

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра профессионально-экономического обучения

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Зав. кафедрой
Профессионально-экономического
обучения

Т.К. Руткаускас

« » _____ июня 2016 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ

Исполнитель:

Студент (ка) группы № ГМУ-403 _____ Леонтьева Елена Сергеевна
(подпись)

Научный руководитель _____ Руткаускас Т.К., д.э.н., профессор
(подпись)

Консультант методического _____ д.э.н.,
раздела _____ Руткаускас Т.К., профессор
(подпись)

Нормоконтролер _____ Дёмина Ю.В. ст.преподаватель
(подпись)

Екатеринбург 2016

СОДЕРЖАНИЕ

РЕФЕРАТ.....	6
ВВЕДЕНИЕ.....	7
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ.....	10
1.1. Сущность и правовые основы жилищного строительства в России.....	10
1.2. Экономические основы организации жилищного строительства.....	15
1.3. Зарубежный и отечественный опыт развития строительства жилья.....	19
2. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА.....	25
2.1. Анализ и оценка состояния жилищной сферы Октябрьского района города Екатеринбурга	25
2.2. Анализ организации жилищного строительства в современных условиях	32
2.3. Механизмы и финансовые инструменты привлечения инвестиций в жилищное строительство.....	36
3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА	39

3.1. Экономические инструменты решения жилищной программы.....	39
3.2. Меры по реализации перспектив развития строительства жилья на местном уровне	45
4. ПРОЕКТИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ ПО ТЕМЕ «РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ СТРОИТЕЛЬСТВА»	51
4.1. Тема «Развитие экономики строительства» в структуре дисциплины «Экономика строительства»	51
4.2. Содержание системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства»	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа выполнена на 76 страницах, содержит 8 рисунка, 10 таблиц, 54 источников литературы, а также 8 приложения на 8 страницах.

Ключевые слова: ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ВВОД ЖИЛЬЯ, МЕХАНИЗМЫ И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ.

Объект исследования – жилищное строительство Октябрьского района города Екатеринбурга.

Предмет исследования – экономические отношения между субъектами рынка жилищного строительства.

Целью работы – разработка основных направлений по совершенствованию развития жилищного строительства.

Основные задачи:

- изучить теоретические и правовые аспекты жилищного строительства;
- рассмотреть экономические основы организации строительства жилья;
- обобщить отечественный и зарубежный опыт развития жилищного строительства;
- проанализировать и дать оценку состояния строительства жилья на конкретной территории;
- определить основные направления перспектив развития строительства жилья;
- разработать проект системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства».

ВВЕДЕНИЕ

Современное общество так быстро развивается, что ему необходимо все условия для достойного существования в соответствии с его интересами, прогрессом и стандартами. Иными словами, уровень жизни должен отвечать требованиям людей. Жилищное строительство как раз является тем сегментом, которое отвечает за качество жизни. Его развитие позволит решить социальные и экономические проблемы, такие как доступность жилья и его качества, а также увеличение роста населения.

Строительство, как и любая другая сфера, нуждается в постоянном развитии. Степень его развития зависит от экономики страны и поддержки государства. Так же для развития строительства необходимо создание условий, а именно выделение новых земельных участков, что очень проблематично в больших городах, но необходимо из-за большого роста населения.

Впервые в мировой теории вопросами жилищного строительства занялся немецкий философ Ф. Энгельс. В своей работе «К жилищному вопросу» он рассматривал жилье как нужду и решения жилищного вопроса. Разработке функционирования и регулирования жилищной сферы посвящены работы В.П. Ресина, Я. Корнай, Р. Страйка. Так же в свое время жилищным вопросом занимались А. Мюльбергер, Э. Закс.

В России подходами к решению жилищного вопроса в отдельных городах, стоимостью построек, требованиями к условиям проживания и множество других аспектов занимался ученый экономист В.В. Святловский. Квартирным вопросом занимался русский и французский архитектор М.Г. Диканский, он предложил социальные решения этой проблемы. Из современных ученых можно выделить такого как В.З. Черняк, доктор экономических наук, автор работы «экономика строительства и коммунального хозяйства». Экономикой строительства занимаются В.С. Кулибанов, А.Н. Ларионов, Л.М. Чистов.

Несмотря на многовековую историю жилья, данная тема является по-прежнему актуальной и требует постоянного развития, как это было сказано выше. Теоретическая сторона не до конца обозначена, и изучая статьи различных авторов, можно столкнуться с проблемой в области определения понятия «жилищное строительство».

Целью выпускной квалификационной работы (ВКР) является разработка основных направлений по совершенствованию развития жилищного строительства. В соответствии с данной целью необходимо решить следующие задачи:

- изучить теоретические и правовые аспекты жилищного строительства;
- рассмотреть экономические основы организации строительства жилья;
- обобщить отечественный и зарубежный опыт развития жилищного строительства;
- проанализировать и дать оценку состояния строительства жилья на конкретной территории;
- определить основные направления перспектив развития строительства жилья;
- разработать проект системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства».

Объектом исследования является жилищное строительство Октябрьского района города Екатеринбурга.

Предметом исследования являются экономические отношения между субъектами рынка жилищного строительства.

Базой научного исследования данной выпускной квалификационной работы послужили труды В.В. Бузырева, Л.Г. Селютиной о жилищной проблеме и путях ее решения в современных условиях. Экономика жилищной сферы В.В. Бузырева, С.А. Николихиной, экономика городского хозяйства И.Н. Ильиной, а также жилищный фонд Свердловской области.

Методами сбора и обработки информации являются методы экономико-статистических группировок, табличное представление информации, а также опросный метод.

Научная гипотеза заключается в том, что проблемы развития жилищного строительства и направления их решения являются факторами повышения уровня доступности и комфортности проживания для граждан.

Выбор используемой литературы основывается на вопросах воспроизводства жилищного фонда, формирования эффективной системы управления развитием жилищного строительства, обобщения отечественного и зарубежного опыта, направленных на повышение обеспеченности граждан доступным и комфортным жильем.

В первой главе «Теоретические основы жилищного строительства в современных рыночных условиях» рассматривается содержание вопроса жилищного строительства, его сущность и правовые и экономические основы организации. Рассмотрен зарубежный и отечественный опыт развития жилищного строительства.

Во второй главе «Анализ состояния развития жилищного строительства на территории Октябрьского района города Екатеринбурга» проанализированы состояние жилищной сферы, организация жилищного строительства, механизмы и финансовые инструменты привлечения инвестиций в его осуществление.

В третьей главе «Направления перспектив развития жилищного строительства в Октябрьском районе города Екатеринбурга» предложены пути дальнейшего развития жилищного строительства на ближайший период и меры по реализации перспектив развития строительства жилья на местном уровне.

В четвертой главе «Проектирование системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства» рассмотрена тема в структуре дисциплины «Экономика строительства» и предложено содержание системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства».

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

1.1 Сущность и правовые основы жилищного строительства в России

Жилье является одной из главных ценностей в современном обществе. Оно обеспечивает безопасность гражданам и дает ощущение экономической стабильности. Его строительство позволяет дать гражданам собственное место проживания и улучшить жилищные условия. Также строительство жилья стимулирует к эффективному и производительному труду, тем самым улучшая экономическую ситуацию в стране.

Рынок жилья является объектом регулирования жилищной политики. В экономической литературе под жилищной политикой понимается целенаправленная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по удовлетворению потребности граждан в жилье. Жилищная политика решает проблемы, которые являются важнейшей частью государственной политики большинства как экономически развитых, так и развивающихся стран. Способы решения жилищных проблем зависят от следующих факторов:

- уровень экономического развития страны;
- уровень жизни населения и его обеспеченность жильем;
- состояние жилищного фонда страны;
- масштабы развития ипотечного жилищного кредитования;
- условия предоставления ипотечных жилищных кредитов;
- особенности законодательства, регулирующего жилищную сферу;
- состояние сферы жилищного строительства; [39].

Сущность и понятие «жилищная сфера» раскрывается в законе Российской Федерации (РФ) "Об основах федеральной жилищной политики"

от 24.12.1992 № 4218 – 1 (ред. от 22.08.2004). Жилищная сфера – это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Именно поэтому строительство это неотъемлемая часть жилищной сферы. Оно является одной из крупнейшей и главной отраслью экономики в России [31].

Понятие «жилищное строительство» раскрыто в градостроительном кодексе РФ (ГК РФ). Под жилищным строительством следует понимать создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), в результате этого будут созданы объекты жилищных прав, которыми в свою очередь являются жилые помещения. Жилищное строительство включает в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования [6, ст. 16].

Жилищное строительство подразумевает собой возведение следующих видов жилых домов:

- Индивидуальных жилых домов – предназначенных для индивидуального пользования одной семьей [6, ст. 48].

- Малоэтажных жилых домов – это многоквартирные дома, таунхаусы, дуплексы и коттеджи, высота которых не превышает в большинстве случаев 2 – 3 этажа.

- Многоквартирных жилых домов, жилищных комплексов.

- Других жилых строений, поскольку они тоже предназначены для проживания и являются жилыми [37].

Согласно ГК РФ жилищное строительство осуществляется в специальных жилых зонах, определяемых в результате градостроительного зонирования. Территорией застройки являются жилые зоны, предназначенные для какого-либо вида жилых домов и строений. В жилищных зонах, помимо домов, могут размещаться другие объекты

социального и коммунально-бытового назначения, например больницы, школы, гаражи. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства [6, ст. 35].

Порядок предоставления земельных участков под строительство регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ). Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться в собственность, аренду или в безвозмездное срочное пользование. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка [14, ст. 30-38].

Жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений находящихся на территории РФ. В состав жилищного фонда в соответствии с жилищным кодексом РФ (ЖК РФ) входят жилые помещения, которые пригодны для проживания в них и удовлетворяют потребность населения в жилье. В зависимости от формы собственности выделяют следующие категории на жилые помещения [11, ст. 19]:

- Частный жилищный фонд – это фонд, находящийся в собственности граждан или принадлежащий юридическим лицам, построенным или приобретенным за их счет.

- Государственный жилищный фонд – представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ либо субъектам РФ.

- Муниципальный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Жилищный фонд в целях использования подразделяется на следующие категории:

- Жилищный фонд социального использования – жилые помещения предоставляемые гражданам по социальному найму.

- Специализированный жилищный фонд – жилые помещения, для проживания отдельных категорий граждан (служебные помещения, общежития, помещения маневренного фонда, дома социального обслуживания, помещения для временного поселения переселенцев и беженцев, помещения для социальной защиты граждан).

- Индивидуальный жилищный фонд – помещения частного жилищного фонда, собственниками которого являются юридические или физические лица.

- Жилищный фонд коммерческого использования – помещения для проживания граждан на каких-либо условиях пользования [3, с. 61-63].

Процесс жилищного строительства регулируется Федеральным законом (ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 № 214 – ФЗ. Два основных участника процесса жилищного строительства – это застройщик и участник долевого строительства. Застройщик имеет в собственности или на правах аренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства для создания многоквартирных домов. Участником долевого строительства признается лицо, заключившее договор участия в долевом строительстве жилого дома [46].

Другими участниками жилищного строительства являются технический заказчик и генеральный подрядчик. Заказчиком признается лицо осуществляющее реализацию инвестиционного проекта, специализирующегося на каком-то определенном виде строительства. Подрядчиком выступает лицо, которое выполняет работы по договору подряда государственному и муниципальному контракту, заключаемому с заказчиком.

Взаимоотношения между участниками жилищного строительства состоит из цепочки действий. Подрядчик передает выполненные строительные работы заказчику, он в свою очередь вводит в эксплуатацию жилой дом и передает его застройщику, затем застройщик передает участнику долевого строительства жилое помещение и весь процесс сопровождаются привлеченные денежные средства с договором подряда [44, с. 9-17].

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) регулирует отношения между участниками строительства, и раскрывает основные положения их договора. Так в случае повреждения объекта строительства идет распределение риска, объект строительства может быть застрахован. Заказчик может внести изменения в документацию на стадии строительства. За качество строительных работ отвечает заказчик и все недостатки работ, должны быть устранены за его счет. Обязательно должны быть обговорены оплата работы, сдача и приемка и сроки выявления качества строительных работ [7, ст. 740-756].

Инвестирование строительства жилья осуществляется на основании Закона Российской Советской Федеративной Социалистической Республики (РСФСР) «Об инвестиционной деятельности РСФСР» от 26.06.1991 года №1488 – 1. Под инвестированием строительства понимается вложение в строительство материальных средств в целях получения дохода и другого положительного социального эффекта, которое оформляется составлением договора. Инвесторами могут выступать как физические, так и юридические лица, а инвестициями являются денежные средства [30].

В итоге можно сделать следующий вывод: жилищное строительство — это создание объектов жилищных прав, на определенных жилищных зонах. Процесс жилищного строительства это возведение, участниками жилищного строительства, жилых домов и строений, соответствующих требованиям для проживания граждан и относящимися к какой-либо категории жилищного фонда.

1.2 Экономические основы организации жилищного строительства

Жилищное строительство наравне с жилищным хозяйством является ведущим видом экономической деятельности, которое обеспечивает создание и содержание жилищного фонда. Организация жилищного строительства зависит от деятельности застройщиков, источников финансирования и факторов, влияющих на деятельность строительной организации. Главной задачей организации жилищного строительства является эффективное воспроизводство жилищного фонда и жилищной сферы. Воспроизводственный процесс подразумевает производство, распределение, обмен и потребление жилья.

Управление воспроизводством жилищного фонда, в настоящее время, включает в себя градостроительство и реконструкцию жилья государством. Управление строительством осуществляется на региональном уровне. Развитие системы управления жилищным строительством сопряжено с решением ряда проблем. Среди них можно выделить следующие: установление общих принципов организации системы управления воспроизводства жилищным фондом на федеральном и региональном уровне.

Деятельность застройщиков в ходе организации жилищного строительства начинается с приобретения земельного участка, организации финансирования и строительства, непосредственно проведение самого строительства и заканчивается получением дохода от продаж. Для реализации объектов жилищного строительства привлекаются коммерческие банки для обеспечения кредитования строителей. В качестве источников финансирования жилищного строительства в основном используются собственные средства фирмы, банковский кредит, государственная бюджетная поддержка и долевое участие. Финансирование жилищного строительства, можно осуществлять так же за счет комбинирования источников финансирования [4, с. 58-61].

Финансирование объекта может исходить как от самого заказчика, так и от инвестора. В первом случае договор строительного подряда является обычным, где инвестором является заказчик. Во втором случае инвестор и заказчик заключают между собой особый инвестиционный договор. Инвестор наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями.

Инвестиционный комплекс для жилищного строительства характеризуется изменчивостью и подвижностью рыночной конъюнктуры. Изменения данного комплекса обусловлены появлением новых технологий и механизмов в строительстве, отделочных материалов, методов финансирования и новых форм разделения труда. К проблемам инвестиционно-строительного комплекса можно отнести: несовершенство законодательной и нормативной базы в области взаимоотношений участников строительства, инфляционные процессы, отсутствие инвестиций и др. Решение проблем инвестиционно-строительного комплекса позволит сделать более эффективным жилищное строительство.

В силу изменчивости комплекса необходим постоянный приток инвестиций в жилищную сферу, инструментами привлечения которого являются:

- жилищное кредитование;
- жилищный лизинг;
- долевое строительство;
- ценные бумаги в жилищном строительстве.

При выборе источников финансирования застройщики оценивают стоимость привлекаемых средств и их доступность. Из-за сокращения государственных капитальных вложений в жилищное строительство в России в последние годы более 80% всех проектов финансировалось за счёт средств граждан, вкладывающих деньги в строительство квартир. У долевого строительства, по сравнению с прямой покупкой жилья, существует целый ряд преимуществ, которые состоят в следующем:

- поэтапная оплата;
- затраты на приобретение жилья при долевом строительстве, как правило, ниже рыночной стоимости жилья на 10 – 20%.

Выделяют несколько вариантов долевого участия:

- Долевое участие с единовременной оплатой, когда вносится 100% стоимость жилья.
- Долевое участие с поэтапной оплатой, когда каждым взносом оплачивается определенное количество квадратных метров общей площади квартиры.
- Долевое участие с зачетом имеющегося жилья, когда разницу в качестве площади «старой» квартиры, по сравнению с площадью «новой», дольщик доплачивает деньгами, поэтапно, в течение срока строительства, по той схеме долевого участия [35, с.68-70].

Среди источников финансирования кредитование составляет незначительную долю. Это обусловлено проблемой ограниченности денежных ресурсов у кредитора. Выделяют три основные модели кредитования: двухуровневая модель ипотечного кредитования, которая заключается в том, что агентства по ипотечным кредитам на первичном рынке могут поступить с полученными кредитами различными способами одноуровневая модель и система строительных сбережений. Вторая модель – это одноуровневая система ипотечного кредитования, суть которой заключается в том, что банк самостоятельно привлекает кредиты за счет выпуска ценных бумаг. Третья модель ипотечного кредитования является модель строительных сбережений, основной особенностью которой является ссудо-сберегательный принцип построения. В Российской практике нашла место только третья модель, на данный момент в жилищном кредитовании применяются такие подходы как: бюджетное кредитование, банковское кредитование и смешанное бюджетно-банковское кредитование, при котором бюджетом осуществляется частичное погашение процентов по банковскому кредиту.

Жилищный лизинг является эффективной функционирующей системой ипотечного кредитования. В рамках этой системы выделяют два вида операций:

– Финансовый лизинг – договор, предусматривающий выплату, в течение длительного времени, покрывающую полную стоимость жилья с учетом прибыли лизингодателя.

– Оперативный лизинг – договор на небольшой срок, после завершения, которого он может быть пролонгирован, либо возвращен владельцу и вновь сдан в аренду другому лицу.

Ценные бумаги в жилищном строительстве – это документы, подтверждающие право собственности владельца на какое-либо имущество или денежную сумму, которые не могут быть реализованы или переданы другому лицу без предъявления соответствующего документа. Выделяют следующие виды ценных бумаг: вексель, кооператив, облигация. Каждый из данных видов имеет свои преимущества.

Помимо перечисленных способов финансирования жилищного строительства выделяют современные формы ипотечного кредитования. Они могут быть классифицированы по следующим признакам: по объекту недвижимости, по целям кредитования, по виду кредитора, по способу предоставления кредита, по виду заемщиков и др. На рынке ипотечного кредитования действуют такие участники как: банки, строительные компании и риелторы.

Таким образом, рассмотрев организацию жилищного строительства и его источники финансирования можно сделать следующий вывод. Организация жилищного строительства – это взаимоотношение между участниками с привлечением источника финансирования. Финансирование строительства напрямую зависит от экономики страны. Среди основных видов привлеченных и заемных ресурсов наиболее распространенным являются средства долевых участников.

1.3 Зарубежный и отечественный опыт развития жилищного строительства

В странах с рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется в основном за счет частных инвестиций. Для строительства жилья с долевым участием создан кредитно-финансовый механизм, который постоянно совершенствуется. Данный механизм позволяет получать развитие системы индивидуального субсидирования, и увеличить рост доли заемных средств при строительстве. Жилищная сфера в данных странах является объектом экономического и административного регулирования.

Активное участие правительства в Соединённых Штатах Америки (США) началось с 30-х годов XX века. Это было связано с увеличением числа безработных во время Великой депрессии. Многие граждане Америки не имели возможность платить за собственное жилье. Правительство решило финансировать частное жилищное строительство с гарантиями кредитным учреждениям и выдачи им кредитных фондов, что дало возможность всем людям приобрести дома. С 1937 года начала действовать программа муниципального жилищного строительства, направленная на обеспечение жильем малоимущих слоев населения.

На данный момент в США особую роль играют фирмы-билдеры. Данные фирмы ведут строительство по собственным проектам. Качество домов этих фирм очень высокое и характеризуется высокими процентами показателями жилищно-коммунального хозяйства. Большое число строительства этих домов производится за счет собственных средств и привлечения банковских кредитов. Остальные дома строятся индивидуально по заказам будущих владельцев.

В США можно выделить три типа федеральных программ, направленные на решение жилищных проблем. Первый тип относится к улучшению жилищных условий и снижению себестоимости жилья. Второй тип, это программы по улучшению качества жилья. Третий тип, это

государственная политика, которая ограничивает максимальную квартплату. Исходя из данных федеральных программ, местные органы власти, могут строить социальное жилье для семей с низкими доходами.

Современная жилищная система в Нидерландах заложена еще в 1901 году, с принятием Жилищного закона правительство начало финансировать строительство социального жилища. В результате объемы социального жилищного строительства были значительно выше частного. Сейчас же правительство производит трансформацию данной системы. Оно перестало нести главную роль финансирования жилищного строительства. Но в тоже время правительство сохраняет за собой функции управления жилищной системой, контроля над деятельностью всех ее секторов.

Принимая какие-либо управленческие решения, правительство Нидерландов опирается на информацию о состоянии жилищной системы. В ходе общенациональных выборочных обследований жилищных потребностей выявляется нехватка жилья, отслеживаются миграционные процессы, анализируется баланс спроса и предложения. Обследование качества жилья позволяет оценить состояние жилищного фонда, потребность в его ремонте, реконструкции и модернизации [5, с. 27-49].

На уровне провинциальных администрациях разрабатываются региональные пространственные планы, фиксирующие локализацию нового жилищного строительства. Ими, в свою очередь, руководствуются муниципалитеты при составлении планов зонирования. В компетенцию провинций входит также физическое планирование всех тех элементов инфраструктуры, которые имеют межмуниципальный характер: размещение крупных торговых центров, больничных комплексов, рекреационных зон, а также мероприятий по охране природы, сбережению ресурсов и управлению ими. Наконец, провинциальные правительства надзирают за муниципалитетами и координируют их деятельность в сфере жилья (приложение А).

Муниципалитеты в Нидерландах являются ключевым исполнителем жилищной политики. Законом им предоставляется широкий набор средств воздействия на жилищную ситуацию. С начала века национальное и местные правительства были крупными землевладельцами. Это облегчало реализацию пространственного планирования, имевшего исключительное значение для страны с высокой плотностью населения и дефицитом свободных территорий. Кроме того, значительно проще выделялись земли для общественных нужд. Муниципалитет довольно свободно распоряжается бюджетными дотациями, поступающими из центра.

В последнее время в странах с развитой рыночной экономикой существует тенденция к сокращению инвестиций в новое жилищное строительство. Это вызвано снижением спроса на жилье обеспеченной части населения и малообеспеченных категорий. В таких странах как Финляндия, Швеция, Австрия и др., наблюдается увеличение объемов государственного жилищного строительства. Кроме того, в Канаде, Дании и других развитых странах происходит перераспределение инвестиций с нового строительства на реконструкцию жилищного фонда. При этом возрастают требования к качеству жилищного фонда. Наиболее яркое представление управления жилищным фондом являются системы Швеции и Финляндии (приложения Б, В).

В России вопрос развития жилищного строительства возникает намного позже, чем в Западной Европе, там эта проблема начинается в XIX веке. После отмены крепостничества у всего населения появилась возможность свободного передвижения по стране. Миграция, в крупных городах, повлияла на быстрый рост населения и соответственно на нехватку жилья. С этой проблемой боролись городские думы, открывая приюты и предприниматели, занимавшиеся частной благотворительностью.

После революции жилищный вопрос решался только государством. Но с 1990 года оно отказалось регулировать жилищные отношения. Эти функции были переданы рынку. В период с 1990 года по 2000 год

наблюдался активный спад строительства. Жилье снова стало всеобщей социальной проблемой. Так же появилась проблема стандартов комфорта, которую описал в своих работах В. В. Святловский, уровень условия жилья и санитарии резко упал и стал невыносимым [41, с. 6-7].

В 2001 году государство начало оказывать поддержку жилищной сфере. Правительство разработало постановление «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 – 2010 годы», общее финансирование которой составило 412 миллиардов рублей. Основной целью программы выступило обеспечение не только доступным жильем, но и безопасным для проживания. К 2005 году жильем было обеспечено 97 тысяч семей, еще 27 тысяч семей было переселено из аварийного жилья. На втором этапе 2006 – 2010 годы в программу были внесены изменения, жильем было обеспечено 294,8 тысячи семей [47].

План программы не был полностью выполненным, но она была признанной вполне успешной. Сразу после нее была утверждена другая программа на 2011 – 2015 годы. Общее финансирование составило 620,69 миллиардов рублей. В программе сделан акцент на соответствие жилья стандартам, нежели на само строительство. Но уже в ходе этой программы только в 2014 году построено 81 миллион квадратных метров жилья, что явилось рекордным уровнем [48].

На данный момент действует новая программа «Жилище» на 2015 – 2020 годы. Пока рано говорить о ее результатах, но в рамках этой программы планируется ввести 7,33 миллиона квадратных метров при общем финансировании 691, 82 миллиарда рублей. В итоге можно сделать вывод, что развитие жилищного строительства в России начало улучшаться благодаря введению программ. Увеличилось количество нового жилья, и повысился его комфорт, но для горожан жилье не стало более доступным, скорее наоборот повысилась его стоимость. Вопрос жилищного строительства все так же остается одной из центральных тем обсуждения правительства [49].

За последнее время строительство жилья в мире значительно выросло, за счет увеличения численности населения, и составляет 3999,7 млрд. долл. На первом месте находится Азия, ее строительство составляет 1531,3 млрд. долл. – это 38,3% от всего строительства. Европа находится на третьем месте в мире по рейтингу строительства, и составляет 1104.1 млрд. долл. (27,6%).

На сегодняшний день Россия занимает восьмое место в мировом строительстве, что составляет 3,3%. На территории Европы Россия занимает четвертое место, ее доля приходится на 132,9 млрд. долл. от всей Европы, которая составляет 1104,1 млрд. долл. На первом месте, по рейтингу в Европе, находится Германия. Ее доля в строительстве занимает 167,3 млрд. долл. – это 14%. Также в тройке лидеров находятся Франция и Великобритания, с долей в строительстве 13,7% и 13,1% соответственно (таблица 1).

Таблица 1 – Рейтинг строительства в Европе на 2014 год [27]

Место	Название	строительство, млрд. долл.	доля, %
Европа		1104,1	100%
Субрегионы			
1	Западная Европа	428,9	38,8
2	Северная Европа	237,4	21,5
3	Южная Европа	221,6	20,1
4	Восточная Европа	216,1	19,6
Страны			
1	Германия	167,3	14
2	Франция	151,2	13,7
4	Россия	132,9	11,8
7	Нидерланды	34,7	3,2
10	Швеция	27,3	2,5

В период спада (1990 – 1999) строительство России уменьшилось на 42.9 млрд.долл. Но на протяжении последних десяти лет строительство России выросло за счет уменьшения населения и увеличения показателя строительства на душу населения. С 2011 по 2014 год строительство России увеличилось на 13,2 млрд. долл. В США так же выросли объемы

строительства на 81,9 млрд. долл. за счет увеличения населения и увеличения показателя строительства на душу населения (таблица 2).

Таблица 2 – Строительство в России и других стран, млрд. долл., 2011 – 2014 годы [27]

Год	Россия	США	Нидерланды	Германия	Швеция
2011	119,7	546,6	42,1	149,4	28,6
2012	130	586,7	35,6	143,9	26,7
2013	130,6	619,9	35,1	154,7	28,1
2014	132,9	628,5	34,7	167,3	27,3

Показатель строительства на душу населения в Швеции, которая занимает 13 место в мире, составляет 2893,4, что на 1976,9 больше чем в России, она занимает 59 место в мире по данному показателю. Но по сравнению с 2011 годом Россия находится на стадии подъема, а Швеция, наоборот, на стадии спада (таблица 3).

Таблица 3 – Строительство на душу населения в России и других странах, долларов, 2011 – 2014 годы [27]

Год	Россия	США	Нидерланды	Германия	Швеция
2011	834,6	1735,7	2526,9	1801,8	3028,5
2012	908,2	1847,8	2128,9	1737,7	2805,5
2013	914,6	1936,9	2093,1	1869,7	2936
2014	916,5	1945,3	2087,3	1901,4	2893,4

Таким образом, рассмотрев организацию жилищного строительства и его источники финансирования можно сделать следующий вывод. Организация жилищного строительства – это взаимоотношение между участниками с привлечением источника финансирования. Финансирование строительства напрямую зависит от экономики страны. Среди основных видов привлеченных и заемных ресурсов наиболее распространенным являются средства долевого участия.

2 АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА

2.1 Анализ и оценка состояния жилищной сферы Октябрьского района города Екатеринбурга

Октябрьский район является одним из семи административных районов города Екатеринбурга. Район расположен в юго-восточной части города и имеет самую большую протяженность из всех районов Екатеринбурга, площадь его территории составляет 157 кв. км. На сегодняшний день в состав Октябрьского района входят следующие территории: часть Центрального района, микрорайон Парковый, микрорайон Синие камни, район Лечебный, Шарташский рынок, Компрессорный микрорайон, бывший поселок Кольцово и поселок Исток [37].

Численность населения данного района на 2015 год, из общей численности города Екатеринбурга 1 428 042 человек, составила 143 560 человек. По сравнению с 2014 годом, когда численность составляла 141 430 человек, и 2010 годом с численностью 135 346 человек данный показатель значительно увеличился. По сравнению с другими районами города Екатеринбурга, Октябрьский район является самым малонаселенным, так например самый населенный район – Орджоникидзевский с численностью населения 280 329 человек [51].

Жилой фонд Октябрьского района находится на четвертом месте по количеству многоквартирных домов и составляет 1025 дома общей площадью 3 448,91 тыс. кв.м. Так например жилищный фонд Чкаловского района насчитывает 1808 домов. Жилищный фонд Орджоникидзевского района составляет 1627 многоквартирных домов. Жилой фонд Верх-Исетского района составляет 1104 дома, и наконец, Ленинский район с количеством всего лишь 842 жилых домов.

Основным критерием в сфере строительства является ввод жилья. По состоянию на 29.02.2015 на территории Октябрьского района введено в эксплуатацию 187,028 кв.м., в том числе 170,764 кв. метров многоэтажного и 16244 кв. м. – индивидуального и малоэтажного жилья. За 2015 год введено 13 многоэтажных домов. По сравнению с 2014 годом, когда в эксплуатацию было введено всего 55,535 кв.м., ввод жилья значительно вырос. Большую часть введенных в эксплуатацию объектов ИЖС составляют жилые дома, построенные в районе поселка «Георгиевские дачи» Истока (рисунок 1).

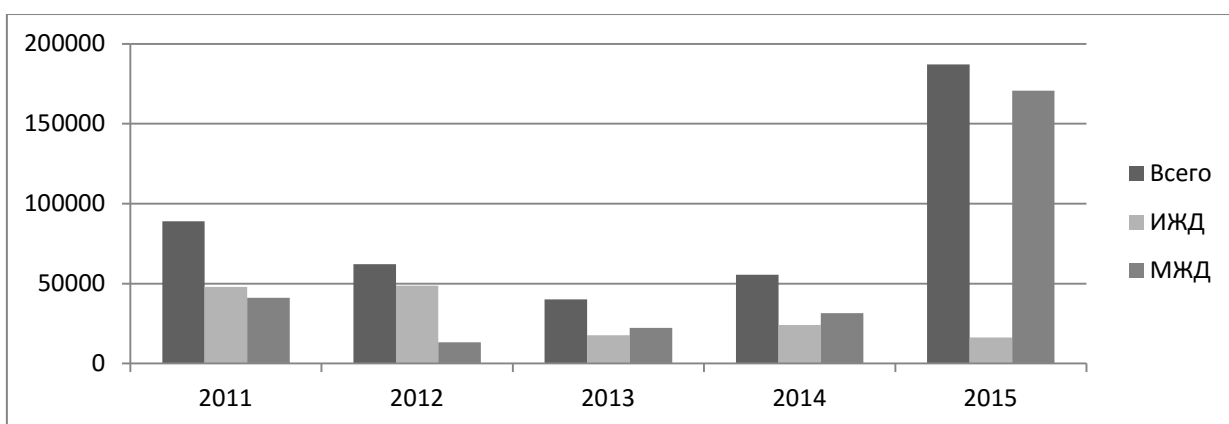


Рисунок 1 – Ввод жилья, кв.м., 2011 – 2015 годы

Из рисунка 1 видно, что ввод жилья Октябрьского района с 2011 года наблюдался спад многоэтажного жилья. В 2014 году ситуация начала улучшаться и разница между 2013 и 2014 годами составила 9 142 многоэтажных жилищных домов. Ввод индивидуального жилья начал сокращаться в 2013 году и все еще находится на стадии спада, на сегодняшний день построено на 32 498 домов меньше чем в 2012 году.

В районе уже сданы в эксплуатацию многоэтажные жилые дома по улице Яскина, дом 12 (17 – этажный), ул. Белинского, д. 177 – а (23-25 – этажный). В первом полугодии 2015 года введено в эксплуатацию еще 3 многоквартирных дома по улицам Ракетная, 18 – общей площадью 16 153 кв.м., Ракетная, 20 – общей площадью 27 774,7 кв. м., Мичурина, 132 – общей площадью 19 823,3 кв. м.

Структура строящихся многоквартирных домов за последние 10 лет значительно изменилась. По конструкции строящегося жилья в Октябрьском районе преобладает монолитно-каркасный тип. Кирпичные дома строились последний раз в 2012 году. Также очень редко встречается сборно-панельный тип, он занимает всего 5% от всего строительства и встречается в основном в индивидуальном жилищном строительстве (рисунок 2).

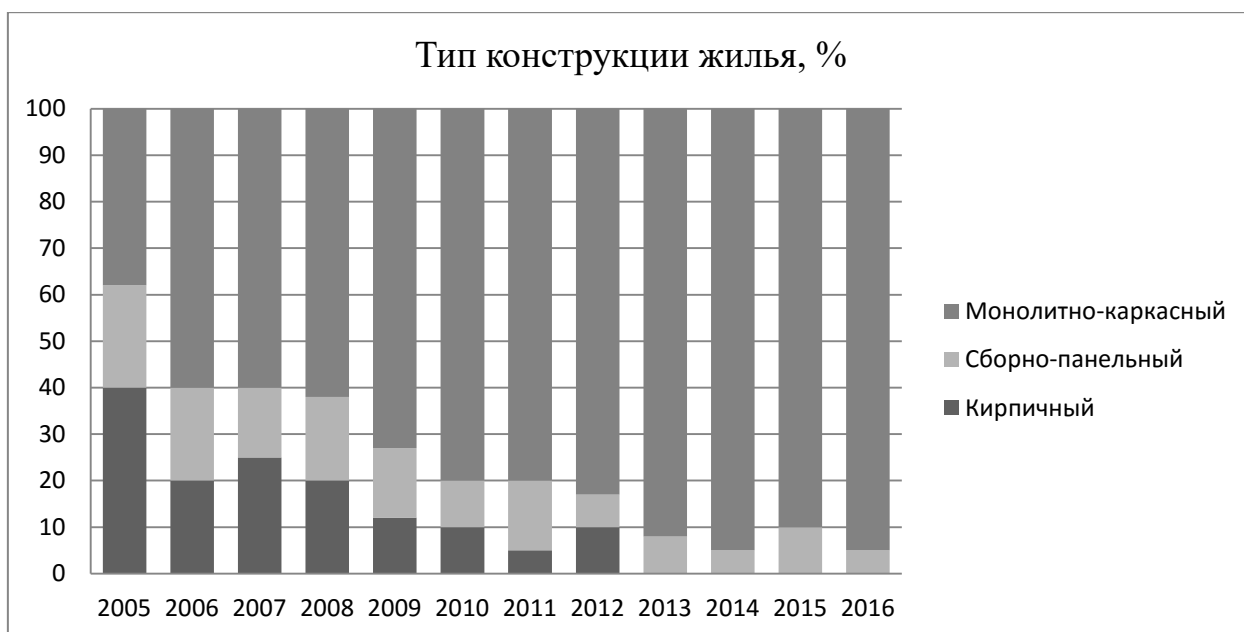


Рисунок 2 – Тип конструкции строящегося жилья, %

На данный момент в районе имеются жилые крупнопанельные здания первых массовых типовых серий постройки 50 – 60 годов. Количество жилых домов такой постройки составляет – 55 домов, в том числе количество в муниципальном фонде – 39 домов и в ведомственном фонде – 16 домов. В них находится 3 735 квартир общей площадью 162 765 кв.м. Из них количество приватизированных составляет 57,5 % – это 2 151 квартир. Всего по городу количество жилых домов данной постройки составляет – 622 дома, с 45 409 квартир, общей площадью 1 976 90 кв.м., из них приватизировано – 24 852 квартиры, что составляет 54,7 %. Октябрьский район имеет одно из наименьших количество таких из всех районов города Екатеринбурга (приложение Г).

В 2014 году согласно Постановлению Администрации города Екатеринбурга на территории района сносу подлежал 1 жилой дом по адресу: Сибирский тракт, 9 км, д. 6. Работы выполнены в полном объеме на общую сумму 240 тыс. руб. В 2015 году сносу подлежал аварийный дом № 8 по ул. Онежская, согласно Постановлению Администрации города от 07.05.2015 № 1124, на эти цели было выделено 600 тыс. руб., работа также выполнена в полном объеме. Динамика показывает, что в 2015 году финансирование сноса аварийных домов значительно увеличилось по сравнению с предыдущими годами (рисунок 3).

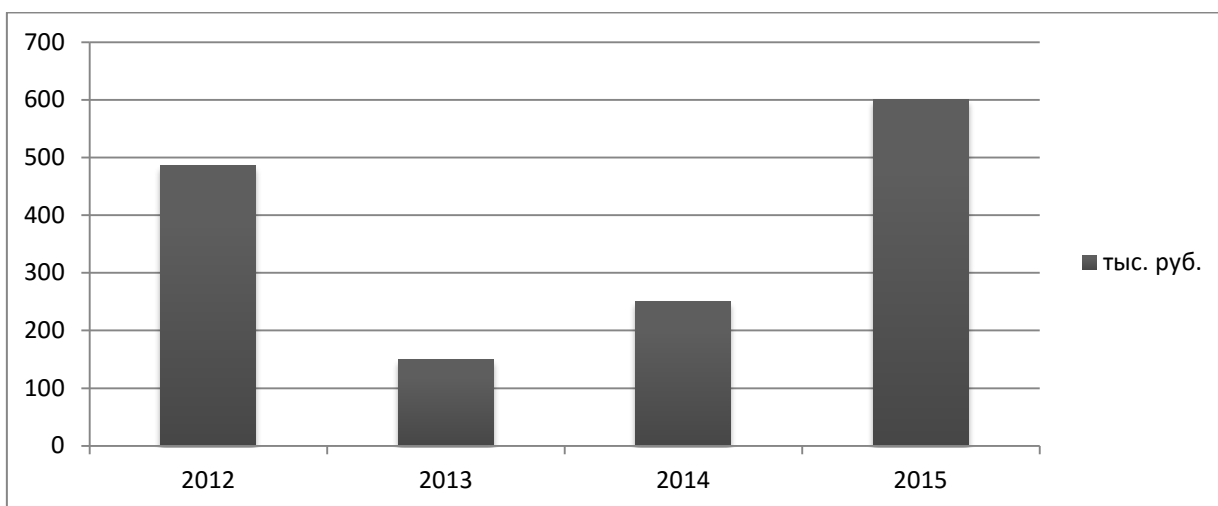


Рисунок 3 – Динамика финансирования, тыс. руб.

В Районе снижен объем субсидирования на содержание и текущий ремонт ветхих домов, по сравнению с 2013 годом, на 73,2%. На сегодняшний день на территории Октябрьского района находится 166 ветхих домов. Из них 51 дом с износом 40 – 60% и 56 домов с износом более 60%. В соответствии с Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 01.07.2014 № 1782 на содержание и текущий ремонт общего имущества ветхих многоквартирных домов, была выделена субсидия из бюджета на сумму 268,42 тыс. руб. (рисунок 4).



Рисунок 4 – Количество ветхих домов из общего числа жилищного фонда

В рамках Федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» от 27.07.2010 № 210-ФЗ отдел по учёту и распределению жилья была проведена программа «Обеспечение жильем молодых семей на 2011 – 2015 годы». Сейчас действует программа «Доступное жилье молодым семьям, проживающим на территории муниципального образования «город Екатеринбург» на 2016 – 2020 годы.

В ходе программы за 2014 год признано нуждающимися в улучшении жилищных условий 137 молодых семей. В состав участников подпрограммы, подтвердивших нуждаемость и платежеспособность, включено 86 семей. За 2014 год улучшили свои жилищные условия с использованием социальной выплаты 3 молодых семьи, всего улучшили свои жилищные проблемы 49 молодых семей. На 01.05.2015 признано нуждающимися в улучшении жилищных условий 141 молодая семья. В список участников подпрограммы «Обеспечение жильём молодых семей» на получение социальной выплаты по Октябрьскому району МО «город Екатеринбург», подтвердившие платежеспособность, включено 92 молодых семьи. На 01.01.2016 на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 139 молодых семей (рисунок 5).



Рисунок 5 – Молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий
2014 – 2016 годы

В Октябрьском районе, как и во всем городе, принят и действует целый комплекс муниципальных программ по жилищному фонду, таких как:

- «Переселение жителей муниципального образования «город Екатеринбург» из ветхого и аварийного жилищного фонда» на 2014 – 2016 годы.

- «Доступное жилье молодым семьям, проживающим на территории муниципального образования «город Екатеринбург» на 2016-2020 годы.

- Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 утверждена Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015 – 2020 годы, устанавливающая стратегические цели и приоритетные задачи государственной жилищной политики.

В Октябрьском районе по состоянию на 31.12.2014 на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий в Администрации района состоит 592 семьи, в том числе малоимущих и нуждающихся – 86 семей. На 01.05.2015 на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 497 семей, в том числе малоимущих и нуждающихся – 79 семей. На 01.01.2016 в Администрации Октябрьского района на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий состояло 460 семей, в том числе малоимущих и нуждающихся 79 семей (рисунок 6).

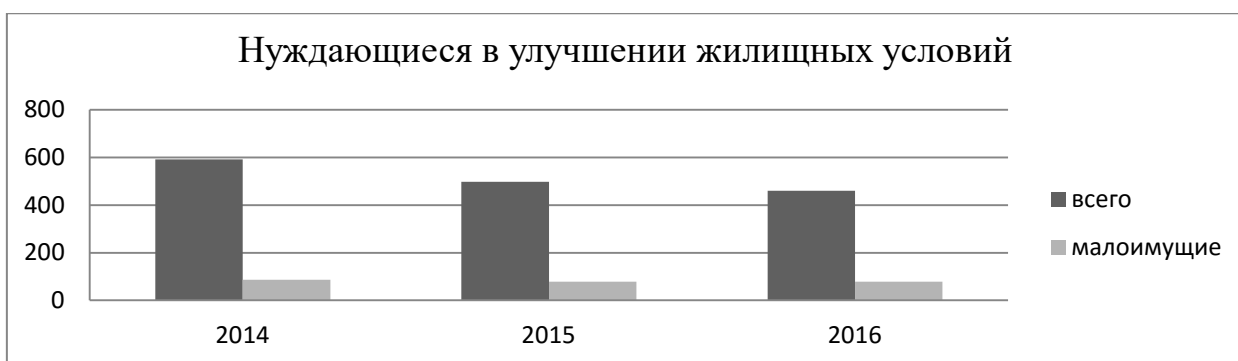


Рисунок 6 – Нуждающиеся в улучшении жилищных условий и малоимущие

Цены на вторичном рынке жилья Октябрьского района, за последние 5 лет, значительно выросли. Если в 2012 году цена за квадратный метр составляла в среднем 41 931 руб., то на сегодняшний день квадратный метр стоит 51 821руб. На первичном рынке по городу Екатеринбург, цены наоборот снизились, так Октябрьский район имеет самую низкую цену из всех районов и составляет 56 236 руб. за кв.м., самая высокая цена квадратного метра в Екатеринбурге составляет в среднем 97 644 руб. (таблица 4).

Таблица 4 – Изменение цен предложения на рынке вторичного и первичного жилья на начало года

Год	Средняя цена предложения руб. / кв.м.	
	Вторичный рынок	Первичный рынок
2012	41 931	59 897
2013	50 789	60 882
2014	53 460	62 891
2015	55 955	56 893
2016	51 821	56 236

Анализ жилищной сферы Октябрьского района города Екатеринбурга показал, что данный район введет эффективную деятельность. Строительство жилья за последний год значительно увеличилось. Администрация города решает проблемы по улучшению жилищных условий, молодых семей, малоимущих и семей проживающих в ветхих аварийных домах.

2.2 Анализ организации жилищного строительства в современных условиях

Октябрьский район введет организацию по развитию проектов комплексного освоения территорий. На данный момент ведется развитие таких территорий как районы «Истокский» и «Новокольцовский», жилые кварталы «На Луганской» и «Хрустальные Ключи».

Площадь крупных жилых кварталов «На Луганской» и «Хрустальные Ключи» составляет 24,5 Га и 11,6 Га соответственно. Район «Новокольцовский» с заявленной площадью жилья 3,2 млн. кв. м. и предположительной площадью застройки 622 Га. Район «Истокский» будет содержать в себе 5 микрорайонов «Мостовка», «Центральный», «Георгиевский», «Южный» и «Созвездие» с жилищной площадью в размере 1,8 млн. кв.м., общей площадью застройки 2000 Га (таблица 5).

Таблица 5 – Развивающиеся проекты по комплексному освоению территории

Название	Площадь жилья (кв.м.)	Площадь застройки (Га)	Кол-во жителей	Строительная компания	Годы
Район «Истокский»	1,8 млн.	2000	63 000	МонАрх	С 2012
Квартал «На Луганской»	290 000	24,5	–	«Высотка»	С 2014
Квартал «Хрустальные Ключи»	175 000	11,6	–	«ЛСР. Недвижимость-Урал»	С 2013
Район «Новокольцовский»	до 3,2 млн.	622	37 254	«Синара-Девелопмен»	До 2025

Район «Истокский» является одной из самых главных строек города Екатеринбурга. Данный проект района предполагает создание комфортной среды городского типа с использованием многоэтажной, среднеэтажной и малоэтажной застройки (секционной, блокированной и усадебной). Целями данного проекта являются:

- увеличение объемов вводимого жилья;
- развитие рынка доступного жилья, для разных категорий граждан.

Задачами проекта развития Истокского района являются увеличение объемов жилищного строительства с использованием бюджетных инвестиций для строительства объектов инженерной инфраструктуры к площадкам застройки и ежегодный ввод на рынок 150–200 тыс.кв.м. доступного жилья.

Главным застройщиком данной территории является московская группа компаний «МонАрх», также проводится сотрудничество с девелопментом «Амос-Групп». В будущем планируется передать данный проект застройщику группе компаний «Виктория» [25].

Финансирование проектов производится за счет областной бюджетной и инвестиционной программ, застройщиками. Финансирование включает в себя: магистральные сети и автодороги, социальную инфраструктуру, общеобразовательные школы, детские сады, объекты здравоохранения, объекты жилищного строительства и коммерческие объекты. Затраты на всю инфраструктуру составляют 215 083,77 млн.руб., в том числе финансирование застройщиками 201 280,00 млн.руб. и бюджетной программой – 13 803,77 млн.руб. На объекты жилого строительства выделено 127 500,00 млн.руб. (приложение Д).

Бюджетные средства распределены по годам, начиная с 2012 года и заканчивая 2025 годом. Сумма средств постоянно увеличивается и в 2020 году находится на пике составляя 2 249,00 млн.руб. Если в начале периода

она составляла 503,77 млн.руб., то к концу периода планируется 1 330,00 млн. руб. (рисунок 7).

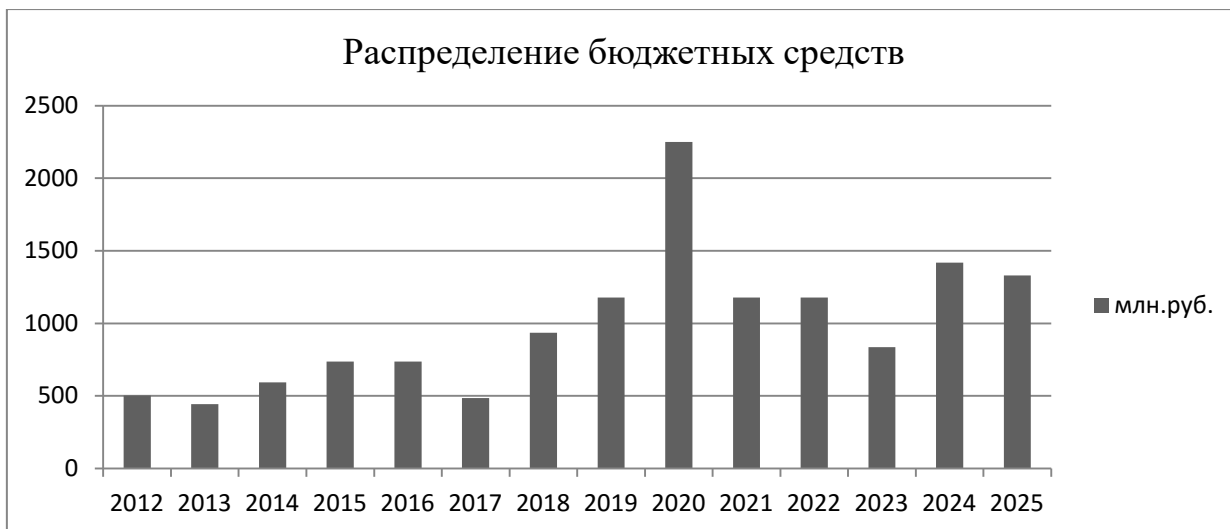


Рисунок 7 – Распределение бюджетных средств по годам

Возврат бюджетных инвестиций на проекте «Истокский» 13 803,77 тыс. руб. планируется через налоговые поступления – 14 350,00 тыс. руб. и прибыль данного проекта в размере 546,23 тыс. руб. Кроме того, доступное жилье для льготных категорий граждан составляет 2 150 тыс. кв. м., а затраты на 1 кв. м. данного жилья – 5,9 тыс. руб.

Планируется ввод жилья в размере 3 800 тыс. кв. м., в том числе доступного жилья 2 150 тыс. кв. м. Ввод жилья будет производиться в соответствии с распределением средств финансирования. График ввода рассчитан на 14 лет, начинается с 2012 года и заканчивается 2025 годом, как и распределение бюджетных средств (рисунок 8).



Рисунок 8 – График ввода жилья Истокского района

Преимущества от проекта и эффективность от сотрудничества получают все участники проекта:

- правительство: реализация государственных программ поддержка молодых и многодетных семей; выполнение целевых программ обеспечения служебным жильём военнослужащих; переселение из ветхого жилья; предоставление социального жилья малоимущим; создание дополнительных раб. мест; увеличение налоговых поступлений в бюджет; уменьшение энергопотребления за счет применения инновационных и энергосберегающих технологий и материалов;

- подрядные организации: постоянный объем работ; гарантия оплаты выполненных работ; старт для молодых компаний; продвижение компаний за счет участия в государственных программах;

- инвесторы: короткие инвестиции; минимальные риски; рыночная доходность; прибыль; размещение свободных средств с минимальным риском; эффективность инвестиций и др.

Организация проекта «Истокского» района подразумевает:

- выполнение проекта планировки района, всех входящих в него микрорайонов;

- проведение общественных слушаний по проекту планировки;

- выполнение проекта магистральных и внутриквартальных сетей;

- освоение проектов микрорайонов;

- прохождение аккредитации микрорайонов.

Несмотря на все положительные стороны данного проекта, строительство района «Истокский» постоянно откладывается. Изначально предполагалось, что в районе будет возводиться социальное жилье, стоимостью не более 30 тыс. рублей за 1 кв. м. Сам проект был запущен в 2010 г. компанией «КРСУ», которое получило права на земельные участки от владельца земли управляющей компании «Главсредуралстрой». Взамен областной бюджет выделил средства на строительство коммуникаций.

2.3 Механизмы и финансовые инструменты привлечения инвестиций в жилищное строительство

Финансирование Октябрьского района происходит за счет средств населения и средств муниципального образования города Екатеринбург. Привлечение инвестиций предназначается для пополнения местного бюджета для осуществления капитального ремонта, строительства жилья и др. Администрация Октябрьского района определяет объемы финансовых средств, выделяемые для отрасли строительства.

Реконструкция жилищных домов, из-за недостатка финансовых средств, осуществляется за счет увеличения стоимости коммунальных услуг и повышения на них тарифов. Недостаток финансирования жилищной сферы является показателем плохого качества жилого фонда [10].

Так, в 2015 году ввод жилья за счет всех средств финансирования составил 55,5 тыс. кв. м. Ввод жилья по сравнению с предыдущим годом составил – 139,10%. Ввод жилья за счет всех средств источников финансирования в расчете на душу населения составил – 0,37 кв. м. Объем финансовых средств, направленных на капитальный ремонт жилищного фонда за счет всех источников финансирования, составил 95,10 млн. руб.

Капитальный ремонт жилищного фонда за счет всех источников финансирования составил 66,8 тыс. кв. м. При этом объем направленных средств на капитальный ремонт жилищного фонда составляет 27,56 руб. на 1 кв.м. Динамика объема капитального ремонта в 2015 к прошлому году составляет 79,9%. Динамика средств, затраченных на капитальный ремонт по отношению к 2015 году составляет 91%. Такой рост средств, направленных жителями на капитальный ремонт, обуславливается переходом на систему сбора средств капитального ремонта Региональным оператором. Фактическое выполнение капитального ремонта за 5 месяцев 2015 года составляет 3,5% от плана, так как основные виды работ запланированы на летний период текущего года.

Капитальный ремонт за счет субсидий из городского бюджета проводится согласно постановлению Администрации города Екатеринбурга от 23.05.2014 № 1379. Управляющим компаниям, обслуживающим жилищный фонд района, выделено 10 млн. руб., за счет которых при софинансировании средствами населения отремонтировано 8 многоквартирных домов по адресам: ул. А. Бычковой, 20; ул. Куйбышева, 105; ул. Большакова, 20; 95 военный городок, 10; ул. Авиаторов, 5 и др.

Выполнены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем, систем электроснабжения и кровли. Доля населения в финансировании указанных работ составила 4 925 тыс. руб., что составило 33% от общей суммы. Замена лифтов за счет средств бюджета МО «город Екатеринбург» при софинансировании средствами населения в 2014 году в 4 многоквартирных домах произведены работы по замене 11 лифтов на общую сумму 18 265 тыс. руб. Доля населения в финансировании указанных работ составила 2 835 тыс. руб., или 15,5% от общей суммы средств.

На сегодняшний день для привлечения инвестиций и минимизации роста тарифов используются следующие механизмы, с применением которых у инвестора, на объект капитальных вложений, возникает право собственности:

- аренда основных фондов, являющаяся муниципальной собственностью;
- приватизация основных фондов;
- бюджетное финансирование;
- облигационные займы.

В 2015 году продажи новых домов упали сильнее вторичного рынка. Для того, чтобы сохранить покупателей на первичном рынке и поддержать строительный комплекс была запущена программа субсидирования ипотечной ставки. Программа стала основным механизмом роста ипотечного рынка кредитования и стимулирования строительного сектора, но уже в 2016 году данная программа закончила свое действие. С отменой данной льготной

ипотеки кредиторы вынуждены самостоятельно, изыскивая источники финансирования для выдачи ипотечных кредитов, оптимизируя требования к заемщикам и улучшая, насколько это возможно, программы кредитования, активно взаимодействуя с застройщиками, агентствами недвижимости [32].

В Октябрьском районе действуют проекты по привлечению инвестиций в строительство жилья:

- строительство 2-х секционного жилого дома. Площадь данного земельного участка составляет 5832 кв. м., с общей площадью квартир – 11480 кв. м.;

- участие в комплексном освоении территорий микрорайона «Георгиевский», с общей площадью жилья – 468800 кв. м. Необходимый объем привлекаемых средств составляет 226 000 000 руб.;

- участие в комплексном освоении территорий микрорайона «Мостовка». Необходимый объем привлекаемых средств составляет 226 399 994 руб. [17].

Текущая инвестиционная политика города, в том числе Октябрьского района, отражена в «Стратегическом плане развития муниципального образования «город Екатеринбург» до 2020 г.», утверждённый решением Екатеринбургской городской Думы от 26.10.2010 № 67/30. Главной задачей данного проекта является увеличение капиталовложений в экономику города Екатеринбурга за счет усиления его инвестиционной привлекательности. Выполнение этой программы призвано значительно улучшить ситуацию в экономике города и благотворно повлиять, в том числе и на развитие жилищного строительства [34].

Таким образом, привлечение инвестиций в жилищное строительство Октябрьского района осуществляется путем кредитования, повышения тарифа на соответствующие коммунальные услуги и введения так называемой «инвестиционной составляющей». При таких формах инвесторами выступает население района и орган местного самоуправления.

3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА

3.1 Экономические инструменты решения жилищной программы

Сделав анализ жилищного строительства в Октябрьском районе, можно рассмотреть инструменты решения жилищной программы, с учетом сложившейся ситуации в строительном комплексе и социально-экономической сфере. Жилищное строительство по-прежнему остается приоритетным направлением в сфере непромышленного строительства.

Быстро прогрессирующее в последнее время строительство жилых домов осуществляется, как правило, по индивидуальным проектам застройщиков (жилищно-строительными кооперативами и т. п.) и отдельными застройщиками с применением традиционных строительных материалов монолитно-каркасного типа.

Однако, проведя опрос, который показал, что значительно возрос интерес к высококачественному малоэтажному жилью из кирпичного типа конструкции. Опрос проводился среди жильцов высотного дома (25 этажей), располагающегося в Орджоникидзевском районе города Екатеринбург по улице Старых Большевиков 3 (ЖК «Атлант»). В данном доме располагается 847 квартир с численностью проживающих 1 789 человек. В голосовании приняло ровно 200 человек в возрасте от 18 лет и старше (приложение Е).

На сегодняшний день в застройке преобладают крупнопанельные, многоэтажные дома типовых серий, образуя «спальные районы». Индивидуальная многоэтажная застройка сосредоточена ближе к центру города. Малоэтажная застройка сосредоточена в целом в существующем частном секторе и на территориях, предназначенных для коттеджной застройки.

Таким образом, необходимо ввести строительство малоэтажных жилых домов из кирпичного типа конструкций. Перспективой на ближайшие годы является высокоплотная малоэтажная застройка домами с подъездами на одну семью и индивидуальными коттеджами. Такое строительство должно развиваться более активно, повышая уровень комфортности для граждан в соответствии с их требованиями.

В связи с этим особую остроту приобретают вопросы инвестирования инженерных коммуникаций, так как территории предполагаемой застройки практически не освоены. Сдерживающим фактором в решении намеченных путей остаются: уменьшение инвестиций, увеличение стоимости строительства и отставание в развитии строительной инфраструктуры.

Решения обозначенных проблем в инвестиционной политике с привлечением собственных средств застройщиков по категориям граждан:

- при доходах выше среднего, индивидуальное строительство и элитное жилье;
- при среднем уровне доходов, долгосрочное кредитование жителей для улучшения жилищных условий. Обеспечение через кредитный союз работников бюджетных организаций новым жильем с внесением 30% платежа с рассрочкой на 5 лет под минимальный процент;
- накопление схемы приобретения жилья через Муниципальные жилищные облигации, Муниципальные ссудо-сберегательные кооперативы;
- при доходах ниже среднего, строительство за счет бюджетных средств по минимальным потребительским стандартам.

Для снижения стоимости строительства:

- применение новых технологий в возведении жилых домов;
- использование строительных и отделочных материалов, изготовленных на основе местного природного сырья;
- применение высокоэффективных отечественных утеплителей, материалов стен для энергосбережения.

Для пополнения бюджета предполагается подготовка территорий за счет города и кредитов банков и продажа муниципалитетом подготовленных площадок для строительства с аукционов отдельным гражданам и юридическим лицам.

Таким образом, создание благоприятного инвестиционного климата позволит наращивать объемы строительства жилья, до 40% больше чем в предыдущие годы, и решить стоящую проблему перед муниципалитетом важнейшую социально-экономическую задачу – предоставление каждой семье высоко комфортного, доступного по цене жилища.

Необходимо значительное сокращение монолитно-каркасного и панельного домостроения. Данные типы домов необходимо применять для расселения категории граждан с невысокими доходами и социально незащищенных. Особое внимание необходимо обратить к наращиванию объемов строительства индивидуальной малоэтажной застройки, как высокоплотной, так и коттеджного типа с приусадебным участком.

Большую роль на улучшение качества городской многоэтажной застройки должны сыграть строительство жилых домов по индивидуальным проектам с применением новейших технологий. Для обеспечения намечаемых объемов строительства жилья высоких потребительских качеств и относительно невысокой стоимости строительства нужна реорганизация существующей строительной базы, с переориентацией ее на производство новых видов строительных материалов.

Рассматривая пути дальнейшего развития жилищного строительства Октябрьского района на краткосрочный период, нужно определиться с источниками финансирования, полагая, что от бюджетного финансирования необходимо отказаться. Тем более, что и государство с переходом к рыночной экономике, реализуя политику обеспечения жильем граждан, определив в Конституции статьей 40 круг лиц, имеющих право на бесплатное или за достаточную плату предоставления жилища, это малоимущие и иные граждане, указанные в законе.

Отдельного закона, регулирующего предоставление бесплатного жилища в связи со сносом ветхого, нет. Круг лиц, которые могут быть признаны малоимущими, не определен, так как правительством Свердловской области не установлен минимальный уровень доходов и в связи с этим приостановлено действие в этой части статьи 8 Областного закона «О предоставлении жилища в Свердловской области».

Согласно уже указанной выше статьи 40 Конституции органы местного самоуправления должны поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище [40, ст. 40].

Исходя из этого, пути решения проблем ликвидации ветхого жилищного фонда должны быть следующими:

- минимизация использования бюджетных средств;
- использование бюджетных и внебюджетных средств на отселение при реализации городских программ по отселению с площадок нового строительства. При этом новое жилье предоставляется по социальным нормам;
- использование средств отселяемых граждан для 100% оплаты нового жилья, при переходе нового жилья в собственность граждан;
- предоставление муниципального жилья, не переходящего в частную собственность на условиях предоставления 1 кв. м нового жилья на 1 кв. м старого.

Данные пути развития предусматривают передачу гражданам жилья по договору коммерческого найма, а так же предоставление жилья в домах специализированного жилищного фонда взамен безвозмездной (возмездной) передачи гражданам занимаемого ветхого жилья в муниципальную собственность.

Для выполнения программы увеличения объемов строительства для обеспечения за сравнительно короткий срок всех нуждающихся граждан Октябрьского района, это 490 семей, возможно лишь задействовав их собственные средства. Основную финансовую нагрузку должны нести

потребители нового жилья, при этом бюджетные средства необходимы в использовании для строительства социального жилья, 79 семей. Эффективно использовать имеющиеся у населения сбережения с минимальными рисками позволяют только долгосрочные вложения. Так, согласно материалам Института экономики города, больше половины населения готовы приобрести жилье за счет ипотечного кредита (приложение Ж).

Формирование ипотечного жилищного кредитования является самым приоритетным направлением в решении жилищной проблемы. Рост количества банков, занимающихся ипотечным кредитованием, значительно усиливает конкуренцию на рынке, что выражается в снижении ставок. Но на данный момент предложение все равно превосходит спрос населения, готовое приобрести жилье за счет собственных и кредитных средств. Это говорит о дальнейшем снижении ставок, что грозит понижением качества плательщиков и увеличением риска просрочек кредита.

Процедура приобретения квартиры с использованием ипотеки занимает примерно месяц, к тому времени происходит подорожание жилья на 5 – 10%, и получается. Получается так, что собранных средств не хватает на приобретение данной квартиры. Поэтому не обходимо снижение сроков прохождения данной процедуры.

Для большинства граждан платежи по ипотеке являются не подъемными из-за большого первоначального взноса. На сегодняшний день практически все ипотечные программы рассчитаны на людей имеющих значительные первоначальные накопления. Однако из-за инфляции рассчитать кредит на длительный срок, даже платежеспособным гражданам, невозможно. Поэтому банки предлагают в основном короткую и дорогую ипотеку, что тормозит ее развитие.

Эффективное решение проблемы ипотечного кредитования возможно лишь при условиях упрощения процедуры и уменьшения процентной ставки при увеличении сроков кредитования. Необходимо наличие не только основной ипотеки, но и другие виды кредитования, например как

строительных сберегательные кассы (ССК). Такая система позволит обеспечить приход среднего и низшего классов, которые не в состоянии получить ипотечный кредит.

На взносы участников ССК начисляются проценты, и взимается плата за пользование кредитом. Данная система является альтернативой классической ипотеке, она позволяет снизить ставки по кредитам на приобретение жилья практически вдвое, к тому же она будет стимулировать как спрос, так и предложение. Плательщики данной системы смогут копить деньги в течение 2 – 3 лет до определенной суммы, что позволит собрать первоначальный взнос (приложение И).

Система ССК подходит для условий Октябрьского района. При этом, согласно расчетам, проведенным в Совете Федерации, доступность в приобретении жилья повышается до уровня как минимум 25% всего населения. ССК являются некоммерческие организации, осуществляющие предварительное накопление сбережений граждан для того, что бы в итоге оказать им помощь в приобретении жилья, в том числе и через ипотеку.

Необходимо отметить, что применение данной системы может послужить развитием малоэтажного строительства, а так же она позволяет устанавливать невысокие проценты из-за замкнутости финансовых потоков. ССК позволяет эффективно включать различные действующие формы государственной поддержки, в том числе ипотечно-накопительные систем для военнослужащих, сертификаты на материнский капитал, программы жилья для молодых семей.

Увеличение доступности жилья можно рассматривать через аренду. Строительство арендуемого жилья с регулируемой платой способствует снижению давления спроса на рынке и снижению цен [8, с. 137-193].

Таким образом, для решения жилищной программы улучшения жилищных условий граждан и увеличение доступности жилья необходимо ввести систему строительных сберегательных касс и строительство арендуемого жилья.

3.2 Меры по реализации перспектив развития строительства жилья на местном уровне

Для решения задачи в увеличении объемов жилищного строительства его разнообразия и качества, а так же комплексных мер по улучшению имеющегося жилого фонда, немаловажную роль играет координирование системы выдачи технических условий для строительства на выделяемых территориях и стимулирование притока инвестиций в данную сферу. Для повышения качества и сокращения сроков необходимо изменить системный подход в подготовке исходных данных для проектирования и строительства.

Необходимо наличие и постоянное пополнение банка данных в части разработки городского кадастра и оперативный обмен информацией в электронном виде для всех участников инвестиционного процесса. Контроль и повышение ответственности всех участников инвестиционного процесса.

Сдерживающим фактором, влияющим на инвестиционную привлекательность в сфере жилищного строительства можно назвать следующий ряд причин:

- отсутствие профессиональной службы заказчика у инвесторов;
- неразвитая промышленно-строительная база, требующая как подготовки высококвалифицированных специалистов, так и модернизации самих производств;
- длительный процесс экспертизы проектов строительства и градостроительной документации.

Для стимулирования притока инвестиций в сферу жилищного строительства необходимо:

- сокращение сроков, с месяца до 2х недель, процедуры подготовки разрешительной документации и экспертизы проектов;
- привлечение доли граждан в строительстве жилья и обеспечение их гарантированными долгосрочными кредитами;

- экспертное сопровождение технически сложных проектов строительства;
- развитие индустрии жилья для необеспеченных граждан, что увеличит рынок спроса при его доступности;
- создание рейтинга проектных и строительных организаций.

Необходимо учитывать при наличии экономических проблем и спаде производства конкурентную борьбу между районами за получение инвестиций. С учетом опыта и знаний, используя научно-технический потенциал, передовые технологии, Октябрьский район повысит свой статус в сфере жилищного строительства.

В настоящее время общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда Октябрьского района составляет 162 765 кв. м, в том числе по формам собственности: государственная – 114 696 кв. м, муниципальная – 48 069 кв. м. Площадь аварийного и ветхого жилого фонда, приходящегося на 1 человека в Октябрьском районе, составляет 14,0 кв. м. При этом всего подлежит переселению 2 151 семья. Для отселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда требуется строительство 45 тыс. кв. м жилья.

Основными направлениями перспектив развития жилищного строительства являются:

- ликвидация существующего ветхого жилого фонда;
- создание благоприятных условий проживания граждан в домах потенциально ветхого жилого фонда, проведение капитальных и поддерживающих ремонтов.

Для достижения цели по ликвидации ветхого жилого фонда и недопущения перехода потенциально ветхого фонда в категорию ветхого планируется использовать следующие механизмы:

- комплексная уплотняющая застройка района;
- отселение из домов, в связи с отводом земельных участков под новое строительство;

- реконструкция потенциально ветхих строений муниципального и ведомственного фонда;
- долевое строительство в форме ЖСК;
- долевое строительство домов на месте ветхого частного жилищного фонда;
- капитальный и поддерживающий ремонт.

Особой проблемой Октябрьского района является застройка жилыми домами первых массовых серий в 1950–1960 годы. Задача обновления жилищного фонда носит комплексный характер. При ее решении должны учитываться конструктивные особенности зданий и их техническое состояние, существующая жилищная проблема, и другие. Для этого необходима разработка мер по реконструкции жилых домов первых массовых серий в Октябрьском районе.

Их реконструкция и модернизация позволят решить следующие важные для Октябрьского района задачи:

- путем модернизации сохранить большую часть существующего жилого фонда;
- улучшить населению условия проживания;
- повысить техническое состояние жилищного фонда;
- получить дополнительную площадь жилья;
- повысить потребительские качества жилищного фонда;

Отечественный и зарубежный опыт реконструкции и модернизации панельного жилищного фонда первых массовых серий постройки показывает, что существует три основных варианта к решению проблемы:

Первый вариант: снос существующих зданий с последующим строительством на этих территориях.

Второй вариант: комплексная реконструкция домов с отселением жильцов.

Третий вариант: модернизация зданий без отселения жильцов.

Задача обновления жилищного фонда носит комплексный характер. При ее решении должны учитываться конструктивные особенности зданий и их техническое состояние, существующая жилищная проблема, имеющиеся финансовые возможности, формирующийся рынок жилья. Масштабные работы по реконструкции или модернизации могут проводиться только при условии привлечения внебюджетных инвестиций, на основе окупаемости всех затрат или значительной их доли.

Решение проблемы ветхого жилья в Октябрьском районе за счет методов комплексной реконструкции расселяемых домов, несмотря на существенные достоинства, не будет широко использоваться за исключением частных случаев. Наиболее перспективным на ближайший период является третий из выше перечисленных вариантов. Он включает в себя выполнение комплекса работ по ремонту здания и по снижению затрат на его эксплуатацию при одновременном привлечении внебюджетных инвестиций, включая средства граждан. При капитальном ремонте жилищного фонда необходимо учесть следующие меры:

- финансирование капитального ремонта необходимо осуществлять по нормативам от восстановительной стоимости жилищного фонда, при этом направлять на капитальный ремонт целевые средства;
- необходимо разработать и принять оптимальную схему управления капитальным ремонтом жилищного фонда;
- при ремонте жилых зданий применять современные материалы, конструкции и технологии, повышающие качество ремонта и обеспечивающие увеличение сроков безотказной эксплуатации зданий;
- повысить качество капитального ремонта путем усиления работы технического надзора.

Для повышения доступности жилья необходим новый механизм финансирования. Для начала рассчитаем количество нуждающихся граждан Октябрьского района в доступном жилье:

$$Уф = 1 - Уочер, \quad (1)$$

$$\text{Где } Уочер = \text{Ночер} : N, \quad (2)$$

$$\text{Тогда } Уф = 1 - \text{Ночер} : N, \quad (3)$$

где Уф – фактическая потребность в жилье;

Уочер – доля очередников на жилье;

Ночер – количество человек поставленных на учет;

N – число жителей района.

В соответствии с этими формулами произведем расчет:

$$1 - 460 : 143\,560 = 0,99$$

Уровень доли очередников является вполне приемлемым, когда показатель не превышает 0,83. По данным расчетам уровень доли очередников превышен на 0,16 и составляет 0,99. Поэтому необходимо строительство дополнительного жилья.

Строительство дополнительного жилья возможно за счет льготного ипотечного кредитования. Рассчитаем льготную ипотеку для молодых семей с условиями программы:

- ставка – от 12%, зависит от величины первого взноса и срока ипотеки;
- сумма – до 3,6 млн.руб.;
- срок – до 30 лет;
- первый взнос – от 15%;
- доступно оформление без подтверждения дохода и занятости.

Напомним, что количество молодых семей состоящих на учете в Октябрьском районе, составляет 139, а средняя стоимость 1 кв.м. 56 236 руб.

Возьмем на каждую семью 50 кв.м. со средней стоимостью 2 811 800 руб.

Первый платеж согласно 15 %

Рассчитаем необходимое количество привлечения средств для первого взноса по следующей формуле:

$$X = (S : y + S'z)'q \quad (4)$$

где X – необходимое количество привлекаемых средств для первого взноса;

S – общая сумма кредитного договора;

y – количество месяцев, которые остались для полного погашения долго;

z – количество процентов в месяц;

q – количество семей.

$$(2\,811\,800 : 360 + 2\,811\,800'0,01)'139 = 4\,994\,061,5 \text{руб.}$$

Таким образом, для первоначального взноса молодых семей Октябрьского района необходимо привлечь за счет льготного ипотечного кредитования 4 994 061,5 руб. Для сравнения рассчитаем необходимое количество привлекаемых средств для первоначального взноса строительных сберегательных касс (под 5%), тех же молодых семей:

$$(2811800 : 360 + 2\,811\,800'0,006)'139 = 3\,430\,700,7 \text{руб.}$$

Расчеты показали, что использование строительных сберегательных касс намного выгоднее для плательщиков, чем льготное ипотечное кредитование. ССК показал на 1 563 360,8 руб. меньше первоначального взноса всех привлекаемых средств, чем кредитование. Введение ССК в Октябрьском районе позволит сделать жилье более доступным.

4 ПРОЕКТИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ ПО ТЕМЕ «РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ СТРОИТЕЛЬСТВА»

4.1 Тема «Развитие экономики строительства» в структуре дисциплины «Экономика строительства»

На современном этапе социально-экономического развития все большую роль приобретает такая отрасль экономического знания, как экономика строительства. Она занимается изучением строительства как особой отрасли хозяйства страны, которая формируется, с одной стороны, как процесс воспроизводства основных фондов, требующий необходимых капитальных вложений на его осуществление, и с другой – как процесс собственного развития данной отрасли материального воспроизводства. Экономика строительства является специальной учебной дисциплиной, закладывающей основы профессиональных знаний инженеров в строительстве.

Проектирование системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства» посвящено проблеме изучения роли и места строительства в экономике страны, а также экономики строительства как отрасли знания.

Тема «Развитие экономики строительства» является обширной в данной дисциплине и раскрывает такие вопросы, как особенности строительного рынка, деятельность в строительстве, инфраструктура строительства, конкурентообразующие факторы в строительстве, формы собственности в строительстве, субъекты и объекты строительства, понятие и сущность экономики строительства, предмет и метод данной науки.

Данная методическая разработка предназначена для студентов среднего профессионального образования по направлению подготовки «Строительство». Тема разработки будет полезна для инженеров строительства и студентов, изучающих экономику и управление

строительства, экономику строительного предприятия, экономику жилищной сферы и др. Данная работа способствует более глубокому пониманию экономических процессов, происходящих сегодня в строительстве.

Предметом изучения «Экономики строительства» как науки являются роль и место строительства в развитии национальной экономики, анализ хозяйственного механизма отрасли, разработка пути его совершенствования, выявление методов повышения эффективности использования техники, предметов труда, рабочей силы, функционирующих в этой сфере.

«Экономика строительства» рассматривает проблемы планирования и прогнозирования, экономической эффективности новой техники и строительного производства, проектных решений, а также вопросы ценообразования и сметного дела, материально-технического обеспечения, финансирования и кредитования, учета, отчетности и анализа производственно-хозяйственной деятельности, технического и производственного нормирования, организации управления и др.

Экономика строительства – это отраслевая наука, которая исследует формы проявления общих экономических законов в капитальном строительстве. Поэтому, с одной стороны, экономика строительства тесно связана с научными дисциплинами, изучающими экономические законы общественного производства, распределения, обмена и потребления материальных благ на различных ступенях его развития («Экономика»), и, с другой – она основывается на достижениях специальных научных дисциплин, изучающих факторы производства, таких как «Организация и технология 7 строительного производства», «Строительные конструкции», «Основания и фундаменты», «Вычислительная техника» и др. [54].

Будущие инженеры должны знать и уметь качественно и количественно оценить условия деятельности организации на том или ином товарном рынке, выяснить наличие барьеров входа на рынок и состояние конкуренции. Кроме того, они должны учитывать специфику отрасли, в которой функционирует их предприятие.

Тематический план изучения дисциплины является важной составляющей методической разработки. Дисциплина «Экономика строительства» состоит из 9 основных тем. Изучение всей дисциплины рассчитано на 52 часа, на каждую тему по 6 часов. Каждый раздел дисциплины состоит из аудиторных часов, лекций и семинаров, и часов предназначенных для самостоятельной работы студентов (таблица 6).

Таблица 6 – Тематический план изучения дисциплины

Наименование разделов дисциплины «Экономика строительства»	Количество часов
1. Введение в экономику строительства. Субъекты и объекты строительной деятельности	6
2. Ценообразование и сметное дело	6
3. Источники финансирования строительной деятельности. Экономическая оценка эффективности инвестиций	6
4. Основной и оборотный капитал строительного предприятия: понятие, состав, нормирование и оценка эффективности использования	6
5. Организация труда и оценка его эффективности	6
6. Себестоимость продукции строительства и оценка рентабельности производства	6
7. Планирование в строительстве: основы проектирования, бизнес-планы. Экологические требования	6
8. Налогообложение в строительстве. Организация учета и анализа финансово – хозяйственной деятельности	6
9. Развитие экономики строительства	24
Всего	72

Тема «Развитие экономики строительства» в дисциплине «Экономика строительства» является заключительной и позволяет обобщить весь пройденный материал. Данная тема содержит тенденции развития экономики строительства и влияние всех пройденных аспектов на строительство.

Целями данной темы являются: сформировать у студентов представление о развитии экономики строительства и научить оценивать состояние строительного комплекса и перспективы его развития.

Задачами данной темы являются:

- освоение пройденных тем;
- изучение отраслевых особенностей и их влияния на деятельность строительных организаций;
- изучение факторов и тенденций, влияющих на развитие строительства;
- составление проекта по развитию строительного объекта;
- обоснование эффективности проектного решения строительства;
- закрепление и обобщение пройденного материала.

Соотношение количества часов темы отведенных на ее изучение влияет на усвоение студентами данного материала. На изучение темы «Развитие экономики строительства» отводится 4 часа, как было сказано ранее. Аудиторные занятия, лекция и семинар, рассчитаны на 2 часа каждое. Самостоятельная работа студентов рассчитана на неделю (22 часа) и представляет собой разработку проекта по развитию экономики строительства (таблица 7).

Таблица 7 – План изучения темы

Наименование темы	Количество часов		
	Аудиторных		СРС
	Теория	Семинар	
Развитие экономики строительства	2	2	Неделя (20 часов)

В результате изучения данной темы студент должен быть подготовлен к профессиональной деятельности, обеспечивающей принятие рациональных и экономически обоснованных решений по управлению предприятием строительного комплекса, эффективное использование технических и материальных ресурсов отрасли; должен владеть теоретическими основами организационно-управленческой, планово-экономической, финансово-аналитической деятельности в строительстве [53].

Специалист должен иметь представление о направлениях и перспективах технического, экономического и социального развития строительного комплекса.

Должен знать отраслевую номенклатуру продукции, виды работ, технико-экономические особенности продукции, механизм ценообразования и оценки эффективности отрасли.

Должен уметь выявлять экономические проблемы, систематизировать и обобщать информацию.

Должен владеть специальной терминологией, навыками освоения новых знаний, методами решения экономических задач.

Основные вопросы, которые должны освоить студенты:

- особенности отрасли строительства;
- инвестиционная строительная сфера и ее участники;
- организационные формы строительства;
- формы производственных связей в строительстве;
- регулирование строительной деятельности;
- цели и задачи строительного проектирования;
- стадии проектирования и содержание проектной документации;
- производственные ресурсы предприятий строительной индустрии.

4.2 Содержание системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства»

Преподавание темы «Развитие экономики строительства» состоит из следующих методик:

- теоретическое занятие по данной теме;
- самостоятельная (проектная) работа;
- семинар по защите проектных работ;

Тип теоретического занятия: урок систематизации знаний [28].

Деятельность преподавателя и учащихся с учетом фактора времени указана в таблице 8.

Таблица 8 – Структура теоретического занятия

Деятельность преподавателя	Деятельность учащихся	Время, мин.
Приветствие учащихся Проверка присутствующих	Староста группы сообщает об отсутствующих	5
Объявление темы и задачи урока	Записывают тему, задают вопросы по задачам урока	5
Задаёт вопросы и корректирует опорные знания учащихся	Отвечают на вопросы, слушают, записывают	15
Повторение и анализ основных фактов	Называют основные факты, анализируют вместе с преподавателем, записывают	15
Обобщение и систематизация понятий	Воспринимают информацию, записывают	15
Объясняет ведущие идеи и основные теории на основе широкой систематизации знаний	Усвоение и запись ведущих идей и основных теорий	15
Задаёт вопросы, подводит итоги	Отвечают на вопросы устно	5
Объяснение домашнего задания	Слушают, задают вопросы и записывают домашнее задание	15

Основные вопросы, обсуждаемые на теоретическом занятии по теме «Развитие экономики строительства»:

- роль и место строительства в экономики страны;
- влияние ценообразования на строительство в целом;
- инвестиционная деятельность и ее влияние на регулирование строительства;
- развитие капитала строительного предприятия;
- влияние организации труда на развитие экономики строительства.

Для самостоятельной работы студентам предлагается разработать свой проект по развитию экономики строительства какой-либо сферы. Далее представлен методический паспорт учебного проекта:

Тема проектной работы: «Развитие экономики строительства».

Тип проектной работы:

- по доминирующей в проекте деятельности – научно-исследовательский;
- по предметно-содержательной области – монопроект;
- по характеру координации – с явной координацией, т.к. координатор проекта направляет и организует в случае необходимости деятельность учащихся;
- по количеству участников проекта – индивидуальный;
- по длительности проектирования – недельный.

Цель: разработка для развития экономики строительства.

Задачи:

- выбор сферы, для которой будет проектироваться развитие экономики строительства;
- финансово-экономическая и организационно-управленческая оценка нынешнего состояния строительства;

- выявление потенциальных возможностей строительной деятельности;

- показать сильные и слабые стороны проекта;

- формирование инвестиционно-проектных целей строительства.

Проблема, которую должен разрешить студент в процессе проектирования: решение проблемы экономики строительства какой-либо сферы.

Варианты оформления: презентация, доклад, график.

Материально-техническое обеспечение:

- интернет ресурсы;

- различная учебная литература;

- публицистические издания;

- нормативно-правовые акты.

План проектировочной деятельности указан в таблице 9.

Таблица 9 – План проектировочной деятельности

Этап проектирования	Задание к выполнению	Вид отчетности	Средства работы	Методы работы	Срок
Подготовительный (организационный)	Определение целей, определение источников информации	Доклад	Интернет ресурсы, учебные пособия	Поисковый Выделение главного	1 день (3 ч.)
Информационный	Сбор информации	Доклад	Интернет ресурсы, учебные пособия	Поисковый	1 день (5 ч.)
Проектный	Непосредственное написание проекта	Доклад	Интернет ресурсы, учебные пособия	Разработка и создание	4 день (10 ч.)
Отчетный	Оформление	Презентация	MS POWER POINT	Визуализация	1 день (2 ч.)

Итоги проектирования:

- студенты обучаются создавать проект по строительству;
- закрепляют изученный материал, пройденный в ходе дисциплины;
- формируют умения по развитию экономики строительства какой-либо сферы;
- Решают сложность выбора и обоснование своего проекта.

Видом презентации проектной работы могут быть: сценическое представление, презентация, научная конференция, любой другой вид.

Семинар по теме «Развитие экономики строительства» подразумевает собой обсуждение и выявление лучшей проектной работы (таблица 10).

Таблица 10 – Структура семинара

Деятельность преподавателя	Деятельность учащихся	Время, мин.
Приветствие учащихся, проверка присутствующих	Староста группы сообщает об отсутствующих	5
Внимательно слушает и в соответствии с критериями выставляет оценки	Представление своих проектов	60
Обсуждение проектов	Обсуждают все проекты вместе с преподавателем, выявляют недостатки и достоинства каждой работы	20
Объявление оценок за проект	Внимательно слушают, задают вопросы	5

Предполагается, что данная система учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства» будет использоваться в ходе заключительного, обобщающего мероприятия в дисциплине «Экономика строительства. Данная разработка поможет в усвоение материала и повысит интерес к дальнейшим исследованиям, а так же должно способствовать формированию целостной картины изучаемого материала у студентов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам данной исследовательской работы были достигнуты поставленные цели и задачи, в итоге можно сделать следующие выводы:

Рассмотрев сущность и правовые основы жилищного строительства, мы определили, что жилищное строительство — это создание объектов жилищных прав, на определенных жилищных зонах. Процесс жилищного строительства – это возведение, участниками жилищного строительства, жилых домов и строений, соответствующих требованиям для проживания граждан и относящимися к какой-либо категории жилищного фонда. Жилищное строительство регулируется градостроительным, гражданским, земельным и жилищным кодексами.

Рассмотрев организацию жилищного строительства, мы определили, что организация жилищного строительства – это взаимоотношение между участниками с привлечением источника финансирования. Финансирование строительства напрямую зависит от экономики страны. Среди основных видов привлеченных и заемных ресурсов наиболее распространенным являются средства долевого участия.

Развитие жилищного строительства в России возникает намного позже развития зарубежных стран с рыночной экономикой и основывается на их опыте. Большое значение в развитие жилищного строительства играет государство. За последнее время строительство жилья в мире значительно выросло, где Россия занимает 8 место. Увеличилось количество нового жилья, и повысился его комфорт, но для граждан жилье не стало более доступным, скорее наоборот повысилась его стоимость. Вопрос жилищного строительства все так же остается одной из центральных тем обсуждения правительства.

Анализ жилищной сферы Октябрьского района города Екатеринбурга показал, что данный район введет эффективную деятельность в строительстве, его количество значительно увеличилось за последнее время.

В строительстве жилья преобладают многоэтажные сооружения монолитно-каркасного типа. Увеличилось финансирование аварийных домов, но имеется большой процент износа существующих ветхих домов. Администрация города решает проблемы по улучшению жилищных условий, молодых семей, малоимущих и семей, проживающих в ветхих аварийных домах. Количество нуждающихся в улучшении жилищных условий уменьшилось. Отрицательным фактором остается то, что цены на жилье за последнее время значительно выросли.

В деятельности организации строительства Октябрьского района можно отметить такой положительный момент, как развитие проектов комплексного освоения территорий. На данный момент ведется развитие таких территорий как районы «Истокский» и «Новокольцовский», жилые кварталы «На Луганской» и «Хрустальные Ключи». Истокский район является главной стройкой на территории Свердловской области, но при этом его стройка постоянно откладывается, и меняются застройщики данной территории, что отрицательно сказывается.

Значительный интерес представляет собой привлечение инвестиций в жилищное строительство. Октябрьский район осуществляет путем кредитования, повышения тарифа на соответствующие коммунальные услуги и введения так называемой «инвестиционной составляющей». При таких формах инвесторами выступает население района и сам орган местного самоуправления.

В ходе дальнейшего развития жилищного строительства на ближайший период были предложены следующие пути:

- высокоплотная малоэтажная застройка жилыми домами из кирпичного типа строения;
- стимулирование притока инвестиций;
- уменьшение стоимости строительства;
- ликвидация ветхого жилищного фонда.

Для решения данных путей были представлены меры по стимулированию притока инвестиций, который позволит высокоплотную малоэтажную застройку жилыми домами из кирпичного типа строения и меры для решения проблемы ветхого жилья в Октябрьском районе за счет капитального ремонта. А также необходимо ввести строительно-сберегательные кассы.

Проектирование системы учебных занятий по теме «Развитие экономики строительства» поможет в усвоение материала и повысит интерес к дальнейшим исследованиям, а также должно способствовать формированию целостной картины изучаемого материала у студентов.

Данные выводы соответствуют выдвинутой научной гипотезе о развитии жилищного строительства как фактора повышения уровня комфортности проживания для граждан, что доказывают перспективы направленные на повышения уровня комфортности с учетом мнения граждан.

Внедрение данных перспектив поможет развить жилищное строительство Октябрьского района города Екатеринбурга и повысить комфортность проживания для граждан.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. *Акифьева Л.В.* Государственно-частное партнерство как механизм привлечения инвестиций в жилищно-коммунальную сферу / Л.В. Акифьева // Вестник НГИЭИ. 2012. №7
2. *Асаул А.Н.* Управление затратами в строительстве / А.Н. Асаул, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский: под ред. д.э.н., профессора А. Н. Асаула. Санкт-Петербург: ИПЭВ, 2009. 392с.
3. *Афоница А.В.* Жилищное право: Учебное пособие / А.В. Афоница. Москва: Издательско-торговая корпорация Дашков и К⁰, 2009. 376 с.
4. *Бузырев В.В.* Экономика жилищной сферы: конспект лекций / В.В. Бузырев, С.А. Николихина. Санкт-Петербург: СПбГИЭУ, 2011. 110 с.
5. *Бузырев В.В.* Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / В.В. Бузырев, Н.Г. Селютина. Санкт-Петербург: Изд-во СПбГЭУ, 2013. 335 с.
6. *Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс]:* Федеральный закон от 29 декабря 2004 №190 – ФЗ [ред. от 06.12.2011] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. *Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]:* Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51 – ФЗ [ред. от 23.05.2016] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
8. *Гуртов В.К.* Жилье России – XXI век. Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и перспективы развития жилищного строительства (Проблемы развития и направления их решения) / В.К. Гуртов. Москва: Статут, 2009. 271 с.
9. *Егоров Е.В.* Экономика жилищного хозяйства России: учебное пособие / Е.В. Егоров, М.В. Потапова. Москва: ТЕИС, 2002. 171 с.

10. *Ерофеев А.А.* К вопросу о формах и механизмах привлечения инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства (на примере муниципального образования г. Екатеринбург). [Электронный ресурс]: Электронный научно-практический журнал «Гуманитарные научные исследования». Режим доступа: <http://human.snauka.ru/>
11. *Жилищный* кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188 – ФЗ, принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г. [в ред. от 31.12.2014 г.] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
12. *Жилищный* фонд Свердловской области по состоянию на конец 2013 года: статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2014. 107с.
13. *Жилищный* фонд Свердловской области по состоянию на конец 2014 года: статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2015. 107с.
14. *Земельный* кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ [ред. от 23.05.2016] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
15. *Зими́на И.А.* Модели развития жилищной сферы за рубежом / И.А. Зими́на, Ф.Ф. Давыдов / Семейное и жилищное право. 2013. № 4. С. 35-37.
16. *Ильина И.Н.* Экономика городского хозяйства: учебное пособие / И.Н. Ильина. Москва: КНОРУС, 2013. 248 с.
17. *Инвестиции* в жилищное строительство в городе Екатеринбурге [Электронный ресурс]: Биржа инвестиционных проектов. Режим доступа: <https://www.inproex.ru>

18. *Инвестиции в России 2015*. Статистический сборник. [Электронный ресурс]: Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
19. *Индивидуальное жилищное строительство в городах и районах Свердловской области в 2012 году*: статистический бюллетень / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2013. 48с.
20. *Индивидуальное жилищное строительство в городах и районах Свердловской области в 2013 году*: статистический бюллетень / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2014. 50с.
21. *Итоги социально-экономического развития муниципального образования «город Екатеринбург» за 2014 год* / публ. в соотв. с постановлением Администрации города Екатеринбурга от 27.05.2015 № 1343.
22. *Ковалева Л.В.* Управление муниципальным хозяйством: учебное пособие. Тюмень: Издательство ТГУ, 2005. 180с.
23. *Коммунальное хозяйство Свердловской области*: статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2015г. 43с.
24. *Коммунальное хозяйство Свердловской области*: статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области – Екатеринбург, 2016г. 48с
25. *Комплексное освоение территории Истокского района* [Электронный ресурс]: компания девелопмент. Режим доступа: <http://amos-group.com/>
26. *Коробко В.И.* Экономика городского хозяйства: учебное пособие для студ. высш. учеб. заведений / В.И. Коробко, 2-е изд., стер. Москва: Изд-й центр «Академия», 2008. 160 с.

27. *Кушнир И.* Мировая экономика 1970 – 2014 [Электронный ресурс]: Электронная книга. Режим доступа: <http://www.be5.biz/>
28. *Методическая* разработка и требования, предъявляемые к ней [Электронный ресурс]: Образовательный сайт. Режим доступа: <http://in-yazik.ru/>
29. *Николаев С.В.* Система строительства жилья для будущих поколений / С.В. Николаев // Жилищное строительство: научно-технический и производственный журнал / под. ред. Е.И. Юмашева. Москва: Жилищное строительство, 2013. № 1. С. 2.
30. *Об инвестиционной* деятельности РСФСР от 26.06.1991 года №1488 – 1. [Электронный ресурс]: Информационно правовое издание. Режим доступа: <http://www.legis.ru/>
31. *Об основах* федеральной жилищной политики [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.12.1992 № 4218 – 1 [ред. от 22.08.2004] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
32. *Об утверждении* Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу. [Электронный ресурс]: в ред. Постановления Правительства РФ от 20.03.2015 № 255. // Информационная система ГАРАНТ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/>
33. *Онишина Е. А.* К вопросу о понятии жилищного строительства / Е.А. Онишина, М.В. Рыбалка // Молодой ученый: научный журнал / под ред. Г.А. Кайнова, Е.И. Осянина. Казань: Изд-во Молодой ученый, 2015. № 14 (94). С. 367.
34. *О стратегическом* плане развития муниципального образования «город Екатеринбург» до 2020 г.» [Электронный ресурс]: Устав МО «г. Екатеринбург» от 26.10.2010 № 67/30. Официальный портал Екатеринбурга. Режим доступа: <http://www.ekburg.ru/>

35. *Оценка недвижимости: учебное пособие* / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, [и др.] Москва: КНОРУС, 2010. 376с.
36. *Перспективы развития российских городов: опыт Екатеринбурга* / под ред. А.Г. Высокинского, В.И. Гуштан. Екатеринбург: Издательство АМБ, 2013. 764с.
37. *Площадь территории Октябрьского района города Екатеринбурга* [Электронный ресурс]: официальный сайт Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга. Режим доступа: октябрьскийрайон.рф
38. *Подготовка к уроку в соответствии с требованиями ФГОС* [Электронный ресурс]: сайт образовательной школы Режим доступа: <http://taitschool.uoura.ru/>
39. *Роль государства и муниципалитета в жилищной сфере* [Электронный ресурс]: Жилищная политика. Режим доступа: <http://isfic.info/>
40. *Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации: официальный текст.* Москва: Маркетинг, 2013. 39 с.
41. *Святловский В.В. Жилищный и квартирный вопрос в России. Избранные статьи* / под ред. Е.А. Кочанова [и др.]. Москва: РОССПЭН, 2012. 375 с.
42. *Система муниципального управления* / под ред. В.Б. Зотова. 5-е изд., испр. и доп. Ростов-на-Дону: Феникс, 2010. 717 с.
43. *Строительство: бухгалтерский и налоговый учет у инвестора, застройщика, заказчика и подрядчика* / Г.Ю. Касьянова. Москва: АБАК, 2011. 256 с.
44. *Типология уроков* [Электронный ресурс]: Персональный сайт учителя. Режим доступа: <http://metodichka.web-box.ru/>
45. *Управление недвижимостью и ее оценка: учебное пособие* / Л.Н. Бондарева [и др.]. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. 122 с.
46. *Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые*

законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]:
Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ. // Информационная система
ГАРАНТ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/>

47. *Федеральная* целевая программа "Жилище" на 2002 – 2010 годы
[Электронный ресурс]. Система ГАРАНТ. Режим доступа:
<http://base.garant.ru/>

48. *Федеральная* целевая программа Жилище на 2011 – 2015 годы
[Электронный ресурс]: Российская газета. Режим доступа: <http://rg.ru/>

49. *Федеральная* целевая программа Жилище на 2015 – 2020 годы
[Электронный ресурс]: Система ГАРАНТ. Режим доступа:
<http://base.garant.ru/>

50. *Черная И.П.* Муниципальное хозяйство: учеб. Пособие / И.П.
Черная. Ростов-на-Дону: Изд-й центр МарТ; Феникс, 2010. 268 с.

51. *Численность* населения Екатеринбурга по районам 2015
[Электронный ресурс]: Сайт о странах, городах, статистике населения и пр.
Режим доступа <http://www.statdata.ru/>

52. *Экономика* жилищно-коммунального хозяйства: Учебное пособие /
под ред. Ю.Ф. Симионова. Москва: ИКЦ МарТ, Ростов-на-Дону: Изд-й центр
МарТ, 2004. 208 с.

53. *Экономика* строительства: методические указания по проведению
практических (семинарских) занятий. В 2 ч. Ч. 1 / сост. О. С. Штурмина.
Ульяновск: УлГТУ, 2012. 32 с.

54. *Экономика* строительства: учебник / под общей ред. И.С.
Степанова. 3-е изд., доп. и перераб. Москва: Юрайт-Изд., 2011. 620 с.

Жилищная система Нидерландов [5]

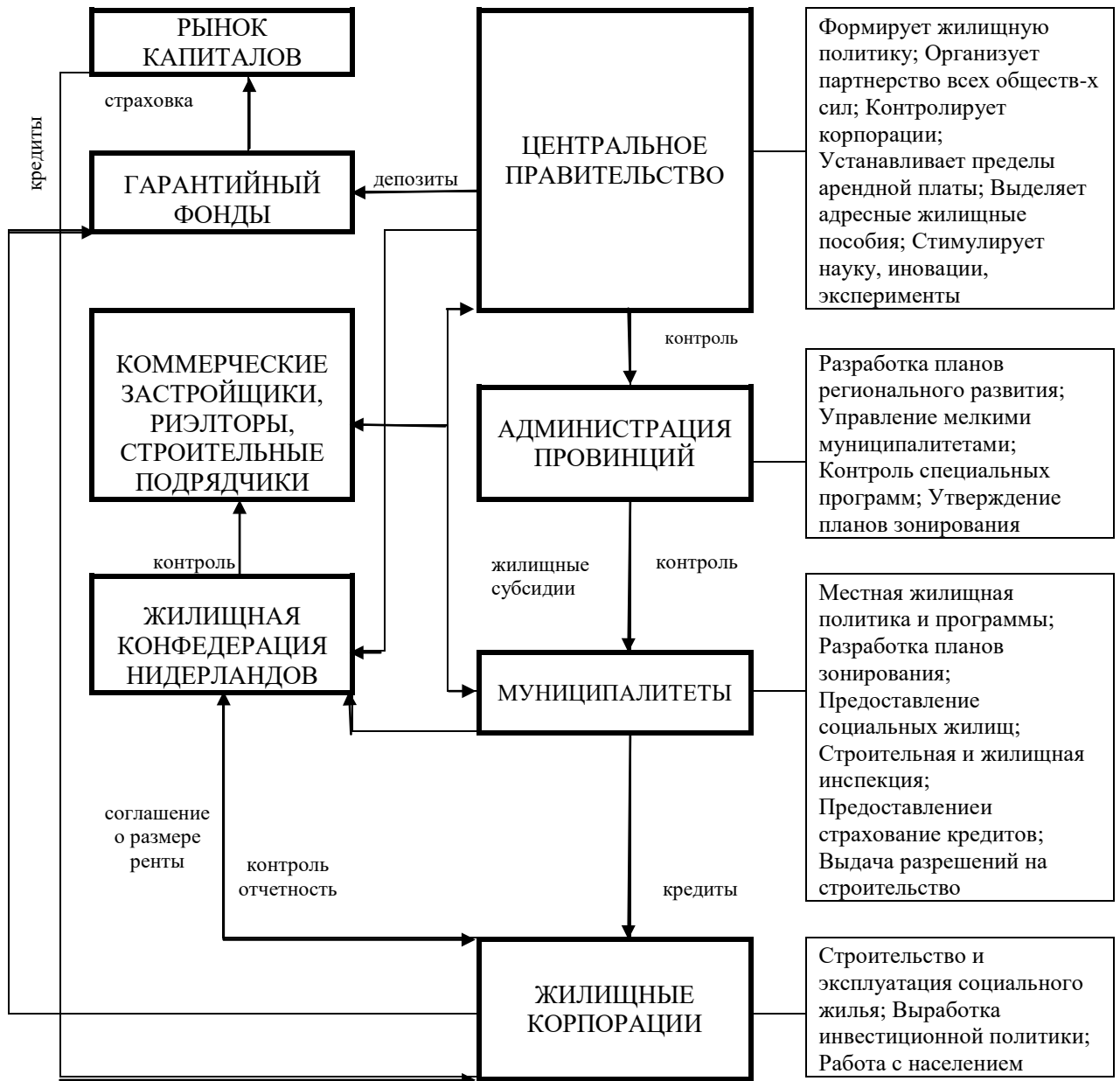


Схема управления жилищным фондом в Швеции

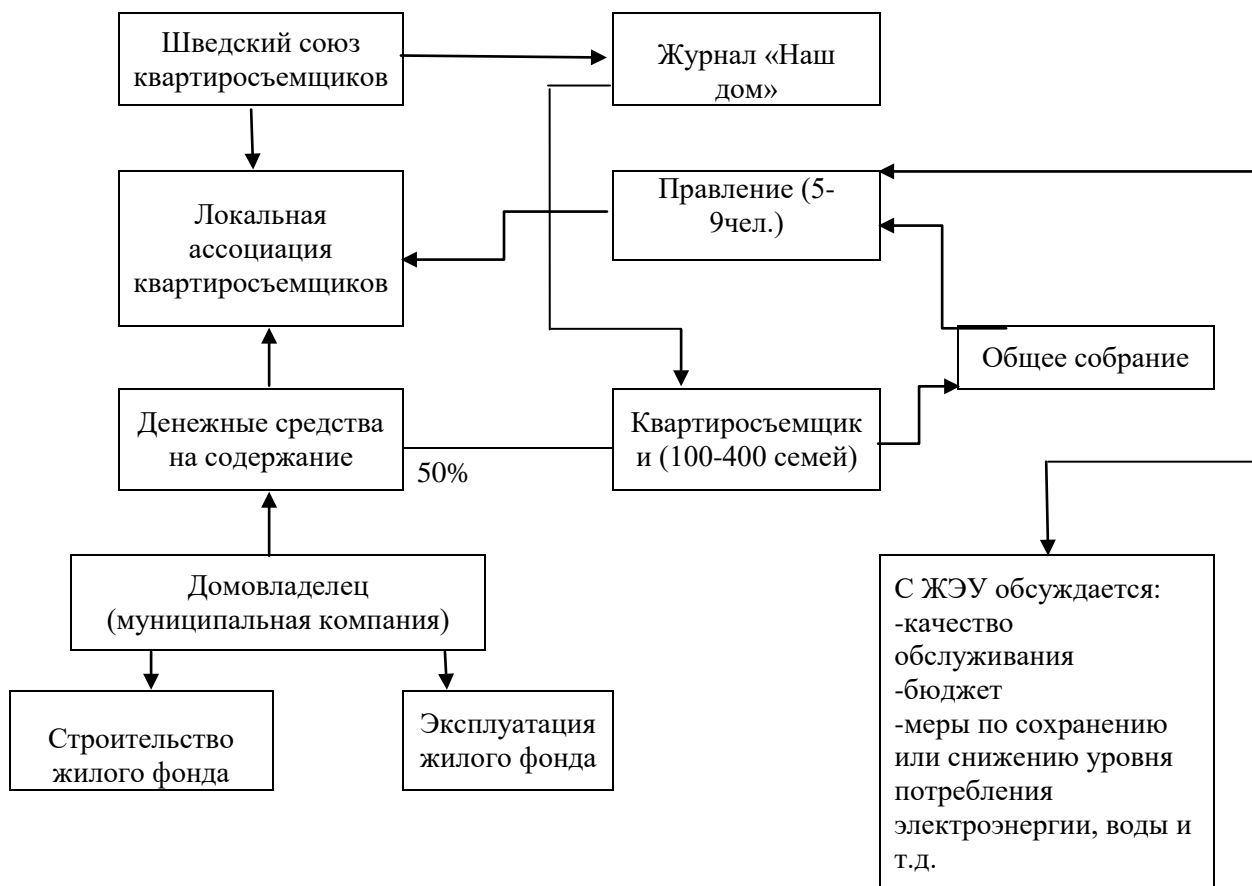
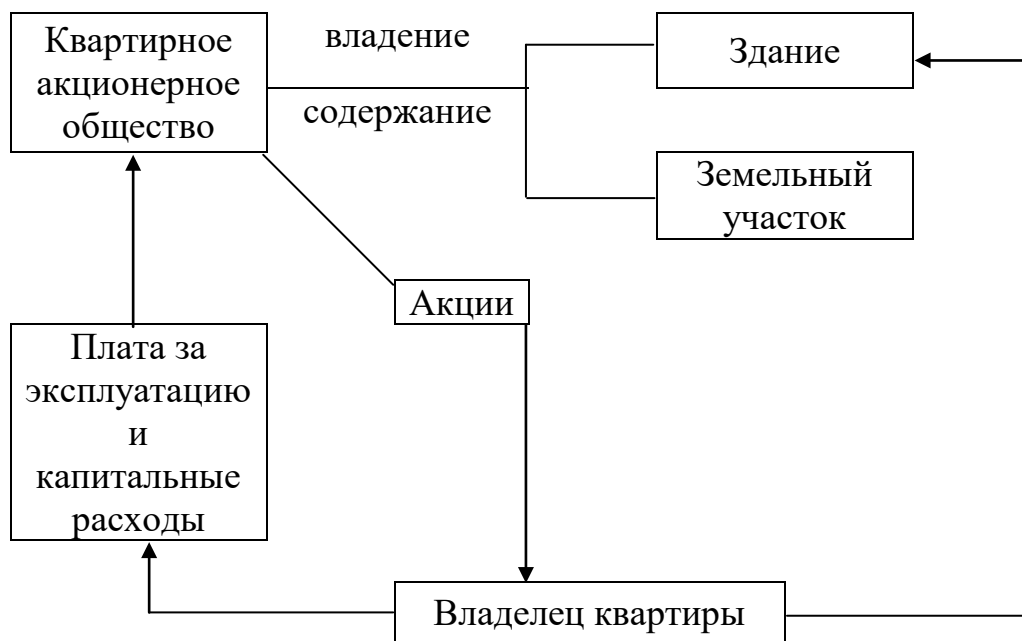


Схема управления жилищным фондом в Финляндии



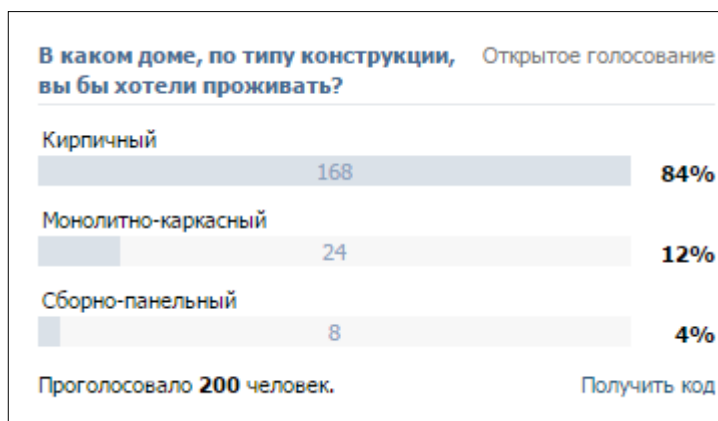
Жилые крупнопанельные здания города Екатеринбурга первых массовых
типовых серий постройки 50 – 60 годов [36]

Район	Кол-во жилых домов	Кол-во квартир	Общая площадь (кв.м.)	Кол-во приватизи- рованных квартир
1. Верх-Исетский	185	13 283	591 229	76
Муниципальный фонд	134	10 105	455 661	
Ведомственный фонд	51	3 178	135 568	
2. Ленинский	4	275	12 391	145
Муниципальный фонд	4	275	12 391	
3. Железнодорожный	54	4 013	178 282	1 863
Муниципальный фонд	15	1 054	45 774	
Ведомственный фонд	39	2 959	132 508	
5. Орджоникидзевский	82	5 802	249 352	2 855
Муниципальный фонд	72	5 113	223 037	
Ведомственный фонд	10	689	26 315	
6. Кировский	80	6 227	263 808	3 437
Муниципальный фонд	48	3 617	158 164	
Ведомственный фонд	32	2 610	105 664	
7. Октябрьский	55	3 735	162 765	2 151
Муниципальный фонд	39	2 646	114 696	
Ведомственный фонд	16	1 093	48 069	
8. Чкаловский	162	12 074	519 082	6 747
Муниципальный фонд	137	9 741	428 620	
Ведомственный фонд	25	2 333	90 462	
ВСЕГО ПО ГОРОДУ	622	45 409	1 976 909	24 852
Муниципальный фонд	449	32 547	1 438 343	
Ведомственный фонд	173	2 862	538 566	

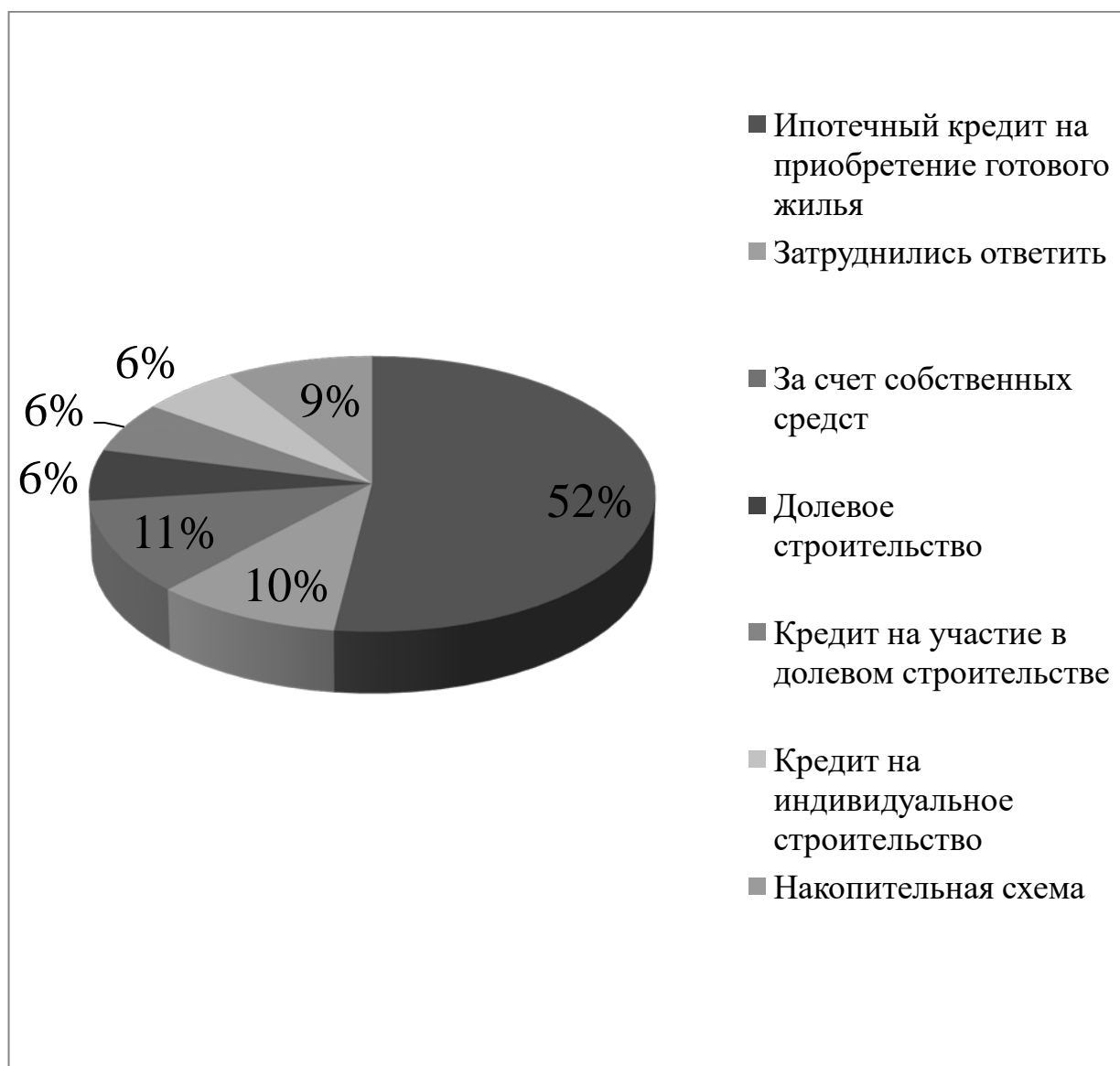
Затраты на инфраструктуру комплексного освоения территории жилого
района «Истокский»

Наименование	Всего, млн. руб.	Областной бюджет и инвест. программы	Застройщики
1 Магистральные сети и автодороги	3983,77	2 503, 77	1 480,00
2 Социальная инфраструктура	11 300,00	11 300,00	0
2.1 Общеобразовательные школы	5 800,00	5 800,00	0
2.2 Детские сады	3 700, 00	3 700, 00	0
2.3 Объекты здравоохранения	1 800,00	1 800,00	0
3 Объекты жилищного строительства	127 500,00	0	127 500,00
4 Коммерческие объекты	72 300,00	0	72 300,00
ИТОГО:	215 083,77	13 803,77	201 280,00

Опрос жителей города Екатеринбурга



Финансовые схемы приобретения жилья, предпочитаемые населением [8]



Приобретение жилья с помощью строительно-сберегательной кассы (ССК) [8]

