множество взаимодействующих в системе элементов риска;

Q, V, R – множество параметров основных факторов (эксплуатационные параметры, режим работы и другие);

X – подмножество человеческих факторов;

t – множество параметров времени на отрезке (от 0 до 1).

При этом задача решения уравнения заключается в раскрытии аналитической зависимости обобщенного критерия $P_H(t)$ или в построении алгоритма последовательного учета различных факторов [116, стр. 130-131].

Ряд отечественных ученых [33, 53, 78, 115, 139, 140 и др.] в этой связи подчеркивают, что в целях повышения эффективности предпринимательской деятельности в малоэтажном жилищном строительстве весьма актуальным является разработка механизма реализации таких проектов. В свою очередь, такие механизмы должны включать в себя не только цели и задачи, но также факторы, методы и принципы.

В частности, экономический механизм реализации проектов малоэтажного жилищного строительства, по мнению А.В. Лысенко [139] представляет собой некую «совокупность методов и воздействий на процессы организации строительного производства малоэтажных зданий с целью наиболее рационального и эффективного использования имеющихся ресурсов и технологий, обеспечивающих инновационность осуществляемых проектов, при получении максимальных социально-экономических эффектов».

Составляющими экономического механизма реализации инновационных проектов в малоэтажном жилищном строительстве по мнению А.В. Лысенко являются:

– первичные элементы, состоящие из субъектов малоэтажного жилищного строительства (строительных организаций, поставщиков, арендодателей строительных машин и оборудования, проектировщиков,

инвесторов, органов власти, профессиональных сообществ, потребителей и др.);

– отношения, которые устанавливают связи между первичными элементами (строительными организациями, поставщиками, арендодателями строительных машин и оборудования, проектировщиками, инвесторами, органами власти, профессиональными сообществами, потребителями и др.);

– стимулирующие воздействия, обеспечивающие инновационность осуществляемых проектов».

Таким образом, А.В. Лысенко в структуре экономического механизма реализации инновационных проектов в малоэтажном жилищном строительстве выделяет: факторы влияния, цели, задачи, методы, принципы управления инновационными проектами, стимулирующие воздействия [139, стр. 24].

При оценке эффективности системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, следует различать такие понятия как «результаты» и «эффективность».

В частности, Ю.А. Маленков [76] справедливо, с нашей точки зрения, считает, что результаты, как правило, оцениваются на основе анализа достижения целей, а эффективность измеряется в относительных величинах в виде соотношения полученных результатов к понесенным затратам, направленным на достижение соответствующих целей.

При оценке эффективности системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья весьма актуальными являются проблемные вопросы оценки уровня конкурентоспособности строительных компаний.

В этой связи В.В. Царев [124] отмечает, что в современных условиях конкуренции для предпринимателей важным является не только и не столько

собственно производство товаров или услуг, сколько возможность их реализации конечным потребителям или посредникам.

Отсюда, по его мнению, следует необходимость реализации многоцелевого подхода к решению проблемы конкурентоспособности той или иной компании. В этих целях он предлагает учитывать не только потенциал конкурентоспособности товаров и услуг, но и большое количество частных видов потенциалов – сбытовой, ресурсный, маркетинговый, предпринимательский, управленческий, экономической безопасности и др. Поскольку, только с учетом «количественной оцифровки» частных видов потенциалов может быть получена корректная интегрированная оценка уровня конкурентоспособности компании [124, стр. 272].

Е.В. Мезенцева утверждает, что программно-целевой подход должен включать в себя комплекс мероприятий по развитию благоприятной предпринимательской среды, в числе которых должны быть: «обновление юридической базы для ведения предпринимательской деятельности; создание системы экономической безопасности предпринимательства; развитие инфраструктурных объектов бизнес-среды (бизнес-инкубаторы, технопарки, фонды, центры занятости), экспортную поддержку, общественные организации; информационно-консультационная поддержка; развитие института патронажа с учетом новейшего положительного опыта модернизации законодательства; развитие механизмов государственно-частного партнерства» [81].

Из вышеизложенного она делает вывод о том, что в новых условиях развития инновационной экономики программно-целевое управление является эффективным инструментом, обеспечивающим дальнейшее социально - экономическое развитие региона. При этом, использование программно-целевых методов государственной поддержки

предпринимательства в значительной степени способствует формированию устойчивого социально - экономического развития региона в долгосрочной перспективе [81, стр. 2].

Реализация программно-целевого метода государственного регулирования каким-либо сегментом национальной (или региональной) экономики предполагает создание экономического механизма управления конечными результатами предпринимательской деятельности в нем на основе *KPI* (Key Performance Indicators – ключевые показатели эффективности) (табл. 3.1) [124, стр. 378-380].

Таблица 3.1

Возможный состав ключевых показателей эффективности, характерных для коммерческого предприятия вне зависимости от отраслевой специфики [124, стр. 378-380]

| Уровень иерархии ключевых факторов успеха | Наименование соответствующего результирующего показателя |
|---|---|
| Ключевые показатели эффективности на уровне предприятия | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Прибыль; ✓ Выручка (объем продаж, объем реализованной продукции); ✓ Рентабельность объема продаж; ✓ Доля завоеванного целевого рынка; ✓ Эффективность использования инвестиций (привлеченного капитала); ✓ Рыночная стоимость бизнеса (предприятия); ✓ Чистая приведенная стоимость (NPV); ✓ Выработка на одного продавца (отношение объема продаж к количеству продавцов) |

Основные показатели экономической целесообразности и эффективности инвестиций в жилищный проект, в соответствии с воззрениями Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова, сведены на рисунке 3.6, при условии, что, что рентабельность проекта формируется на основе показателей,

характеризующих финансовое состояние строительной организации-реализатора проекта.

При оценке эффективности системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья органы исполнительной власти и разработчики федеральных и региональных программ для квалитметрического анализа ключевых показателей жилищных проектов в настоящее время пользуются современными программными комплексами, такими как, *Expert, Primavera, Project* и пр.

В целях развития предпринимательства в малоэтажном домостроении органы исполнительной власти всех уровней (федеральная, региональная и муниципальная) должны методично и системно улучшать инвестиционный климат на подотчетных территориях. Важным критерием оценки такой работы является положение субъекта РФ во всероссийском рейтинге инвестиционной привлекательности.

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| Точка безубыточности | Индекс дефлятора | Диапазон финансовой безопасности |
| Индекс прибыльности (доходности) | Ставка дисконтирования | Чистая дисконтированная стоимость |
| Внутренняя норма рентабельности (коэффициент стоимости инвестиций) | Модифицированная внутренняя норма рентабельности | Дисконтированный срок окупаемости |

Рисунок 3.6 - Возможный состав ключевых показателей эффективности малоэтажного жилищного строительства (составлено автором на основе [103, 104, 105])

Эффективность системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья можно оценивать с позиций использования государственной собственности.

Так, например, по мнению Б.А. Райзберга и С.В. Марковой [96], применение госсобственности в качестве инструмента активизации предпринимательства, развития производства во всех сегментах национальной и региональных экономик предприятий любых организационно-правовых форм не только повысит устойчивость этих экономик, но и будет способствовать росту налоговых поступлений в бюджеты всех уровней (федерального, региональных и муниципальных).

При этом государство посредством регулирования рыночного оборота объектов собственности воздействует на объективизацию оценки рыночной стоимости имущества (через независимую оценку стоимости, применение конкурентных аукционных форм продажи объектов и аудит оценочной деятельности) [96, стр. 163].

Рассмотрев состояние и проблемы функционирования существующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, необходимо разработать методический подход к оценке эффективности этой деятельности.

Предлагаемый ниже подход необходимо встроить в систему регулирования развитием предпринимательства в исследуемом сегменте национальной и региональных экономик, что позволит на основе оценки уровня использования предпринимательского потенциала разработать стратегию его развития, ведущую к улучшению ключевых показателей.

Кроме того, это позволит не только изучить предпринимательство в малоэтажном строительстве, с точки зрения рационального использования всех имеющихся ресурсов и охватить все сферы внутренней деятельности

отрасли, но и предоставит возможность определения перспективных траекторий взаимодействия со смежными рынками.

В описываемых выше целях следует проводить индикативную оценку предпринимательского потенциала малоэтажного строительства, так как индикаторы, в отличие от показателей, дающих количественную оценку, носят векторный, направленный характер.

Предлагаемый ниже свод индикаторов оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья, полученный на основе анализа совокупности индикаторов, представленных в различных открытых источниках [16, 22, 41, 45, 58, 72, 74, 81, 85, 93, 116, 121 и др.], предполагает выделение 5 (пяти) основных групп с соответствующим поэлементным представлением каждой (таблица 3.2).

Таблица 3.2

Индикаторы оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья

| Индикаторы | Уровень состояния элементов | | |
|---|-----------------------------|----------------|---------------------|
| | Сильные стороны | Слабые стороны | Нейтральные стороны |
| I. Ресурсная группа индикаторов | | | |
| 1.1. Природные ресурсы (перечень, объемы разведанных ресурсов и их добычи) | | | |
| 1.2. Местные и привозные из других регионов материально-технические ресурсы (строительные материалы, машины, механизмы, оборудование и пр.) | | | |
| 1.3. Трудовые ресурсы, их квалификация | | | |
| 1.4. Уровень занятости и безработицы в регионе | | | |
| 1.5. Производительность труда в строительстве | | | |
| 1.6. Информационные ресурсы | | | |
| 1.7. Топливо-энергетические ресурсы | | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| 1.8. Транспортная инфраструктура | | | |
| Итого по ресурсной группе индикаторов | | | |
| II. Нормативно-правовая база в регионе | | | |
| 2.1. Состояние экономико-правовой базы, гарантирующей предпринимателям возврат инвестиций | | | |
| 2.2. Институциональная среда в регионе | | | |
| 2.3. Социально-политическая стабильность региона | | | |
| 2.4. Инвестиционная привлекательность региона | | | |
| 2.5. Предприятия государственного сектора | | | |
| 2.6. Риски незавершения строительства | | | |
| Итого по нормативно-правовой базе в регионе | | | |
| III. Продуктовая группа индикаторов | | | |
| 3.1. Оценка рентабельности продукции в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 3.2. Оценка объема продаж продукции в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 3.3. Оценка качества продукции в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 3.4. Оценка экологичности продукции в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 3.5. Потенциал регионального спроса на малоэтажное жилье в регионе | | | |
| Итого по продуктовой группе индикаторов | | | |
| IV. Управленческая группа индикаторов | | | |
| 4.1. Процессы управления в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 4.2. Функции управления в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 4.3. Стилль управления в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 4.4. Управленческие риски в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 4.5. Уровень квалификации управленческих кадров в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| Итого по управленческой группе индикаторов | | | |
| V. Финансовая группа индикаторов | | | |
| 5.1. Финансовые ресурсы | | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| 5.2. Финансовая устойчивость регионального и муниципальных бюджетов | | | |
| 5.3. Налоговые льготы предпринимателям, работающим в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 5.4. Субсидирование процентной ставки по кредитам предпринимателям, работающим в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |
| 5.5. Региональный государственный долг | | | |
| 5.6. Кредиторская задолженность предпринимателей, возводящих малоэтажное жилье | | | |
| 5.7. Дебиторская задолженность предпринимателей, возводящих малоэтажное жилье | | | |
| Итого по финансовой группе индикаторов | | | |
| Итоговая оценка состояния предпринимательского потенциала в сфере строительства малоэтажного жилья | | | |

Следует отметить, что предлагаемый подход к оценке эффективности системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья обусловливается высокой степенью сложности выбора соответствующей количественной шкалы оценки. Поэтому для целей проведения экспресс-анализа следует использовать экспертные оценки характеристики уровня состояния показателей каждой из представленных пяти групп из таблицы 3.2.

При этом основными методами диагностики различных составляющих предпринимательского потенциала предприятия, занимающегося строительством малоэтажного жилья, являются экспертный, балльный, рейтинговый сравнительный анализ и факторный анализ.

3.3. Алгоритмизация процесса формирования государственной политики и проектирование комплекса мероприятий по инновационному развитию в сфере строительства малоэтажного жилья

Чем богаче страна, тем большая часть населения ее живет в индивидуальных домах, которые ни в чем не уступают по комфорту многоэтажным домам, а в чем-то и существенно превосходят их. В настоящее время в сложившейся ситуации это является целью для России, к которой она стремится.

Индивидуальное жилищное строительство в последние годы становится растущей перспективной отрасли, объем индивидуальных жилых домов в России составляет 40 – 45% всей вводимой площади жилья, в 2019 году объем индивидуального жилищного строительства вырос в Российской Федерации на 18,8%, что составило 38,5 млн. м². Тем самым индивидуальное жилищное строительство доказывает свой огромный потенциал в строительной отрасли, нарастающие темпы его развития должны сыграть важную роль в реализации установленных показателей национального проекта «Жилье и городская среда», в том числе выполнении указа президента о строительстве 120 млн. м² к 2030 году. [90] При этом, если индивидуальное жилищное строительство довести до 60 млн. м², что составит 50% потребностей людей в нашей стране, это так же существенным образом отразится на развитии малого и среднего предпринимательства. Важно отметить, что объем спроса на индивидуальное жилищное строительство в 5-летней перспективе составляет более 450 млн. м², что при существующих объемах строительства может быть достигнуто не ранее чем через 19-20 лет.

Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» определена национальная цель – «Комфортная и безопасная среда для жизни» и определены основные показатели такие, как улучшение условий

жизни не менее 5 млн. семей ежегодно, улучшение качества среды проживания в 1,5 раза. [178]

Проведя анализ развития индивидуального жилищного строительства за последние годы и учитывая возможность использования метода индустриального строительства индивидуальных жилых домов, определим основные проблемы, сдерживающие развитие данной сферы:

1. Высокие ставки и сложности в получении ипотеки на индивидуальное жилищное строительство, реализуемое подрядным способом по ставкам, соответствующим средним на первичном рынке жилья. Объем ипотечного кредитования индивидуального жилья в настоящее время составляет менее 1%.

2. Высокая стоимость 1 м² жилой площади.

3. Отсутствие доступных финансово-кредитных инструментов для поддержки индивидуального жилищного строительства.

4. Использование в финансировании традиционных источников, таких как ипотечное кредитование. Отсутствие в современной практике кредитования через накопительные строй-кассы, с установлением при таком инвестировании годового процента, не превышающего 3-4%;

5. Недостаточная оценка и хеджирование рисков на этапе стройки.

6. Не достаточная развитость технологий индустриального строительства малоэтажного жилья. Не достаточное применение прогрессивных технологий строительства и высокотехнологичных материалов.

7. Снижение реальных доходов населения.

8. Отсутствие отлаженной системы страхования строящихся объектов индивидуального жилья.

9. Высокие тарифы на страхование индивидуальных жилых домов, по сравнению с тарифами на страхование жилья в многоквартирных жилых домах.

10. Длительные сроки строительства и низкое качество оказываемых услуг.

11. Слабое развитие инженерной инфраструктуры новых участков строительства (газификация, дороги, транспорт и т.д.). Создание необходимой инфраструктуры за счет собственных средств.

12. Отсутствие необходимого уровня территориального планирования, градостроительного зонирования и инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций для обеспечения земельных участков инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

13. Несовершенство российского законодательства в сфере индивидуального жилищного строительства.

14. Низкий уровень бизнес-планов объектов индивидуального жилищного строительства.

15. Наличие на рынке участников, оказывающих услуги без получения гарантий конечного результата.

16. Рост стоимости индивидуального жилья в процессе строительства.

Не смотря на наличие сдерживающих факторов в области строительства малоэтажного жилья необходимо отметить, что в настоящее время разрабатываются и реализуются механизмы государственной поддержки развития индивидуального домостроения для отдельных категорий граждан. К таким категориям относятся инвалиды и семьи, признанные многодетными, которые имеют право на бесплатное предоставление земельного участка для жилищного строительства [179].

Кроме инвалидов и многодетных семей, такое же право имеют молодые семьи на субсидии на строительство жилья в рамках государственной

программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [174].

Семьи, имеющие двух, и более детей обладают правом на льготное ипотечное кредитование, в том числе на строительство индивидуального жилого дома [175].

Необходимо отметить, что не является приоритетным направлением использование средств субсидий на индивидуальное жилищное строительство, так как большинством подобных программ предъявляют завышенные требования к индивидуальному жилищному строительству и контролю целевого использования средств субсидии.

На сельских территориях развитие индивидуального жилищного строительства осуществляется за счет государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», срок реализации которой 2020 – 2025 годы. В ее состав входит подпрограмма «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения», в том числе рамках данной подпрограммы предусмотрено предоставление льготных ипотечных кредитов (займов) по ставкам от 0,1 % до 3 % годовых на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях).

Продвижение таких продуктов ипотечного кредитования, может стать одним из вариантов финансирования строительства индивидуальных домов на всей территории Российской Федерации.

Повышение темпов развития индивидуального жилищного строительства следует за счет сочетания мер комплексного подхода к застройке территории и осуществления такой застройки индустриальным методом, что существенно повысит его ликвидность.

Индустриальный метод строительства относится к технологиям типового строительства домокомплектов, произведенных заводским методом

в соответствии с принятыми стандартами в строительстве, является прозрачной процедурой. Важными преимуществами такого метода строительства являются высокое качество, которое можно контролировать на всех этапах строительства, сокращение сроков строительства и ввода в эксплуатацию и снижение за счет этого себестоимости.

Использование технологий индустриального строительства позволит кредитным организациям сформировать доступные кредитные продукты.

Кроме этого, к преимуществам малоэтажного жилищного строительства перед многоэтажным можно отнести:

- облегченная инженерная инфраструктура (отсутствие лифтов и центрального мусоропровода);
- процедура получения разрешения на строительство малоэтажного жилья является более простой по сравнению с процедурой получения разрешения на строительство многоэтажного жилья;
- использование инновационных технологий и современных материалов, которые позволяют избегать использования тяжелой строительной техники и дорогостоящих материалов, тем самым сокращая себестоимость и срок сдачи объектов малоэтажного строительства в эксплуатацию;
- возможность вовлечения под строительство любых типов почв;
- единая архитектурная концепция малоэтажных застроек;
- психологический комфорт и благоприятная экология жителей малоэтажного жилья.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод, что малоэтажное жилищное строительство представляет собой перспективное направление развития строительного рынка, основной задачей которого является обеспечение населения высоко-экологичным, комфортным и в то же время доступном жилье.

Рассмотрев преимущества и основные барьеры, стоящие на пути развития строительства малоэтажного жилья, предложим алгоритм формирования политики малоэтажного жилищного строительства (рисунок 3.7). Благодаря использованию алгоритма будет возможно более эффективное развитие системы предпринимательства в области строительства и обеспечение устойчивого роста региона на долгосрочный период.

Основными критериями оценки реализации региональной политики малоэтажного жилищного строительства являются следующие показатели:

Уровень обеспеченности населения жильем

ОНЖ= ПЛОЩ / НАС, где ОНЖ - уровень обеспеченности населения жильем в субъекте Российской Федерации (в Российской Федерации);

ПЛОЩ - общая площадь жилищного фонда в субъекте Российской Федерации (в Российской Федерации) на конец года;

НАС - общая численность населения в субъекте Российской Федерации (в Российской Федерации) на конец года.

Коэффициент доступности жилья

КДЖ= Ср. З/п / Ц 1 м², где Ср. з/п – среднемесячная заработная плата,

Ц 1 м² – стоимость одного метра квадратного в регионе.

Индекс доступности жилья

$$ИДЖ = \frac{Ц_{кв.м} \times K_{чл.с} \times H}{D_{ср} \times K_{пл.чл.с}}, \text{ где}$$

Ц кв. м – реальная рыночная средняя цена 1 кв. м. жилья;

К чл. с – количество членов семьи;

Н – норма предоставления общей площади жилого помещения;

Д ср – годовой среднедушевой денежный доход;

К пл. чл. с – количество членов семьи, получающих доход.

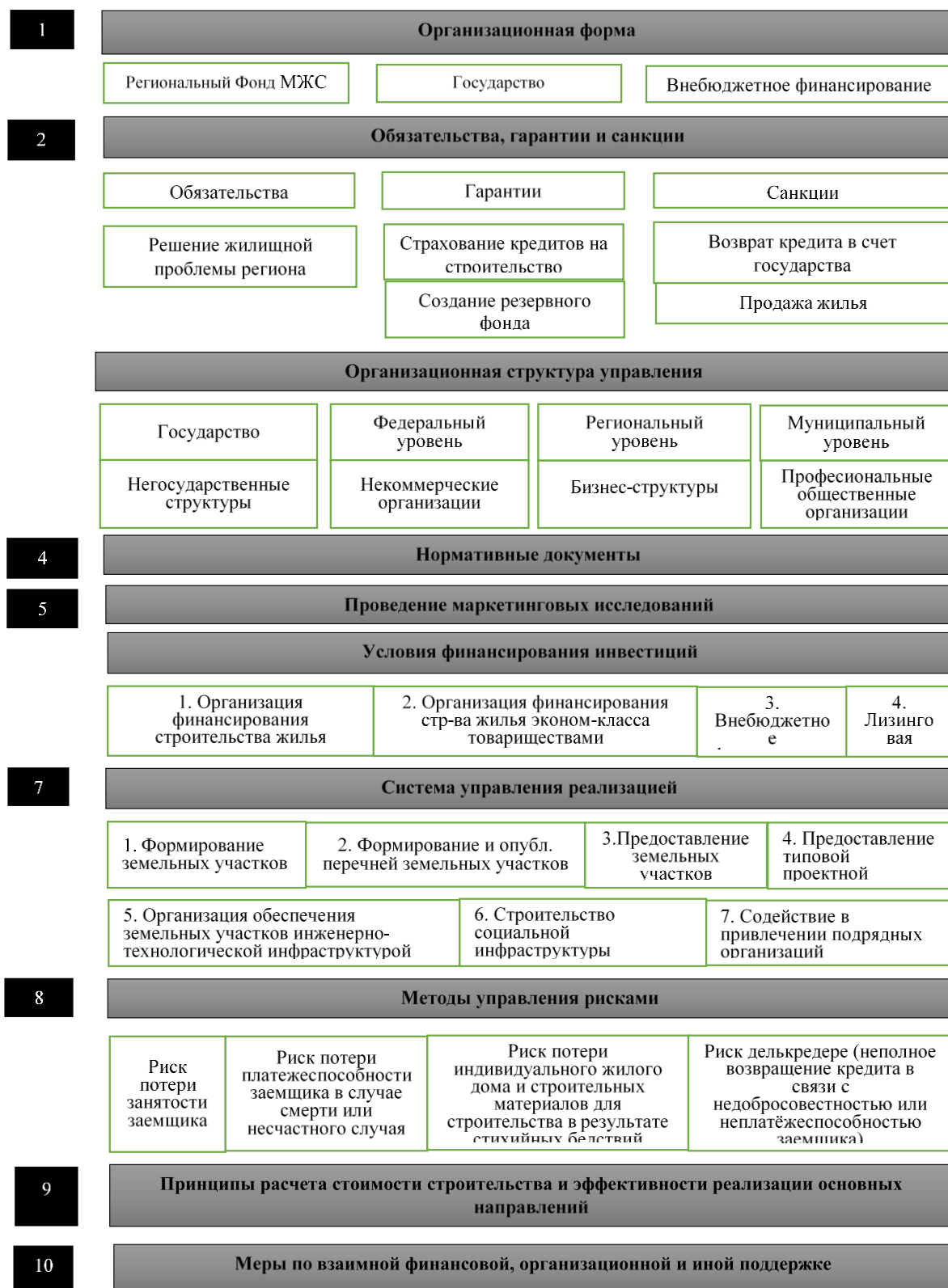


Рисунок 3.7 – Алгоритм регионального развития малоэтажного жилищного строительства (составлено автором)

В результате проведенного исследования в работе предлагается комплекс мероприятий по развитию малоэтажного жилищного строительства на основе использования возможностей инновационных технологий.

В качестве генеральной цели предлагаемых нами мероприятий является устойчивое развитие и количественный рост уровня малоэтажного жилищного строительства, в том числе за счет расширения территорий для строительства малоэтажной застройки, увеличения объемов малоэтажного жилищного строительства для отдельных социальных групп населения, увеличения доли деревянного малоэтажного жилищного строительства в общем объеме строительных работ, в целях обеспечения высокого уровня доступности и комфортности данного сегмента строительного рынка при сохранении необходимого уровня качества и расширения спектра используемых инновационных технологий.

Основные направления предлагаемых мероприятий:

- 1) количественный рост сданных объектов малоэтажного жилищного строительства;
- 2) развитие государственно-частного партнерства и кластерных инициатив в вопросах подготовки и освоения территорий под нужды малоэтажного строительства, в том числе при реализации инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в рамках градостроительного проектирования;
- 3) внедрение и развитие новых форм цифрового управления комплексной застройкой на рынке малоэтажного строительства, сопряженных с системами «Умный город» и т.д.;
- 4) создание системы многоуровневой подготовки инновационных кадров для развития рынка малоэтажного строительства;

5) комплексное развитие сопутствующего инфраструктурного обеспечения с учетом особенностей территории и возможности расширения площади застройки в обозримой перспективе;

6) повышение уровня доступности малоэтажного жилья для различных категорий населения, в том числе за счет снижения стоимости стoriотельных работ и стоимости строительных материалов на рынке малоэтажного жилья за счет использования современных инновационных технологий и внедрения автономных систем инженерного обеспечения;

7) совершенствование организационно-экономического механизма государственной поддержки и долгосрочного стимулирования спроса на рынке малоэтажного строительства;

8) создание условий для расширения структуры и количественных показателей роста числа потенциальных инвесторов, в том числе среди домашних хозяйств, для обеспечения развития рынка малоэтажного строительства в российских регионах;

9) содействие техническому перевооружению и внедрению ресурсосберегающих технологий в условиях комплектного деревянного малоэтажного домостроения;

Развитие предложенных рыночных и административных механизмов обеспечения инвестиционных проектов в сфере малоэтажного строительства позволят снизить стоимость вводимого жилого фонда и обеспечить его доступность и высокий уровень качества для различных категорий потребителя на основе внедрения принципов цифровой экономики.

В результате внедрения предложенного плана мероприятий ожидается увеличение объемов малоэтажного жилищного строительства, рост благосостояния общества, повышение уровня комфортности жилья, обеспечение региона новыми рабочими местами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования теоретических и практических аспектов исследования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья и оценки результативности российской системы государственной поддержки предпринимательства в данном сегменте рынка в диссертации получены нижеследующие выводы, рекомендации и научные результаты.

В рамках формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья автором на основе изучения зарубежного опыта, а также результатов исследований зарубежных и отечественных ученых и экспертов в области предпринимательства в жилищном строительстве предложены нижеследующие принципы:

1. Принцип стратификации населения по уровню платежеспособности на приобретение или строительство объектов малоэтажной застройки.

2. Принцип стратегического планирования и прогнозирования предпринимательской деятельности в малоэтажном домостроении. Основан на учете жизненного цикла объекта недвижимости и перспективы развития предпринимательства в малоэтажном домостроении: доход от этого вида предпринимательской деятельности предполагается не только и не столько от результата создания и реализации объекта, сколько от его эффективной, с экономической точки зрения, эксплуатации.

3. Принцип государственной регулируемости рынка малоэтажного домостроения при рыночных ограничениях.

4. Принцип делегирования части государственных функций. Предполагает разграничение зон ответственности частного и публичного партнеров при реализации программ строительства малоэтажного жилья.

5. Принцип экологизации малоэтажного жилищного строительства. В его основе находится понимание органами власти и населением необходимости создания экологичной среды обитания человека, проживающего в коттедже или индивидуальном жилом доме, как внутренней (строительные и отделочные материалы, конструкции, инженерные сети и оборудование, технологии возведения), так и внешней (степень защищенности от шума, загазованности, высоковольтных ЭМИ, выбросов от промышленных предприятий, автотранспорта).

6. Принцип технологичности малоэтажного домостроения. Учет этого принципа позволяет оптимизировать применение различных технологий, конструкций и материалов в зависимости от назначения, сроков эксплуатации, платежеспособности конечных потребителей, жизненного цикла зданий и сооружений, приоритетов собственников предпринимательских структур.

Проведя анализ развития индивидуального жилищного строительства за последние годы и учитывая возможность использования метода индустриального строительства индивидуальных жилых домов, в исследовании были определены основные проблемы, сдерживающие развитие данной сферы:

- Высокие ставки и сложности в получении ипотеки на индивидуальное жилищное строительство, реализуемое подрядным способом по ставкам, соответствующим средним на первичном рынке жилья.

- Использование в финансировании традиционных источников, таких как ипотечное кредитование. Отсутствие в современной практике кредитования

через накопительные строй-кассы, с установлением при таком инвестировании годового процента, не превышающего 3-4%;

- Недостаточная развитость технологий индустриального строительства малоэтажного жилья. Не достаточное применение прогрессивных технологий строительства и высокотехнологичных материалов.

- Высокие тарифы на страхование индивидуальных жилых домов, по сравнению с тарифами на страхование жилья в многоквартирных жилых домах.

- Слабое развитие инженерной инфраструктуры новых участков строительства (газификация, дороги, транспорт и т.д.).

- Несовершенство российского законодательства в сфере индивидуального жилищного строительства.

- Наличие на рынке участников, оказывающих услуги без получения гарантий конечного результата.

- Рост стоимость индивидуального жилья в процессе строительства и ряд других фундаментальных проблем.

Не смотря на наличие сдерживающих факторов в области строительства малоэтажного жилья необходимо отметить, что в настоящее время разрабатываются и реализуются механизмы государственной поддержки развития индивидуального домостроения для отдельных категорий граждан. К таким категориям относятся инвалиды и семьи, признанные многодетными, которые имеют право на бесплатное предоставление земельного участка для жилищного строительства.

В целях повышения эффективности функционирования исследуемого в настоящей диссертации сегмента национальной экономики в числе мер государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья предлагается:

1. Рекомендовать Минстрою России создать в своей структуре «Федеральное агентство по малоэтажному строительству» с представительствами во всех субъектах РФ со своим бюджетом, которое будет организовывать и контролировать исполнение всего комплекса вопросов, связанных с землеотводом, проектированием, финансированием и строительством малоэтажного жилья на всей территории РФ.

2. Наделить «Федеральное агентство по малоэтажному строительству» правом и обязанностью бесплатного (или за символическую плату) выделения земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также финансирования не менее 50 % затрат на транспортную, инженерную и социальную инфраструктуры организованных коттеджных поселков, предназначенных для постоянного проживания в них граждан.

3. На федеральном и региональном уровне предусмотреть возможность предоставления гражданам субсидий для возмещения части процентной ставки коммерческим банкам при строительстве или покупке объектов малоэтажной застройки (коттеджей, дуплексов, индивидуальных жилых домов, таунхаусов и пр.) в зависимости от количества и качества приобретаемого жилья, уровня их доходов и прочих критериев.

4. Создать и на федеральном уровне законодательно закрепить систему жилищного ипотечного кредитования строительства малоэтажного жилья на селе с учетом уровня платежеспособного спроса населения на его строительство и/или покупку и отечественного (белгородского) опыта.

5. Разработать и реализовать экономико-правовые механизмы, стимулирующие интенсификацию индустриального малоэтажного жилищного строительства за счет разработки (или закупки) и внедрения в хозяйственную практику предприятий промышленности строительных материалов и

строительной индустрии новейших технологий создания и сборки типовых домов -комплектов как эконом, так и бизнес-класса.

6. Рекомендовать региональным органам исполнительной власти, инвестирующим бюджетные средства в развитие инженерной, социальной и транспортной инфраструктур загородных организованных коттеджных поселков, способствовать обеспечению развития предпринимательства в них через создание новых рабочих мест в местах компактного проживания граждан (в т.ч., в строительстве и эксплуатации малоэтажного жилья).

В диссертационном исследовании предлагается комплекс мероприятий по развитию малоэтажного жилищного строительства на основе использования возможностей инновационных технологий. В качестве генеральной цели предлагаемых нами мероприятий является устойчивое развитие и количественный рост уровня малоэтажного жилищного строительства, в том числе за счет расширения территорий для строительства малоэтажной застройки при сохранении необходимого уровня качества и расширения спектра используемых инновационных технологий.

Основные направления предлагаемых мероприятий:

- количественный рост сданных объектов малоэтажного жилищного строительства;
- развитие государственно-частного партнерства и кластерных инициатив в вопросах подготовки и освоения территорий под нужды малоэтажного строительства;
- внедрение и развитие новых форм цифрового управления комплексной застройкой на рынке малоэтажного строительства, сопряженных с системами «Умный город» и т.д.;
- создание системы многоуровневой подготовки инновационных кадров для развития рынка малоэтажного строительства;

- комплексное развитие сопутствующего инфраструктурного обеспечения с учетом особенностей территории и возможности расширения площади застройки в обозримой перспективе;

- повышение уровня доступности малоэтажного жилья для различных категорий населения за счет использования современных инновационных технологий и внедрения автономных систем инженерного обеспечения;

- содействие техническому перевооружению и внедрению ресурсосберегающих технологий в условиях комплектного деревянного малоэтажного домостроения и ряд других мероприятий.

Необходимо отметить, что государственная поддержка предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья должна сопоставляться с ресурсными возможностями и ограничениями существующих систем реализации подобных программ, поскольку разрабатываемые формы поддержки без учета таких ограничений становятся практически невыполнимыми. При этом весьма значимым фактором развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья является обязательное наличие доли личного финансового участия граждан, нуждающихся в улучшении своих жилищных условий. Что касается размера этой доли, то его (размер) следует определять на основе андеррайтинга в каждом конкретном случае (например, в зависимости от уровня доходов таких граждан; потребности в количестве и качестве жилья; степени его экологичности и качества).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята Всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // СПС «Консультант +»
2. 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // СПС «Консультант +»
3. 3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) // СПС «Консультант +»
4. Федеральный закон от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 30.12.2020 N 494-ФЗ // СПС «Консультант +»
5. Указ Президента РФ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» от 07.05.2018 № 2014 в ред. Указа Президента РФ от 21 июля 2020 г. N 474 // СПС «Консультант +»
6. Указ Президента РФ от 07.05.2012 N 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // СПС «Консультант +»
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.08.2010 г. № 588 «Об утверждении Порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Российской Федерации» в ред. от 16 апреля 2020 г. N 518 // СПС «Консультант +».

8. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. N 1050 О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 гг. от 26.05.2016 N 466) // СПС «Консультант +»

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2018 № 1764 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета на возмещение выданных ими доходов по кредитам, выданным в 2019-2024 гг. субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке» в ред. от 31.12.2020 № 2425 // СПС «Консультант +»

10. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»)» в ред. от 28.09.2018 № 1151// СПС «Консультант +»

11. Закон Санкт-Петербурга от 28.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» [Электронный ресурс]: ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8397831> (дата обращения 27.09.2017).

12. Закон Санкт-Петербурга от 6.12.2011 № 710-136 «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим трех и более детей» от 19.12.2018 года N 773-165 URL: <http://docs.cntd.ru/document/891860312> (дата обращения 25.06.2018).

13. Стандарт Национального объединения строителей «Здания жилые и общественные. Учет региональных особенностей в рейтинговой системе оценки устойчивости среды обитания.» СТО НОСТРОЙ 2.35.68-2012 Утв. и введен в действие решением Совета Национального объединения строителей, протокол от 22.06.2012 г. № 30 – М.: ООО Издательство «БСТ», 2012. – 36 с.

14. Аксенова К.А., Щербакова Н.А. Инновационный менеджмент и технологическое предпринимательство. // Сборник трудов конференции в 2 т. Т. 2 Проблемы привлечения иностранного капитала в Россию: материалы Всерос. молодежного науч. форума, Новосибирск, 12-14 ноября 2015 г. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2015. – 832 с.

15. Аналитическая записка о состоянии и проблемах законотворчества за ноябрь 2018 года. URL: <https://siora.ru/analitika/analiticheskaya-zapiska-o-sostoyanii-i-problemahzakonotvorchestva-za-noyabr-2018-goda>. [дата обращения: 18.03.2021]

16. Андерсен Б. Бизнес-процессы. Инструменты для совершенствования. / Пер. с англ. С.В. Ариничева. Науч. ред. Ю.П. Адлер. - 5-е изд. – М.: РИА «Стандарты и качество», 2008. – 272 с.

17. Андросов А.Н., Баронин С.А. Маркетинг территориальных рынков малоэтажной жилой застройки. Тенденции и закономерности. – Берлин: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2011. – 160 с.

18. Асаул А.Н. Малоэтажное жилищное строительство / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула СПб.: «Гуманистика», 2005. 563 с.

19. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с

20. Бадьин Г.М., Сычев С.А. Современные технологии строительства и реконструкции зданий. – СПб.: БХВ-Петербург, 2013. 288 с.

21. Баронин С.А. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России. Монография. – М.: Инфра-М, 2016. 239 с.

22. Баронин С.А. Управление строительством жилья эконом-класса на основе совокупной стоимости затрат в контрактах жизненного цикла:

монография / под общ. ред. С.А. Баронина и В.С. Казейкина. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 132 с.

23. Безухова О. Канадский дом // БИНТИ. – 2010. – № 2. – С. 37-38.

24. Бессонова О.Э. Жилье: рынок и раздача / Ответственный редактор академик РАН Т.И. Заславская – Новосибирск: ВО «Наука» 1993. – 160 с.

25. Бирюков В.А. Опыт решения жилищной проблемы в развитых странах // Уровень жизни населения регионов России. – 2010. – № 10. – С.58-68.

26. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. Индивидуальное жилищное строительство. Под ред. К. Тузова, И. Сабельникова, Л. Араповой и др. – М.: Аналитический центр при Правительстве РФ, 2019. – 24 с.

27. Вадель О.А. Управление эффективностью инвестиционного проекта в концепции инвестиционного проекта в концепции стоимостного подхода // Менеджмент в России и за рубежом. – 2011. – № 6. – С. 35-42.

28. Владимирова И.Л., Фокин А.Э. Внедрение механизма государственно-частного партнерства при реновации жилищного фонда // Российское предпринимательство. – 2015. – Том 16. – № 6. – С. 887-902.

29. Высоцкий Р. Малоэтажное строительство в России: «за» и «против» // Технологии строительства. – 2013. – № 1-2 (91-92). – С. 32-34.

30. Глазьев С.Ю. Стратегия опережающего развития России в условиях глобального кризиса. М.: Экономика, 2010. – 255 стр.

31. Голомазова Т.Н. Значение опыта жилищного строительства в СССР как средства формирования гуманитарного пространства человека для современной России // Строительство: наука и образование. – 2015. – № 2.

32. Горбунов, А.А. Коллективное инвестирование собственников жилья – трансформационный подход в ноосферной экономике // Вестник Российской академии естественных наук. – 2013. – № 2. – С. 7-12.

33. Горбунов А.А. Экономические предпринимательские проблемы коллективного инвестирования собственников жилья // Проблемы современной экономики. – 2013. – № 3 (47). – С. 224-227.
34. Горюшкин А.А. Оценка эффективности влияния государственных мер на доступность жилья населению // Вестник НГУ. Сер. Соц.-экон. науки. – Т.13 – выпуск 4. – 2013. – С.140-147.
35. Города и изменение климата. Глобальный доклад о населенных пунктах 2011 г. Программа ООН по населенным пунктам (ООН Хабитат). Лондон-Вашингтон, округ Колумбия: Gutenberg Press, 2011. – 56 с.
36. Горький А.В. Строительство и факторы экологического риска // Петербургский строительный рынок. – 2010. – № 3-4 (125). – С. 20-21.
37. Грабовый К.П., Кисилева Е.А. Энергоэффективность жилищного фонда как экономический стимул повышения потребительских качеств объектов недвижимости // Вестник МГСУ. – 2015. – № 3. – С. 79-91.
38. Грабовый К.П., Нечетный Н.Ю. Организационно-экономический механизм стимулирования инновационной деятельности по энергосбережению в строительной отрасли с использованием малых инновационных предприятий // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. – 2013. – № 2. – С. 93-98.
39. Организация, планирование и управление строительством: Учебник. под ред. П. Г. Грабового, А. И. Солунского – М.: Изд-во Проспект, 2012. – 528 с.
40. Гуртов В.К. Малоэтажное жилье – эффективная составляющая социально-экономической стратегии в процессе выхода страны из кризиса // Уровень жизни населения регионов России. – 2010. – № 10. – С.35-53.

41. Гриффит А., Стивенсон П., Уотсон П. Системы управления в строительстве Management Sისტems for Construction. Пер. с англ. Н. А. Мельник– М.: Олимп-Бизнес, 2007. – 464 с.

42. Доклад Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 17.05.2016 на заседании Государственного Совета РФ «О развитии строительного комплекса и совершенствовании градостроительной деятельности в Российской Федерации». – М.: Минстрой России, 2016. – 87 с.

43. Доклад о человеческом развитии-2014 «Обеспечение устойчивого прогресса человечества: Уменьшение уязвимости и формирование жизнестойкости». Опубликовано для Программы развития Организации Объединенных Наций (ПРООН) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr14-summary-ru.pdf> (Дата обращения: 28.08.2021).

44. Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития / Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов. – М.: НИУ ВШЭ, 2015. – 387 с.

45. Жилищная экономика. Пер. с англ. Под ред. Г. Поляковского. – М.: «Дело», 1996. – 223 с.

46. Жилищно-гражданское строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2014 г. Статистический сборник. – СПб.: Петростат (Санкт-Петербург), 2015. – 80 с.

47. Жилищный вопрос России // Уровень жизни населения регионов России. – 2010. – № 10 (Тем. вып.). – С.3-86.

48. Жильцов Е.Н., Казаков В.Н. Экономика социальных отраслей сферы услуг. – М.: Экономический факультет МГУ; ТЕИС, 2007. – 288 с.

49. Забрускова М.Ю., Пономарев Е.С. Проектирование жилых районов массовой застройки в современных условиях // АСADEMIA Архитектура и строительство. – 2009. – № 1. – С. 51-56.

50. Заренков В.А. Управление проектами: учеб. пособие. 2-е изд. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2010. – 312 с.
51. Заславская Т.И. Социетальная трансформация российского общества: Деятельностно-структурная концепция. – М.: Дело, 2002. – 568 с.
52. Зеленый город. Журнал Национального агентства устойчивого развития – 2013. – Октябрь-ноябрь. – 48 с.
53. Зимина И.А., Давыдов Ф.Ф. Модели развития жилищной сферы за рубежом // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 4. – С. 35-38.
54. Ильин И.А. Социальное строительство на территории России. – М.: Наука, 2006. – 234 с.
55. Ильичев В.А., Колчунов В.И., Берсенев А.В., Поздняков А.Л. Некоторые вопросы проектирования поселений с позиции концепции биосферной совместимости // АСADEMIA. Архитектура и строительство. – 2009. – № 1. – С. 74-80.
56. Институциональные ограничения современного экономического роста / В.С. Лисин, К.Э. Яновский и др. – М.: Издательский дом «Дело» РАНХ и ГС, 2011. – 640 с.
57. Кадышев Г.И. Градостроительство и социальная политика // АСADEMIA. Архитектура и строительство. – 2003. – № 1. – С. 19-21.
58. Казейкин В.С. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / В.С. Казейкин, С.А. Баронин, А.Г. Черных, А.Н. Андросов. Под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М.: ИНФРА-М, 2011. 278 с.
59. Калюжный Д.В., Валянский С.И. Третий путь цивилизации. – М.: Алгоритм, 2002. – 212 с.
60. Каплан Р., Нортон Д. Сбалансированная система показателей. От стратегии к действию. / Пер. с англ. М.: Олимп-Бизнес, 2004. 294 с.

61. Касагранде М. Архитектура, человек, природа // Технологии строительства. – 2013. – № 1-2 (91-92). – С. 118-120.
62. Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег. Пер с англ. – М.: Прогресс, 1978. – 494 с.
63. Киселева Е.А., Грабовый К.П. Многокритериальная система показателей оценки эффективности энергосбережения при строительстве и реконструкции объектов недвижимости // Сборник материалов V Международной научной конференции. Жилищная политика в России. Современные подходы к управлению и содержанию объектов недвижимости. – М.: МГСУ, 2013. – С. 170-174.
64. Киевский И.Л., Киевский Л.В., Мареев Ю.А. Международные рейтинги городов как критерии градостроительного развития // Жилищное строительство. – 2015. – № 11. – С. 3-8.
65. Ключева Т.Г. Сравнительный анализ методик оценки инвестиционной привлекательности экологического строительства // Жилищная экономика. – 2010. – № 1-2. – С. 37-44.
66. Козлов С. Концепция инновационного развития строительной отрасли // Строительная орбита. – 2015. – № 12. – С. 28-32.
67. Колосов П. Дом для жизни. Современные технологии малоэтажного строительства // Технологии строительства. – 2013. – № 1-2 (91-92). – С. 8-15.
68. Концепция устойчивого развития в международном климатическом сотрудничестве и российской климатической политике / Д.А. Гиршенкова // Изменение климата и устойчивое развитие. – 2014. – № 68. – С. 5-9.
69. Король Е.А., Новиков И.В. Классификация жилой недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. – № 3-4. – 2009. – С. 91-93.

70. Крайняя Н.П. Об идентичности и взаимосвязанности жилых сред // Градостроительство. – 2013. – №2. – С. 80-82.
71. Крылов Э.И., Власова В.М., Литвиненко Е.В. Теоретические и методические вопросы совершенствования управления строительством и приобретением жилья в собственность: монография. – СПб.: ГУАП, 2015. – 228 с.
72. Кузьмин А.В., Юсин Г.С. Качество жизни и качество пространственной среды – социальные стандарты и нормативы в градостроительстве, архитектуре, строительстве // БСТ. – 2011. – № 8. – С. 14-21.
73. Ладыгина О. Слово о пассивных домах: кто и зачем их строит // Технологии строительства. – 2013. – № 1-2 (91-92). – С. 108-109.
74. Латвийский миллионер построил «Город Солнца», выкупив 3000 га леса [Электронный ресурс] URL: <https://redler.ru/latvijskij-millioner-postroilgorod-solntsa-vyкупiv-3000ga-lesa-uvidev-eto-vse-ponimaesh-raj-na-zemlesushhestvuet/> (дата обращения: 14.01.2019).
75. Любовный В.Я. Роль здоровья и среды жизнедеятельности в формировании экономики инновационного типа // ACADEMIA. Архитектура и строительство. – 2008. – № 3. – С. 13-20.
76. Маленков Ю.А. Стратегический менеджмент. Учебник. – П.: Проспект, 2009. – 240 с.
77. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – СПб.: Питер, 2000. – 272 с.
78. Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости. Учебник. – М.: Проспект, 2015. – 336 с.
79. Маршалл А. Принципы политической экономии. / В 3 т. Т.1. Пер. с англ. / А. Маршалл. – М.: Прогресс, 1993. – 357 с.

80. Мень М.А. Наша цель – создание конкурентоспособной строительной отрасли // Российский строительный комплекс. – 2015. Ноябрь–декабрь. – С. 6-10.
81. Мезенцева Е.В. Прогнозные оценки эффективности реализации государственных программ поддержки малого бизнеса в регионе. Научнометодический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 31. – С. 336–340. URL: <http://e-koncept.ru/2017/970082.htm> (дата обращения: 11.01.2019).
82. Монастырская М.Е. Типологическая иерархия индивидуальных форм жилья (историко-типологический очерк) // Жилищное строительство. – 1997. – № 4. – С. 17-18.
83. Мордовченков Н.В., Николаева М.Г. Региональная инфраструктура как фактор повышения качества жизни населения: монография. Федеральное агентство по образованию, ГОУ ВПО Волжский гос. инж.-пед. ун-т. – Н. Новгород: ВГИПУ, 2009. 202 с.
84. Мэнкью Н.Г. Макроэкономика. / Пер. с англ. Н.Г. Мэнкью. – М.: Изд-во МГУ, 1994. – 655 с.
85. Новая жилищная стратегия / Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов, Е.Г. Ясин. М.: Фонд «Институт экономики города», 2015. – 65 с.
86. Нойферт Э. Строительное проектирование / Пер. с нем. – М.: Архитектура-С, 2010. – 500 с.
87. Обеспеченность населения жильем в некоторых странах мира [Электронный ресурс]: URL: <http://www.rusfact.ru/node/28> (дата обращения: 21.09.18).
88. Огородников И.А., Макарова О.Н. Сибирский дом XXI века // Проектирование и строительство в Сибири. – 2010. – № 4. – С. 28-32.

89. Орт А.И. Экологизация как фактор повышения качества жилищного строительства // Вопросы экономики и права. – 2011. – № 3. – С. 213-217.

90. Петрова З.К. Проблема развития малоэтажной жизнеобеспечивающей жилой застройки в России и мире // Градостроительство. – 2012. – № 3 (19). С. 59-66.

91. Пономарев А.Б. Основы экономики городского строительства: курс лекций / А.Б. Пономарев, О.В. Петренева, Ю.С. Логинова. – Пермь: Изд-во Перм. нац. исслед. политехн. ун-та, 2015. – 184 с.

92. Пригарин С.А. Концепция комплексного управления малоэтажным домостроением в России (Жилищная программа Московской области): монография / С.А. Пригарин. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2011. – 404 с.

93. Пригарин С.А. Тенденции развития малоэтажного жилищного строительства в России: монография / С.А. Пригарин. – М.: Маска, 2010. – 371 с.

94. Проект Стратегии инновационного развития строительной отрасли РФ на период до 2030 г. – М.: Минстрой России, 2017. – 66 с.

95. Райзберг Б.А. Современное состояние и проблемы программноцелевого планирования и бюджетирования в России // Известия Московского государственного технического университета МАМИ. – 2012. – № 2. – Т. 3. – С. 165-172.

96. Райзберг Б.А., Маркова С.В. Государственное управление экономикой и корпоративный менеджмент. М.: ИД «Pro forma», 2011. – 320 с.

97. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2018 года: URL:
http://www.ranational.ru/sites/default/files/analytic_article/IPR-6-06112018.pdf
(дата обращения: 20.01.19).

98. Санталов А. Зарубежный опыт массового малоэтажного строительства // Технологии строительства. – 2013. – № 1-2 (91-92). – С. 24-29.
99. Смирнов, Е.Б. Партнерство в строительстве: механизм формирования, проблемы и перспективы развития в России / Е.Б. Смирнов, И.К. Пинкевич // Проблемы современной экономики. – 2013. – №4 (48). – С. 202-205.
100. Смирнов Е.А. Реновация жилищного фонда города с помощью инструментов государственно-частного партнерства // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2010. – Т. 37. – № 2. – С. 312-315.
101. Социальная структура и социальная стратификация / под ред. Акад. АН РБ и РАН, д-ра филос. наук Ф.С. Файзуллина, д-ра соц. наук Т.П. Моисеевой. – Уфа: Гилем, 2009. – 288 с.
102. Социальное положение и уровень жизни населения России. 2019. – М.: Росстат. 2020. – 311 с.
103. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Основная закономерность развивающихся рынков недвижимости. // Рапорт. Аналитика, инвестиции, недвижимость. – 2008. – Октябрь-ноябрь. – № 1 (1). – С. 17-19.
104. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Тулинова Н.В. Девелопмент недвижимости: учебное пособие. – М.: Проспект, 2016. – 304 с.
105. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: Экономика, 2009. – 606 с.
106. Стефанович М. Ю. Малоэтажное жилищное строительство: особенности и проблемы развития в России // Молодой ученый. – 2015. – №12. – С. 505-507.
107. Стратегия-2020: Новая модель роста – новая социальная политика. Итоговый доклад о результатах экспертной работы по актуальным проблемам социально-экономической стратегии России на период до 2020 года. // Книга

1; под научн. ред. В.А. Мау, Я.И. Кузьмина. – М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2013. – 430 с.

108. Стратегия-2020: Новая модель роста – новая социальная политика. Итоговый доклад о результатах экспертной работы по актуальным проблемам социально-экономической стратегии России на период до 2020 года. / Книга 2; под научн. ред. В.А. Мау, Я.И. Кузьмина. – М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2013. – 408 с.

109. Субботин В.Б. Urban Awards 2014: лучшие проекты жилой недвижимости // Проектные и изыскательские работы в строительстве. – 2015. – № 6. – С. 25-32.

110. Темишев Р.Р. Управление эффективностью инвестиционных программ и проектов в жилищном и промышленном строительстве. Мин-во образования и науки Рос. Федерации, ФГБОУ ВПО «Моск. гос. строит. ун-т». – М.: МГСУ, 2011. – 265 с. (Библиотека научных разработок и проектов МГСУ).

111. Тетиор А.Н. Архитектурно-строительная экология. Устойчивое строительство. – М.: Издательский центр «Академия», 2003. – 447 с.

112. Типология объектов недвижимости: учебник / [И.А. Синянский, А.В. Севостьянов, В.А. Севостьянов, Н.И. Манешина]. – 2-е изд., стер. – М.: Издательский центр «Академия», 2014. – 320 с.

113. Тихонова Н.Е. Социальная структура России: теории и реальность. – М.: Новый хронограф: Ин-т социологии РАН, 2014. – 408 с.

114. Травуш В.И. Безопасность и устойчивость в приоритетных направлениях развития России: Национальные проекты и их архитектурно и градостроительные составляющие // Бюллетень строительной техники. – 2006. – № 7. – С. 10-15.

115. Тужилин Д.Н. Одноэтажная Россия: быть или не быть // Технологии строительства. – 2011. – № 5 (81). – С. 8-15.

116. Управление рисками в недвижимости: учебник / под общей редакцией П.Г. Грабового. – М.: Проспект, 2012. – 424 с.
117. Фадеева Г.Д. и др. Строительство малоэтажного жилья: зарубежный опыт / Г.Д. Фадеева, К.С. Паршина, А.С. Давыдов // Молодой ученый. – 2013. – №5. – С. 111-113.
118. Федорова М. Институты некоммерческого кредитования в жилищной сфере // Вопросы экономики. – 2006. – № 9. – С.149-153.
119. Фишер С., Дорнбуш Р., Шмалензи Р. Экономика / пер с англ. 2-е изд. – М.: Дело, 2002. – 864 с.
120. Фурсенко А. Роль инфраструктуры в снижении инвестиционных рисков. – СПб.: РАВИ, 2000. – 108 с.
121. Хлестунова Е.С. Анализ результатов жилищной политики в Российской Федерации // Нац. интересы: приоритеты и безопасность. – 2011. – № 47. – С.17-25.
122. Черняк В.З. Управление проектами и программами. Монография / В.З. Черняк, Р.К. Горшков, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко; под ред. В.З. Черняка. – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2013. – 400 с.
123. Чикишева Н.М. Модернизация инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда: монография / Н.М. Чикишева, А.П. Шестакова. – Тюмень: РИО ФГБОУ ВПО «ТюмГАСУ», 2015. – 188 с.
124. Царев В.В. Оценка конкурентоспособности предприятий (организаций). Теория и методология: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / В.В. Царев, А.А. Кантарович, В.В. Черныш. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 799 с.
125. Щелов О. Идеальный дом // Ведомости – 2006. – №169 (1696).
126. Эбзеев М.Б. Анализ современной концепции эксплуатации объектов недвижимости // Молодой ученый. – 2011. – № 12. – Т. 1. – С. 64-67.

127. Экономическая модель рынка недвижимости жилищной сферы / С.А. Шимановский // Экономика и управление. – 2014. – № 3 (39). – С. 38-41.
128. Экономика строительства. Учебник / Под общей ред. И.С. Степанова. 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – 620 с.
129. Экономическая история мира: в 6 т. / Коллектив авторов под ред. проф. М.В. Конотопова. Т. 6. Кн. 2. Очерки экономической теории. – М.: Кнорус, 2012. – 528 с.
130. Экономические стратегии активных городов / под ред. Б.М. Гринчеля, К. Шуссманна, Н.Е. Костылевой. – СПб.: Наука, 2002. – 500 с.
131. Эрхард Л. Полвека размышлений. Речи и статьи. – Пер. с нем. – М.: Наука, ТОО Ордынка, 1996. – 606 с.
132. Юденко М.Н. Институциональные аспекты предпринимательской деятельности. Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 3 (56). – С. 923-926.
133. Юденко М.Н. Проблемы государственного регулирования предпринимательской деятельности. Микроэкономика. – 2012. – № 4. – С. 10-13.
134. Яковлев В. Строительство – самая главная отрасль экономики страны // Вестник Российского союза строителей. – 2015. – № 5. – С. 9-11.
135. Якушев А.В. Конституционное право России / сост. А.В. Якушев. – М.: Приор, 2002. – 158 с.
136. Асаул А.Н. Методология и методика эффективной организации предпринимательской деятельности в строительном комплексе: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Асаул Анатолий Николаевич. СПб., 1997. – 397 с.
137. Виноградова В.В. Формирование инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе развития частногосударственного предпринимательства: дис. ... канд-та экон. наук: 08.00.05 / Виноградова Виктория Витальевна. СПб., 2017. – 144 с.

138. Горбунов А.А. Управление затратами в строительстве в условиях научно-технического прогресса и рыночных отношений: методология и методика: дис. ... д-ра. экон. наук: 08.00.05 / Горбунов Аркадий Антонович. СПб., 1991. – 347 с.

139. Лысенко А.В. Развитие экономического механизма реализации инновационных проектов (на примере малоэтажного жилищного строительства): дисс. ...канд. экон. наук: 08.00.05 / Лысенко Антон Викторович. Волгоград, 2015. – 195 с.

140. Лосев К.Ю. Функциональное и структурное автоматизированное проектирование комплексной безопасности объектов малоэтажного жилищного строительства: автореф. дис ... канд. техн. наук. М., 2005. – 22 с.

141. Стригин Б.С. Разработка методических основ пространственно - территориального развития объектов малоэтажного жилищного строительства в пригородных зонах и сельской местности: автореф. дис ... канд. техн. наук. М., 2009. – 21 с.

142. Barney J. Firm Resources and Sustained Competitive Advantage, *Journal of Management* 17 (1991): 99-120 p.

143. Bauer M., Schwarz M., Mosle P. Green Building. Guidebook for Sustainable Architecture Springer. 2009, 208 p.

144. Bauman Z. The Individualized Society. Cambridge, Polity Press, 2001 232 p. 145. Bloomberg New Energy Finance [Электронный ресурс] URL: <http://www.about.bnef.com/services/renewable-energy/>. (дата обращения: 04.09.16).

145. Country Profiles on the Housing Sector. Poland: UN. N. Y., Geneva, 1998. 115 p.

146. ISO 21931-1:2010. Sustainability in building construction – Framework for methods of assessment on the environmental performance of construction works – Part 1: Buildings» [Электронный ресурс] URL:

147. http://www.iso.org/iso/home/store/catalogue_ics/catalogue_detail_ics.htm?csnumber=45559 (дата обращения: 17.10.15).
148. Kanji Gopal K., Asher Mike. 100 Methods for Total Quality Management. SAGE Publications Ltd, 1996. 256 p.
149. Kvint V. Strategy for the Global Market: Theory and Practical Applications. New York, October. 2015. 18 p.
150. Lester R. Brown, Eco-Economy: Building an Economy for the Earth. Earth Policy Institute. W. W. Norton & Co., New-York, London, 2001. 322 p.
151. Okes Duke. Root Cause Analysis: The Core of Problem Solving and Corrective Action. ASQ Quality Press, 2009. 200 p.
152. Palmer D., Kaplan S. A Framework for Strategic Innovation: Blending strategy and creative exploration to discover future business opportunities. Innovation Point. [Электронный ресурс] URL: www.innovation-point.com (дата обращения 22.08.2016).
153. Ralph K. The Human Side of Managing Technological Innovation. Northwestern University, College of Business. 2d edition, 2003. 463 p.
154. Schilling M.A. Strategic management of technological innovation. 4th edition. McGraw Hill Higher Education, 2013. 320 p.
155. Sommer H. Project Management for Building Construction. SpringerVerlag Berlin Heidelberg. 2010. 207 p.
156. The Appraisal of Real Estate, 14th Edition. Chicago, Illinois. 2013. 847p.
157. Белгородский феномен. [Электронный ресурс] URL: <https://ardexpert.ru/article/10509> (дата обращения: 17.09.2021).
158. Ввод в действие жилых домов в России [Электронный ресурс] URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения: 12.09.2021).

159. Загородные дома в России и их отличие от европейских. Эгераат Э. [Электронный ресурс] URL: <https://move.ru/articles/609/> (дата обращения: 14.09.2021).

160. Данные Национального объединения застройщиков жилья. [Электронный ресурс] URL: <http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=news&id=315> (дата обращения: 17.08.2021).

161. Данные портала недвижимости [Электронный ресурс] URL: <http://zebra-tv.ru/novosti/biznes/novostroyki-podesheveli-a-vtorichka-podorozhala> (дата обращения: 15.07.2021).

162. Две трети россиян хотят жить в частных домах. Платонов С. [Электронный ресурс] URL: user_company=&user_profession=%d0%a1%d1%82%d1&utm_source=Openfield&utm_medium=email&utm_campaign=B2727102 (дата обращения: 12.08.2021).

163. Загородная недвижимость в зоне турбулентности. Гаджиева С. [Электронный ресурс] URL: https://move.ru/articles/zagorodnaya_nedvizhimost_v_zone_turbulentnosti/ (дата обращения: 12.08.2021).

164. Качество жилища и поныне затуманенная и замолчанная проблема [Электронный ресурс] URL: <http://www.makostroy.ru/sovremzhi2/> (дата обращения 18.08.2021).

165. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г. [Электронный ресурс]: URL: <http://incip.ru/wp-content/uploads/2015/05/Kontseptsiya-dolgosrochnogo-sotsialno-e-konomicheskogo-razvitiya-Rossijskoj-Federatsii-na-period-do-2020-goda.pdf> (дата обращения: 18.09.2021).

166. На повестке дня малоэтажная Россия [Электронный ресурс] URL: https://ardexpert.ru/article/10149?utm_source=%D0%94%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82+%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%D0%B0+ArdExpert.ru&utm_campaign=faa1c20ed9-

EMAIL_CAMPAIGN_2017_08_24&utm_medium=email&utm_term=0_968cc557ab-faa1c20ed9238831373&ct=t(_1518_24_2017)&mc_cid=faa1c20ed9&mc_eid=6fade3d6c1 (дата обращения: 24.08.2021).

167. Нелегкие времена на рынке загородной недвижимости. Гаджиева С. [Электронный ресурс] URL: <https://move.ru/articles/548/> (дата обращения: 22.08.2021).

168. О концепции ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [Электронный ресурс] URL: <http://s-doc.ru/doklad/1> (дата обращения: 24.07.2021).

169. Основные показатели жилищных условий населения [Электронный ресурс] URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jilf/jkh39.htm (дата обращения: 23.08.2021).

170. Официальный сайт «Индикаторы Рынка Недвижимости»: [Электронный ресурс] URL: <http://www.irn.ru> (дата обращения: 15.08.2021).

171. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] URL: <http://www.minstroyrf.ru> (дата обращения: 24.08.2021).

172. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики с центральной базой статистических данных [Электронный ресурс] URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 14.09.2021).

173. Официальный сайт Фонда «Институт экономики города»: [Электронный ресурс] URL: <http://www.urbanecomomics.ru/>. (дата обращения: 18.04.17). 174. Передовой японский опыт. Оганесян Т.: [Электронный ресурс] URL: http://expert.ru/expert/2007/27/peredovoy_yaponskiy_opyt/. (дата обращения: 17.09.2021).

174. Рынок загородной недвижимости «оживает»: Электронный ресурс] URL: https://move.ru/articles/rynok_zagorodnoy_nedvizhimosti_ozhivaet/. (дата обращения: 28.08.2021).

175. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций [Электронный ресурс] URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/stroit/stroi29g.htm. (дата обращения: 20.09.2021).

176. Федеральный Фонд содействия развитию жилищного строительства [Электронный ресурс] URL: <http://www.fondrgs.ru/> (дата обращения: 12.07.2021).

177. Федеральные целевые программы [Электронный ресурс]: http://faip.economy.gov.ru/cgi-bin/uis/faip.cgi/G1/fcp_list/2017 (дата обращения: 28.08.2021).

178. Экономические и экологические аспекты жилищного строительства (об одном подходе к решению жилищной проблемы в России). Любавин А.Ю. [Электронный ресурс] URL: http://nwapa.spb.ru/sajt_ibo/infpacket/oglavl/Problsovec_2007-2.pdf (дата обращения: 16.07.2021).

179. Перспективы развития малоэтажного домостроения: оценки, прогнозы, предложения [Электронный ресурс] URL: <https://lesprominform.ru/jarticles.html?id=3718> (дата обращения: 24.07.2021).

180. Сегодня рынок ИЖС постепенно созревает для прихода на него банковского кредитования [Электронный ресурс] URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/media/news/segodnya-rynok-izhs-postepenno-sozrevaet-dlya-prikhoda-na-nego-bankovskogo-kreditovaniya-rukovoditel/> (дата обращения: 28.07.2021).

181. Объем рынка риэлторских услуг увеличивался до 2019 года [Электронный ресурс] URL: <https://marketing.rbc.ru/articles/11479/> (дата обращения: 27.07.2021).

182. Объем строительных работ снизился в шести федеральных округах [Электронный ресурс] URL: <https://strategy24.ru/rf/news/obem-stroitelnykh-rabot-snizilsya-v-shesti-federalnykh-okrugakh> (дата обращения: 27.08.2021).

183. Рынок малоэтажного строительства [Электронный ресурс] URL: <http://sroportal.ru/publications/rynok-maloetazhnogo-stroitelstva/> (дата обращения: 27.08.2021).

184. Прогноз портала ЕРЗ по вводу жилья в 2019 году [Электронный ресурс] URL: <https://erzrf.ru/publikacii/prognoz-portala-yerz-po-vvodu-zhilya-v-2019-godu/> (дата обращения: 17.07.2021).