

*Абакумов Р.Г., канд. экон. наук, доц.
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ

AbakumovRG2000@mail.ru

В рамках данной статьи автором сформулирована гипотеза о необходимости постановки и решения проблем теории и практики системы управления воспроизводством жилищного фонда на региональном уровне. Выделены концепции научного обоснования постановки проблем: технократическая, экономическая, математическая, психологическая, культурологическая. Обосновываются причины постановки проблем, разработан понятийный аппарат, систематизировано разнообразие инструментов и методов, механизмов, структурных элементов системы управления воспроизводством жилищного фонда. Выделены особенности существующей системы: несбалансированность, монополизм, необъективность данных, демографическая рецессия, психологические предпочтения, территориальная дифференциация. Управление воспроизводством жилищного фонда принимает форму государственных экстерналий, осуществляемых с помощью законодательных и административных актов, которые носят социальный характер и определяют условия социальной аренды, социальной ипотеки, распоряжение материнским капиталом, предоставление имущественных налоговых вычетов, расселение ветхого фонда, предоставление жилья военным, субсидии молодым семьям, субсидии очередникам, малоимущим живущим в жилье ниже социальных норм. Выполнен SWOT-анализ системы управления. Выявлены важнейшие качественные и количественные проблемы системы управления воспроизводством жилищного фонда на региональном уровне.

***Ключевые слова:** жилищный фонд, воспроизводство, управление, система, региональный уровень, проблема, теория, практика, концепция, инструмент, метод.*

Введение. Право граждан на жилище закреплено Конституцией страны, так как оно является основополагающей ценностью для нормальной жизни человека. После реформирования системы жилищно-коммунального хозяйства, в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, управление воспроизводством жилищного фонда возложено на собственника, однако социальная ответственность остается за государством.

Обеспечение доступности жилья является одной из стратегических целей долгосрочного социально-экономического развития регионов России, реализация которой возможна только при условии реализации рациональной системы управления воспроизводством жилищного фонда.

Актуальность исследования проблем. Актуальность исследования проблем системы управления воспроизводством жилищного фонда на региональном уровне связано со следующими причинами: 1) влиянием на обеспеченность населения жильем, а следовательно и на качество жизни; 2) изменением сложившейся ситуации в жилищной сфере – превышение износа над объемом ввода жилья (жилье ветшает быстрее, чем обновляется); 3) деструкция производства и потребностей; 4) низкая доступность жилья; 5) дисбаланс спроса и предложения на рынке жилья; 6)

отсутствие результативного управления и эффективных инструментов; 7) недостаточная мотивация инвесторов при строительстве жилищного фонда и его дальнейшей эксплуатации; 8) несвоевременное проведение текущего и капитального ремонтов объектов жилищного фонда; 9) малоэффективная система финансовых инструментов; 10) спорные вопросы с взносами на капитальный ремонт; 11) высокий уровень риска при эксплуатации жилищного фонда; 12) урбанизация и рост городов; 13) необходимостью роста налоговых поступлений в бюджеты; 14) низкое качество условий проживания; 15) обеспечение мультипликативного эффекта; 16) состояние жилищного фонда является базой устойчивого развития регионов. [1]

Ярко выраженная региональная дифференциация, обусловленная эволюционным территориальным развитием нашей страны, определяет особенности системы управления воспроизводством жилищного фонда.

Теоретический базис. Воспроизводственный подход предполагает рассмотрение жилищного фонда (далее – ЖФ) в качестве: 1) результата производства – сработанная человеком среда обитания, место отдыха, осуществления бытовых процессов [1]; 2) результат потребления – собственность, безопасность, инвестиционные возможности, эмоциональное и психологические

состояние (чувство уверенности); 3) фактора стимулирования сбережений и источника формирования инвестиционного потенциала экономики; 4) катализатора развития отраслей и инновационных процессов; 5) фактора психологического, физического здоровье населения и уровня образования. [2]

Таким образом, можно утверждать, что ЖФ как объект воспроизводства оказывает влияние на социально-экономическое развитие регионов страны.

Воспроизводство жилищного фонда (далее – ВЖФ), по нашему мнению, это процесс, состоящий из многообразия форм, направленных на возобновление и сохранность ЖФ, и представляющие собой постоянно возобновляемый процесс производства, распределения, потребления и обмен ЖФ, за счет взаимодействия его участников, источников финансирования, факторов, определяющих спрос и предложение, рисков, влияющих на данный процесс.

Управление ВЖФ (далее – УВЖФ) представляет сложный комплекс действий и требует системного подхода.

В современной науке нашли проявление следующие концепции научного обоснования УВЖФ: 1) техническая (технократическая), основанная на оценке технического состояния и технической возможности ВЖФ; 2) экономическая концепция, «затраты – эффект», снижение потери полезности, рациональное распределение ЖФ и максимизация его полезности для общества; 3) математическая, набор различных последствий (выигрышей и проигрышей), наступающих с определенными вероятностями, вероятность потерь ЖФ [3]; 4) психологическая, индивидуальные предпочтения относительно ЖФ, отражает сознательную человеческую деятельность; 5) социальная (культурологическая), основанная на социальной интерпретации групповых ценностей и интересов ВЖФ (личные или общественные интересы).

Представленное многообразие концепций рассмотрения УВЖФ свидетельствует о необходимости четкого определения особенностей системы УВЖФ.

Особенностей системы управления воспроизводством жилищного фонда. Целью УВЖФ является поиск оптимального сочетания простого и расширенного ВЖФ, отвечающего потребностям повышения качества жизни и экономическим возможностям общества в контексте ускорения капитализации, как способности к обеспечению возрастающих темпов расширенного воспроизводства ЖФ отвечающего современным технологическим и социальным требованиям.

Основными задачами УВЖФ являются: строительство нового ЖФ и поддержание в пригодном состоянии уже существующего.

Принципы УВЖФ: 1) информационный – наличие необходимого и достаточного объема достоверной информации для УВЖФ; 2) эффективности и экономической обоснованности – оценка эффективности принятых решений и используемых методов и инструментов управления; 3) интеграции – объединение УВЖФ и стратегии развития территорий; 4) оптимизации ресурсопотребления ЖФ; 5) непрерывности и преемственности; 6) сбалансированности воспроизводства; 7) инновационной направленности; 8) социальной ориентированности; 9) прозрачности ценообразования; 10) объединения и комбинирования ресурсов.

Инструментами УВЖФ являются совокупность способов, приемов, методов, методик применяемых для достижения целей УВЖФ. Инструменты и методы, используемые при УВЖФ, должны отвечать следующим требованиям: научно обоснованность и адекватность; результативность; своевременность; достоверность; повторимость; проверяемость.

В табл. 1 представлены основные инструменты и методы УВЖФ.

Основными механизмами УВЖФ являются: 1) механизм планирования, направленный на подготовку объектов ЖФ и систем жизнеобеспечения к воспроизводственным мероприятиям; 2) рациональное территориальное размещение объектов, которое позволяет сократить затраты на их обслуживание и эксплуатацию; 3) механизм региональных и муниципальных заказов ВЖФ; 4) своевременный контроль внутри структуры управления. [5]

Процесс УВЖФ рассматривается нами как обязательный элемент системы управления регионом.

Основные структурные элементы системы УВЖФ:

1. Мониторинг состояния и использование ЖФ. Предполагает формирование база данных региона о состоянии и использовании ЖФ с отражением в виде картографических схем. Качественный и количественный анализ наиболее серьезные проблемы ВЖФ

2. Определение факторных воздействий на ВЖФ. Выявление факторов негативного влияния в процессе изучения ретроспективных данных мониторинга. В зависимости от имеющейся информации возможно использование следующих инструментов: статистического анализа; теоретико-вероятностного; эвристического; математического моделирования [6].

Таблица 1

Инструменты и методы УВЖФ

Методы	Экономические инструменты	Административные инструменты
Увеличение инвестиций	1. Налоговые льготы при приобретении ЖФ 2. Предоставление государственных гарантий 3. Реализация целевых государственных программ 4. Инвестиционный налоговый кредит 5. Регулирование процентной ставки Центробанка РФ	1. Частно-государственное партнерство 2. Создание нормативной юридической базы 3. Формирование научного и производственного комплекса 4. Снижение обязательных требований к участникам рынка ЖН
Контроль цен на ЖФ	1. Субсидирование цен	1. Государственное регулирование цен 2. Увеличение земельных квот для приобретения земли девелоперами 3. Выделение земель под доступное жилье в рамках государственных программ
Снижение затрат связанных со строительством	1. Субсидирование цен на подключение к ресурсам (газ, электроэнергия, водо- и теплоснабжение) 2. Развитие материальной инфраструктуры (дороги, коммунальные услуги, газоснабжение и проч.) 3. Финансирование научных разработок инновационных строительных материалов	1. Регулирующее воздействие на затраты, связанные с ФОТ в строительных компаниях 2. Регулирующее воздействие на поставщиков строительных материалов
Государственные закупки	1. Приобретение ЖФ за счет бюджетных средств 2. Финансирование государственных программ по ремонту и восстановлению ЖФ	1. Отказ закупок от ненадежных партнеров. 2. Отказ от участия в проектах ВЖФ, выполнимость или эффективность которых вызывает сомнение.
Локализации принятия решений по ВЖФ	1. Организация фонда, самостоятельного юридического лица для реализации мероприятий по ВЖФ (Фонд поддержки ИЖС, Жилищных кооперативов, Регионального оператора)	1. Создание специального структурного подразделения на уровне регионов для выполнения координационных действий по ВЖФ. 2. Заключение договоров о совместной деятельности.
Распределение ответственности	1. Штрафы.	1. Четкое разграничение сферы деятельности и административной ответственности.
Компенсации ВЖФ, предупреждения износа ЖФ	1. Взносы на капитальный ремонт. 2. Софинансирование. 3. Привлечении к материальной ответственности лиц, виновных в ненадлежащем исполнении обязанностей по содержанию имущества	1. Стратегическое планирование и регламентирование процедур финансирования капитального ремонта ЖФ. 2. Мониторинг – отслеживание текущей информации о соответствующих процессах.
Фондирование	1. Создание специальных фондов с привлечением частных инвестиций. 2. Развитие механизмов кредитования проектов. 3. Гаранты ВЖФ.	1. Законодательное закрепление положений о фондировании ВЖФ. 2. Страхование ЖФ либо страхование строительных рисков при ВЖФ

3. Выявление потребности в ВЖФ в различных формах (проведение текущего, капитального ремонта, реконструкции, модернизации, нового строительства и т.д.).

4. Разработка механизмов и инструментов удовлетворения потребности в ВЖФ.

5. Оценка эффективности проектов ВЖФ.

6. Корректировка управленческих решений и инструментов управления в зависимости от результатов ВЖФ. В системе УВЖФ можно выделить несколько элементов (объектов) управления и уровней управления (субъектов).

Простым элементом ЖФ является жилое здание (индивидуальный жилой дом, многоквартирный дом). Выделим особенности многоквартирных домов, которые следует учитывать при ВЖФ: технически сложный объект, который представляет угрозу жизни и здоровью большого количества человек; составляют основную часть ЖФ в городах, в которых по данным Росстата проживает 74% населения страны; выделен в действующем законодательстве как объект управления; наиболее востребованный объект на рынке. Совокупность жилых зданий образует микрорайон, совокупность микрорайонов города и поселки, т.е. ЖФ муниципальных образований и в совокупности региональный ЖФ.

УВЖФ происходит на основе разделения полномочий между федеральным центром (разработка стратегии УВЖФ и контроль ее выполнения); региональными (координация реализацию программ ВЖФ, ответственность за их выполнение); муниципальными органами власти (управление функциональной деятельностью и подпроектами ВЖФ муниципального образования); предприятиями (участие в ВЖФ в рамках целевых проектов на уровне микрорайонов); управляющие компании перед собранием жильцов несут ответственность за достижение результатов по содержанию ЖФ; индивидуальные застройщики обязаны содержать свой ЖФ.

УВЖФ является многоуровневой иерархической системой, так как каждому уровню присущи свои особенности, способы управления.

В связи с этим при УВЖФ возникают определенные трудности ведомственного характера, которые обостряются большим количеством независимых друг от друга участников данного процесса: банковские учреждения, страховые компании, строительные организации, управляющие компании, владельцы недвижимого имущества и др.

Анализ результатов существующей системы и применяемых инструментов. Проведенное исследование состояния и тенденций ВЖФ на основании данных сайта www.gks.ru

(Федеральной службы государственной статистики РФ) позволяет выделить следующие особенности, которые влияют на систему УВЖФ: 1) структура ЖФ является несбалансированной, преобладает частная собственность, необходимо сбалансировать ЖФ по формам собственности с учетом структуры населения; 2) нет полноценного легального рынка аренды ЖФ, не статистики объемов снимаемого в аренду ЖФ, это затрудняет оценку потребности; 3) недовольны качеством жилья 16 % населения страны, что говорит о потенциальном, но неплатежеспособном спросе на жилье; 4) демографическая рессия населения отражается благоприятно на показателе «площадь жилых помещений на 1 человека»; 5) уровень благоустроенности – 62 %, что значительно ниже средневропейского уровня; 6) Центральный, Северо-Западный и Уральский федеральные округа, можно характеризовать как эффективные с позиции динамика показателей состояния ВЖФ; Южный и Северо-Кавказский федеральные округа являются наиболее депрессивными.

УВЖФ на федеральном уровне принимает форму государственных экстерналий, осуществляемых с помощью законодательных и административных актов, которые носят социальный характер и определяют условия социальной аренды, социальной ипотеки, распоряжение материнским капиталом, предоставление имущественных налоговых вычетов, расселение ветхого фонда, предоставление жилья военным, субсидии молодым семьям, субсидии очередникам, малоимущим живущим в жилье ниже социальных норм.

На основании отчета Минстроя рассмотрим результаты применяемого инструментария.

1. Развитие рынка ипотечного кредитования

По данным Банка России, всего за 2016 год в России выдано 856 344 ипотечных кредита на общую сумму 1 472 140 млн рублей (на 22,5 % выше аналогичного показателя 2015 года). Доля ипотечных кредитов с государственной поддержкой в 2016 году составила 35,4 % от всего объема ипотечных кредитов, выданных в 2016 году, что позволило предоставить ипотечные кредиты на приобретение жилья площадью 15 млн кв. м. по ставке от 9,9 до 12 %. Основная доля выданных ипотечных кредитов сконцентрирована в Центральном федеральном округе и составляет около 31 %, при наибольшей доле приходится на Москву и Московскую область.

2. Обеспечение жильем отдельных категорий граждан

На 1 января 2017 года израсходовано 9 860,1 млн рублей на предоставление жилищного фонда

ветеранам Великой Отечественной войны, обеспечены 8468 ветеранов Великой Отечественной войны.

3. Реализация ФЦП «Жилище»

За 2016 год в рамках реализации ФЦП «Жилище» были обеспечены жильём 21,08 тыс. семей граждан, а также обеспечен дополнительный ввод жилья в объёме 3,7 млн кв. м за счёт поддержки проектов строительства жилья.

4. Улучшение жилищных условий граждан, имеющих трёх и более детей

За 2016 год региональными властями и органами местного самоуправления предоставлено бесплатно 92,3 тыс. земельных участков многодетным семьям. Жилые помещения по договору социального найма в 2016 году предоставлены 2026 семьям, имеющим трёх и более детей.

5. Развитие рынка арендного жилья

По состоянию на 1 января 2017 года 63 субъекта разработали и приняли региональные программы развития рынка арендного жилья, в том числе обеспечив включение подпрограмм, задач, мероприятий, направленных на формирование и развитие рынка доступного арендного жилья, в существующие региональные программы жилищного строительства. По состоянию на 1 января 2017 года объём ввода арендного жилья в России составил 1112,5 тыс. кв. м.

В 2016 году АИЖК приступило к реализации пилотных проектов по финансированию арендного жилья – объём инвестиций составил 13,5 млрд рублей. Арендный ЖФ создаётся с использованием механизма коллективных инвестиций – в 2016 году сформирован закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кутузовский», профессиональным управлением которого занимается вновь созданное ООО «УК АИЖК». В декабре 2016 года введён в эксплуатацию МФК «Лайнер», (г. Москва, Ходынский бульвар, д. 2), на базе которого будут созданы первые 283 арендных апартаментов. [15]

6. Долевое строительство

В июле 2016 года принят Федеральный закон №304, ужесточающий требования к застройщикам, работающим на рынке долевого строительства, и повышающий защиту прав граждан – участников долевого строительства.

Установлены требования к минимальному размеру уставного капитала застройщиков, приоритет права требования участников долевого строительства к застройщику, введены дополнительные требования к раскрытию информации на официальном сайте застройщика, предусмотрено ведение реестра застройщиков, расширены полномочия контролирующих органов, создан государственный компенсационный фонд долевого строительства.

7. Реализация подпрограммы «Стимулирование программ жилищного строительства субъектов Российской Федерации»

Объём финансирования подпрограммы в 2016 году из средств федерального бюджета составил 4 341,62 млн рублей. В реализации подпрограммы в 2016 году приняли участие 18 субъектов Федерации. Минстроем России заключены 12 соглашений с указанными субъектами Федерации. В соответствии с заключёнными соглашениями в бюджеты субъектов Федерации перечислены средства федерального бюджета в объёме 4 313,6 млн рублей. В 2016 году в рамках подпрограммы осуществлялось софинансирование строительства 16 объектов социальной инфраструктуры (дошкольных учреждений, образовательных учреждений) более чем на 5,5 тыс. мест, а также строительства более 88 км автомобильных дорог (23 объекта) на территории проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья, и в микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильём. В 2016 году достигнут целевой индикатор подпрограммы, а именно введено жилья 3,7 млн кв. м, что составляет более 300 % от установленного подпрограммой показателя (1,1 млн кв. м). [16]

8. Реализация приоритетного проекта «Ипотека и арендное жильё»

Утверждён паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жильё». Основной целью приоритетного проекта основного направления стратегического развития «Ипотека и арендное жильё» является: обеспечение высоких темпов ввода жилья (100 млн кв. м в 2020 году), стимулирования спроса путем снижения ставки по ипотечным кредитам, возмещение затрат на уплату процентов по кредитам на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, субсидирование строительства (реконструкции) объектов социальной инфраструктуры в регионе; субсидирование строительства (реконструкции) автомобильных дорог в регионе.

8. Жилищно-коммунальное хозяйство

8.1. Привлечение в ЖКХ частных инвестиций

Объём частных инвестиций, предусмотренных концессионными соглашениями, заключёнными в 2016 году, – 62,4 млрд рублей, в 2015 году – 70,9 млрд рублей, в 2014 году – 7,2 млрд рублей. Всего в течение 2016 года было заключено 580 концессионных соглашений. [16]

Разработаны и вступили в силу меры, направленные на совершенствование привлечения частных инвесторов в сферу ЖКХ и предусматривающие: приоритетное участие региона в качестве стороны концессионного соглашения;

имущественное участие регионов в концессии. В регионах уже наблюдается положительный опыт работы в рамках концессии, позволивший сократить количество аварий в теплоснабжении на 47 %, на 21 % в водоснабжении, а расходы на содержание сократились на 14 %.

8.2. Регулирование деятельности в сфере управления многоквартирными домами

Годовой оборот рынка управления жильём в России составляет 500 млрд рублей. В стране 2,4 млн многоквартирных домов. В 2016 году утверждён механизм взыскания штрафов в пользу потребителей при оказании коммунальных услуг: с 1 января 2017 года при расчёте платы с нарушением установленного порядка исполнитель будет обязан выплатить потребителю штраф в размере 50 % от излишне начисленной платы не позднее 2 месяцев со дня обращения заявителя путём снижения размера платы (или размера задолженности) за коммунальную услугу [16].

8.3. Ликвидация аварийного жилищного фонда

На 1 марта 2017 года расселено 2,67 млн кв. м (101,7 %), 169,23 тыс. человек (101,5 %) [16].

8.4. Система капитального ремонта многоквартирных домов

Всего в региональные программы капремонта включено более 745 тыс. многоквартир-

ных домов. В 2016 году капитальный ремонт выполнен в 41,4 тыс. многоквартирных домов (МКД) общей площадью 135,0 млн кв. м, в которых проживают 5,232 млн человек. Темпы проведения капитального ремонта в 2016 году по сравнению с 2015 годом увеличились почти в 2 раза.

По состоянию на 1 января 2017 года во всех субъектах Федерации собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капитальный ремонт. Процент сбора составляет порядка 85,73 %, собираемость увеличилась на 8,53 % по сравнению с аналогичным периодом 2015 года [16].

8.5. Приоритетный проект «ЖКХ и городская среда»

Началась активная работа по реализации приоритетных проектов ЖКХ и городская среда, предполагающих создание условий повышения качества городской среды с использованием системного подхода. В стране будут внедрены новые, современные правила благоустройства и приняты пятилетние муниципальные программы, предусматривающие благоустройство всех нуждающихся в благоустройстве муниципальных территорий общего пользования, а также дворовых территорий многоквартирных домов.

С учетом результатов исследования выполнен SWOT-анализ системы УВЖФ (см. табл. 2).

Таблица 2

SWOT-анализ системы УВЖФ

Сильные стороны	Слабые стороны
1. Высокий уровень централизации управления, позволяет сконцентрировать ресурсы для решения проблем ВЖФ. 2. Стабильность, обеспечение решения задач госбюджетными средствами. 3. Функционально-программная ориентированная система управления. 4. Многолетняя практика управления ЖФ. 5. Нарботки в области информационно-аналитической базы ВЖФ. 6. Нормативно-правового обеспечения процесса.	1. Отсутствие гибкости управления (не адаптирующаяся). 2. Бюрократизированное управление. 3. Недостаток госбюджетных средств для решения задач управления ВЖФ. 4. Отсутствие нормативного закрепления правил взаимодействия органов власти с частными партнерами.
Угрозы	Возможности
1. Влияние кризисных явлений. 2. Снижение объема финансовых средств, выделяемых на решение проблемы ВЖФ. 3. Неэффективное расходование средств, связанное с увеличением аппарата управления и необходимостью содержания обеспечивающих работу системы управления структур. 4. Сокращение объема ввода ЖФ.	1. Совершенствование нормативно-правовой базы. 2. Совершенствование информационной базы. 3. Совершенствование организационно-экономической модели взаимодействия органов власти и частных партнеров. 4. Развитие новых инструментов инвестирования строительства ЖФ.

Основные проблемы в сфере управления воспроизводством жилищного фонда. Анализ состояния ВЖФ и применяемого инструмента-

рия на федеральном и региональном уровне позволил, выявить наличие следующих проблем в сфере системы УВЖФ (см. табл. 3).

Таблица 3

Основные проблемы в сфере управления ВЖФ

№	Наименование проблемы	Содержание проблемы
1.	Нет четкого государственного управления ВЖФ	Государство переложило проведение ВЖФ на собственников жилых помещений. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»
2	Развитие процесса санации и перераспределения ЖФ	У многих собственников отсутствуют средства на содержание и воспроизводство ЖФ, что приводит к перераспределению собственников ЖФ в результате процесса санации и созданию групп населения фактически остающихся без жилья.
3	Формализованное привлечение собственников в процесс управления	Реалии законодательных актов в области коллективного управления ВЖФ не находят коллективной поддержки большинства населения поэтому носят формальный характер и требуют доработки с учетом реалий современного информационного общества.
4	Законодательно закреплённый рост оплаты за коммунальные услуги	Постоянный законодательно закреплённый рост оплаты за коммунальные услуги в независимости от их качества, приводит к повышению социальной напряженности в обществе
5	Нормы Жилищного законодательства не содержат положения регламентирующие требования к процессу воспроизводства, который бы обеспечивал оптимальную эксплуатацию с минимизацией физического износа	Ликвидация дефектов и неисправностей на ранней стадии способствует увеличению долговечности и продолжительности эффективной эксплуатации строительных конструкций и элементов инженерных систем ЖФ. В перечне работ по статье «содержание и ремонт» не предусмотрено ликвидация дефектов и неисправностей на ранних стадиях все это отнесено к капитальному ремонту.
6	Интенсификации физического износа ЖФ, массовый переход в ветхое и аварийное состояние, несоответствие условий проживания нормативным требованиям.	Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) подменяет понятия «техническая эксплуатация» на «содержание и ремонт», что сокращает длительности периода между капитальными ремонтами и увеличивает затраты.
7	Отсутствует институт независимых технических экспертов обеспечивающих квалифицированную, непрерывную диагностику состояния строительных элементов ЖФ, контроль и приемку выполненных работ.	Отсутствует квалифицированный и независимый прием работ по техническому обслуживанию и капитальному ремонту.
8	Нормативно-правовые акты в области управления ВЖФ не связаны с техническими нормами и правилами	Терминология, методологические принципы, понятия и представления, содержащиеся нормативно-правовых актах в области управления ВЖФ, не соответствуют принятым в строительной науке и практике, в строительном проектировании и строительстве, в технической эксплуатации ЖФ.
9	Значительное превышение спроса на ЖФ над предложением	Потребность в новом жилье оценивается экспертами в размере 3 млрд кв. м., что не соотносится с темпами строительства. Наблюдается высокий уровень монополизации рынка жилищного строительства.
10	Низкий уровень обеспеченности ЖФ граждан России	Данный показатель составляет в среднем 44 кв. м на человека, что не соотносится с данным показателем в Великобритании – 70 м ² , в США – 65 м ² и в Германии – 55 м ² .
11	Низкий уровень доступности привлеченных источников финансирования воспроизводства ЖФ	Привлечение источников финансирования для ВЖФ практически недоступно для подавляющей численности населения, что связано с величиной первоначального взноса и незначительными накоплениями
12	Низкий платежеспособный спрос населения на ЖФ	Темпы роста цен на жилье в последние годы значительно превышают темп роста заработной платы, что при высокой процентной ставке по ипотечному кредитованию делает практически невозможным приобретение жилой недвижимости. Несопоставимость уровня доходов населения и цен на жилье

13	Дисбаланс между ценами, себестоимостью, качеством	Средняя цена продажи жилья превышает среднюю себестоимость строительства на 40–50 %, а темп роста себестоимость строительства превышает темп роста цен на строительные материалы на 30–40 %, темп роста цен на жилье превышает темп роста реальных располагаемых доходов населения на 60 %. Все это свидетельствует о искусственно завышенной стоимости жилья в связи с монопольным положением продавцов. По оценкам экспертов рыночная стоимость ЖФ превышает сметную стоимость более чем в 3 раза и не соответствует потребительским качествам.
14	Не достаточное количество земельных участков, обеспеченных необходимой инженерно-технической инфраструктурой, недостаток коммунальных мощностей для вновь вводимых объектов	Обустроенные участки стоят дороже, т.к. индивидуальным застройщикам выполнить такие работы практически невозможно, это связано в первую очередь с организационными моментами, высокой стоимостью подключения, административными барьерами поставщиков ресурсов.
15	Наличие барьеров при получении разрешения на строительство документов ой документации на строительство, при получении технических условий на подключение объектов к инженерным коммуникациям	Выдача технических условий осуществляется сетевыми компаниями с завышенными требованиями (когда предоставляются земельные участки, не обеспеченные инженерной инфраструктурой). Иногда технические условия являются просто не подъемными для инвесторов, стоимость подключения к инженерным сетям делает строительство объекта недвижимости на уже приобретенном земельном участке экономически бессмысленным.
16	Перенаселенность ЖФ в городах	Перенаселенность – понимается ситуация, при которой в одном жилом помещении проживает более одного домохозяйства.
17	Сокращение объемов финансирования мероприятий по ВЖФ из федерального бюджета	Это вызвано неблагоприятной ситуацией в экономике Российской Федерации и изменением приоритетов государственной политики, неспособность субъектов Российской Федерации обеспечить необходимый уровень софинансирования расходных обязательств.
18	Отсутствует мониторинг эффективности и результативности инвестиционных вложений в ЖФ, не осуществляется межрегиональное и межтерриториальное сравнение качества ВЖФ, отсутствует система индикаторов, позволяющая оценить результативность управления жилищным фондом	Не выработаны показатели эффективности и результативности управления ВЖФ
19	Примитивизм социальных благ в сельской местности	Обеспеченность благоустройством сельского ЖФ не более 15 %

Выводы. В настоящее время система управления воспроизводством жилищного фонда на региональном уровне представляет собой уже состоявшееся явление в системе социально-экономического управления в регионе, хотя теоретический, методологический и методический базис находится на стадии формирования и развития.

Качественное наполнение теории и практики системы управления воспроизводством жилищного фонда проявляется в переосмыслении и постановке проблем теории и практики, основанных на комбинаторике системного и воспроизводственного подходов, методов аналитического обобщения, количественной оценки и абстрагирования.

Снижение ввода жилья объясняется падением объема построенного жилья за счет средств

населения, что связано в свою очередь со снижением реальных располагаемых доходов населения. Отсутствие действенных механизмов и инструментария УВЖФ наиболее ярко отражается на индексе доступности ЖФ, при существующих тенденциях роста (снижения) реальных доходов населения и темпов роста стоимости ЖФ, он не будет достигать рекомендованных и запланированных значений. Государственные программы увеличивают перекося спроса и предложения на рынке и, приводят к росту цен на ЖФ и не возможности его приобретения.

Решение указанных проблем возможно путем совершенствования инструментария УВЖФ и использования зарубежного опыта использования обширного спектра инструментов тарифной,

налоговой и таможенной, бюджетной, программной политики на региональном уровне.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Abakumov R.G., Avilova I.P., Ursu I.V., Kapustina E. O. Methodical Toolkit of Managing Reproduction of the Fixed Assets of an Organization // The Social Sciences. 2015. Vol. 10 (6). P. 1449–1455.

2. Avilova I.P., Naumov A.E., Shchenyatskaya M.A. Improving the economic efficiency of construction investments by means of technological risks management // Journal of Fundamental and Applied Sciences. 2016. Т. 8. № S2. С. 1502–1518.

3. Avilova I., Naumov A., Krutilova M. Methodology of cost-effective eco-directed structural design // 17th International Multidisciplinary Scientific GeoConference & EXPO (SGEM 2017). № 53. P. 551–557.

4. Avilova I., Krutilova M. Economic incentives of green standards in civil and municipal engineering // 17th International Multidisciplinary Scientific GeoConference & EXPO (SGEM 2017). № 53. P. 255–261.

5. Концепция долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года. Утверждена распоряжением Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р. [Электронный ресурс]// <http://economy.gov.ru/mines/activity/sections/strategicPlanning/concept/>.

6. Концепция устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 г. // Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. [Электронный ресурс]// <http://www.mcx.ru/documents/document/show/14914.77.html>

7. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015–2020 годы» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] // <http://base.garant.ru/12182235/>.

8. Постановление Правительства РФ от 28

января 2006 № 47 (ред. от 25 марта 2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электронный ресурс]// http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/.

9. Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [Электронный ресурс]// <http://www.rg.ru/2003/10/23/pravila.html>.

10. Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» // СПС КонсультантПлюс.

11. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р «Концепция долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года».

12. Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р «Об утверждении стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года».

13. Единая межведомственная информационно-статистическая система [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.fedstat.ru/indicators/start>. Do.

14. Инвестиции в России [Электронный ресурс] // Стат. сб. Росстат. Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/B07_56/Main.htm.

15. Официальный сайт Совета при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. Режим доступа: <http://www.rost.ru>.

16. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // <http://www.gks.ru/>

Информация об авторах

Абакумов Роман Григорьевич, кандидат экономических наук, доц. кафедры экспертизы и управления недвижимостью.

E-mail: AbakumovRG2000@mail.ru

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Поступила в декабре 2017 г.

© Абакумов Р.Г., 2018

R.G. Abakumov

STATEMENT OF THE PROBLEMS OF THE THEORY AND PRACTICE OF THE SYSTEM OF MANAGEMENT OF REPRODUCTION OF THE HOUSING FUND AT THE REGIONAL LEVEL

Within this article the author formulated a hypothesis of need of statement and the problem resolution of the theory and practice of a management system by reproduction of a housing stock at the regional level. Concepts of scientific reasons for statement of problems are selected: technocratic, economic, mathematical, psychological, culturological. The reasons of statement of problems are proved, the device is developed concepts, a variety of tools and methods, mechanisms, structural elements of a management system is systematized by reproduction of a housing stock. Features of the existing system are marked out: imbalance, monopolism, bias of data, demographic recession, psychological preferences, territorial differentiation. Management of reproduction of a housing stock takes the form of the state externalities performed by means of legal and administrative acts which have social character and determine conditions of social lease, a social mortgage, the order maternity capital, provision of the property tax deductions, resettlement of old stock, provision of housing to military, subsidies to young families, a subsidy to people on the waiting list, needy living in housing below social norms. SWOT analysis of a management system is executed. The most important high-quality and quantitative problems of a management system by reproduction of a housing stock at the regional level are revealed.

Keywords: *housing stock, reproduction, management, system, regional level, problem, theory, practice, concept, tool, method.*

Information about the authors

Roman G. Abakumov, PhD, Assistant professor.

E-mail: AbakumovRG2000@mail.ru

Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.

Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Received in December 2017