

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства"
(ПГУАС)

И.В. Попова

**ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ
И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пенза 2013

УДК 728:721.012.26(470.40)(035.3)

ББК 38.711(235.54Пенз)

П58

Монография разработана в рамках проекта «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства – региональный центр повышения качества подготовки высококвалифицированных кадров для строительной отрасли», выполненного по заданию Министерства образования и науки Российской Федерации (конкурс «Кадры для регионов»)

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой «Экономика, организация и управление производством» Б.Б. Хрусталева (ПГУАС);
доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» П.Г. Грабовый (МГСУ)

Попова И.В.

П58

Исследование состояния и перспектив развития малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области: моногр. / И.В. Попова – Пенза: ПГУАС, 2013. – 176 с.
ISBN 978-5-9282-0992-6

Представлены научно-практические материалы исследований особенностей реализации инвестиционно-строительных проектов в жилищной сфере, а именно в сегменте малоэтажного жилищного строительства. Рассмотрены основные проблемные вопросы малоэтажного строительства, исследовано состояние малоэтажного жилищного строительства в России; изучены теоретические и технологические аспекты малоэтажного жилищного строительства; проанализировано состояние и структура малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области; проведена оценка перспектив развития малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области.

Монография подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для ученых, аспирантов, студентов, специализирующихся в области управления стоимостью объектов недвижимости на различных стадиях жизненного цикла, формирования федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере малоэтажного жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики, определения эффективности инвестиционных проектов в сегменте малоэтажного строительства, а также интересующихся вопросами управления инвестиционно-строительными проектами малоэтажного жилищного строительства.

ISBN 978-5-9282-0992-6

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2013

© Попова И.В., 2013

ВВЕДЕНИЕ

Малоэтажное домостроение в последнее время часто называется перспективным сегментом жилищного строительства. Эта тема обсуждается и в органах местного самоуправления, и на заседаниях Госсовета при президенте, и на всевозможных научно-практических конференциях. Ожидается, что более активное строительство малоэтажных домов предоставит реальную возможность снизить себестоимость квадратного метра жилья в России, а также поспособствовать решению жилищных проблем многих слоев населения, в том числе и молодежи.

Спрос на малоэтажное строительство сегодня огромен, это относится как к строительству за городом, так и в черте города. Современные горожане предпочитают жить в собственном доме, а не в многоэтажке. Особенно это относится к состоятельным людям. Коттеджи в центре города – это просто мечта! Однако, это мечта по карману далеко не каждому. Такие коттеджи подходят только очень состоятельным людям. Хотя, для обычного городского жителя тоже есть выход. Это городские посёлки, строительство которых разворачивается на окраине города. Здесь жильё сопоставимо по цене с городской квартирой соответствующего метража. Помимо прекрасного уютного дома, вы ещё получите и участок, на котором сможете разбить цветник, или посадить огурцы, исходя из ваших предпочтений. Это уникальная возможность получить дом в черте города.

1. ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

1.1. Анализ состояния и структуры малоэтажного жилищного строительства в России

Малоэтажное жилищное строительство (МЖС) в настоящее время является важнейшей сферой, обеспечивающей население жильем. Развиваясь преимущественно за пределами больших городов и создавая агломерации вокруг мегаполисов, малоэтажное строительство способствует разрешению многих проблем, связанных с урбанизацией. Жилищный фонд в России, введенный в 1950-1990-х гг., создавался на основе индустриальной застройки городов, предполагающей развитие крупных мегаполисов с централизованной инфраструктурой¹. Это обуславливало и волновую тенденцию развития жилищного фонда, в которой четко выделяются этапы, например, так называемой сталинской, хрущевской, брежневской застроек.

Концентрация населения в крупных городах привела к появлению сверхплотной высокоэтажной застройки, резкому ухудшению среды обитания человека, выражающемуся в пагубной для здоровья скученности населения, загрязнении городов, транспортном коллапсе городских магистралей. Реализация проектов МЖС путем возведения новых автономных и самодостаточных поселений вокруг существующих городов позволяла бы решить ряд социальных и экономических проблем: регулирование численности населения, нормирование размеров территории поселения, рациональное использование земельных участков и др.

Малоэтажное домостроение в последние годы обозначено перспективным сегментом жилищного строительства. Эта тема обсуждается и в органах местного самоуправления, и на заседаниях Госсовета при президенте, и на всевозможных научно-практических конференциях.

Малоэтажное жилье – это многоквартирные дома, таунхаусы, дуплексы и коттеджи, высота которых не превышает в большинстве случаев 2-3 этажа. Отличительной чертой таких зданий является отсутствие лифтов и центрального мусоропровода. Это дома с облегченной инженерной инфраструктурой.

¹ Проблемы развития рынка малоэтажного домостроения и некоторые пути их инновационного решения. http://dpr.ru/journal/journal_38_14.html

Есть три формата «малоэтажки»:

1. Индивидуальные постройки от одного до трёх этажей, к ним относятся коттеджи и усадьбы. У них, как правило, есть участок земли, который в некоторых случаях может в несколько раз превышать площадь застройки.

2. Таунхаусы – дома с небольшим участком земли на двух-трех хозяев.

3. Многоквартирная малоэтажная застройка – многосекционные дома от трёх до четырёх этажей высотой.

Относительная доля ввода малоэтажного жилья за последние 20 лет увеличилась более чем в 7 раз. По прогнозам Правительства РФ этот показатель должен в 2015 г. не менее 60%, а в 2020 г. около 70%. Поставлена цель, вернуться к нормальной плотности населения на 1 гектар – 8 тыс. человек, как это было в 1970 году. Согласно мнению Владимира Путина, малоэтажное строительство – это один из приоритетных проектов правительства Российской Федерации и довольно эффективная форма обеспечения граждан страны жильем. Он назвал одним из достоинств малоэтажной застройки доступность, удобство, быстроту строительства и относительную экологичность. Малоэтажные жилые здания можно строить практически по всей территории России, в том числе в районах, где отмечается высокая сейсмическая активность и сложный рельеф.

Ожидается, что более активное строительство малоэтажных домов предоставит реальную возможность снизить себестоимость квадратного метра жилья в России, а также поспособствовать решению жилищных проблем многих слоев населения, в том числе и молодежи. При этом развернуться малоэтажному строительству предстоит прежде всего в регионах. Малоэтажки – роскошь для крупных городов, где слишком дорогая земля.

В настоящее время задачи по развитию массового малоэтажного жилищного строительства реализуются в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы².

В ноябре 2010 года правительством Российской Федерации была утверждена федеральная целевая программа «Жилище», согласно которой в 2012 году в России будут введены в строй 67 млн. кв.м жилых помещений, в 2013 году – 171 млн., на протяжении 2014 года

² <http://fcp.economy.gov.ru>

показатель поднимется до 79 млн., а в 2015 году площадь построенного жилья составит около 90 млн. кв.м. В последующий период вплоть до 2020 года динамика роста площади возводимых жилых домов составит от 101 млн. до 145 млн. кв.м с ростом количества жилплощади приблизительно на 10 млн. кв.м в год. Доля семей, которые смогут себе позволить приобрести жилье на собственные средства и в кредит, к 2015 году должна вырасти более чем в 2,5 раза по сравнению с 2009 годом, этот показатель вырастет с 12 до 30%.³

Федеральной целевой программой «Жилище» на 2011-2015 годы предусмотрено резкое увеличение объемов ввода в эксплуатацию малоэтажного индивидуального жилья. Уже через пять лет доля малоэтажных домов должна составлять более половины всего построенного жилья. Доля годового объема ввода малоэтажного жилья в Российской Федерации должна вырасти с 49% (в 2010 году) до 60% (в 2013 году).

Динамика ввода жилья в целом по федеральным округам РФ в 1970-2011 гг., тыс. м представлена на рис.1.

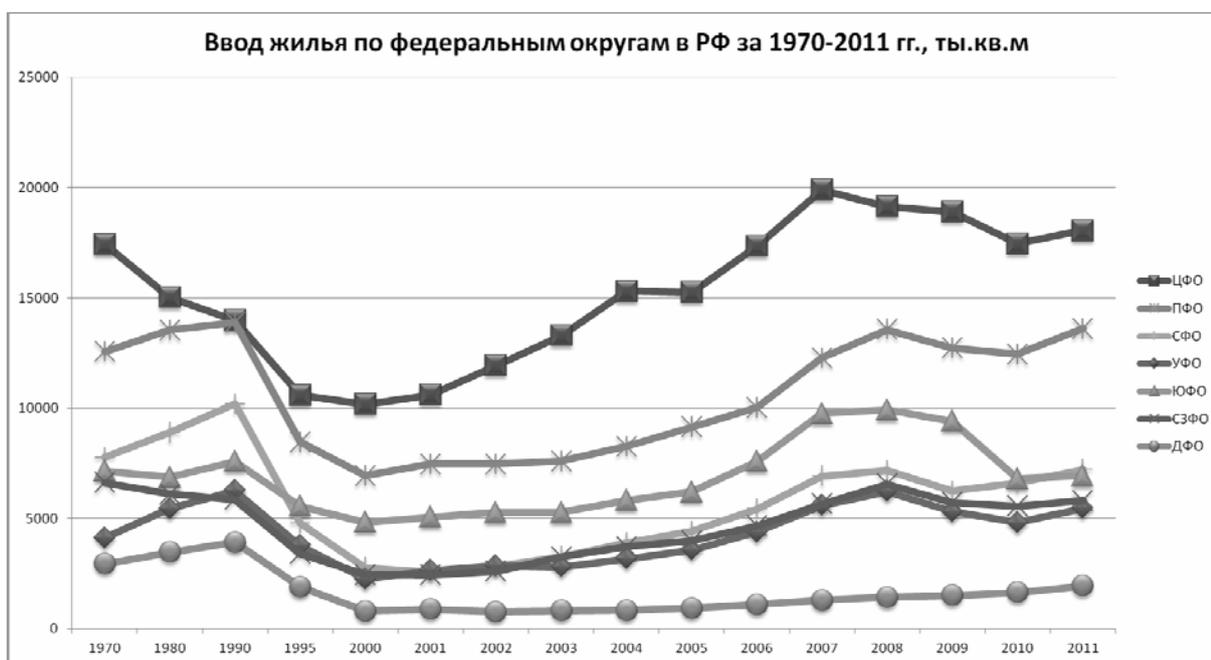


Рис. 1. Динамика ввода жилья по федеральным округам РФ в 1970-2011 гг., тыс. м²⁴

Из рис.1 видно, что тяжелее всех в период кризиса пришлось жилищному строительству Центрального, Приволжского и Уральского округов. В 2010 году снижение объемов возведения жилья на этих

³ http://www.minregion.ru/press_office/terms/954.html

⁴ Источник: АВАРУС Market Research, данные ФСТС РФ

территориях продолжилось. Быстрее всех восстанавливается Сибирский округ. В Северо-Западном тоже наметились положительные сдвиги. Исключение представляет собой Дальневосточный округ, в котором даже в условиях кризиса снижения жилищного строительства не происходило.

Доля федеральных округов Российской Федерации в объеме ввода общей площади жилых домов за период 2002-2011 г. (в %) представлена на рис. 2. Среди федеральных округов неизменное лидерство принадлежит Центральному ФО (29-37,5%), далее следует Приволжский ФО (19,8-22,1%) и Южный ФО (11,1-15,9%). Аутсайдером является Дальневосточный ФО с удельным весом 2,0-3,1%.



Рис. 2. Удельный вес федеральных округов по вводу жилья в РФ за 2002-2011 годы, %

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 13,24% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае – 5,93%, Санкт-Петербурге – 4,35%, республике Татарстан (3,85%) и Башкортостан (3,39%), Тюменской и Ростовской областях – 3,45 и 3,02% и др.

В целом 13 регионов РФ дают больше 50% удельного веса от общего объема введенного жилья (31787,9 тыс. кв.м или 51,05%).⁵

⁵ http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/21.htm

Анализ стоимости жилья за 1 кв.м по округам РФ позволяет увидеть существенную разницу между субъектами (рис. 3).

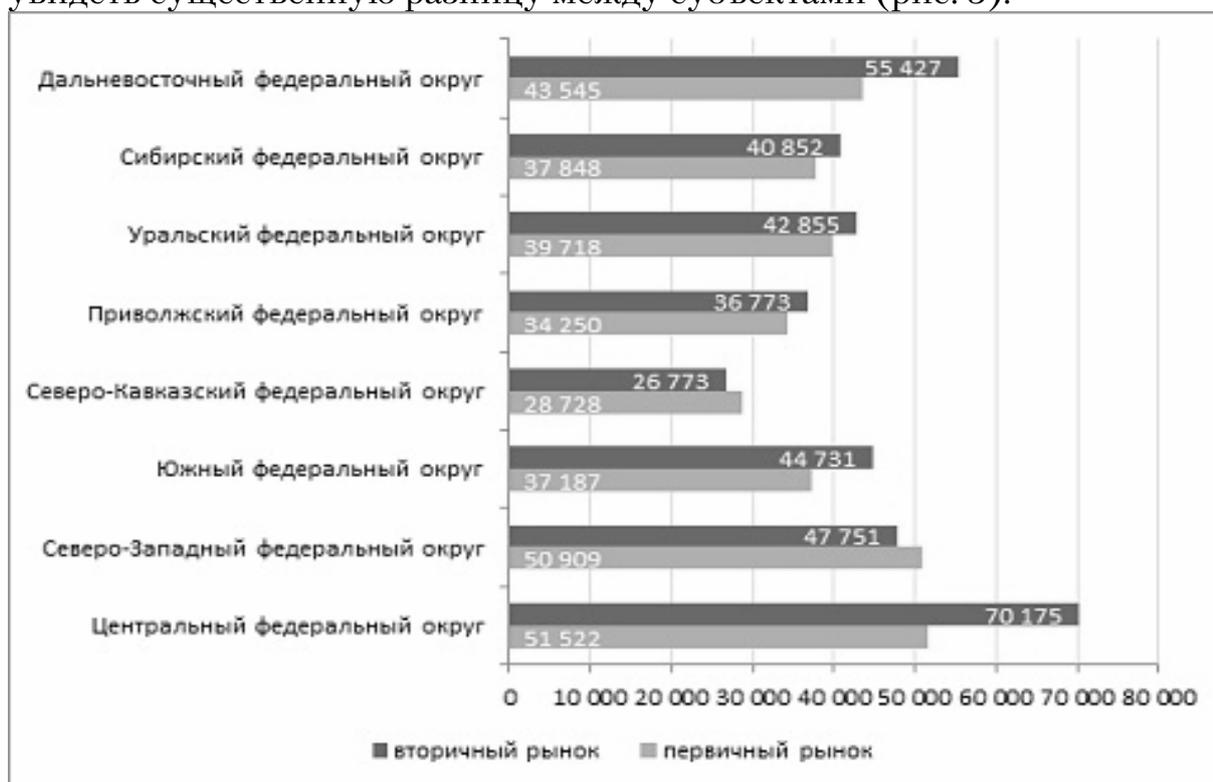


Рис. 3. Средние цены на рынке жилья за 2011 г., руб. за 1 кв.м

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы предусматривает выделение средств федерального бюджета на строительство малоэтажного жилья сразу по нескольким направлениям. Объем привлеченных на конкретную территорию средств во многом зависит от активности каждого региона, муниципалитета и строительной организации.⁶

Однако уже первые месяцы реализации проекта выявили его узкие места: недостаточные и морально устаревшие мощности строительного комплекса страны и отраслей строительных материалов, а также неравномерность оснащения регионов современными строительными технологиями. Но ведь только эти технологии и могут обеспечить необходимое сочетание скорости строительства, качества зданий и сооружений, сокращение себестоимости возведения каждого квадратного метра жилых и административных зданий.

Распределение регионов РФ по удельному вводу жилья в 2011 году представлено на рис. 4.

⁶ <http://fcp.economy.gov.ru>

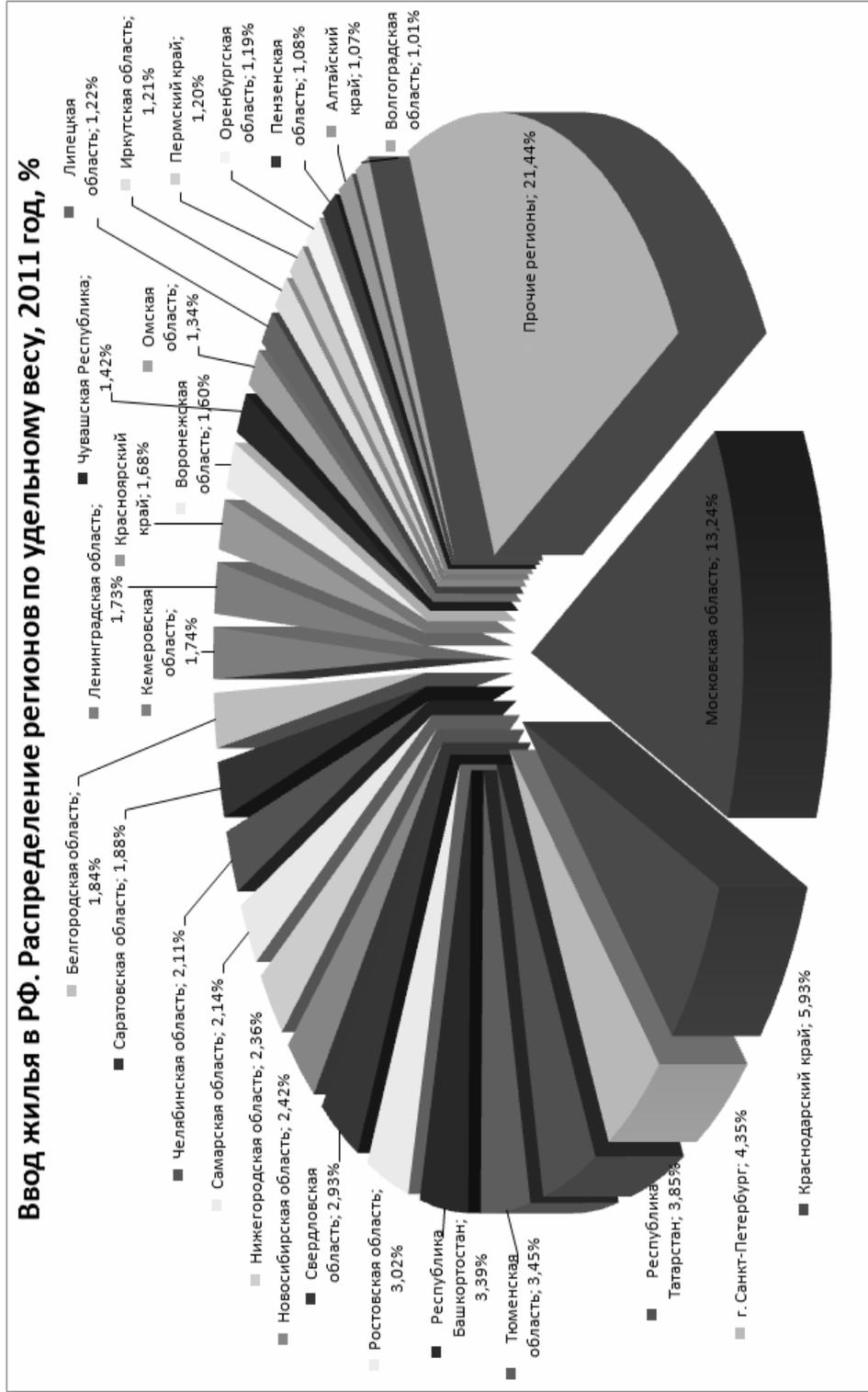


Рис. 4. Доля субъектов Российской Федерации в объеме ввода общей площади жилых домов в 2011 г. (в %)¹

¹ Источник: данные ФСГС РФ

Если в 1990 году индивидуальное жилищное строительство составляло 9,7% в общем вводе жилья, то по итогам 2011 года объемы индивидуального жилищного строительства составили уже 43,0% (рис. 5, 6).



Рис. 5. Ввод жилья в 1990-2011 гг., млн.кв.м¹



Рис. 6. Доля индивидуального жилищного строительства в 1990-2011 гг., %

¹ Источник: по данным Федеральной службы государственной статистики РФ и Министерства экономического развития РФ

Ввод жилья в разрезе по федеральным округам и за период с 2000 по 2011 годы показан на рис. 7.



Рис. 7. Ввод в действие индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, по федеральным округам, тыс. кв. м общей площади

Как видно из рис.7, лидерство по вводу индивидуального жилья на протяжении всего периода удерживают такие регионы как Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа. Их совокупная доля составляет от 68,5 до 70,3% от общего ввода жилья в РФ.

Соотношение строительства многоэтажного и малоэтажного жилья в федеральных округах в 2011 году показано на рис. 8. Из рисунка 8 видно, наибольший удельный вес МЖС в Южном ФО (59%), далее идут Приволжский (53,1%) и с заметным отставанием – Центральный ФО (38,9%). Таким образом, только два федеральных округа имеют все шансы реализовать программные цели ФЦП «Жилище». Остальным округам предстоит еще большой объем работы. Однако отставание их вызвано рядом причин. Среди них – географические, демографические, технические, экономические особенности регионов, входящих в состав данных округов.

Более детальный анализ ввода индивидуального жилья по регионам РФ показывает следующее. В 2011 г. более 70% от общего ввода жилых домов построено индивидуальными застройщиками в следующих субъектах Российской Федерации: в Астраханской (75,8%), Белгородской (83,7%) областях, Республиках Адыгея (70,9%),

Башкортостан (73,3%), Алтай (83,2%), Бурятия (70,5%), Тыва (83,6%)².



Рис. 8. Соотношение строительства многоэтажного и индивидуального жилья по федеральным округам в 2011г., %³

В Южном и Северо-Кавказском федеральных округах строительство частных жилых домов в течение ряда лет является определяющим в развитии жилищного строительства в целом. Доля таких жилых домов в общем объеме введенного жилья в 2011г. составляла: в Южном федеральном округе – от 51,4% в Краснодарском крае до 75,8% в Астраханской области, в целом по федеральному округу – 59,0%; в Северо-Кавказском федеральном округе – от 29,7% в Республике Ингушетия до 89,1% в Республике Дагестан, в целом по федеральному округу – 64,6%.

Менее четверти от общего объема введенного жилья в 2011г. составляла доля индивидуальных жилых домов в Камчатском, Красноярском и Хабаровском краях, Амурской, Иркутской, Калининградской, Мурманской, Новосибирской и Рязанской областях, Ненецком, Ямало-Ненецком и Еврейском автономных округах. В Санкт-Петербурге населением было построено 3,5% введенных жилых домов, в Москве – 1,4%.

В 2011 г. по сравнению с 2010 г. максимальное увеличение ввода общей площади индивидуальных жилых домов произошло в следующих регионах – Мурманская, Ярославская, Иркутская, Орловская, Ивановская, Амурская области, Хабаровский край и Республика Ингушетия – от 56,6% до 200%. Интенсивный рост (от 10% до 50%)

² <http://www.gks.ru>

³ http://www.gks.ru/bgd/regl/B11_04

произошел в 26 субъектах РФ. Среди них – Республика Карелия, Алтай, Якутия, Татарстан, Калмыкия, Тыва, Забайкальский край, Рязанская, Оренбургская, Астраханская, Самарская, Архангельская, Омская, Ульяновская, Воронежская, Кемеровская, Новосибирская, Белгородская области и др. Аутсайдерами роста явились 25 регионов России – в них за 2011 год наблюдалось снижение объемов ввода индивидуального жилья. К таким регионам относятся – Пензенская, Псковская, Московская, Томская, Липецкая, Саратовская и другие области, Республика Мордовия, Хакасия, Адыгея. Краснодарский край и др. (рис. 10).

Рассмотрим более подробно ситуацию с МЖС в Центральном и Приволжском ФО в 2011 году (рис. 9 и 11).

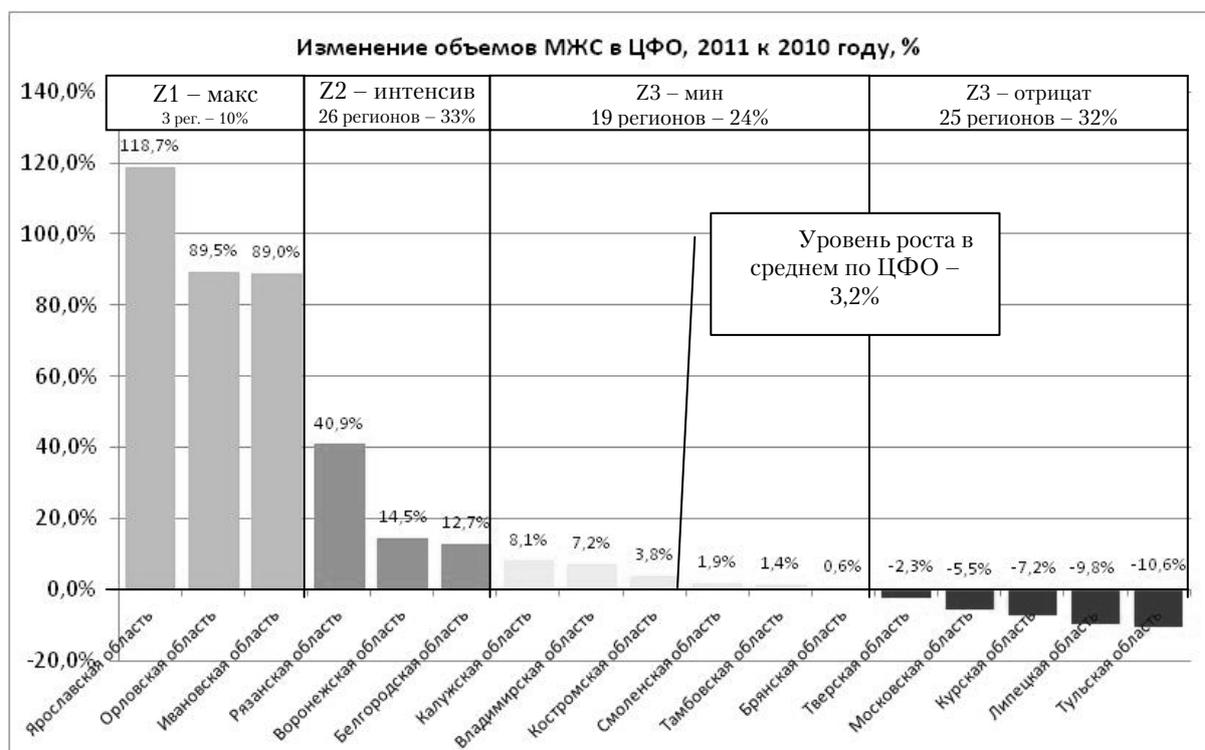


Рис. 9. Изменение объемов МЖС в ЦФО, 2011 к 2010 году

Из рис. 9 видно, что в Центральном ФО максимальный рост МЖС наблюдался в трех регионах – Ярославской, Орловской и Ивановской областях (от 89% до 118,7%).

Темпы прироста МЖС в РФ за 2010-2011 годы, %

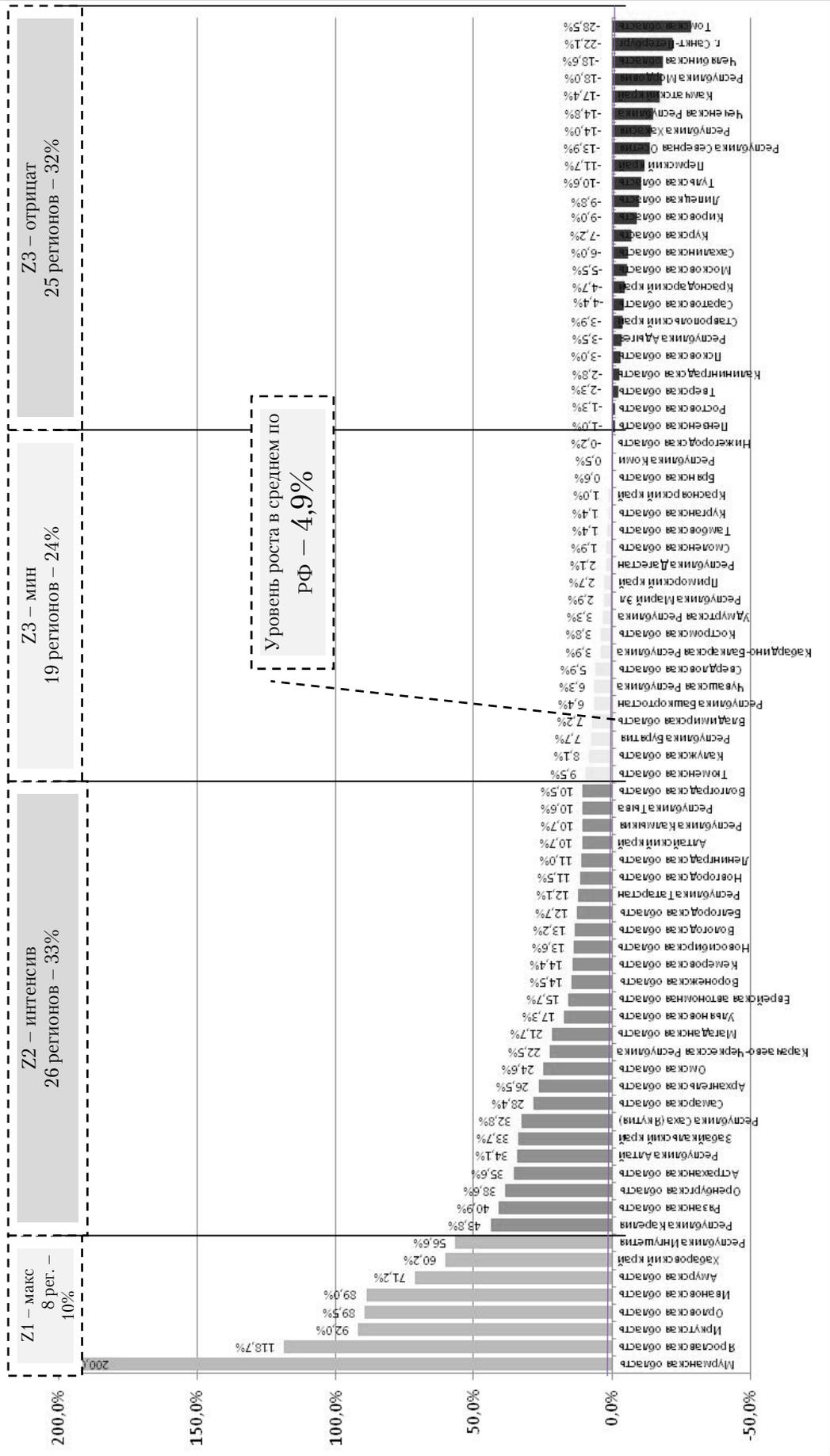


Рис. 10. Темпы прироста МЖС в РФ за 2010-2011 годы

Аутсайдерами строительного процесса выступили такие регионы как Тверская, Московская, Курская, Липецкая и Тульская области. В этих регионах наблюдалась отрицательная динамика (от – 2,3% до – 10,6%).

В Приволжском ФО (рис. 11) нет регионов с максимальной интенсивностью индивидуального жилищного строительства. В данном округе к регионам с интенсивными объемами МЖС относятся Оренбургская, Самарская, Ульяновская области и Республика Татарстан (12,1-38,6%). Аутсайдерами процесса явились такие регионы как Нижегородская, Пензенская, Саратовская, Кировская области, Мордовия и Пермский край (от – 0,2% до – 18%).

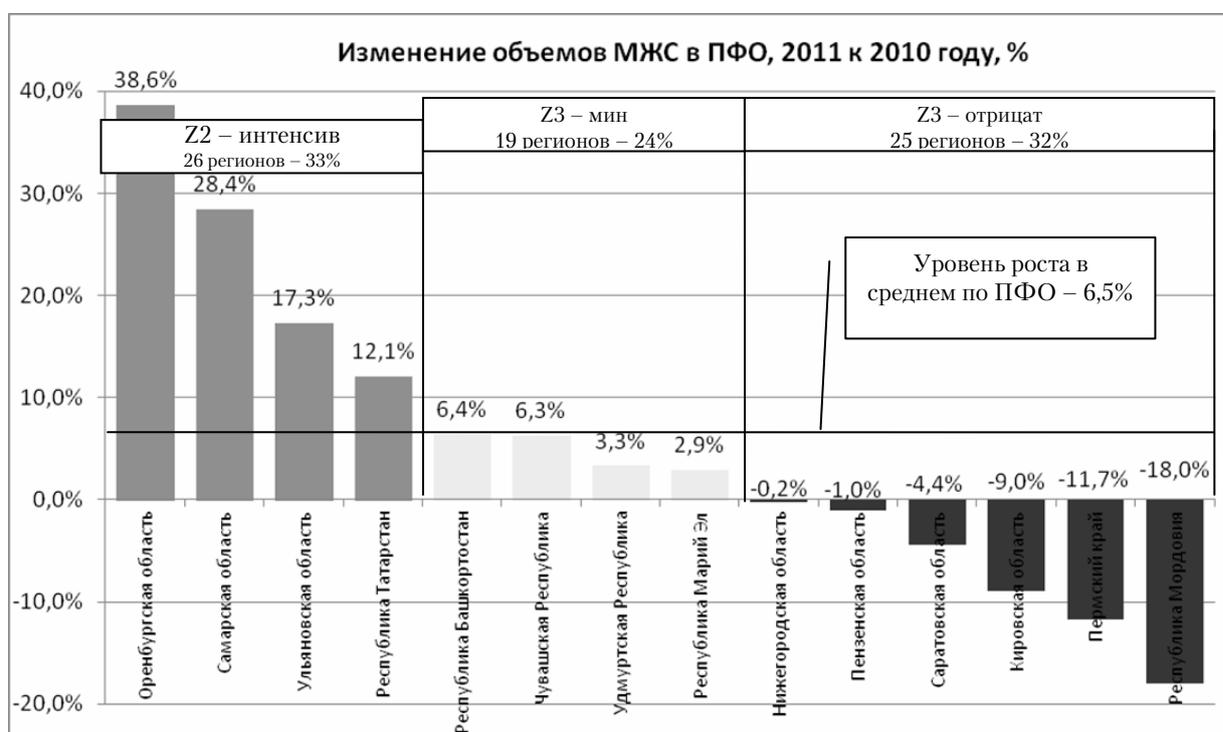


Рис. 11. Изменение объемов МЖС в ПФО, 2011 к 2010 году

Если анализировать удельный вес МЖС в общем объеме строительства по России в целом, то ситуация следующая (таблица 1).

На рис. 12 представлена группировка субъектов РФ по удельному весу МЖС за 2000-2011 годы.

Т а б л и ц а 1

Распределение регионов РФ по удельному весу МЖС
в общем объеме ввода жилья, количество регионов

Удельный вес МЖС, %/Год	2000	2009	2008	2009	2010	2011
0-20%	4	3	5	4	6	3
21-40%	33	26	23	19	27	26
41-50%	9	14	15	13	14	13
51-60%	9	13	10	13	9	10
61-70%	9	8	11	11	8	10
71-100%	5	5	5	9	5	7
Всего исследуемых регионов	69	69	69	69	69	69



Рис. 12. Группировка субъектов РФ по удельному весу МЖС, 2000-2011 гг.

Как видно из рисунка 12, доля субъектов, в которых удельный вес МЖС не превышает 20%, составляет за исследуемый период от 4,3 до 8,7%. Также невелика доля субъектов с максимальным удельным весом МЖС – от 7,2 от 13,0%. Наибольшее количество регионов расположилось в группе с небольшим удельным весом МЖС (от 21 до 40%). Удельный вес такой группы варьируется в диапазоне 27,5-47,8%. То есть можно сделать вывод, что более половины регионов России имеют удельный вес МЖС, превышающий 50% от общего объема строительства. Это говорит об интенсивном развитии данного направления, поскольку доля таких субъектов каждый год увеличивается.

Далее на рисунках 13-18 приведена карта Приволжского ФО с разделением регионов по интенсивности малоэтажного строительства за период 2000-2011 годы. Как видно из рисунков, малоэтажное строительство во многих регионах ведется неравномерными темпами. Например, Пензенская область занимает в разные периоды то зону Z3, то Z4. Оренбургская область в разные периоды занимала уже четыре разные области – Z1, Z2, Z3, Z4. Есть относительно устойчивые регионы, такие как Республики Башкортостан (Z2), Чувашия (Z2), Саратовская область (Z4) (таблица 2).

Т а б л и ц а 2

Распределение регионов ПФО по удельному весу МЖС, %

ПФО	2000	2005	2008	2009	2010	2011
Республика Башкортостан	64,4%	61,7%	69,0%	82,2%	68,9%	73,3%
Республика Марий Эл	55,8%	55,8%	65,5%	70,1%	67,3%	69,3%
Республика Мордовия	57,3%	50,1%	42,0%	35,3%	38,7%	31,7%
Республика Татарстан	39,4%	46,0%	44,4%	38,6%	36,3%	40,7%
Удмуртская Республика	53,9%	67,8%	67,1%	74,6%	56,6%	58,4%
Чувашская Республика	59,8%	62,5%	69,7%	65,9%	65,3%	69,4%
Пермский край	29,0%	32,4%	48,7%	55,8%	40,8%	36,1%
Кировская область	28,6%	35,3%	46,6%	51,5%	32,4%	29,5%
Нижегородская область	30,9%	36,0%	47,2%	64,8%	63,3%	63,1%
Оренбургская область	60,4%	72,2%	55,8%	57,2%	45,9%	63,6%
Пензенская область	48,2%	48,2%	53,1%	48,6%	50,6%	50,1%
Самарская область	34,0%	28,1%	28,9%	40,8%	28,1%	36,1%
Саратовская область	55,1%	32,4%	48,7%	43,3%	47,2%	45,1%
Ульяновская область	41,0%	40,2%	52,2%	67,6%	52,2%	61,2%

Рост интенсивности МЖС в регионе обуславливается главной причиной – реализация соответствующих программ на региональном уровне и лояльность банковского сектора к кредитованию индивидуального строительства.

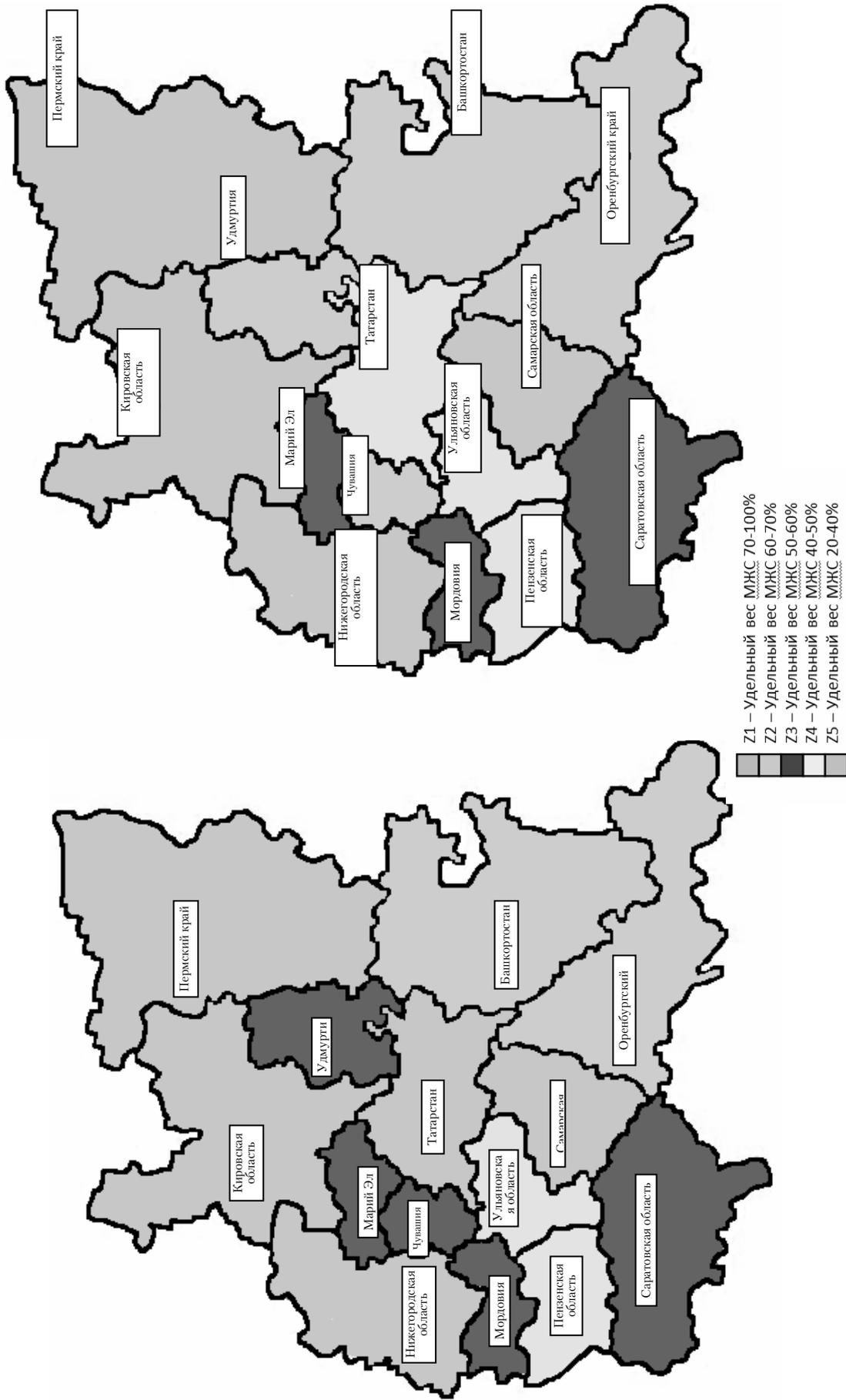


Рис. 13. Удельный вес МЖС в регионах ПФО, 2000 год

Рис. 14. Удельный вес МЖС в регионах ПФО, 2005 год

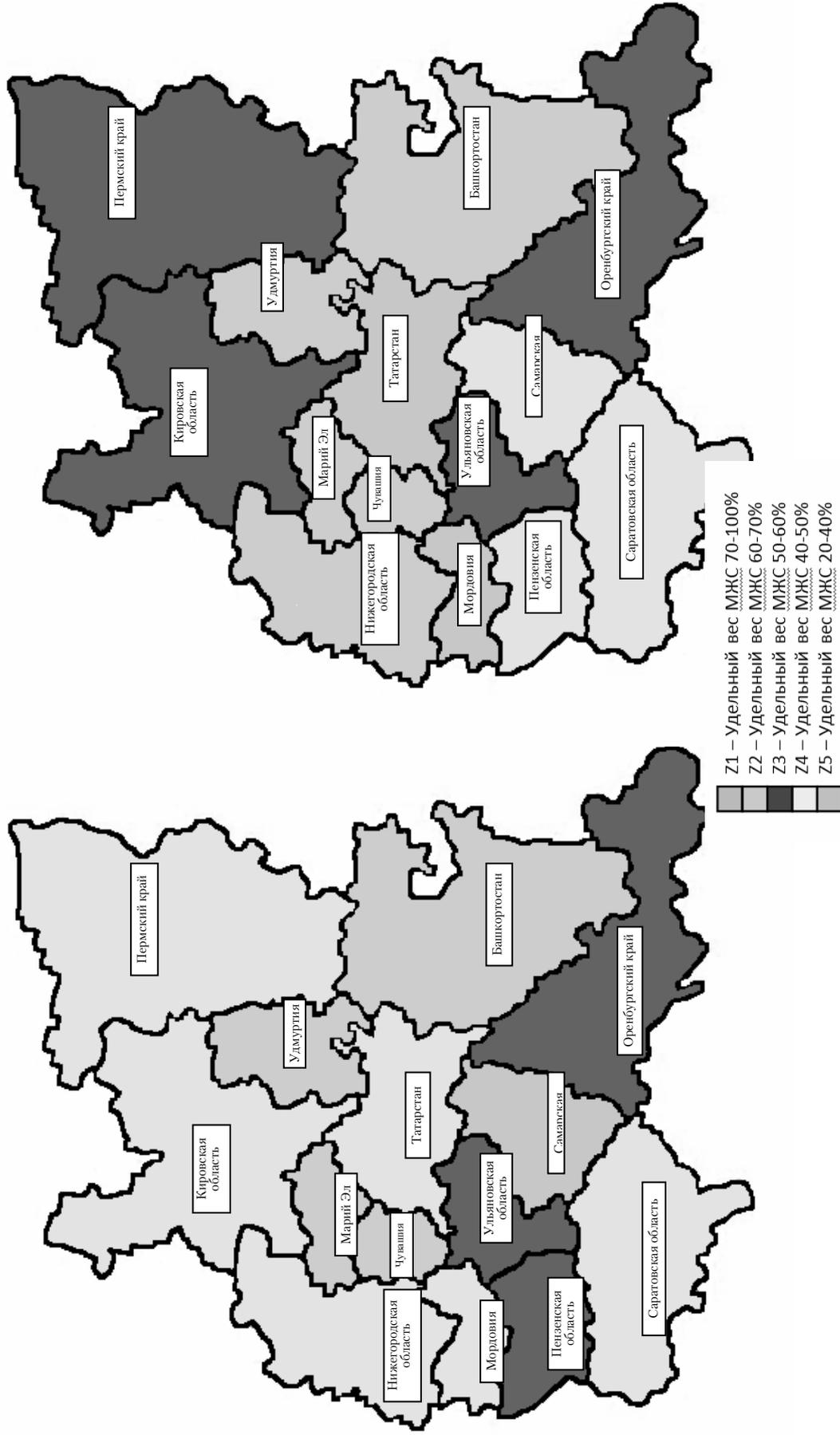


Рис. 13. Удельный вес МЖС в регионах ПФО, 2009 год

Рис.15. Удельный вес МЖС в регионах ПФО, 2008 год

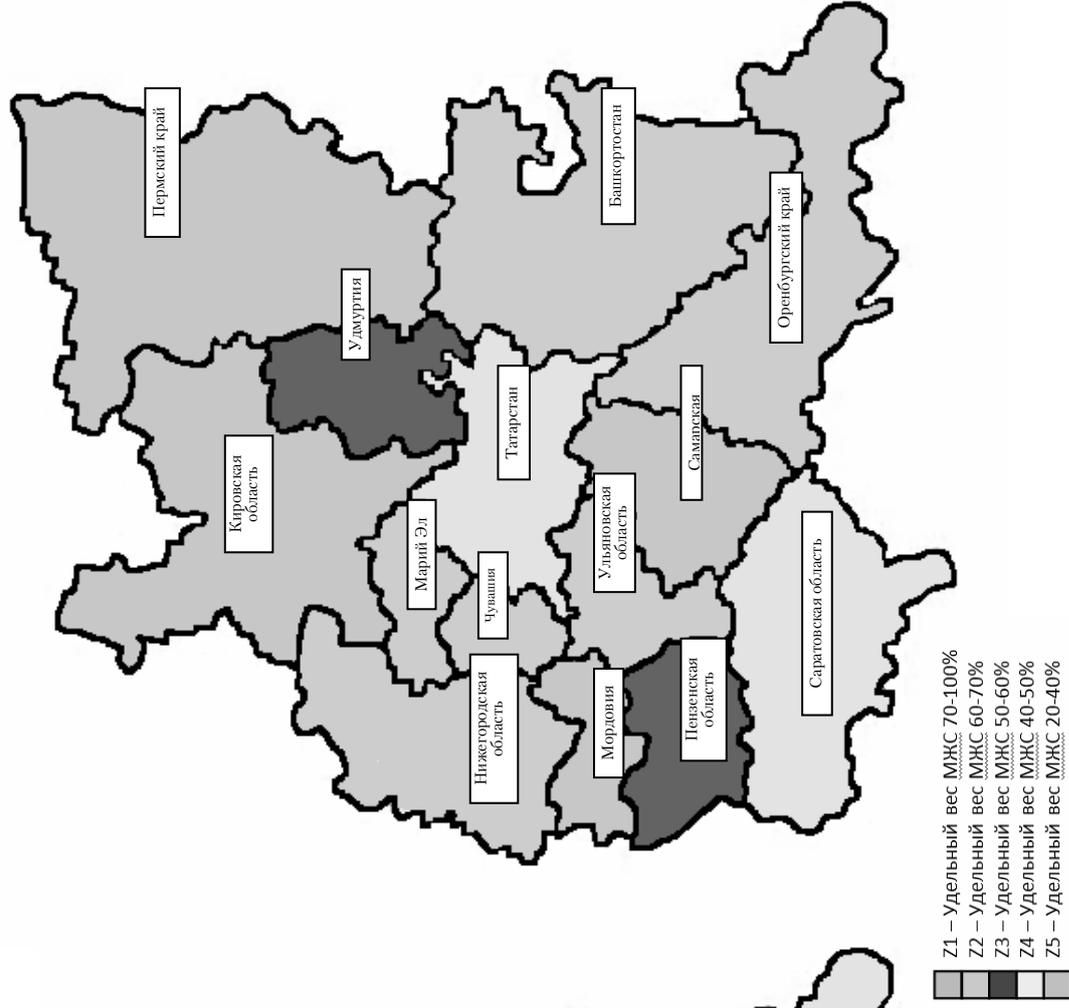


Рис. 17. Удельный вес МЖС в регионах ПФО, 2010 год

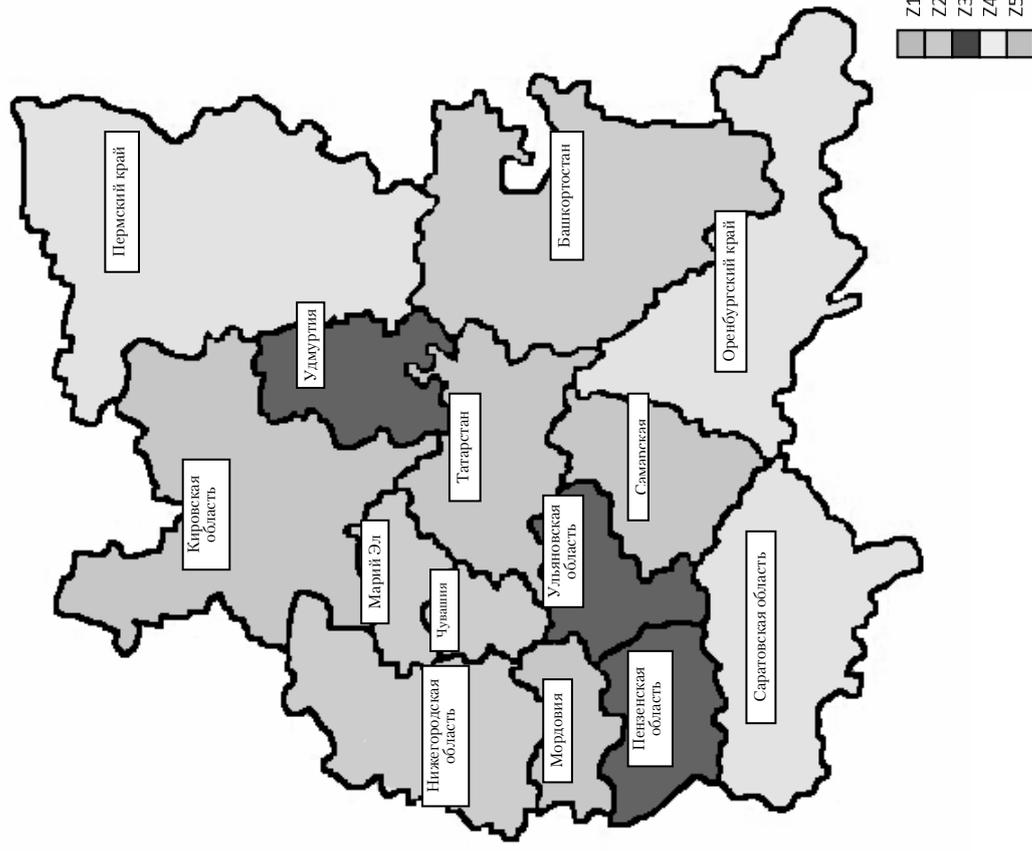


Рис. 18. Удельный вес МЖС в регионах ПФО, 2011 год

1.2. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения

Стремление к наличию собственного малоэтажного дома для семьи и индивидуализации личного пространства входит в национальную ментальность жителей северной и центральной части Европы и Северной Америки (рис. 19).

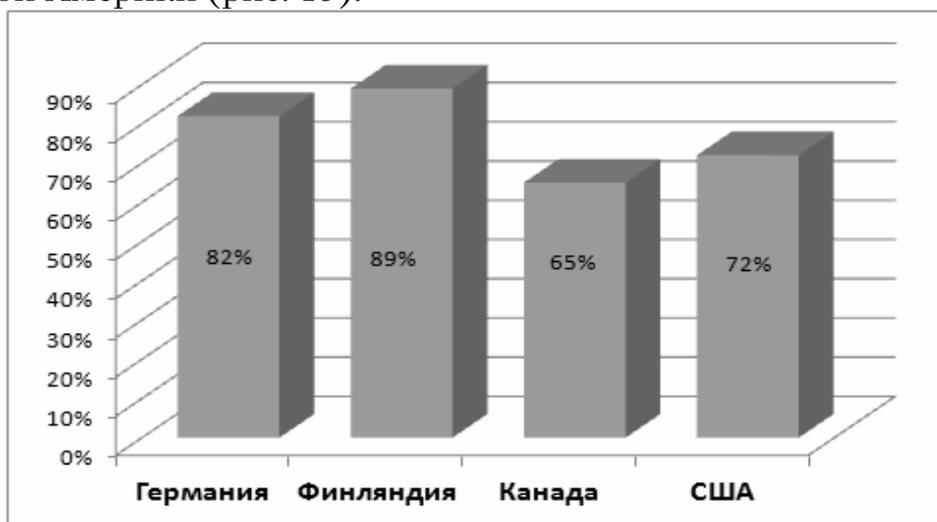


Рис. 1149. Доля населения стран Европы и Америки, живущих в собственных домах (%)¹

Тенденции к индивидуализации жилья преобладают в странах с наименьшей плотностью населения (рис.20).

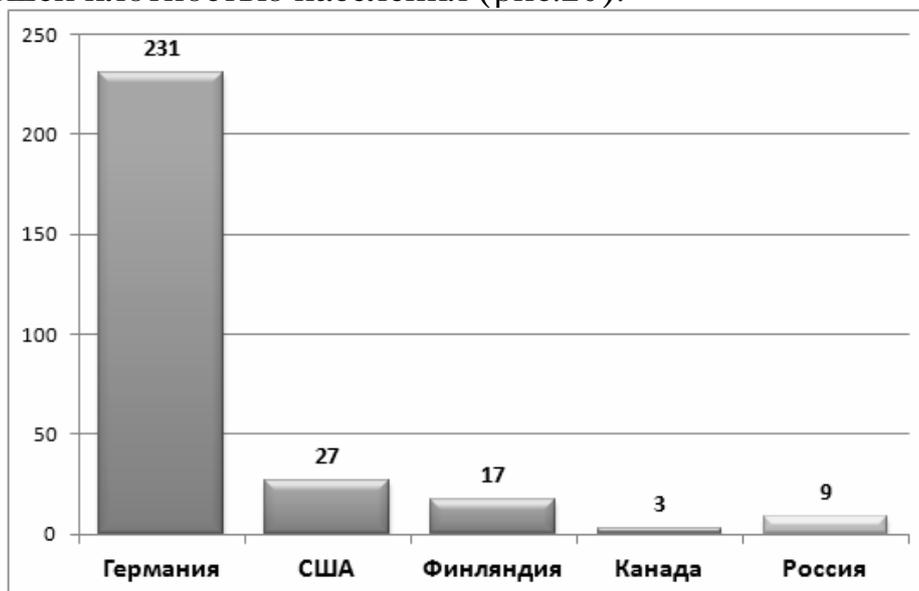


Рис. 20. Плотность населения стран Европы и Америки (чел./1 кв.км)

¹ Балаев С.Ю. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД в России. Электронный доступ <http://rusnk.ru/news/housing/foreign/#1>

Наибольшей популярностью в Северной Америке, Центральной и Северной Европе пользуются быстровозводимые индивидуальные малоэтажные дома, по цене (за 1 кв.м) ниже чем городские. Это позволяет формировать большую площадь жилья из расчёта на одного человека (рис.21).

Принятая типология жилья в странах Европы и Америки (технологии малоэтажного строительства) (Таблица 3):

- Модульное;
- Панельное (крупноэлементное);
- Каркасно-панельное;
- Клеёный брус;
- Оцилиндрованный брус.

Основными строительными технологиями для малоэтажных домов в Северной Америке, Центральной и Северной Европе являются каркасно-панельные (63-99%) и модульные (2-25%), как наиболее быстро возводимые, и с наименьшими издержками при строительстве и монтаже (таблица 3).

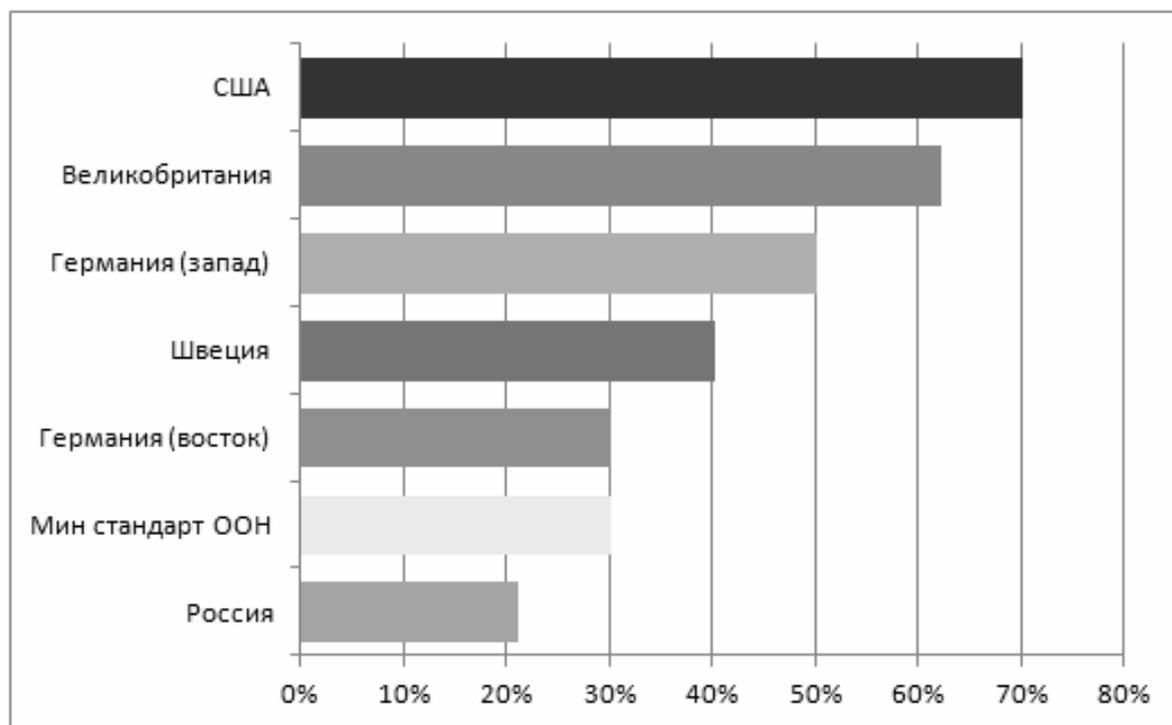


Рис. 21. Количество квадратных метров жилой площади на душу населения в странах Европы и Америки (%)

Преобладающие в Канаде, США, Германии и Финляндии
технологии строительства малоэтажного жилья

Канада	США	Финляндия	Германия
	Модульное	Модульное	Модульное
		Панельное (крупно элементное)	Панельное (крупно элементное)
Каркасно-панельное	Каркасно-панельное	Каркасно-панельное	Каркасно-панельное
		Оцилиндрованный брус	Клеёный брус

Деревянное домостроение в Северной Америке и Европе преобладает в странах с большими лесными массивами (рис. 22).

Стремление к быстровозводимому и дешёвому жилью в XX веке свойственно для стран с большим приростом населения:

- США, с приростом в различные периоды в 5-15% в год;
- Канада, со стабильным ежегодным приростом в 1-3%;
- Германия, с приростом в конце 40-ых годов в 7-9%, в конце 80-ых – начале 90-ых годов на 25-45%;

- Финансовые кризисы мотивируют, в посткризисный период, экстенсивное формирование быстровозводимых строительных технологий и интенсивного развития более дешёвого жилья;

- США – кризис «Великая депрессия» 1929-1934 гг.

Рост строительства жилых домов – 17-22% в год;

- Германия – пост-военный кризис 1945-1949 гг.

Рост строительства жилых домов – 30-45% в год.

США – анализ рынка, виды ИМД и технологии строительства

После финансового кризиса «Великая депрессия» 1929-1934 гг. в США начался бум развития индивидуального домостроения (на одну семью) темпами 45-72% в год, при среднегодовых темпах роста жилого строительства 17,1-22%.

США одна из самых «строящихся» стран в мире, со среднегодовым темпом ввода жилья в США в период 2000-2007 гг. ~10%, несмотря на стагнацию объёмов строительства в 2005-2007 гг. и снижением цен на жильё на 9,5% ежегодно с 2005 г. (таблица 4).

Плотность населения США 26,8 чел. на кв.км. 3/4 всего населения – американцы США, 0,4% населения – аборигены (индейцы и эскимосы) и свыше 12% афро-американцев. Население США за счёт притока мигрантов из-за рубежа прирастает ежегодно на 2,9 млн. человек, т.е. на 1%. Средний размер семьи уменьшился с 3,16 человек в 1990 году до 3,11 в 2007-ом.

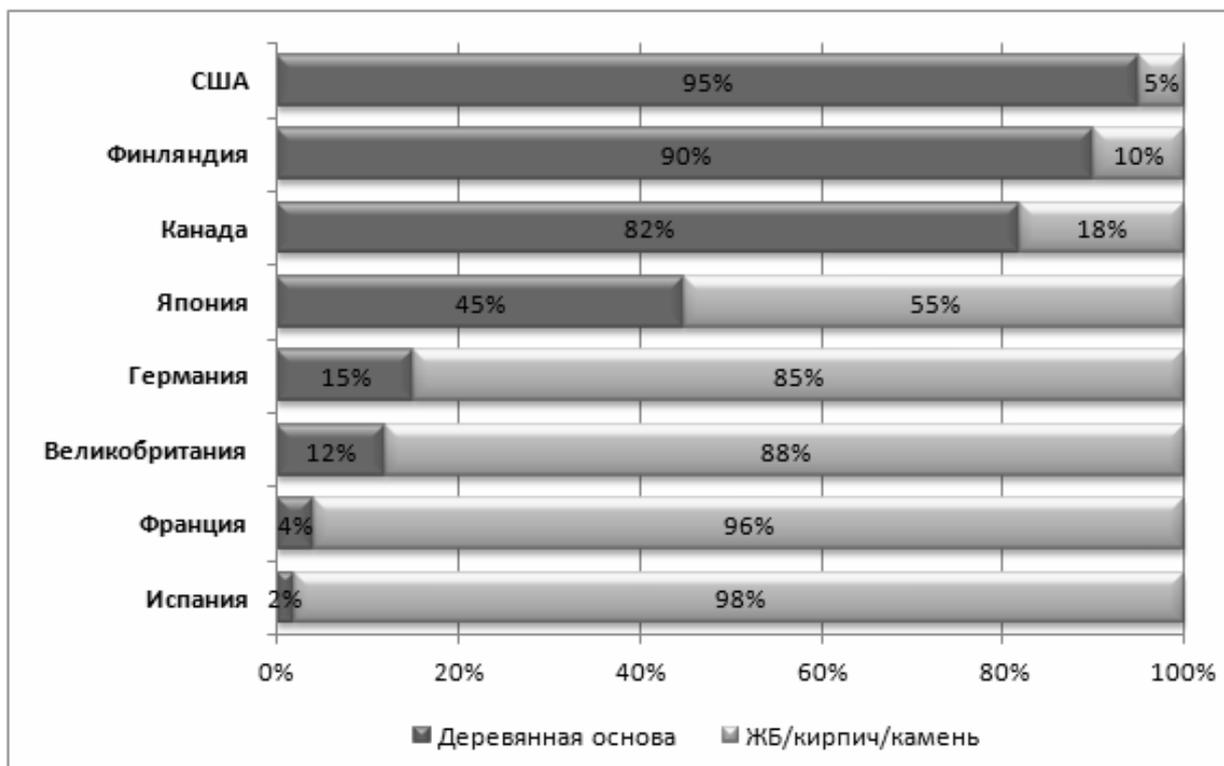


Рис. 22. Долевое соотношение типов домостроения деревянного (деревянная основа) и каменного (ЖБК, блоки, кирпич, камень и пр.) в развитых странах (%)

Таблица 4
Основные показатели США в 2007 году

Показатели	Значение	Рост
Численность населения (млн. чел.)	300,9	
ВВП, трлн. \$.	13,8	+2,0%
ВВП на душу населения, тыс.\$./чел.	43,2	-
Денежные доходы населения (трлн.\$./год)	10,8	
Средняя з.п. (тыс.\$./год.)	36,2	
Объем строительных работ и услуг, млрд.\$.	970	4,6
Объем жилищного строительства, (млн. кв.м.)	324	
Объем жилищного строительства на душу населения (кв.м/чел.)	1,1	
Средняя цена кв.м. жилья (\$./кв.м.)	1 500	

В США статус города даётся поселению, население которого превысило 2 500 чел. (в России – 12 000 чел.).

В настоящее время доля жилищного строительства в ВВП США составляет 25%. Среднегодовой темп ввода жилья в США в период 2000-2007 гг составляет ~10%. В США живут в арендованном жилье ~31% населения.

Малоэтажное домостроение, до 4-ёх этажей (92% всех домов), является основным видом домостроения США (рис. 23). Средняя площадь дома на одну семью в США составляет 148 кв.м. 83% всех домов в США – это индивидуальные дома на одну семью. 95% всего домостроения в США является деревянным или на деревянной основе.



Рис. 23. Доля многоквартирных домов и домов для одной семьи в жилищном строительстве США (%)

С 2006 г. ввод жилых домов в США стагнирует. Несмотря на развития Мирового финансового кризиса в 2008-2010 гг. аналитики США прогнозируют с 2012 года начало нового роста темпов жилого домостроения в 2%-7%.

9% домов заводской готовности импортируется в США из Канады. 90% технологий малоэтажного домостроения эконом класса

Рост жилищного строительства стимулирует 1% кредитования покупки жилья с кредитной ставкой 5,5-7,5%

Рост спроса на дома на одну семью в США опережает рост предложений данного вида домов на 22% и это несмотря на то, что за 28 лет, с 1980 г. до 2008 г., цены на жильё в США выросли в 4 раза.

С 2005 г. цены на жильё стали снижаться темпами ~12% в год, а к 2008-ому г. снижение цен в годовом выражении достигло 21% (рис.24).

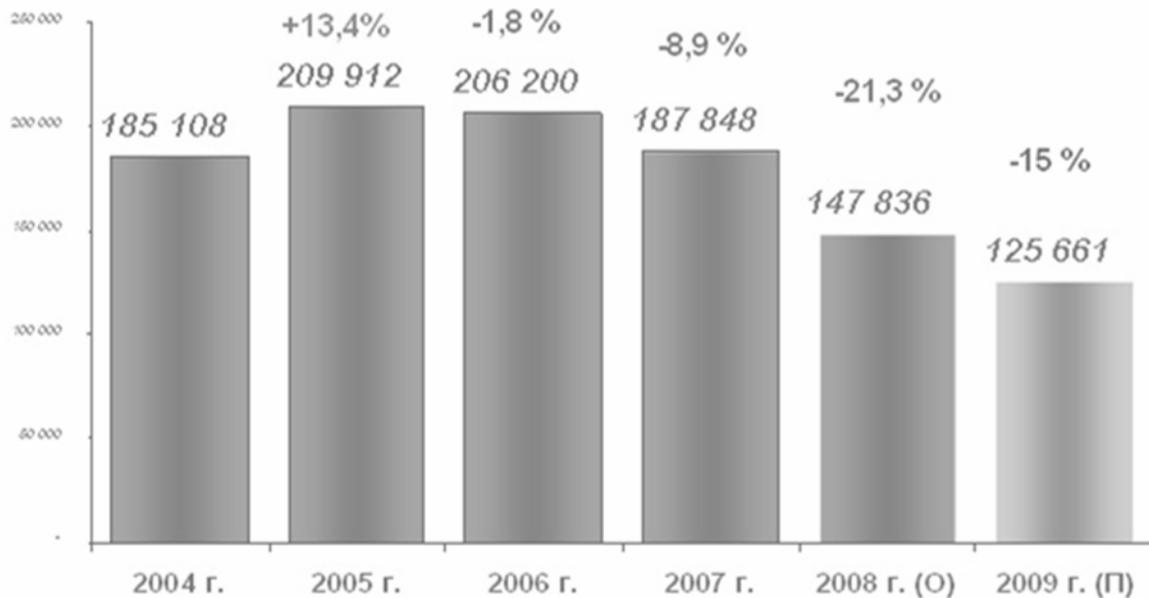


Рис. 24. Средние цены на жильё в США (\$) и темпы их изменения (%)

Основная технология малоэтажного домостроения в США является деревянно-каркасной (рис.25).



Рис. 25. Динамика строительства жилья и соотношения производства домов на деревянной основе и каменно-цементных домов в общем объёме жилищного строительства в США в 2002-2005 (млн.ед.)

Германия – анализ рынка, виды ИМД и технологии строительства

Рынок недвижимости в Германии имеет ярко выраженную позитивную особенность – децентрализованность, т.к. страна состоит из 16 земель, и в каждом регионе темпы роста цен на недвижимость задают центральные города. Плотность населения Германии составляет 231 чел. на кв.км (таблица 5).

Т а б л и ц а 5

Основные показатели Германии в 2007 году

Показатели	Значение	Рост
Численность населения (млн. чел.)	82,4	
ВВП, трлн. \$.	2,8	+2,6%
ВВП на душу населения, тыс.\$./чел.	31,4	
Денежные доходы населения (трлн.Евро./год)	4,6	
Средняя з.п. (тыс.Евро.год.)	55,9	
Объем строительных работ и услуг, млрд.\$.	296	+4,1%
Объем жилищного строительства, (млн. кв.м.)	53,5	
Объем жилищного строительства на душу населения (кв.м/чел.)	0,65	
Средняя цена кв.м. жилья (Евро./кв.м.)	1 485	

Основной рост жилья (5 млн.домов = 250 млн.кв.м) происходил в 1946-1958 гг., за счёт удешевлённых технологий деревянного домостроения и лёгко-цементных блочно-панельных конструкций. Жилье на территории бывшей Восточной Германии в 1,5-2 раза дешевле чем в Западной, и совершенно не пользуется спросом – свыше 1 млн домов в районе бывшего ГДР пустуют. Собственниками жилья (владельцами жилой недвижимости) в Германии являются 82% жителей страны.

Отсутствие больших лесных массивов для производства дешёвого строительного древесного материала, а также большая площадь урбанизации Германии (с плотностью населения 231 чел./1 кв.км), исторически сформировала приверженность к использованию в строительстве каменных, кирпичных и цементных строительных материалов. Более 50% малоэтажных зданий Германии возводится из пористого бетона. И несмотря на это Германия является самым большим экспортёром деревянных домов в мире, как страна с наиболее развивающейся технологией домостроения.

Доля многоквартирных домов в Германии составляет 12 % (рис. 26).

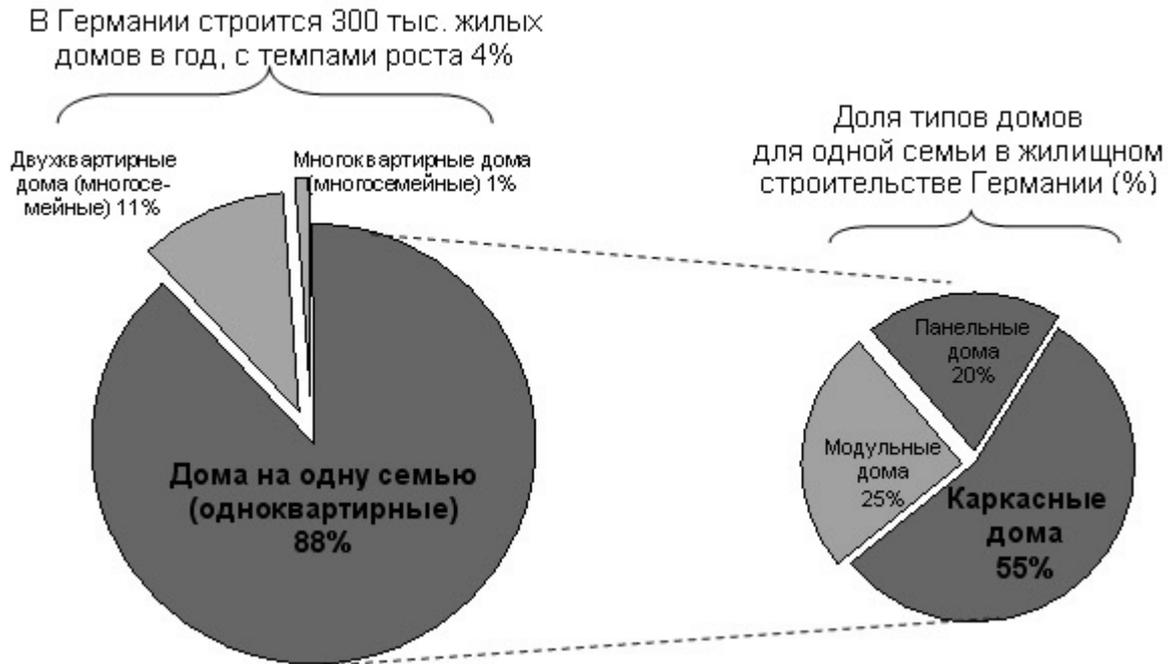


Рис. 26. Доля многоквартирных домов и домов для одной семьи в жилищном строительстве Германии (%)

Рост жилищного строительства стимулируется -

- массовым притоком мигрантов в Германию из бывшего СССР и стран Восточной Европы, а также миграцией «восточных» немцев в западные районы страны
- снижением себестоимости строительства за счёт новых домостроительных технологий
- ипотечным кредитованием покупки жилья с кредитной ставкой 5-7,5%.

При жилом фонде, на 90% состоящего из малоэтажных домов (до 4-ёх этажей), основная технология малоэтажного домостроения в Германии является каркасно-панельная, с панелью или блоками из пористого бетона (рис. 27). Доля панельных домов (до 25% от всех домов) сформирована за счёт районов бывшей Восточной Германии и построены по типовым проектам. Средний размер жилой площади в Германии на одного проживающего растёт ежегодно не менее чем на 0,5 кв.м.

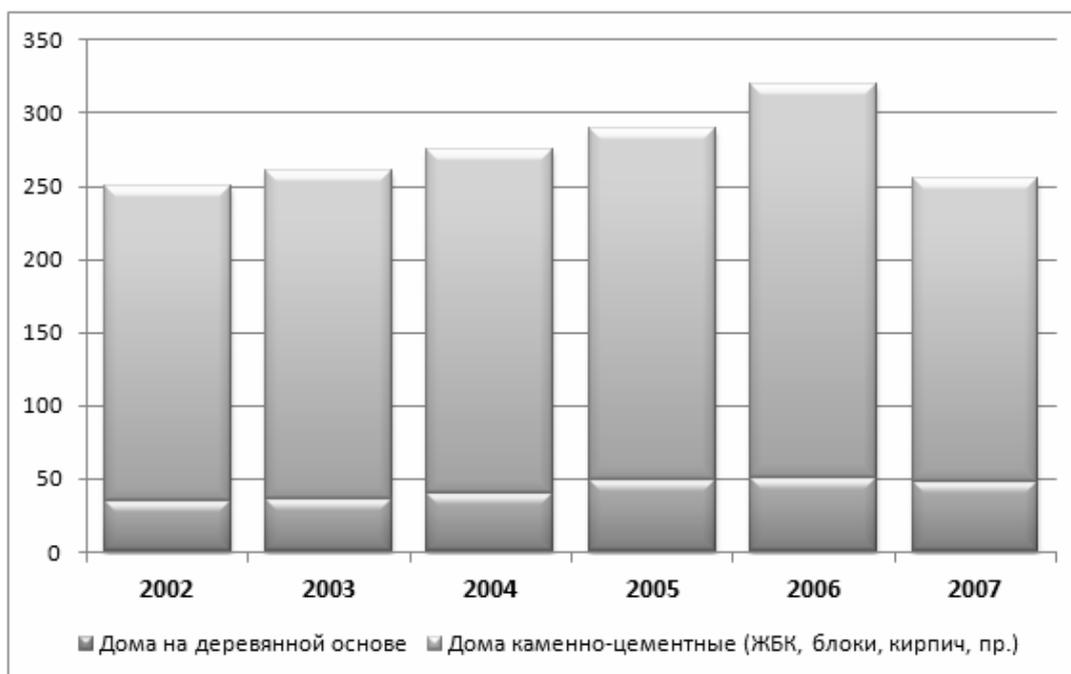


Рис. 27. Динамика объёма ввода жилья и соотношение производства жилья на деревянной основе и каменно-цементных домов в общем объёме жилищного строительства в Германии в 2002-2007 (тыс. кв.м)

Цены на недвижимость в Германии одни из самых низких среди стран Западной и Центральной Европы. Среднестатистический рост стоимости жилых домов и квартир составляет по стране 3 % в год (рис. 28).

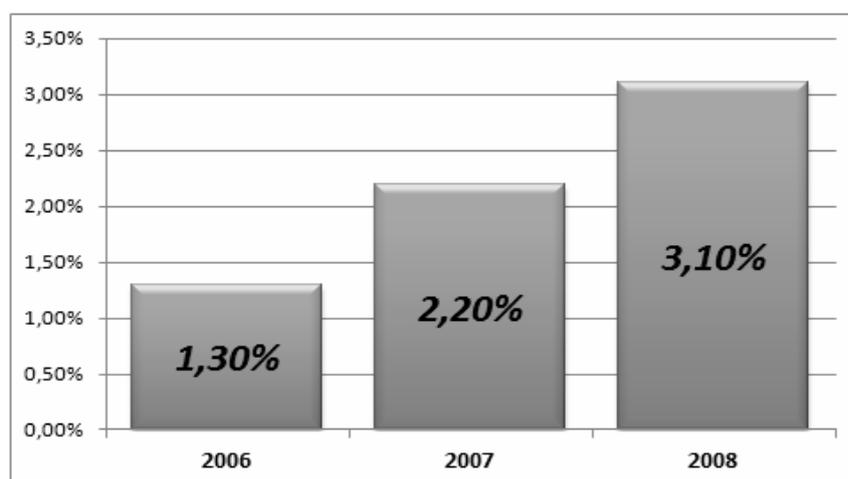


Рис. 28. Среднегодовые темпы изменения цен на жильё в Германии (%)

Средняя цена 1 кв.м загородного дома для одной семьи дешевле 1 кв.м городской квартиры на 13,5%, а средняя площадь загородного дома 40% больше средней площади городской квартиры (таблица 6).

Т а б л и ц а 6

Средняя стоимость 1 кв.м по типу жилья эконом-класса
в Германии в 2008 г.

	Средний метраж дома	Средняя стоимость 1 кв.м
Дом (эконом класса) на одну семью	~ 200 кв.м	~ 1100 Евро
Квартира (эконом класса) в многоквартирном доме	~120 кв.м	~ 1250 Евро

Канада – анализ рынка, виды ИМД и технологии строительства
Плотность населения Канады 3,14 чел. на 1 кв.км. (Таблица 7).

Т а б л и ц а 7

Основные показатели Канады в 2007 году

Показатели	Значение	Рост
Численность населения (млн. чел.)	31,4	
Нетто-миграция (иммиграция минус эмиграция), (тыс.чел.)	330	6,2
ВВП, трлн. \$.	1,2	2,5
ВВП на душу населения, тыс.\$./чел.	35,5	
Денежные доходы населения (трлн.Евро./год)	0,74	
Средняя з.п. (тыс.Евро.год.)	23,5	
Объем жилищного строительства, (млн. кв.м.)	35	
Объем жилищного строительства на душу населения (кв.м/чел.)	1,1	
Средняя цена кв.м. жилья (Евро./кв.м.)	2 048	

Население Канады «стареет», в результате, уменьшается доля граждан детородного возраста, показатель рождаемости населения снижается, соответственно, темп естественного прироста становится низким, что в свою очередь уменьшает спрос на дополнительный жилой фонд в долгосрочной перспективе.

Рост доходов населения Канады продолжается устойчивыми темпами из-за наличия рынка труда с высоким спросом на рабочую силу и нехватки работоспособного населения.

Более 65% канадцев живут в собственных домах. Темпы ввода многоквартирных домов в Канаде на 5% ниже чем темпы ввода домов на одну семью. 15% домов заводской готовности, производимых в Канаде, экспортируется в США.

Меньшая доля малоэтажного жилого фонда (до 79%) чем в США (92%) объясняется историческими причинами:

- концентрацией большой доли населения в урбанистических центрах
- малая плотность населения 2,3 чел. на 1 кв.км.

Основная технология малоэтажного домостроения в Канаде является деревянно-каркасной (рис. 29 и 30).

В Канаде строится 230 тыс. жилых домов в год,
с темпами роста 1,5%

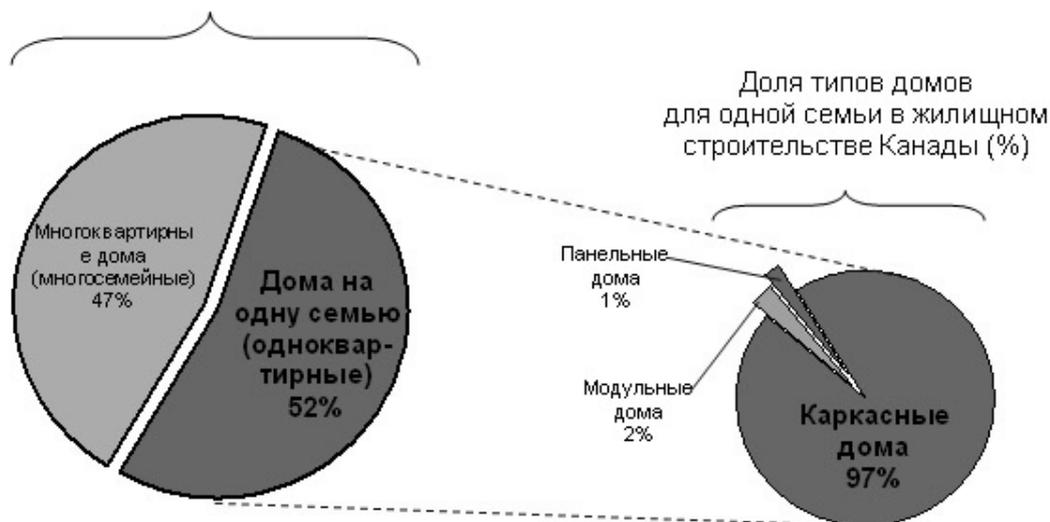


Рис. 29. Доля многоквартирных домов и домов для одной семьи в жилищном строительстве Канады (%)

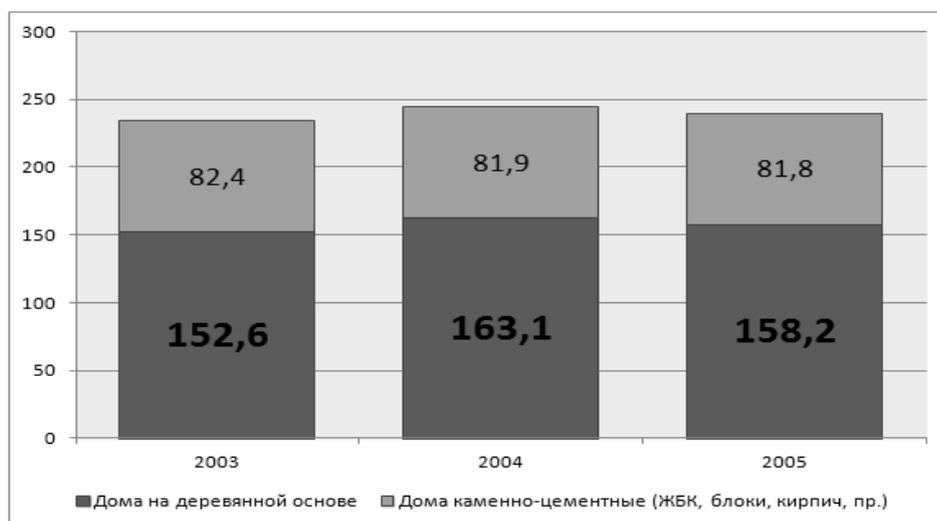


Рис. 30. Динамика ввода жилья и соотношения производства домов на деревянной основе и каменно-цементных домов в общем объёме жилищного строительства в Канаде в 2003-2005 (тыс.ед.)

На 2008 год процентная ставка по ипотеке составляет 6,75-7,00%, в то время как ставка по 5-летней ипотеке – 6,75-7,25%. В Канаде за период 2000–2009 года, при росте цен на жильё ~5-10% в год, произойдет их увеличение в 2 раза. Тенденции домостроения Канады

стремятся к увеличению домов на одну семью, ежегодно опережая темпы строительства многоквартирных домов на 5% (рис.31).

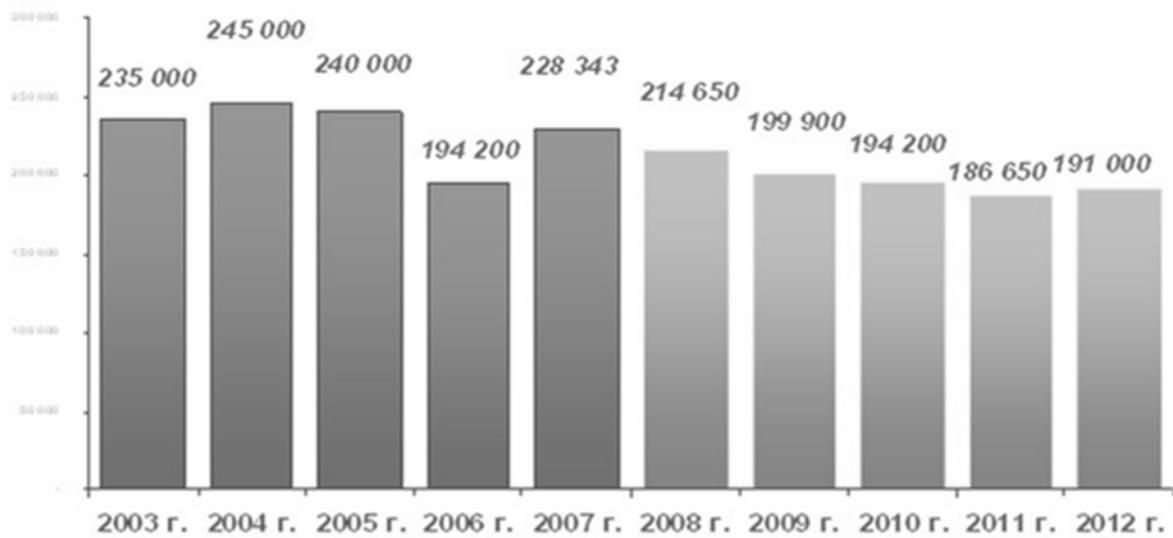


Рис. 31. Динамика ввода жилья в Канаде в 2003-2007 с прогнозом на 2008-2012 (тыс.ед.)

Несмотря на стагнацию и снижение строительства нового жилья в период 2003-2008 гг. рост цен на жильё продолжается среднегодовыми темпами в 9,3% (рис.32).

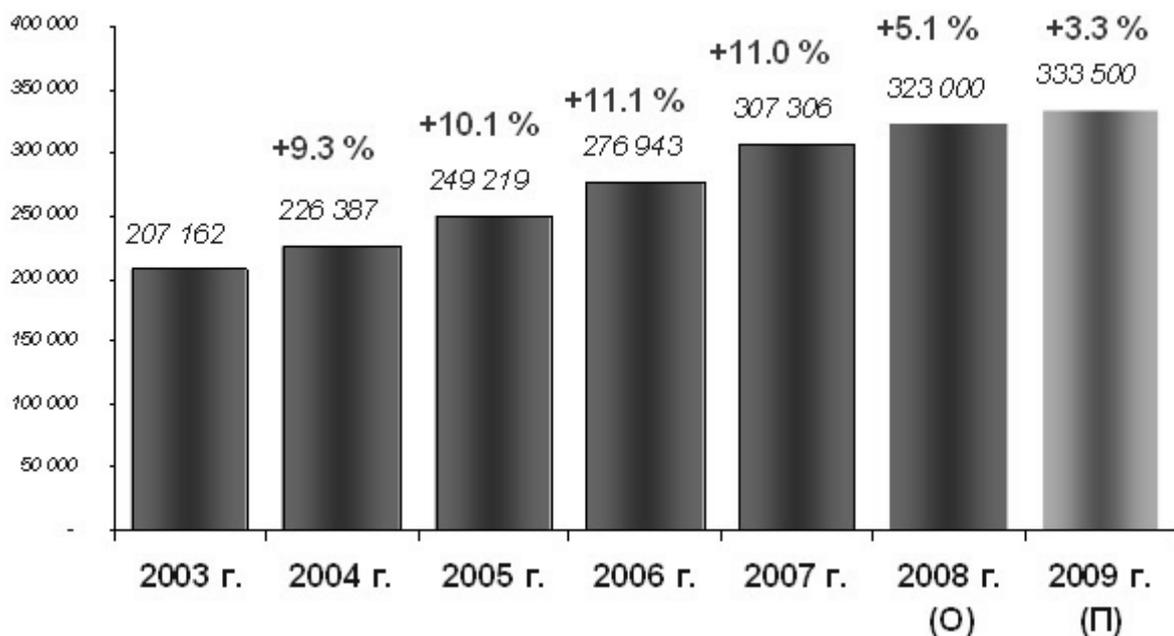


Рис. 32. Средние цены на жильё в Канаде (канад. \$) и темпы их роста (%)

Рост доходов населения Канады (4% в год) и низкие процентные ставки по ипотеке (6,3-7,25%) обеспечивают достаточный фундамент рынку недвижимости страны.

Рост жилищного строительства стимулируется:

- стабильным притоком мигрантов в Канаду
- снижением себестоимости строительства за счёт новых домо-строительных технологий
- ипотечным кредитованием покупки жилья с кредитной ставкой 6,5-7%

Финляндия – анализ рынка, виды ИМД и технологии строительства

Плотность населения Финляндии 17 чел. на кв.км. Более 65% населения проживает в городах, 37,6% – в сельской местности. Среднее домашнее хозяйство Финляндии составляет 2,38 чел. (Таблица 8). Расходы домохозяйств на жилье и дачу в среднем составляют 28,7% всех доходов.

Таблица 8

Основные показатели Финляндии в 2007 году

Показатели	Значение	Рост
Численность населения (млн. чел.)	5,3	
ВВП, трлн. \$.	139,7	3
ВВП на душу населения, тыс.\$./чел.	26,9	-
Денежные доходы населения (трлн.Евро./год)	13,5	
Средняя з.п. (тыс.Евро.год.)	2,6	
Объем строительных работ и услуг, млрд.Евро	6,96	2,5
Объем жилищного строительства, (млн. кв.м.)	2,8	
Объем жилищного строительства на душу населения (кв.м/чел.)	0,53	
Средняя цена кв.м. жилья (Евро./кв.м.)	2 806	

В Финляндии на душу населения приходится 53 кв.м жилья. Городские поселения Финляндии отличаются разбросанностью, отсутствием кластеризации и наличием собственных инженерных систем до уровня отдельного дома. Две трети существующего жилого фонда в Финляндии было построено после 1960 года. Доля арендных квартир – 34% от общего объема жилищного фонда, где проживает 25% Финляндии.

Рост ввода жилья в Финляндии ~1% в год. Около 30 % экспорта Финляндии приходится на продукцию лесной промышленности.

Рост жилищного строительства стимулируется:

- снижением себестоимости строительства за счёт новых домо-строительных технологий из дерева;

- ипотечным кредитованием на 20-30 лет на сумму ~70% от объема затрат на покупку жилья, с кредитной ставкой 3,28-5,63%, самой низкой в Европе.

До 35% многоквартирных домов городов Финляндии построены из дерева или на деревянной основе. Основной технологией малоэтажного домостроения в Финляндии является деревянная каркасно-панельная (рис. 33).

В Финляндии строится 33 тыс. жилых домов в год, с темпами роста 7%

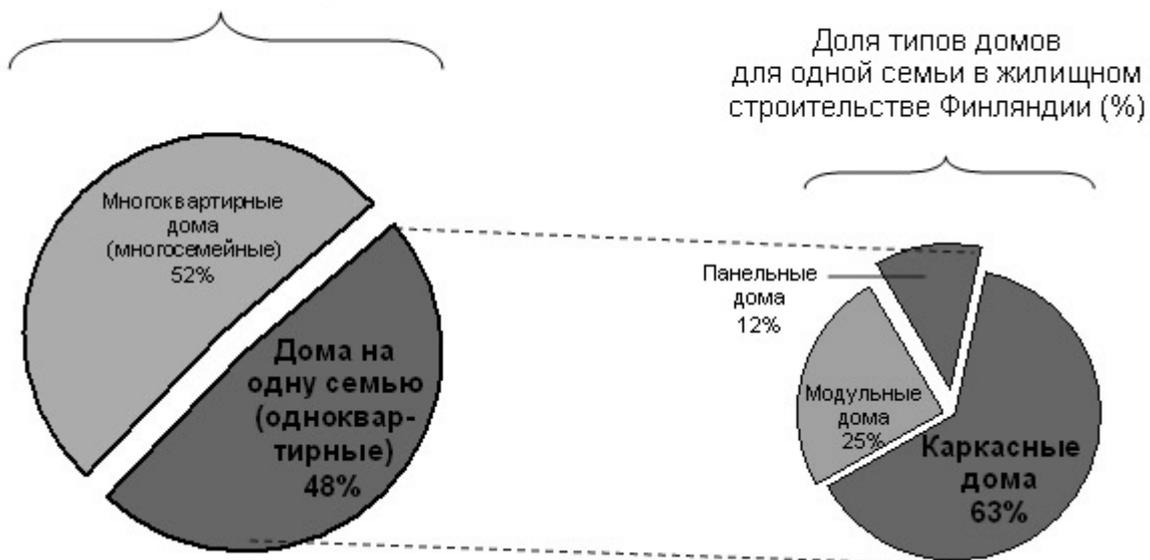


Рис. 33. Доля многоквартирных домов и домов для одной семьи в жилищном строительстве Финляндии (%)

75% жителей Финляндии являются собственниками жилья, а 64% имеют в собственности индивидуальный дом. В частной собственности находится 400 тыс. квартир/домов, из которых 240 тыс. (60%) находится в собственности частных лиц, а 160 тыс. – во владении страховых компаний, фондов и других организаций.

Средняя площадь построенных квартир – 85,5 кв. метра, и в среднем финское жилище состоит из 3,6 комнат.

Финляндия за последние 10 лет увеличила объемы строительства домов из дерева с 30 % до 70 % (рис.34), а индивидуальных жилых домов, возводимых заново, строится из дерева 90%.

В период 2006-2008 гг. сократилось строительство квартир в многоэтажных домах на 6%, а строительство личных домов увеличилось на 11%. Несмотря на стагнацию строительства жилья, спрос на жильё увеличивается, цены растут на 3% ежегодно, особенно на индивидуальные дома (рис.35).

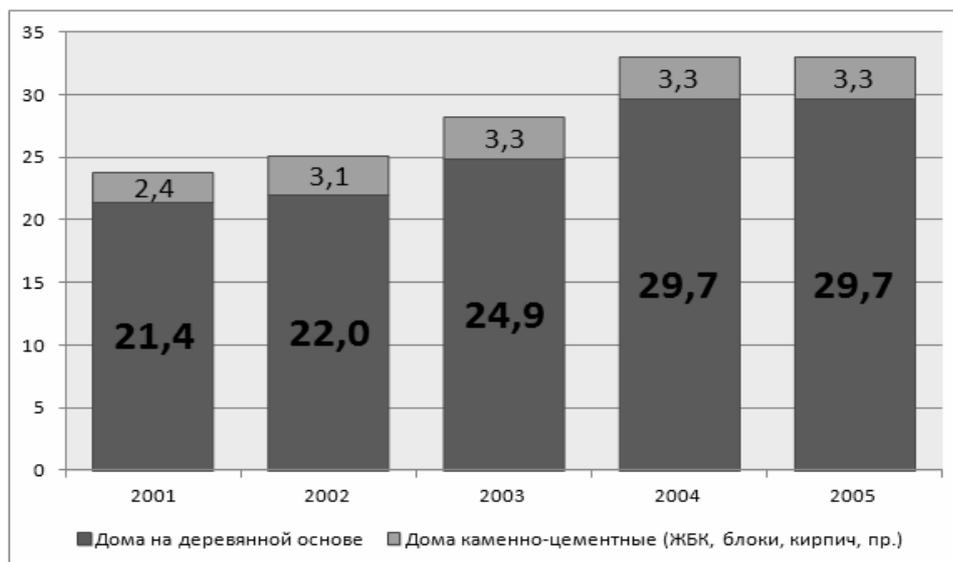


Рис. 34. Динамика соотношения производства домов на деревянной основе и каменно-цементных домов в общем объёме жилищного строительства в Финляндии в 2001-2005 (тыс.ед.)

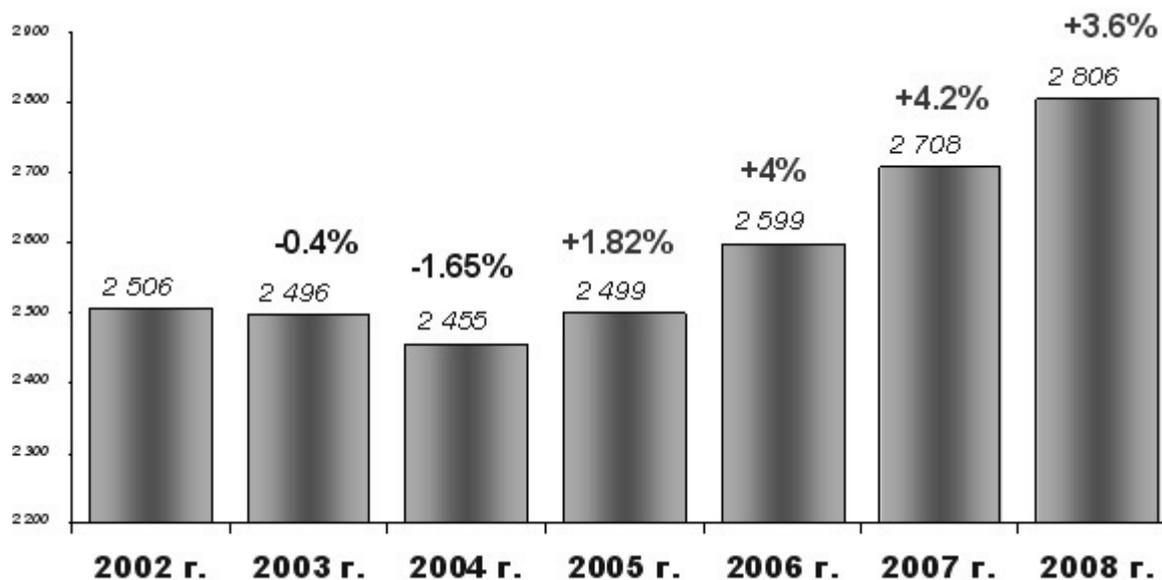


Рис.35. Средние цены на жильё в Финляндии (Евро) и темпы их изменения (%)

Средняя жилая площадь городской квартиры в 2001 г. была 77 кв.м и составляла на одного человека 0,6 комнаты или 35,8 кв.м жилья (Таблица 9). К 2008-ому г. жилая площадь на квартиру составляет 82,3 кв.м. и 0,74 комнаты на одного человека или 53 кв.м жилья.

Т а б л и ц а 9

Средняя стоимость 1 кв.м. по типу жилья эконом класса
в Финляндии в 2008 г.

	Средний метраж дома	Средняя стоимость 1 кв.м
Дом (эконом класса) на одну семью	~ 180 кв.м	~ 1900 Евро
Квартира (эконом класса) в многоквартирном доме	~82,3 кв.м	~ 2100 Евро

Выбор каркасно-панельного деревянного домостроения в Финляндии обусловлен:

- наличием в стране больших лесных массивов
- особенностями грунта (высокое положение грунтовых вод) и рельефом
- дешёвой технологией домостроения при быстроте строительства

Тенденции развития малоэтажного домостроения в Европе и Северной Америке

Тенденции роста жилищного строительства, с упором на малоэтажное, в Европе и Северной Америке обусловлены:

- растущими инвестициями в жилищное строительство и составляющими до 1/4 всех инвестиций;
- ежегодным увеличением ёмкости малоэтажного домостроения на 1,5-11%;
- снижением себестоимости строительства малоэтажного жилья за счёт внедрения новых, более экономичных, технологий строительства и производства строительных материалов (основных комплектующих) и снижения себестоимости строительных работ;
- увеличением объёма каркасно-панельного и деревянного домостроения (вкл. домостроения на деревянной основе), т.к. себестоимость деревянной части дома составляет \$140-460 на 1 кв.м. жилья в зависимости от технологии и схем организации производства;
- снижающимися на 2-10% ежегодно или стагнирующими ценами на жильё, стоимость строительства 1 кв.м. малоэтажного жилья эконом класса на одну семью ниже чем 1 кв.м. многоэтажного многоквартирного жилья на 10-20% ростом площади жилья на одного человека ежегодными темпами 0,5-5 кв.м. на чел.;
- развитием технологий строительства и производства стройматериалов (основных комплектующих) для домостроения эконом класса стремиться:
- к снижению стоимости производства строительства;

- к снижению стоимости строительных материалов и основных комплектующих;
- к повышению качества строительства (повышение строительных норм);
- к снижению сроков строительства;
- к увеличению объёмов домостроения на одну семью;
- к увеличению площади жилья на одного человека;
- к увеличению жилого сервиса.

Возможности развития ИМД в России на примере зарубежного домостроения.

На основании вышесказанного, в связи с тем, что:

- тенденции к индивидуализации жилья преобладают в странах с наименьшей плотностью населения;
- количество квадратных метров жилой площади на душу населения уменьшается по мере увеличения плотности населения этих стран;
- деревянное домостроение преобладает в странах с большими лесными массивами;
- стремление к быстровозводимому и дешёвому жилью свойственно для стран с большим приростом населения от 3% в год;
- финансовые кризисы мотивируют, в пост кризисный период, экстенсивное формирование быстровозводимых строительных технологий и интенсивного развития более дешёвого жилья;
- можно сделать вывод, что Россия в наибольшей мере соответствует стране с наибольшими возможностями в развитии индустриального малоэтажного домостроения.

1.3. Проблемы развития рынка малоэтажного строительства и некоторые пути их инновационного решения

Малоэтажное домостроение (МЭДС) – одна из немаловажных сфер, обеспечивающих население жильем. Развиваясь преимущественно за пределами больших городов и создавая агломерации вокруг мегаполисов, малоэтажное строительство способствует разрешению многих проблем, связанных с урбанизацией. Жилищный фонд в России, введенный в 1950-1990-х гг., создавался на основе индустриальной застройки городов, предполагающей развитие крупных мегаполисов с централизованной инфраструктурой. Это обуславливало и волновую тенденцию развития жилищного фонда, в которой четко выделяются этапы, например, так называемой сталинской, хрущевской, брежневской застроек.

Концентрация населения в крупных городах привела к появлению сверхплотной высокоэтажной застройки, резкому ухудшению среды обитания человека, выражающемуся в пагубной для здоровья скученности населения, загрязнении городов, транспортном коллапсе городских магистралей. Реализация проектов МЭДС путем возведения новых автономных и самодостаточных поселений вокруг существующих городов позволяла бы решить ряд социальных и экономических проблем: регулирование численности населения, нормирование размеров территории поселения, рациональное использование земельных участков и др.

Основы рыночного регулирования и рыночные принципы организации индивидуального МЭДС были заложены в российском законодательстве в начале 1990-х гг. с введением норм свободного рыночного оборота земель. Тогда же были сняты ограничения с размеров земель, на которых располагались индивидуальные жилые дома, а также с размеров и количества жилья, находящегося в собственности граждан.

МЭДС, первоначально получившее название коттеджной застройки, характеризовалось в 90-е гг. строительством крупногабаритных зданий общей площадью 500-1000 м² из красного керамического кирпича, напоминающих замки, виллы, с обилием декоративных элементов. Пик их строительства пришелся на 1992-1995 гг. Такого рода коттеджный бум быстро прошел по следующим причинам:

- неудачное расположение участков застройки. Недвижимость в то время еще слабо воспринималось как объект купли-продажи. Участки распределялись, а не приобретались. В результате появлялись коттеджные поселки в чистом поле или в зонах отчуждения ЛЭП и железных дорог, отдельно стоящие дорогие дома, расположенные в низинах или окруженные садовыми домиками;

- отсутствие инженерных коммуникаций, обеспечивающих удобства на уровне городской квартиры, и развитой социальной инфраструктуры;

- стоимость возводимых коттеджей значительно превышала платежеспособный спрос, в результате чего появилось большое количество долгостроя, неликвидных объектов.

Современный рынок МЭДС кардинально изменился с 90-х гг. как по своей структуре, так и по составу участников, и по своей значимости. Поведение российского покупателя на рынке жилья в определенной мере стало приближаться к поведению покупателя большинства развитых стран, где семья среднего возраста предпочитает зачастую приобретать не квартиры в многоэтажном жилом комплексе, расположенном в конгломерации, а бюджетные

односемейные дома, квартиры в домах на 3-4 семьи с отдельным входом и секции в таунхаусах (сблокированных домах, состоящих из нескольких 2-3-уровневых квартир с индивидуальным участком) в пригородах. Предпочтение малоэтажного жилья как более индивидуального по своей природе тождественно представлениям покупателя о жилище с участком земли как о возможности наилучшего выполнения семьей своих основных функций: репродуктивных, воспитательных, восстановительных.

Сегодня можно говорить о том, что малоэтажное жилье могло бы рассматриваться как разумная альтернатива квартире в многоэтажном доме. Однако для успешного развития МЭДС в России требуется, в первую очередь, законодательное урегулирование ряда важнейших проблем, которые определяли бы порядок создания кооперативов малоэтажного жилья, в том числе при содействии органов власти, управления территорией малоэтажной жилищной застройки, особенности предоставления земельных участков для МЭДС, а также формы и способы участия органов власти в строительстве объектов коммунальной и социальной инфраструктуры. Весьма актуальным также является вопрос о пересмотре нормативно-технической документации в области МЭДС и принятии соответствующих технических регламентов.

Проекты малоэтажной застройки, различаясь по ценам продажи, уровню комфорта и сервиса, имеют много общего. По мнению многих ведущих разработчиков современной жилищной реформы, наиболее существенной перспективой обладает модель компактных поселений - комплексов малоэтажных (до 4 уровней) домов квартирного типа высокоплотной застройки, а также таунхаусов, образующих замкнутый контур.

Очевидные преимущества реформирования жилищной политики в сторону развития всевозможных форм пригородного домостроения были продемонстрированы в последние 3-4 десятилетия во многих европейских странах, США и Канаде. Что касается России, то возникшие в общественном сознании в последние годы соответствующие идеи подготовили благоприятную среду для положительного восприятия концепции МЭДС. Такая концепция воплощена в одном из направлений реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и состоит в развитии массового МЭДС. Развитие МЭДС, являясь исключительно актуальной и своевременной проблемой, несет в себе и политический аспект, т.к. его реализация направлена на формирование в стране «класса собственников», того самого среднего класса, который имеет

существенное значение для социально-экономического развития страны, для формирования дееспособного гражданского общества.

Доступность жилья будет зависеть от многих факторов – от того, какие это проекты, от качества строительства, себестоимости квадратного метра и стоимости земли. В мировой практике доступность жилья определяется по доле расходов на приобретение жилья от совокупного дохода семьи, а также по индексу доступного жилья (т.е. по показателю времени, за которое среднестатистическая семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы). Индекс доступности показывает, что приобретение жилья после многократного роста цен на недвижимость в нашей стране и последовавшего за ним периода развертывания острого экономического кризиса стало практически недоступно среднему классу. Проблема кроется и во всеобъемлющем характере решаемых вопросов, ведь жилищные отношения являются производными, т.е. отношениями более высокого порядка, предполагающими существование прочного экономического фундамента. В связи с этим требуется отметить, что, несмотря на высокие темпы роста нового строительства в сфере малоэтажного жилья и появления многих принципиально новых видов строительных материалов, рынок МЭДС до сих пор характеризуется трудоемкостью, материалоемкостью и относительной длительностью инвестиционно-строительного цикла. Поэтому в современных условиях процесс развития МЭДС в России требует формирования новой инновационной парадигмы, ориентированной на наиболее массовую категорию потребителей жилья.

Для того чтобы при возведении индивидуального жилья можно было бы сделать акцент на граждан со средним доходом, необходимо широкомасштабное внедрение в сделать акцент на граждан со средним доходом, необходимо широкомасштабное внедрение в МЭДС инновационных технологий.

Необходимо учитывать и то, что хотя себестоимость строительства малоэтажного жилья может быть и невысокой в результате внедрения инновационных технологий, значительных затрат обычно требует решение вопросов обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой. Поэтому дополнительное необходимое условие повышения доступности малоэтажного жилья – синхронизация инвестиционных программ всех естественных монополий, в том числе локальных, с планами комплексной малоэтажной застройки территории.

Вопросы – кто будет строить, как будут строить и из чего строить – три главных вопроса при рассмотрении стратегии развития

строительства малоэтажных домов. По сути, малоэтажное строительство можно разделить на две категории: организованное и индивидуальное. Первое осуществляют инвестиционно-строительные компании с целью продажи возводимых домов на рынке. Второе – по индивидуальному заказу от владельца земельного участка. Различия по применяющимся технологиям строительства, затратам и в подходах к архитектурно-планировочным решениям весьма существенны.

Индивидуальный застройщик ограничен исключительно своими финансовыми возможностями и желаниями. В ряде случаев такое строительство может вестись и с нарушениями им СНиП и архитектурных регламентов.

Массовый застройщик, как бы ни были осуществлены продажи (от предложения уже готовых и инженерно обеспеченных домов до привлечения покупателя перед устройством фундамента), ограничен рамками разрешительной документации (в том числе СНиП и архитектурным проектом) и возможностями строительной организации по материалам и технологиям. Организованные поселки строятся с учетом всех строительных норм (в том числе по теплотерям). Возведение наружных стен, перекрытий и крыши (около 50% затрат) происходит преимущественно по традиционным технологиям. При этом наружные стены, как правило: кирпичные с утеплителем (от пенополистирола до керамзитовой засыпки); газо-пенобетонные блоки с облицовкой снаружи кирпичом; несъемная опалубка, заполняемая бетоном, иногда с последующей облицовкой; гораздо реже – брус, в том числе клееный, или оцилиндрованное бревно.

Вплоть до нынешнего времени МЭДС было ориентировано на традиционные технологии, и поэтому преобладали технологии, принятые в массовом многоэтажном строительстве, а различные каркасно-щитовые и другие инновационные технологии при возведении малоэтажных домов в организованных поселках практически не использовались. Добавим, что сегодня действующие СНиПы и другие нормативно-технические документы не позволяют использовать каркасное домостроение при МЭДС. Исключение составляют блокированные таунхаусы. Таунхаус площадью до 120 м² в строящемся поселке с применением методов каркасного домостроения стоит на 30-40% меньше, чем типовая трехкомнатная квартира.

В последние годы стала наблюдаться некоторая эволюция структуры технологий на российском рынке МЭДС. Если еще год-два назад предпочтение отдавалось исключительно кирпичу и блокам в качестве основного материала, то сейчас можно утверждать о тенденции распространения взглядов, связанных с концепцией современного,

экономичного по затратам на его сооружение дома с максимальным насыщением домовых конструкций твёрдыми и мягкими древесно-волоконистыми плитами. Такое предпочтение отражает, в первую очередь, экономическую целесообразность инновационного домостроения: сооружение подобного дома сегодня обходится на 25-30% дешевле возведения кирпичного. Дом такого типа может иметь ряд и дополнительных инновационных технических решений, направленных на экологическую безопасность и энергосбережение, на сокращение длительности строительного цикла, снижение трудоемкости и материалоемкости жилищного строительства.

В российской практике МЭДС внедрение инновационных технологий осуществляется двумя путями:

- приобретением импортных линий по производству составных частей домов;

- реализацией на практике собственных инновационных технологий.

Среди последних отметим технологию несъемной опалубки, строительство каркасных домов, систему «Теплостен» и др. Внедрение инновационных технологий делает принципиально возможным возведение высококачественного малоэтажного жилья за 3-4 мес.

Массовое использование инновационных технологий, ориентированных на каркасно-панельное и модульное домостроение, позволит перейти от кустарного способа возведения малоэтажного жилья, преобладающего до сих пор на рынке, к качественно новому, базирующемуся на индустриальных методах строительства. В развитых странах основу МЭДС составляет каркасное домостроение. Использование данной технологии позволяет существенно снизить стоимость и сократить сроки строительства в 3-5 раз. В России для развития индустрии каркасного домостроения необходимо обеспечить загрузку мощностей соответствующих предприятий. В западноевропейских странах, США, Канаде рынок МЭДС на протяжении уже нескольких десятилетий развивается исключительно за счет индустриального домостроения. Индустриальные методы возведения домов, основанные на изготовлении строительных элементов промышленным способом, позволяют перенести значительную часть производственного процесса в заводские условия, что, несомненно, способствует обеспечению высоких темпов строительства, облегчению контролю качества, а также снижению издержек производства и себестоимости строительной продукции за счет эффекта масштаба.

В частности, в России тоже существуют несколько программ по поддержке заводов, занимающихся производством строительных

материалов для индустрии МЭДС. Как пример, завод малоэтажного домостроения (каркасно-панельная технология)

По заказу ОАО «Холдинг «Национальная жилищная корпорация» (НЖК) компания «Пенте Инжиниринг» осуществила поставку, монтаж и запуск завода по производству конструкций быстровозводимых зданий стоимостью 60 млн. рублей в г. Воронеж.

Технический запуск завода НЖК-Воронеж состоялся 24 июля 2008 года в рамках Первого воронежского инвестиционного форума, организованного администрацией Воронежской области.

По словам генерального директора ООО «НЖК-Воронеж» Владимира Комарова, к августу 2008 г. предприятие будет выпускать 30 тыс. кв. метров жилья в год, а уже к концу 2008 года выпуск будет доведен до 70 тыс. кв. метров жилья в год. Производство способно выпускать 6 вариантов малоэтажного жилья площадью от 86 кв. метров до 160 кв. метров. Экономические расчеты показывают, что максимальная рентабельность может быть достигнута при выпуске домов трех типов - 100, 120 и 160 квадратных метров.

Участовавший в церемонии открытия вице-губернатор Воронежской области Александр Цапин сообщил журналистам, что это производство будет включено в региональные программы строительства доступного жилья. «У нас есть несколько площадок в пригороде Воронежа и в районах области, куда мы будем закупать такие быстровозводимые дома», – отметил А. Цапин. В частности в пригороде Воронежа планируется строительство городка для работников ОАО «Воронежское акционерное самолетостроительное общество». Стоимость 1 кв. метра жилья в быстровозводимых домах НЖК составит около 15 тыс. рублей.

Производственные мощности ООО «НЖК-Воронеж» позволяют довести объем производства до 100 тыс. кв. метров жилья в год. Таким образом, компания «Пенте Инжиниринг», осуществив заказ НЖК, способствовала реализации основных целей Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

2. ИЗУЧЕНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ АСПЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Терминология и классификация индивидуальных жилых домов

Темпы развития малоэтажного жилищного строительства сопровождаются появлением новых терминов и понятий. Это неизбежно влияет на технический лексикон отрасли и, при его неупорядоченности, – на единообразное терминологическое и классификационное обеспечение этой сферы стройкомплекса. Отсутствие упорядоченной терминологии и классификации в малоэтажном жилищном строительстве приводит (см. «СЭ» № 14, 2001 г.) к существенным искажениям и неточностям в нормативных документах.²

Массовое малоэтажное строительство, еще недавно называемое «стандартное домостроение», – продукт эпохи индустриализации страны. Начавшееся в 30-е годы прошлого столетия промышленное производство и масштабное строительство брусчатых и каркасно-щитовых жилых зданий откровенно барачного типа дало крышу над головой миллионам людей при новых стройках и заводах.

Потребности быстрого ввода новых производств изначально исключали как типологическое разнообразие, так и выразительную архитектуру этих зданий. Небольшой перечень основных материалов (брус, доска) и жесткость однообразных исходных требований (проще, больше и быстрее) создали основу получившего государственной приоритет типового проектирования малоэтажных жилых зданий.

В этой ситуации классификационная скромность и обиходные техницизмы вполне удовлетворяли проектантов, изготовителей и строителей. Частное жилищное строительство, не имевшее тогда заметной весомости, обходилось традиционными проектно-конструкторскими решениями и терминологией, принятой в каждом регионе.

Появившиеся в последней трети 20-го века панельные малоэтажные здания существенного влияния на типологию этого вида жилища не оказали, но несколько расширили его классификацию и технический лексикон.

Последние 10-15 лет характеризуются бурным, многократным увеличением объемов индивидуального жилищного строительства и

² Виктор КИСЛЫЙ, канд. техн. наук, член РНТО строителей и НТО «Бумдревпром» Источник: Газета «Строительный Эксперт» (2002) Электронный доступ: <http://proektstroy.ru/publications/view/4052>

резким изменением его типологического диапазона. Сегодня доля частного жилища составляет почти половину вновь вводимого жилфонда, достигая 75% и выше в отдельных регионах страны. Это обусловлено полярными изменениями в этой сфере жилищного строительства: на смену типовому проектированию пришло индивидуальное, рыночные отношения заменили государственно-распределительную систему, разнообразие стройматериалов и пожеланий заказчиков «сняло оковы» с архитекторов и проектантов, а право собственности на землю позволило именовать малоэтажный дом с земельным участком при нем полноценным малоэтажным жилищем.

Если прежде малоэтажное жилище и одноэтажный дом являлись, по сути, синонимами, то сегодня – это совершенно разные понятия. Развитие предпринимательства и социально-демографические процессы, особенно на селе, обусловили необходимость создания нового типа малоэтажных зданий, в которых должны сочетаться жилые и производственные помещения (зоны). Социальная дифференциация населения неизбежно и зримо отразилась на типологии малоэтажных жилых зданий: появились, с одной стороны, элитарные жилые здания (особняки, коттеджи и т.п.), а с другой стороны, сохранилась и обострилась потребность в дешевом жилфонде для малоимущих граждан.

Динамично развивающееся малоэтажное строительство постоянно пополняет свой понятийный аппарат новыми терминами, которые отражают как происходящие процессы, так и актуальность упорядочения этого аппарата. Это требует анализа этой ситуации и учета базисных, сложившихся и уже регламентированных понятий и их определений.

Малоэтажное здание – предусмотренное проектом и/или законченное строительством здание высотой не более трех этажей, включая цокольный этаж и мансарду. Принятая этажность, как отличительный признак малоэтажного здания, отвечает конструктивным особенностям этого типа зданий, удовлетворяет их абсолютному большинству, является общепринятой, но сохраняет элемент дискуссионности.

Малоэтажное жилое здание – малоэтажное здание, предназначенное для постоянного или сезонного проживания людей.

Малоэтажный дом – обустроенное и используемое (эксплуатируемое) малоэтажное жилое здание.

Малоэтажное жилище – малоэтажное жилое здание (малоэтажный дом) с земельным участком, хозяйственными и вспомогательными постройками, другими объектами при нем.

При всей схожести эти четыре термина отражают совершенно различные состояния малоэтажного здания. Жилище может быть только частным и отличается наличием земельного участка и построек, в то время как дом, являясь более общим понятием, может характеризовать и многоквартирное малоэтажное жилое здание, но без земельного участка для ведения хозяйственной деятельности.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (СП 30-102-99). *Объект индивидуального жилищного строительства* – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи (ГрКРФ). Обычно с возможностью регистрации по месту жительства на землях с разрешенным видом использования «для ИЖС» (в городах, рабочих поселках, сельской местности). К прочим объектам индивидуального жилищного строительства относятся также пристройки, надстройки к ним, мансардные этажи, хозяйственные и прочие постройки на участке домовладения, в том числе усадебные жилые дома.

Согласно «Общим положениям» СП 55.13330.2011, СНиП, в состав помещений одноквартирного жилого дома как минимум входят: жилая комната, кухня-столовая, ванная комната (душевая), туалет, кладовая (встроенные шкафы), при отсутствии централизованного теплоснабжения – помещение теплогенераторной. Должны быть предусмотрены отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение.

Минимальные площади помещений: общая жилая комната, гостиная – 12 м²; спальня – 8 м² (при размещении ее в мансарде – 7 м²); кухня – 6 м² (при наличии газового котла – 8 м²). Ширина кухни, кухонной зоны – 1,7 м; передней – 1,4 м; внутриквартирных коридоров – 0,85 м; ванной – 1,5 м; туалета – 0,8 м. Высота жилых комнат и кухни – не менее 2,7 м (в IA, IB, IG, ID и IIA климатических районах по СНиП 23-01), в остальных – не менее 2,5 м; в мансарде не менее 2,3 м; в коридоре не менее 2,1 м.

Усадебный, одно-двухквартирный дом по санитарно-бытовым условиям должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. До границы соседнего приквартирного участка расстояния должны быть не менее – 3 м. Предельные размеры выделяемых земельных участков под ИЖС: в городе – до 0,10 Га; в городских поселках – до 0,15 Га; на селе – до 0,25 Га.

Основная и ключевая проблема для классификации любых объектов – выбор оптимального количества признаков, достаточно полно характеризующих объекты классификации и отражающих их особенности. При классификации объектов малоэтажного строительства очевидна необходимость выделения из общей совокупности малоэтажных зданий наиболее их значимой группы – малоэтажных жилых зданий.

В основе современной классификации домов находятся два типа домов, которые отличаются характером связи с окружающей средой и объемно-планировочной структурой (рис.36):

1. дома с земельными участками, которые имеют непосредственную связь помещений дома с территорией;

2. дома без земельных участков, которые имеют опосредованную связь помещений дома с территорией через общедомовые коммуникации – лестницы, коридоры, веранды и т.д.

В зависимости от *надземной этажности* все дома подразделяют на:

- малоэтажные дома с одним или двумя этажами
- дома средней этажности с тремя, четырьмя или пятью этажами.

В зависимости от *количества квартир*, индивидуальные жилые дома классифицируют на:

- многоквартирные дома;
- двухквартирные дома;
- многоквартирные дома с количеством квартир от трех и более.

В соответствии с *планировочной структурой застройки* и *взаимным расположением* индивидуальные жилые дома классифицируются на:

- дома с рядовой застройкой
- дома с нерядовой застройкой (рис.36).

В зависимости от *способов и характера блокировки* различают следующие разновидности блокированных домов:

- рядовые – дома с линейной блокировкой в один ряд,
- атриумные – дома с внутренними замкнутыми дворовыми пространствами (двориками)

- террасные (рис.36, «5-7») – наличие у каждого дома террасы – открытой озелененной площадки, которая выполняет функции придомового земельного участка.

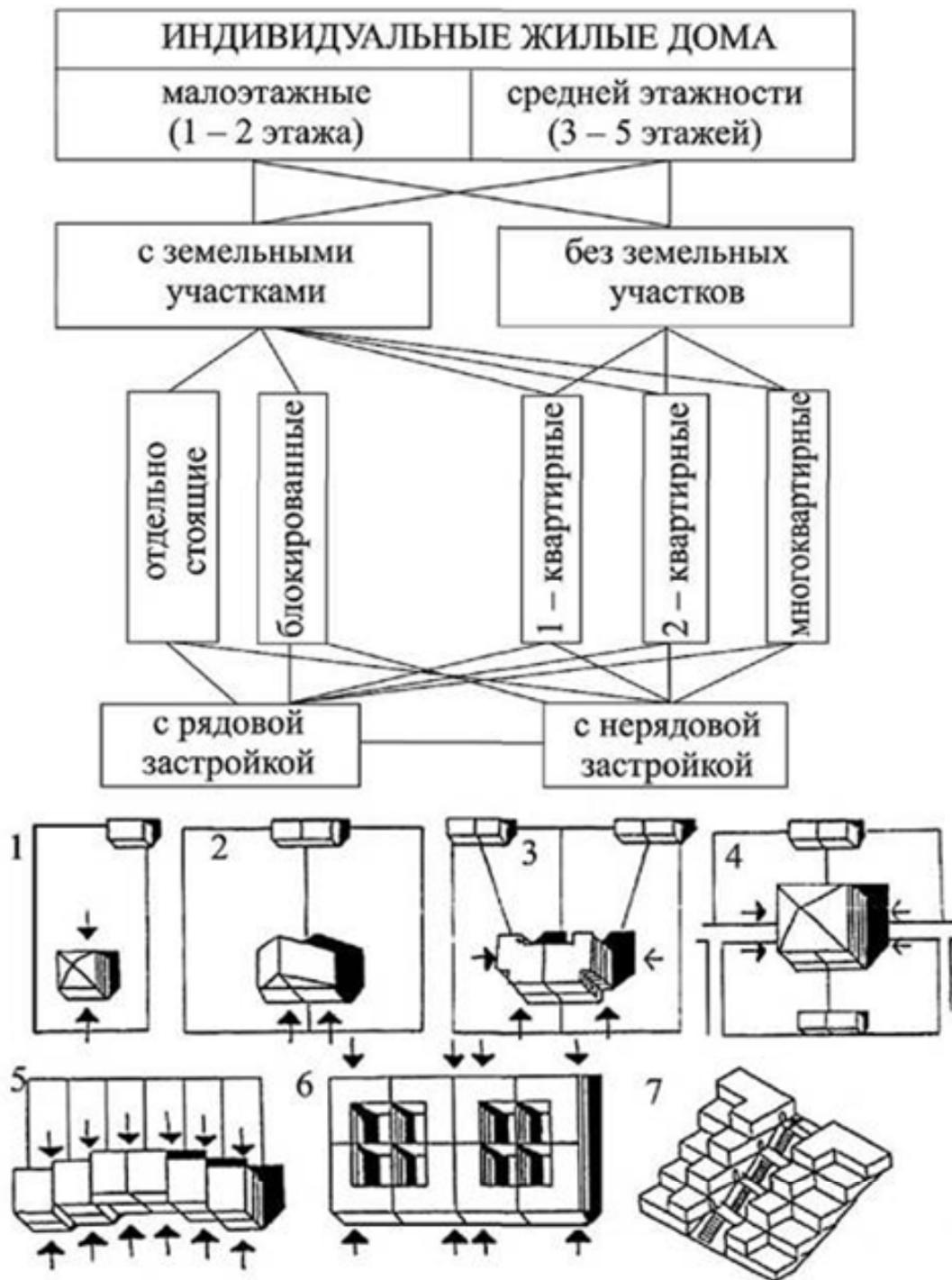


Рис. 36. Классификация индивидуальных жилых домов:
 1 – отдельно стоящие одноквартирные; 2 – отдельно стоящие двухквартирные; 3 – блокированные двухквартирные; 4 – блокированные четырехквартирные; 5 – рядовые; 6 – атриумные; 7 – террасные

Важным условием рационального проектирования и строительства домов является комплексный учет разнообразных факторов и параметров, влияющих на качество и комфортность жилой среды для человека. В зависимости от степени детализации различают сотни различных демографических, технических, экономических и других

условий, формирующих высококачественное современное жилье. К основным, базовым, параметрам в развитии типологических рядов индивидуальных жилых домов относятся следующие 6 классификационных признаков (рис.37).

1. В зависимости от типа застройки по *степени освоенности*:
 - на исторической территории
 - дома на новой территории.
2. В соответствии с *характером проживания* людей:
 - дома с постоянным проживанием людей
 - дома с сезонным (временным) проживанием людей.



Рис. 37. Основные параметры в развитии типологических рядов индивидуальных жилых домов

3. В зависимости от *месторасположения*:

- городские особняки – расположены в черте городской застройки
- пригородные виллы – для пригородных районов
- фермерские усадьбы – для ведения фермерского, сельскохозяйственного или другого хозяйства
- коттеджи – специфические индивидуальные дома, располагаются в деревнях, поселках и других небольших населенных пунктах.

В современной отечественной литературе и практике широко используются и другие термины-синонимы: загородные коттеджи, дачные домики, дома для отдыха, садовые дома и др.

В зарубежной литературе и практике часто применяются специальные, нетрадиционные для России термины-синонимы: графский замок (Англия, графство Уэльс), животноводческое ранчо (США, штат Техас), родовое имение (Франция, провинция Шампань) и другие.

4. В соответствии с различной *социальной ориентацией дома*:

- дома для малообеспеченного населения (социальные, муниципальные);
- дома для среднеобеспеченного населения (экономичные, доступные);
- элитные дома.

К *социальным (муниципальным)* относят малоэтажные жилые здания, квартиры (комнаты) в которых предоставляются бесплатно или за доступную цену найма или аренды по нормативам социального минимума жилой площади тем гражданам, которые имеют право на получение данной жилплощади. Социальные малоэтажные жилые здания являются, как правило, муниципальной собственностью и представлены многоквартирными зданиями блокированного или секционного типа.

Малоэтажные жилые или смешанные здания, возводимые гражданами за счет собственных или заимствованных в установленном порядке средств (кредитов, ссуд, займов), относят к *экономичным (доступным)*. Такие здания являются в основном одноквартирными (односемейными); при наличии при них обустроенного и используемого для хозяйственной деятельности земельного участка значительной площади, такие жилища называют усадьбой. Экономичное жилое здание, при котором имеется небольшой земельный участок, используемый только для отдыха (газоны, лужайки, беседки и т.п.), называют коттеджем.

К *элитным (высококомфортным, особо престижным)* относят одноквартирные малоэтажные жилые здания с высокими потребительскими параметрами (общей и жилой площади, количества комнат,

насыщенности инженерным оборудованием и т.п.). Обычно их называют особняками, виллами. Последние характеризуются наличием земельного участка большой площади (от 1 гектара) с парком, садом, водоемом и т.д.

Для индивидуальных жилых домов, входящих в состав *элитных*, характерны следующие потребительские требования:

- расстояние от города – в пределах 1 часа;
- высокая прочность, долговечность;
- низкая теплопроводность стен;
- наличие инженерных систем.

Сложившиеся к настоящему времени потребительские параметры малоэтажных жилых зданий различного социального уровня позволяют учесть их дополнительные характеристики и граничные условия. Социальные жилые здания предусматривают, как правило, общую площадь квартиры в пределах 30 кв. метров, а сметная стоимость их строительства составляет порядка 150-200 у.е. за 1 кв. метр общей площади. Экономичные жилые здания – это в основном двухэтажные (одноэтажные с мансардой) здания общей площадью 120-150 кв. метров, а стоимость одного кв. метра может находиться в диапазоне от 150 до 500 у.е. Общая площадь элитных жилых зданий за последние годы снизилась – с 400-500 кв. метров в 1992-94 г.г. до 180-220 кв. метров в 1999-2001 гг. Объясняется это осознанием реальных эксплуатационных расходов и критериев комфортности.

Двумя наиболее важными факторами для тех, кто рассчитывает на постоянное проживание в пригороде, сегодня стали состояние дорог и газификация. Большое внимание уделяется наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения). Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута рассматривается участок (минимум 10 соток).

В последнее время в России все больший интерес как у потребителей, так и у профессиональных участников рынка недвижимости вызывает концепция интеллектуального здания. *Интеллектуальное здание* – это комплекс, в котором при помощи специальных технических средств созданы идеальные условия для проживания, обеспечивается необходимый уровень защиты от стихийных бедствий и несанкционированного доступа, максимально рационально расходуются энергетические и коммунальные ресурсы. Управление интеллектуальным зданием осуществляется с помощью интегрированных в единое информационное пространство систем, позволяющих

максимально повысить эффективность функционирования служб при одновременном снижении эксплуатационных расходов.

Значительный объем индивидуального жилья в государственных федеральных и местных муниципальных жилищных программах ориентирован на *среднеобеспеченное население*. Строительством домов для малообеспеченного населения занимаются, как правило, негосударственные, коммерческие или благотворительные организации. Элитные дома проектируются, в основном, для высокообеспеченного населения по их собственным планам индивидуальных застройщиков.

5. По степени капитальности:

- капитальные дома – дома из капитальных строительных конструкций, которые рассчитаны на одноразовое возведение без последующей разборки. Срок службы 20-100 лет и более. Продолжительность строительства капитальных домов нормируется по СНиП и ВСН. Большинство проектируемых и построенных индивидуальных домов являются капитальными домами из каменных, железобетонных, деревянных и других капитальных конструкций со сроками службы на одном месте 50-200 лет;

- быстровозводимые дома – дома из специальных, часто некапитальных конструкций. Быстровозводимые конструкции позволяют построить дом в сроки, значительно меньшие, чем это предусмотрено для сопоставимых капитальных конструкций по нормам. Дома не рассчитаны на последующую разборку, а срок их службы аналогичен сроку службы капитальных домов.

Быстровозводимое жилье является нетрадиционным, альтернативным видом современной застройки и рассматривается как ведущая объективная тенденция в перспективах развития индивидуальных домов не только в России, но и во всем мире.

В качестве примеров быстровозводимого жилья служат коттеджи из объемных блоков, панелей полной заводской готовности типа сэндвич телескопических конструкций и других современных элементов. Сроки возведения подобных домов составляют от одной недели до нескольких месяцев.

Мобильные дома – дома из специфических, некапитальных (мобильных) конструкций. Мобильные конструкции позволяют построить дом в сроки меньшие, чем из капитальных конструкций. Главное преимущество – конструктивная возможность разборки и демонтажа всего дома или его части с последующим транспортированием и повторными и многократными монтажами и сборками дома на новых местах застройки. Сроки меньше, чем капитальных зданий.

Использование мобильного жилья является также перспективной тенденцией в мировом строительном процессе.

6. Специфика дома:

- энергоэффективные дома – дома с рациональным использованием солнечной энергии для отопления, электроснабжения и других хозяйственных нужд в доме. Имеют оригинальное объемно-планировочное решение, а также нетрадиционное инженерное оборудование;
- «растущие дома»;
- дома для сложных семей и другие.

Таким образом, рассмотренные основные параметры индивидуальных жилых домов являются главными, домообразующими факторами, влияющими на планировочные и конструктивные решения дома. Их необходимо учитывать, в первую очередь, как при разработке предпроектных предложений, так и при создании собственно проектно-сметной документации, а также при строительстве жилого дома.

Таким образом, в настоящем разделе рассмотрены основные положения, связанные с классификацией различных типов и видов современных индивидуальных жилых домов. Признаки классификации жилых объектов недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, так же различны и мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление о малоэтажных жилых домах.

2.2. Анализ существующих технологий малоэтажного строительства в России

Несмотря на строительный бум и появление целого спектра новых строительных материалов, рынок малоэтажного строительства до сих пор сохраняет многие «родовые» черты, присущие ему со времен социализма: трудоемкость и материалоемкость, длительный цикл строительства, зависимость от человеческого фактора.

Большинство малоэтажных домов сегодня по-прежнему строятся кустарным способом. Рынок подряда является «серым»: значительную часть работ выполняют частные бригады, собранные на один сезон. Качество строительства и квалификация рабочих на большинстве объектов весьма невысоки. Даже в коттеджных поселках, где у застройщика имеется служба заказчика, следящая за строительством, качество строительства зависит от отдельных прорабов.³

³ Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы, http://rusdb.ru/dom/researches/inno_rdb/

Недостатки принятых методов долгое время компенсировались невысокой стоимостью строительства. Однако и это достоинство в последние годы сведено на нет. Возросшие объемы строительства вызвали резкий рост цен на строительные материалы и труд строителей. Ограничения по использованию труда иностранных граждан также привели к резкому росту цен на строительство. В результате превышения спроса над предложением образовался дефицит строительных материалов и квалифицированных строителей. На отдельные виды материалов (например, кирпич, поризованный камень и т. д.) существует очередь на несколько месяцев. Понятно, что строя по данным схемам, резко увеличить объемы строительства качественного жилья в стране невозможно.

В то же время рынок в последнее время стал меняться. Сегодняшний момент можно охарактеризовать как начало перехода к новому этапу на рынке малоэтажного строительства. Главным трендом можно назвать переход от кустарного способа строительства к поточному.⁴ В его основе появление и активное внедрение в России новых технологий массового малоэтажного строительства.

Сравнительная характеристика разных типов домов представлена в табл. 10.

Т а б л и ц а 10

Сравнительная таблица общих характеристик разных типов домов
(из расчета дома площадью 200 кв. м)⁵

Тип дома	Фундамент	Трудоемкость на заводе/стройплощадке	Срок Монтажа (сборки) при наличии фундамента	Время года для строительства	Усадка стен	Сроки отделки	Комфортное проживание (сроки) с начала строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Кирпичный дом	Ленточный Монолитный (дорогостоящий)	0/100%	3–4 месяца	Весна-осень	2 года	6 мес.	1–2 года

⁴ Переход к поточному способу малоэтажного строительства.
<http://www.nagid.ru/trendy/maloetazhnoe-domostroenie/529-perexod-k-potochnomu-sposobu-maloetazhnogo-stroitelstva.html>

⁵ Деревянное домостроение в России: проблемы и решения,
www.npadd.ru/documents/press/2006/053006_roleADD.pdf

Окончание табл. 10

1	2	3	4	5	6	7	8
Брус, Бревенчатый дом	Столбчатый Монолитный Ленточный (облегченный)	60/40%	1–2 месяца	Круглый год	2 года	3 мес.	1 год
Дом из клееного бруса	Столбчатый Монолитный Ленточный (облегченный)	70/30%	2–3 недели	Круглый год	Отсутствует	1 мес.	2–3 месяца
Газобетонный дом	Монолитный Ленточный (усиленный, дорогостоящий)	0/100%	2–3 месяца	Весна-осень	1 год	6 мес.	1–2 года
Деревянный Панельно-каркасный дом	Столбчатый Монолитный Ленточный (облегченный)	80/20%	1 неделя	Круглый год	Отсутствует	1 мес.	1–1,5 месяца

Основной объем малоэтажных домов строится из дерева (порядка 46%), причем наибольшее предпочтение отдается домам из бревна (рис. 38).

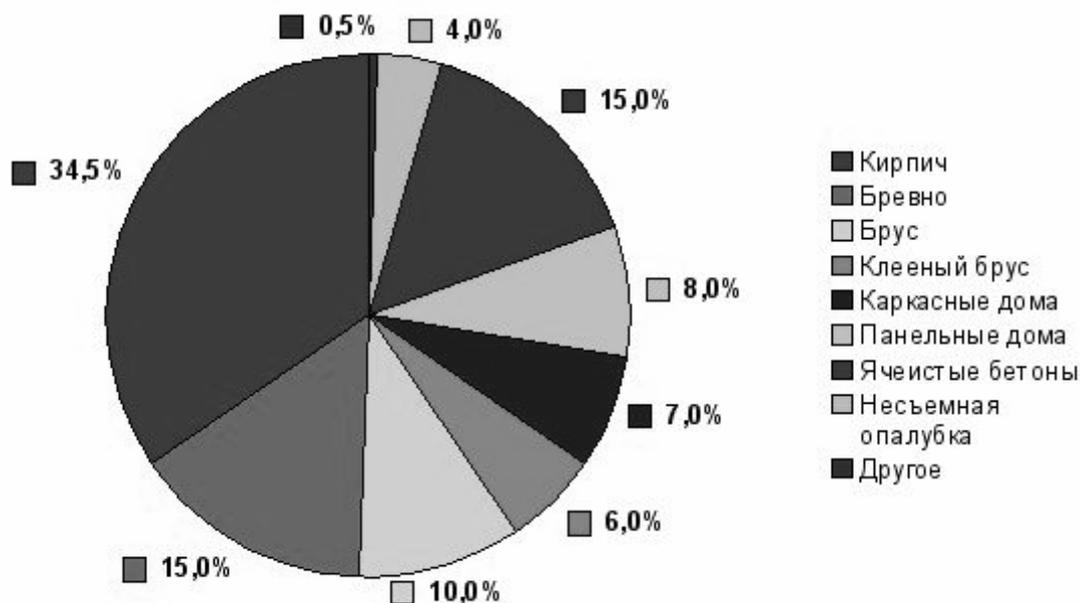


Рис. 38. Структура малоэтажного домостроения в России по технологиям, %⁶

⁶ http://www.vashdom.ru/articles/research_33.htm

Наиболее сильными позициями кирпичное домостроение обладает в Сибирском и Южном федеральных округах, наименее сильными – в Уральском и Северо-Западном ФО. Наибольшие доли деревянного домостроения присутствуют в Центральном и Приволжском федеральных округах, наименьшие – в Южном ФО.

Что касается государственных и региональных программ экономического социального домостроения, факт их реализации отмечен в Московской, Кемеровской, Самарской, Воронежской, Челябинской, Тюменской областях, Республик Татарстан и Марий Эл, Пермского края, а также г. Москвы и Санкт-Петербурга. Среди основных технологий малоэтажного домостроения, используемых в рамках данных программ, – каркасные дома, панельные дома и ячеистые бетоны.



Рис. 39. Малоэтажный жилой дом по технологии «Теплостен»⁷

Строительные компании все чаще закупают импортные линии по производству составных частей коттеджей или реализуют на практике собственные инновационные разработки. Наиболее интересными и

⁷ <http://www.teplosten.ru/index.php?p=technology>

активно развивающимися на территории России массовыми новыми технологиями можно считать систему «Теплостен»⁸ (рис. 39), технологию несъемной опалубки, строительство каркасных и каркасно-панельных домов, домов из клееного бруса и поризованного камня. Все эти технологии позволяют строить индивидуальные дома быстро (2–3 месяца) и с гарантированным качеством.

Основные преимущества разных типов строительных технологий представлены в табл. 11.

Т а б л и ц а 11

Основные преимущества разных типов строительных технологий⁹

№	Тип дома	Преимущества
1	2	3
1	Дома из многослойных блоков	1. Ускоренный процесс строительства. 2. Объединение в одном материале конструктивной функции, утепления и фасадной отделки. 3. Небольшой вес конструкций позволяет использовать любой тип фундамента. 4. Не требуется применения специальной подъемной техники.
2	Дома из кирпича	1. Экологичность. 2. Надежность. 3. Долговечность. 4. Не требуется применения тяжелой строительной техники.
3	Монолитные дома с несъемной опалубкой	1. Ускоренные сроки строительства. 2. Теплоэффективность и звукоизоляция ограждающих конструкций. 3. Не требуется применения тяжелой строительной техники. 4. Облегченный вес конструкций – возможно применение любого типа фундамента. 5. Долговечность.
4	Дома с применением монолитной конструкции с несъемной опалубкой (технология «Русская стена»)	1. Свобода архитектурных решений 2. Сейсмостойкость (до 9 баллов) Особенности: 3. может применяться для строительства зданий до 5 метров
5	Каркасные дома с сэндвич-панелями	1. Короткие сроки строительства (бригада из 5-6 человек может собрать «коробку» среднего коттеджа за две недели). 2. Всесезонность строительства. 3. Высокая теплоэффективность и хорошая звукоизоляция конструкций. 4. блегченный вес конструкций – возможно применение любого типа фундамента. 5. Экономичность. 6. Не требуется применения тяжелой строительной техники.

⁸ Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы, http://rusdb.ru/dom/researches/inno_rdb

⁹ Дмитриева И., Технологии строительства. Электронный доступ: <http://makonstroy.ru/forum/?p=1306>

1	2	3
6	Деревянные дома из клееного бруса	<ol style="list-style-type: none"> 1. Экологичность, благоприятный микроклимат зимой и летом. 2. Прочность и долговечность. 3. Отсутствие технологического перерыва между строительством коробки и отделкой за счет минимальной усадки клееного бруса (менее 1%). 4. Всесезонное строительство, отсутствие деформаций. 5. Высокое качество лицевых поверхностей, минимальные потребности во внутренней и внешней отделке. 6. Монтаж без применения тяжелой подъемной техники.
7	Дома из утепленного клееного бруса	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обладает конструкционными преимуществами клееного бруса (отсутствие усадки, растрескивания, прочность), но уступает ему с точки зрения экологичности. 2. На 20% дешевле, чем клееный брус (со слов застройщика). 3. Высокая теплоэффективность (при толщине 160-200 мм стена по теплоэффективности соответствует полуметровой стене из цельной древесины). 4. Скорость сборки (процессы возведения стен и утепления совмещены). 5. Высокое качество лицевых поверхностей, минимальные потребности во внутренней и внешней отделке. 6. Не требуется применения строительной техники.
8	Дома из монолитного пенополистиролбетона	<ol style="list-style-type: none"> 1. Теплоэффективность ограждающих конструкций за счет применения "теплого" пенобетона. 2. Снижение веса конструкций за счет применения "легкого" бетона. 3. Долговечность.
9	Дома из блоков из ячеистого бетона (газо-, пенобетон и др.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Экономичность. 2. Простота обработки блоков. 3. Монтаж без применения тяжелой подъемной техники. 4. Небольшой вес конструкций позволяет использовать любой тип фундамента.
10	Дома из кирпича	<ol style="list-style-type: none"> 1. Экологичность. 2. Надежность. 3. Долговечность. 4. Не требуется применения тяжелой строительной техники.

Суть индустриальных строительных технологий состоит в том, что значительная часть производственного процесса перенесена в заводские условия. Строительные элементы для домов изготавливаются промышленным способом в заводских условиях по единому образцу. Непосредственно на стройплощадке происходит монтаж составных частей дома. За счет этого могут достигаться высокие темпы строительства, к тому же стройка может не останавливаться на зимние месяцы. Снижается вес человеческого фактора: на стройплощадке по сути нужны не строители, а монтажники. Производство составных частей коттеджей в фабричных условиях облегчает контроль качества.

Индустриальный метод производства коттеджей должен приводить и к снижению издержек и себестоимости продукции за счет эффекта масштаба¹⁰. В России пока этого не происходит. Одним из следствий тотального превышения спроса над предложением является рост цен строительства на дома всех технологий. Более того, цена строительства сегодня практически не привязана к себестоимости. В результате складывается абсурдная ситуация: сегодня по ценам 900–1300 долларов за кв. м продаются дома, построенные как по «дорогим», так и «недорогим в Европе» технологиям («с использованием пенополистирольной несъемной опалубки» или «сэндвич»¹¹). Цена сегодня практически не зависит от используемых технологий, что можно объяснить лишь неразвитостью рынка и началом разворачивания систем массового домостроения.

Такая ситуация возможна в России и потому, что отсутствуют крупные игроки, сполна использующие преимущества индустриальных методов и «играющие на эффекте масштаба»¹². Отчасти она связана с дефицитом строительных материалов и квалифицированных рабочих. Но не менее важным фактором «смешивания дорогого и дешевого» является отсутствие инфраструктуры рынка. Не существует общепринятой системы строительных смет, а значит, невозможно корректное сравнение различных технологий и цен от разных подрядчиков. Не существует экспертного сообщества – независимых специалистов, которые могли бы анализировать достоинства и ограничения разных строительных систем. Большинство материалов носят рекламный характер, аналитическая информация о рынке отсутствует.

Государство полностью устранилось из этой сферы деятельности, не имеет баз данных по стройтехнологиям. Отсутствие достоверной информации каждый из заказчиков вынужден компенсировать самостоятельно. Губернаторы ряда областей и крупные застройщики сегодня ведут экспериментальные проекты по строительству домов разных технологий. Таким недешевым путем они получают информацию для сравнения технологий, чтобы сделать выводы о перспективности того или иного способа строительства. По сути, в стране параллельно реализуются десятки похожих исследовательских проектов, результаты которых не становятся предметом широкого обсуждения и анализа. Мелкие застройщики поселков и частные лица, естественно,

10 Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы,
http://rusdb.ru/dom/researches/inno_rdb

11 Системы несъемной полистирольной опалубки для монтажа монолитных зданий и сооружений.
<http://mybuilder.ru/doc/36.htm>

12 Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы,
http://rusdb.ru/dom/researches/inno_rdb

не имеют таких возможностей и, по сути, вынуждены делать свой выбор в условиях отсутствия информации.

Применение новых технологий сопряжено с массой ограничивающих моментов, связанных с лицензированием, адаптацией технологий под российские СНИПы и строительные материалы, невысокой квалификацией рабочих и низкой производственной дисциплиной. Однако одним из главных сдерживающих моментов является инертность представлений потребителей, связанных с домом. Представление о загородном семейном доме у россиян исторически сложилось как о «кирпичном, капитальном, построенном на века»¹³. Компании, продвигающие новые технологии, должны не просто преодолевать существующие стереотипы, но и продвигать новые стандарты жизни.

Развитие технологий массового домостроения открывает возможности для появления крупных строительных компаний (более 200–300 домов в год). Эти компании могли бы стать маркетмейкерами, строящими коттеджи гарантированного качества, создающими «белый» рынок и устанавливающими стандарты качества. Для дальнейшего развития компаний, производящих коттеджи, необходимо улучшение среды для ведения бизнеса, создание промышленных парков и, возможно, программа стимулирования предприятий строительной сферы.

Развитие индустриальных методов строительства создает возможность для тиражирования технологий. Именно инновации в области строительных систем развивают рынок массового, а не кустарного строительства. Из отечественных систем строительства следует отметить компанию «НИИ Теплостен»¹⁴, продвигающую систему строительства «Теплостен». Эта компания от разработки и выпуска нового строительного материала перешла к тиражированию системы строительства, основанной на данном материале. Компания поставляет компактные комбинаты скоростного домостроения, где линии по производству теплоэффективных блоков дополнены другим оборудованием для выпуска составных частей коттеджа. В частности, в состав комбината скоростного домостроения может входить линия по выпуску полимерно-песчаной черепицы из отходов химической промышленности и использованной пластиковой тары¹⁵.

Развитие и совершенствование технологий массового домостроения дает возможность создания оригинальных российских продуктов, нацеленных на строительство качественных, но недорогих домов

13 Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы, http://rusdb.ru/dom/researches/inno_rdb

14 НИИ Теплостен <http://www.teplotsten.ru/>

15 Полимерно-песчаная черепица. <http://www.teplotsten.ru>

эконом-класса. Появление таких технологий даст возможность их тиражирования на всю территорию России, что могло бы способствовать решению жилищного вопроса.

В этом ракурсе весьма интересным выглядит задача создания дома-конструктора¹⁶: недорогого и несложного в сборке дома, купив который, человек смог бы самостоятельно или с помощью друзей построить дом на имеющемся участке. При невысоких ценах за комплект «конструктора» такое предложение могло бы вовлечь в жилищное строительство новые слои небогатых потребителей.

В соответствии с ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы все субъекты РФ разработали программы стимулирования развития жилищного строительства. Эти программы носят комплексный характер, большой блок в них посвящен промышленности современных стройматериалов. Почти во всех субъектах есть инвестиционные проекты создания производств по выпуску домокомплектов высокой заводской готовности. «Однако если проанализировать все заводы, которые планируется создать или модернизировать в ближайшие пять лет, по объемам производства лидируют цемент, кирпич и монолитные железобетонные конструкции. Доля продукции для индустриального малоэтажного домостроения составляет не более 20%»¹⁷.

Переход к системам массового индустриального строительства является необходимым условием для резкого увеличения объемов строительства в стране. Отметим, что применение этих технологий сдерживается невысокими объемами строительства сегодня, что во многом связано с монополизмом на рынке земли и неотработанной системой обеспечения земельных участков инфраструктурой.

¹⁶ "Дом-Конструктор" . <http://domkonstruktor.ru/>

¹⁷ Дом с конвейера "Российская Бизнес-газета" - Бизнес и власть №797 (15)

3. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И СТРУКТУРЫ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Исследование и анализ текущего состояния малоэтажного домостроения в Пензенской области

За январь-декабрь 2012 года на территории Пензенской области введено в эксплуатацию 741,0 тыс. кв. метров жилья, что составляет 110,4% к уровню 2011 года. Индивидуальными застройщиками введено 371,0 тыс. кв. метров жилья, что составляет 110,4% к уровню прошлого года, многоквартирного жилья построено 370,0 тыс. кв. метров, или 110,5% к уровню 2011 года. По итогам 11 месяцев 2012 года Пензенская область занимала 2 место по темпам ввода жилья среди регионов ПФО¹⁸.

Большинство муниципальных образований области обеспечили ввод жилья на уровне или выше уровня прошлого года. Лучшие относительные показатели темпов ввода жилья по итогам января-декабря 2012 года имеют Пензенский район (157,8% к уровню прошлого года), Нижнеломовский район (121,6%), Каменский район (115,8%) и Сердобский район (115,3%). В г. Пензе за январь-декабрь введено 418,1 тыс. кв. метров жилья, что составляет 107,1% к уровню прошлого года.

Ниже уровня прошлого года обеспечили ввод жилья в январе-декабре 2012 года г.Заречный (76,9% к уровню прошлого года), Малосердобинский район (56,8%), Бековский район (95,6%).

Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство» за 2012 год составил 35 830,9 млн. руб., что составляет 114,2% к уровню 2011 года.

Строительство жилья для социальных категорий населения и реализация мероприятий ДЦП «Стимулирование развития жилищного строительства в Пензенской области в 2011-2015 годах» позволили обеспечить ввод жилья в 2012 году выше уровня прошлого года и перевыполнить установленный Министерством регионального развития Российской Федерации на 2012 год для Пензенской области план по вводу жилья в объеме 680,0 тыс. кв. метров жилья на 8,9%.

В целях обеспечения жилищного строительства в муниципальных образованиях в генеральных планах предусматриваются земельные участки для массовой застройки. В каждом районе определены

¹⁸ http://grad.pnzreg.ru/dep_constr/inf_build_and_roads/

земельные участки для размещения жилищного строительства в системе существующей застройки и на новых территориях, как в пределах границ населенных пунктов, так и за их пределами. Последнее учитывается в разрабатываемых генеральных планах путем включения перспективных участков в границы населенных пунктов. Кроме того, ряд муниципальных образований воспользовались правом предоставленным федеральным законодательством о возможности включения земельных участков в границы населенных пунктов до утверждения генеральных планов поселений, схем территориального планирования районов.

Всего определено площадок для размещения комплексной застройки жилых домов, отдельных жилых домов и их групп в системе существующей застройки общей площадью 3174,9 га, на которых можно построить 72523 индивидуальных домов (квартир) площадью 4223616 кв. метров для обеспечения ввода жилья.

Из них намечено для предоставления:

- для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 1565,6 га;
- гражданам для индивидуального строительства – 828,2 га.

В настоящий момент предоставлено:

- для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 553,3 га;
- гражданам для индивидуального строительства – 110,05 га;
- организациям и физическим лицам для жилищного строительства – 42,7 га.

В результате проведения торгов для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии со ст.30.2, 38.2 Земельного кодекса предоставлены земельные участки в Башмаковском - 0,47 га, Бессоновском - 66,9 га, Вадинском - 2,97 га, Каменском - 18,21 га, Колышлейском - 1,523 га, Лопатинском - 1,765 га, Лунинском - 9,18 га, Никольском - 3,8 га, Пачелмском - 0,65 га, Пензенском - 334,4 га, Шемышейском - 53,35 га районах и городе Пензе - 60,07 га.

Полностью сформированы земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства в районах: Бековском - 1,05 га, Иссинском - 2га, Кузнецком - 10,9 га, Камешкирском - 1,8 га, Наровчатском - 1,2 га, Неверкинском - 13,3 га, Н-Ломовском – 10 га, Сосновоборском - 7,2 га.

Произвели межевание и поставили на кадастровый учет земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства Городищенский - 5,2 га, Земетчинский - 4,7 га, Малосердобинский - 5,0 га, Сердобский - 4,4 га, Мокшанский - 157,03 га, Тамалинский - 15,24 га районы и г. Заречный - 24,20 га.

Перечень площадок, выделенных под строительство жилья в 2008-2010 годах в районах области на 01.01.2010 г. представлен в Приложении Б.

Информация о предоставлении земельных участков организациям в целях жилищного строительства в 2008-2010 годах в муниципальных районах и городских округах Пензенской области по состоянию на 01.01.2010г представлен в Приложении В.

Информация о предоставлении земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства в 2008-2010 году по состоянию на 01.01.2010 г. представлена в Приложении Г.

Информация по освоению земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в 2011–2015 годах в муниципальных образованиях Пензенской области представлена в Приложении Д.

3.1.1. Анализ жилищной сферы Пензенской области

По данным социологического исследования Пензенская область – традиционный регион средней России, избежавший в XX веке как значительных разрушений жилья и инфраструктуры в гражданскую и Великую отечественную войны, а также «гипер» индустриализации и урбанизации.

Благодаря этому область сохранила значительную сельскую долю жилищного фонда. Всего три города определяют чисто урбанистические качества: Пенза, Кузнецк и ЗАТО «Заречный». Остальные города, численностью менее 30 тыс. человек промышленно-аграрные.

По количеству жилищ (единиц жилья) Пензенская область вполне благополучна, на одну семью приходится 1,145 единиц жилья (коэффициент жилищной обеспеченности – КЖО 1,145).

Явно выраженная жилищная недостаточность выявлена только в Кузнецке (КЖО 1,0) . Избыток жилья в г.Бессоновка – КЖО 1,4).

Расчётный для области КЖО, определяющий достаточность жилищного фонда для начала его качественного преобразования – 1,225 (норматив КЖО – 1,2, но в миграционно привлекательных городах – 1,4).

В Пензенской области достаточно построить 52 000 единиц жилья до начала массового качественного преобразования (на современные стандарты эффективности жилья).

В области очень высока доля ветхого и аварийного, в том числе брошенного в сельской местности, жилья – более 730 тыс. кв.м. (порядка 12 000 единиц жилья). Тренд и возрастная структура жилищного фонда указывают на потенциал достижения в 2020 году

объёма аварийного и ветхого жилья не менее 3,7 млн. кв.м., с учётом современного уровня реконструкции и замещения.

До 2020 года необходимо воспроизвести (заместить, отремонтировать, реставрировать и реконструировать) не менее 62 000 ед. жилья.

Приватизация привела регион к аномально низкому уровню социального жилого фонда (11%) при численности населения с уровнем доходов, близких к прожиточному минимуму не менее 25%.

Необходимы кардинальные меры по восстановлению к 2020 году доли социального жилья не менее 20% (~ 160 тыс. единиц жилья).

Население в целом оптимистически настроено на возможность улучшения жилищных условий при подавляющем недоверии к ипотеке. 40% готовы и могут улучшить жилищные условия, 20% планируют это сделать в ближайшие 3 года, несмотря на кризис.

У 15% домохозяйств достаточно средств на улучшение жилищных условий без кредитной и субсидиарной поддержки. Основная ориентация на строительство индивидуального дома своими силами.

Очень низкая информированность о современных технологиях строительства, особенно в части конструктива стен, и качественных характеристиках жилья. Опыт массового строительства шведских домов ещё в советское время, вызвал устойчивую аллергию к каркасно-щитовым технологиям. Главным качеством жилья названа безопасность (экологическая и криминальная).

Необходима государственная пропаганда современных технологий а стандартов качества жилья, а также массовое предложение земли для строительства малоэтажного жилья в основном силами жильцов.

Выявлена явная, но не развиваемая «линейная» агломерация Пенза – Кузнецк. Это единственная зона для концентрации промышленных инвестиций в Пензенской области, а значит – для массового строительства современного жилья.

В сельской местности бесперспективными становятся поселения с численностью от 30 до 1000 человек из-за неэффективности инфраструктур. Вымирающие деревни имеют потенциал преобразования в агропромышленные хутора в рамках сельхозкооперации (хуторных агломераций). Посёлки с численностью более 1000 человек станут центрами сельских агломераций, в которых следует развивать сервис и жилищное строительство.

В городах Пенза и Кузнецк выявлен значительный потенциал развития рынка арендного жилья. Если в Пензе арендаторами являются студенты и трудовые мигранты (дефицит предложения около 15 тысяч единиц жилья для коллективного проживания), то в Кузнецке

– молодые семьи, желающие отделиться от родителей (около 3 тысяч).

Необходимо развивать рынок арендного жилья – 1 и 2 комнатных квартир в Пензе и Кузнецке.

В целом Пензенская область – вполне благополучный, в части жилищного обеспечения, регион. Нет оснований для вывода о невозможности за 10 лет существенно улучшить качество жилищного фонда и условий проживания жителей, то есть целесообразен оперативный переход жилищного рынка от количественных показателей развития к качественным.

3.1.2. Количество, объём и структура жилищного фонда

По данным Росстата по состоянию на 01.01.2012 год в Пензенской области числится 271 100 жилых домов и 30 500 многоквартирных жилых домов, в которых 389 200 квартир. В расчёте на тысячу человек населения приходится 480 (для сравнения в 2010 г. – 470) жилых помещений (квартир). За 2012 год ввод жилья по области составил 741014 кв.м. (110,4% к 2011 году).

Общая площадь жилых помещений составила 34,1 млн. м² (на 780,6 тыс. м² больше, чем на 01.01.2011 г.), в том числе частной формы собственности 31,3 млн. м² (92%). В среднем на одного жителя области приходилось 24,8 м² (в 2011 г. – 24,1 м²) общей площади жилых помещений, в городских поселениях – 23,7 (в г. Пензе – 24,2), в сельской местности – 27,1 м² (табл. 12).

Уровень оборудования жилищного фонда всеми видами благоустройства составил в 2011 г. в целом по области 58,5% (в 2010г. - 57,6), в городских поселениях – 72,4 (в 2010г. – 71,5), в сельской местности – 33,2% (в 2010г. - 32,6%).

Т а б л и ц а 12

Распределение площади жилищного фонда Пензенской области
(Источник: Росстат)

Всего общей площади:	32 332,9	ТЫС. КВ.М.
Жилой площади:		
на единицу жилья	50,6	КВ.М.
на домохозяйство	58,0	КВ.М.
на жителя Пензенской области	24,8	КВ.М.

Структура жилищного фонда Пензенской области представлена в табл. 13 и на рис. 40.

Т а б л и ц а 13

Структура жилищного фонда

Категория		Единиц	%	Тыс. кв.м.	%
1	Квартир, в т.ч. комнат	372 494	58,4	16 622,9	52,3
	Индивидуальных домов	265 789	41,6	15 175,1	47,7
2	Многоквартирных домов	30 194	10,2	16 622,9	52,3
	Индивидуальных домов	265 789	89,8	15 175,1	47,7
3	Многоэтажных (от 6 эт.)	~8 800	3,0	~11 000	34,2
	4-х и 5-ти этажных	~18 200	6,1	~5 700	17,7
	Малоэтажных (до 3-х эт.)	~270 000	90,9	~15 500	48,1
4	Городских ед. жилья	~410 083	64,2	20 693,0	64
	Сельских ед. жилья	~228 200	35,8	11 639,8	36



Рис. 40. Распределение жилого фонда Пензенской области по районам в 2011г.

Преобладание многоквартирного жилья в структуре жилищного фонда районов Пензенской области отмечено только в крупных городах (Пенза, Кузнецк, Сердобск, Каменка) и прилегающих к ним районах (рис. 41).



Рис. 41. Соотношение площади индивидуального и многоквартирного жилого фонда Пензенской области по районам в 2011 году (Источник: Росстат)



Рис. 42. Структура жилого фонда Пензенской области по видам собственности (Источник: Росстат)

Из рис. 42 видно, что 92,5% жилищного фонда Пензенской области по состоянию на 01.01.2012 года находится в частной собственности граждан, доля муниципального составляет 6,4%, а государственного жилищного фонда 1,3%. Такое соотношение является аномалией, требующей радикального увеличения социального (муниципального) жилья. В целом по России – доля муниципального жилья, предназначенного для социального найма составляет более 80%! При том, что в развитых странах доля муниципального жилья для социального найма – не менее 25%.

Анализ структуры жилищного фонда показывает, что более половины фонда относится к старому и это касается как многоэтажного, так и малоэтажного жилья (рис. 43).

Жилой фонд Пензенской области относительно старый, износ более 65% имеют 10 425 индивидуальных жилых домов (1,6%) и более 28572 квартир в многоэтажных домах (4,4%), что вместе составляет 6,1% от общего числа единиц жилья (рис. 44, 45, 46).



Рис. 43. Распределение жилищного фонда Пензенской области по степени износа жилья, 2011 год (Источник: Росстат)



Рис. 44. Распределение жилищного фонда Пензенской области по степени износа жилья, 2011 год (Источник: Росстат)

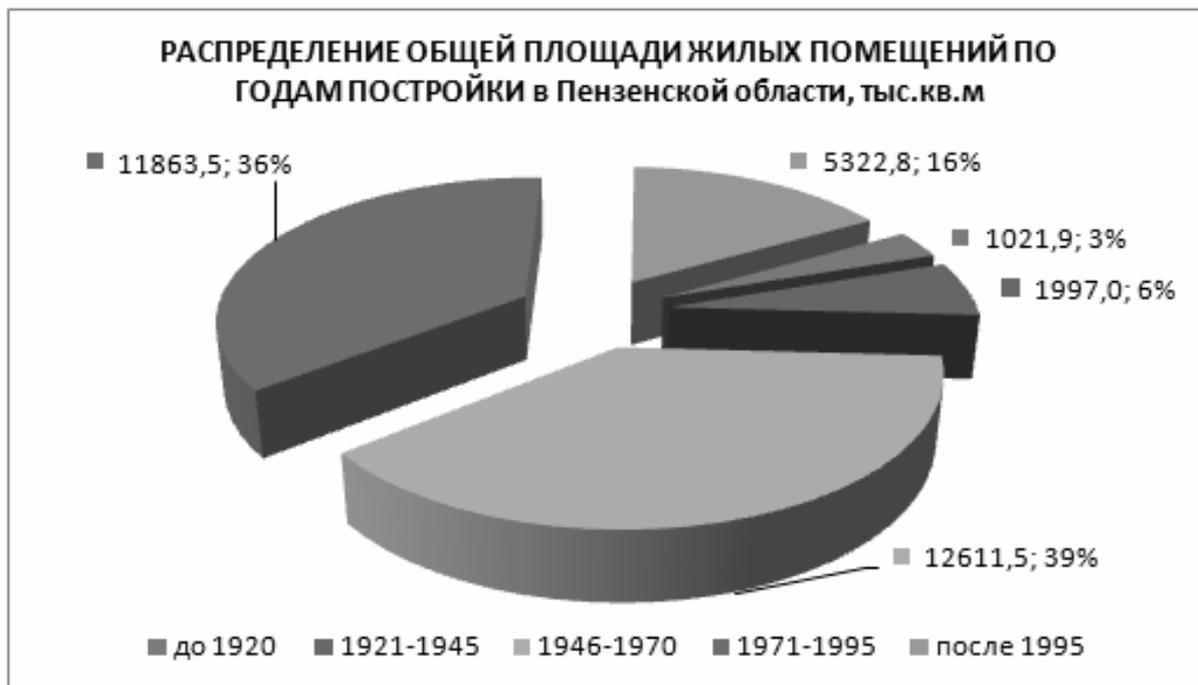


Рис. 45. Распределение жилищного фонда Пензенской области по годам постройки, 2011 год (Источник: Росстат)

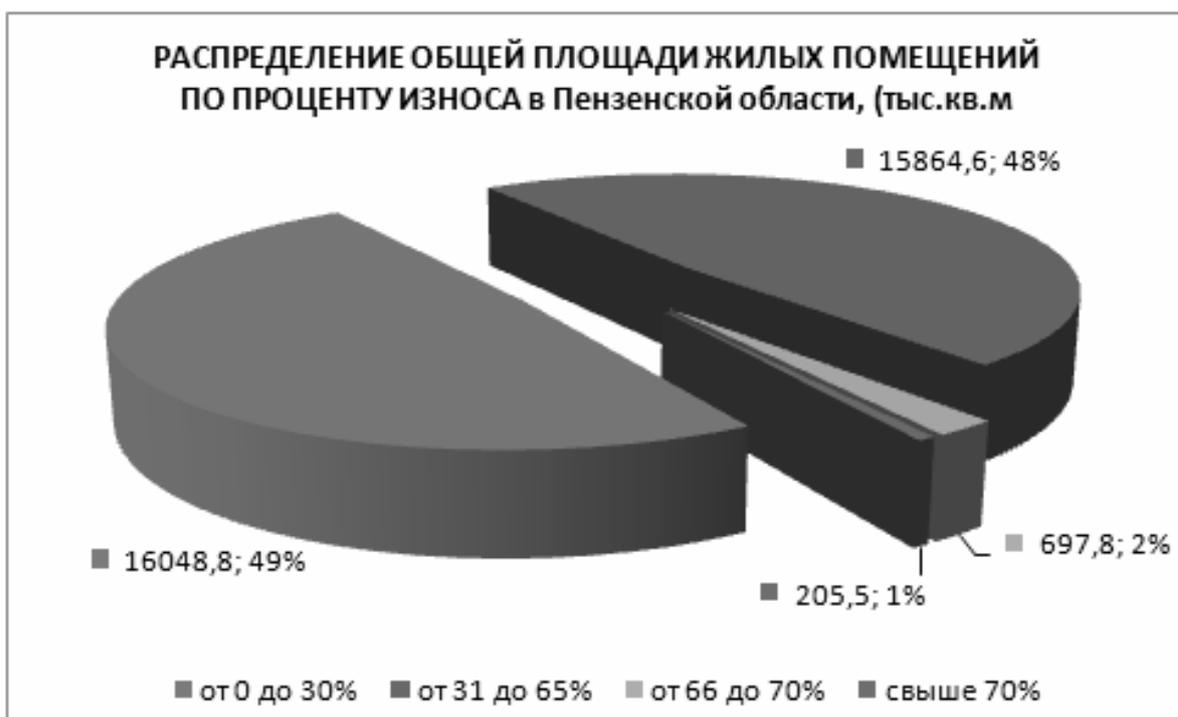


Рис. 46. Распределение жилищного фонда Пензенской области по % износа, 2011 год (Источник: Росстат)

3.1.3. Динамика жилищного фонда

Темпы прироста жилищного фонда области составляют в среднем 1,0% в год. С 1995 года можно выделить следующие периоды расширенного воспроизводства жилищного фонда Пензенской области (рис. 47):

1. *Интенсивно восстановительный* – 1995-1998 годы. Строительный комплекс Пензенской области начал активное восстановление мощностей после краха экономики 1990-1995 годов.

2. *Экстенсивный* – 1999-2005 годы. Линейная динамика роста с тенденцией к стагнации с 2003 года.

3. *Интенсивный* – 2005-2009 годов. Ускоренная динамика роста на фоне экономического бума, поддержанная мероприятиями национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России».

4. *Кризисный* – 2009-2011 годов. Падение темпов жилищного строительства на фоне общего снижения темпов роста строительного рынка.

5. *Восстановительный* – 2011-по наст.вр. Восстановление темпов жилищного строительства, активная реализация жилищных программ по малоэтажному жилищному строительству, программ ликвидации ветхого и аварийного жилья и строительство жилья для ветеранов, военных, многодетных семей и прочих социальных групп населения (в т.ч. активное вовлечение в строительство средств материнского капитала).

Тенденция 2 периода к стагнации объясняется исчерпанием резервов восстановления строительного комплекса и «застоем» в государственной жилищной политике. «Дикий» рынок и развитие коммерческой ипотеки (самый успешный государственный экономический проект постперестроечного периода) не смогли поддерживать самостоятельно интенсификацию темпов жилищного строительства.

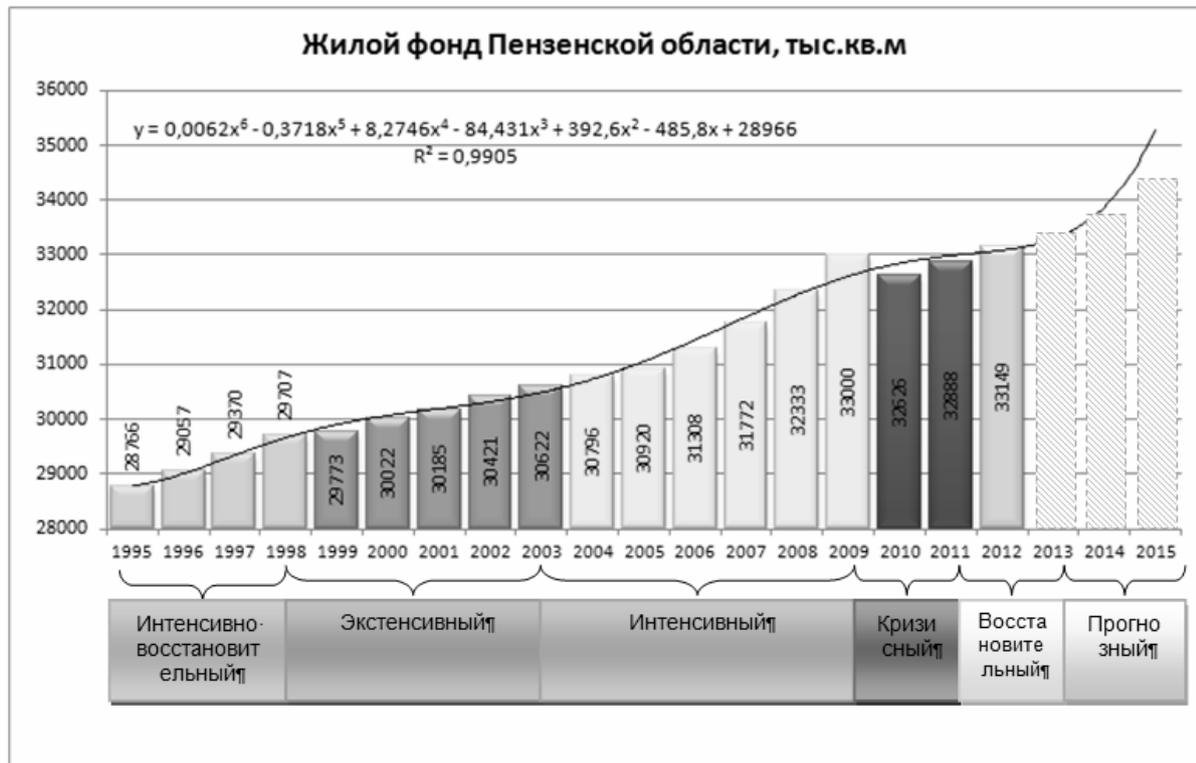


Рис. 47. Жилой фонд Пензенской области

Проект «Доступное жильё» привнес оптимизм и новые стимулы в планы жилищного строительства, в результате чего интенсификация, ориентированная на растущий спрос (и опережающий рост цен (и прибыли), как компенсация дисбаланса спроса и предложения в условиях дефицита предложения) обеспечивалась в основном дольщиками и самостоятельными индивидуальными застройщиками. Ипотечные кредиты успешно компенсировали выбытие сбережений (отставание сбережений от темпов роста цен) на вторичном рынке квартир.

Пензенская область стоит на пороге массового выбытия многоквартирных домов массовых серий, построенных в период с 1946 по 1975 гг., в первую очередь так называемых «хрущёвок».

Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в существующем жилищном фонде Пензенской области составляет 2,2%, и в ближайшие годы будет расти ускоряющимися темпами, несмотря на активное

финансирование капитального ремонта жилых домов с 2007г. (рис. 48)

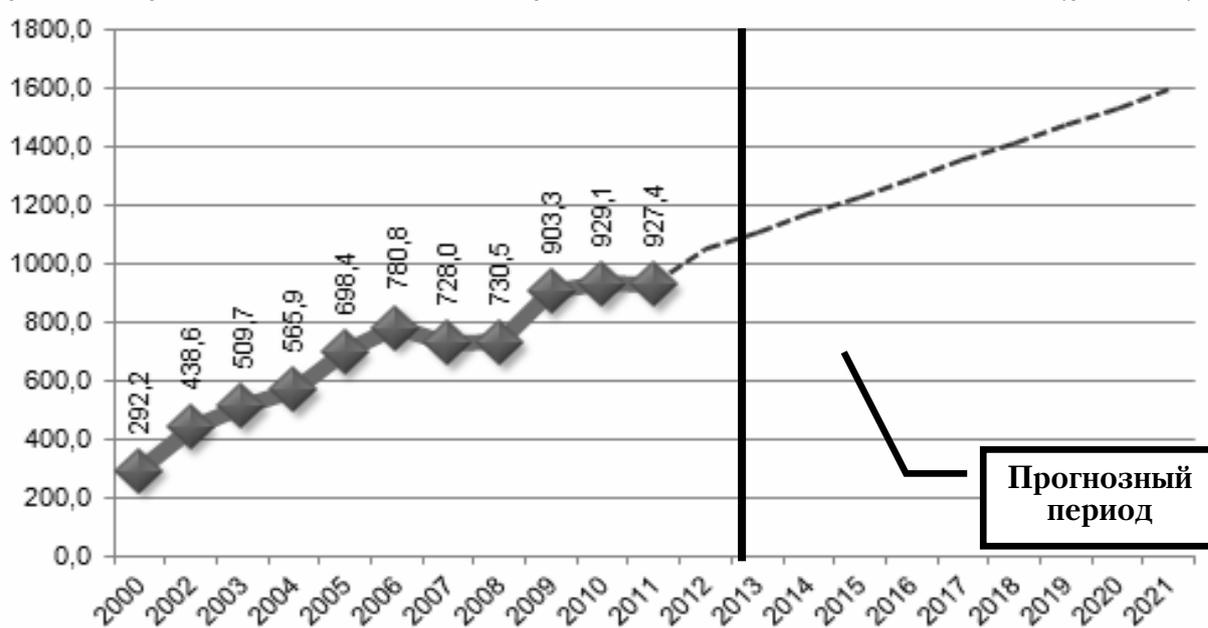


Рис. 48. Ветхий и аварийный жилищный фонд Пензенской области (Источник: Росстат)

Объем ветхого и аварийного жилого фонда в области вырос в 2,5 раза с 2000 года. Если не предпринять радикальных мер (объемы финансирования капитального ремонта не дают существенной коррекции тренда), то в 2020 году аварийный и ветхий жилищный фонд Пензенской области достигнет 3,7 млн. квадратных метров, т.е. порядка 140 тыс. жителей будет проживать в 52 000 аварийных и ветхих жилищ.

Расчет предельного срока службы жилищного фонда Пензенской области показывает, что в период с 2014 по 2019 год наступит предельный срок службы сразу для 3-х категорий жилья (по годам постройки: до 1920 г.; 1921-1945 гг.; 1946-1970 гг.) общей площадью 15,7 млн.кв.м или 48,5% от существующего жилого фонда. Что составляет: многоэтажного жилья – 219 827 квартир в 17,8 тыс. многоквартирных домах и 165 тыс. индивидуальных домов (рис. 49, табл. 14).

Оптимистической составляющей прогноза является то, что индивидуальное жильё по мере износа реконструируется силами домовладельца, и, как правило, не требует прямого участия государственных и муниципальных служб.

Однако, накопленный многоквартирный фонд низкого качества, достигший номинально предельного возраста (НПВ), в ближайшей перспективе потребует от региональной власти и муниципалитетов предельной мобилизации и концентрации ресурсов на расселение, капитальный ремонт и реконструкцию зданий.

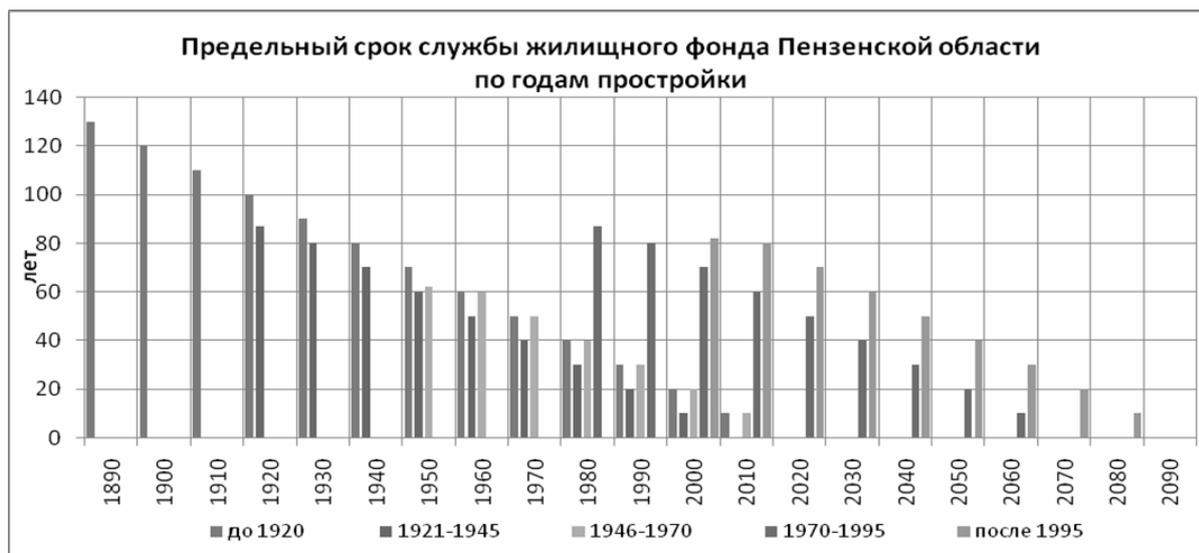


Рис. 49. Предельный срок службы жилищного фонда Пензенской области по годам постройки

Т а б л и ц а 14

Предельный срок службы существующего жилого фонда

0 годы	по годам постройки				
	до 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	1996-2010
Средний возраст к концу периода	30 лет	12 лет	12 лет	12 лет	7 лет
Номинальный срок службы с конца периода	100 лет	75 лет	50 лет	75 лет	75 лет
годы	Остаточный срок службы				
1890	130				
1900	120				
1910	110				
1920	100				
1930	90	87			
1940	80	85			
1945	75	75			
1950	70	65	62		
1960	60	55	60		
1970	50	45	50		
1980	40	35	40	87	
1990	30	25	30	70	
1995	25	20	25	75	
2000	20	15	20	70	82
2010	10	5	10	60	75
2020	0	0	0	50	65
2030				40	55
2040				30	45
2050				20	35
2060				10	25
2070				0	15
2080					5
2090					0

Наиболее перспективным механизмом программы ликвидации ветхого жилья представляется расселение жильцов в индивидуальные дома, особенно в малых городах и посёлках, с преобразованием ветхих зданий в таунхаусы за счёт сноса лишних этажей, в том числе силами жильцов. В больших городах необходима разработка программ комплексной реконструкции зданий с увеличением их этажности по мере приближения к центру и снижением этажности в направлении окраин!

Начиная с 2000 года объем ветхого и аварийного жилого фонда увеличился в 2,5 раза. Некоторая стабилизация ситуации произошла за последние 2 года, благодаря реализации программы капитального ремонта жилых домов Федерального фонда содействия реформе ЖКХ. В городах и городских поселениях объём ветхого и аварийного жилищного фонда снизился на 10%, а темпы роста ветхого и аварийного жилищного фонда в сельской местности за тот же период достигли 385-390 тыс.кв. метров.

В 2000 году доля ветхого и аварийного жилищного фонда в городских поселениях составляла более 70%. Проведенная в 2001 году перепись населения Пензенской области резко изменила соотношение ветхого и аварийного жилого фонда в годах и сельской местности, в сельской местности доля ветхого и аварийного жилищного фонда увеличилась в 2 раза, а в городах уменьшилась на 20%. Начиная с 2002 года это соотношение практически не меняется.

В 2010 году в городах эта доля составляла 46,7% от общего объема ветхого и аварийного жилищного фонда, в сельской местности 53,3% (табл. 15).

Объем аварийного жилья за последние 13 лет вырос более чем в 10 раз и по оценкам экспертов продолжит стремительно увеличиваться.

За тот же период времени ветхий жилищный фонд увеличился в 3 раза и показал снижение на 12% только в последние 2 года.

Объемы реконструируемого жилья многократно отстают от темпов роста ветхого и аварийного жилищного фонда в области.

Доля объёмов строящего жилья в сельской местности с 2000 по 2011 год выросла в 5 раз, а доля строящегося жилья в городах и посёлках городского типа выросла лишь в 3 раза (рис. 50).

Общая площадь аварийного жилищного фонда
по городам и районам Пензенской области на 01.01.2010 года

	ТЫС. КВ. М
Всего по области	218,9
г.Пенза	
г.Кузнецк	192,75
районы	4,9
Бессоновский	
Городищенский	0,8
Каменский	3,0
Лунинский	11,6
Мокшанский	0,15
Нижнеломовский	1,4
Пачелмский	1,5
Пензенский	2,6
Шемышейский	0,1
	0,1

Количество введенных в эксплуатацию квартир в 2 раза больше количества построенных за тот же период индивидуальных домов. На рисунке 50 чётко прослеживается посткризисный (1998 год) провал ввода квартир в 2003 году, что объясняется остановкой запуска новых проектов. Следствием недавнего мирового кризиса в сегменте многоквартирного строительства является провал ввода квартир в 2010 году. При этом, кризис в меньшей степени коснулся малоэтажного строительства, что вызвано большей скоростью возведения и меньшим объёмом инвестиций на каждый дом.

Но как видно из рис. 51. уже в 2011 году ситуация в жилищном строительстве снова развернулась в сторону интенсивности.

Отрицательное значение ввода индивидуальных жилищ в 2008 году вызвано эффектом отложенного спроса, что для данного сегмента означает остановку вложения сбережений индивидуальными застройщиками в достройку собственных домов. Этот эффект должен быть кратковременным, и по мнению экспертов к осени 2010 года был уже преодолен.



Рис. 50. Ввод жилья в Пензенской области



Рис. 51. Ввод нового жилья в Пензенской области

За последние 10 лет средняя площадь индивидуальных домов выросла на 27% и составила 161 кв.м., а площадь квартир выросла всего на 10% или 87,7 кв.м (рис. 52).



Рис. 52. Динамика изменения средней площади жилья в Пензенской области

Состояние жилищного фонда вызывает тревогу, так как на период до 2020 года к номинально предельной величине старения (НПВ) придут до 48% единиц жилья, большей частью в многоквартирных домах массовых серий, построенных в период с 1946 по 1975 гг.

Если не предпринять радикальных мер (объёмы финансирования капитального ремонта не дают существенной коррекции тренда), то в 2020 году аварийный и ветхий жилищный фонд Пензенской области при современном темпе выбытия достигнет 3,7 млн. квадратных метров, т.е. порядка 140 тыс. жителей будет проживать в 52 000 аварийных и ветхих жилищ.

Необходимы радикальные меры по расселению, капитальному ремонту, реконструкции, сносу многоквартирных домов, построенных до 1975 года и расселению части жильцов в индивидуальные дома.

Локомотивом расширенного воспроизводства жилищного фонда Пензенской области становится малоэтажное, и в большей степени индивидуальное жилищное строительство.

В 2012 году за счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено жилых домов общей площадью 741,01 тыс. кв. метров, что

составляет 110,4% к уровню прошлого года. Доля ввода индивидуального малоэтажного составляет 50,1% от общего объема ввода жилья.

Удельный ввод жилья в 2012 году в целом по Пензенской области составил 0,54 кв. метра на человека.

По итогам 2012 года Пензенская область занимала второе место по темпам ввода жилья среди регионов Приволжского федерального округа. По объемам ввода жилья Пензенская область (110,4% к 2011 году) занимала восьмое место среди регионов ПФО (105,3% к 2011 году).

Индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство в Пензенской области осуществляется в основном силами индивидуальных застройщиков. Лишь 2% строительства организованных поселков осуществляется девелоперскими организациями, в основном в сегменте бизнес и премиум классов жилья.

Такая ситуация ведёт к хаотичности застройки, как по срокам, так и по архитектурно-планировочным решениям. Сформировавшиеся малоэтажные массивы, как правило, не имеют достаточной инженерной и социальной инфраструктуры. До сих пор осуществляется строительство жилых домов без базового благоустройства (горячее и холодное водоснабжение, внутридомовой с/у, септик или выгреб).

Подключение к централизованным сетям для индивидуальных застройщиков с низкими и средними доходами столь обременительно, что вынуждает последних ограничиваться дровяными (угольными) котельными (печами), колодцами или уличными «колонками».

Многие территории малоэтажной застройки не имеют внутренних автомобильных дорог с асфальтовым или бетонным покрытием.

Огромной проблемой для семьи с низкими и средними доходами является приобретение (получение) земельного участка под индивидуальную застройку. Аукционы на размежёванные участки под строительство малоэтажного жилья эконом класса муниципалитетами проводятся в малом объеме, а собственники земельных участков стремятся продавать земельные участки по завышенным ценам и (или) только с подрядом.

При реализации проектов малоэтажного жилищного строительства индивидуальные застройщики (или их объединения) сталкиваются с проблемой нехватки знаний и навыков в области проектирования и строительства.

Таким образом, основными проблемами в сфере малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области являются:

- 1) дефицит земельных участков для индивидуального

строительства, доступных гражданам с низкими и средними доходами;

2) дефицит средств на обустройство земельных участков инженерной и социальной инфраструктурой под малоэтажную застройку эконом классом жилья;

3) обременительные для застройщика (прежде всего, для индивидуального) условия присоединения к системам инженерной инфраструктуры;

4) отсутствие эффективных градопланировочных решений для малоэтажной застройки;

5) отсутствие эффективных технологий комплексного малоэтажного строительства, предусматривающих непосредственное участие индивидуальных застройщиков;

6) хаотичность строительства жилья индивидуальными застройщиками;

7) низкая квалификация индивидуальных застройщиков и их объединений при оформлении и организации строительства жилья;

8) отсутствие механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство малоэтажного жилья и инженерной инфраструктуры.

Решение данных проблем необходимо для существенного увеличения в Пензенской области темпов МЖС, удовлетворения платежеспособного спроса населения в жилых помещениях и стабилизации цен на рынке жилья.

По данным исследования, проведенного экспертами компании Vesco Consulting, 52% объектов, представленных к продаже на вторичном рынке в зоне до 35 км от границ г. Пензы, это небольшие дачные домики.

На развитие сегмента малоэтажной недвижимости Пензы повлиял финансовый кризис, покупатели опасаются заключать сделки, девелоперы не спешат выходить на рынок. В целом спрос на загородную недвижимость упал в 5-6 раз по сравнению с докризисным периодом. В рамках исследования рынка загородной недвижимости Пензы в зоне до 35 км от города, с помощью различных методик оценен потенциальный объем спроса - он составит \$24,8 млн в год. Однако сейчас в рассматриваемом районе презентовано всего 5 проектов. В основном же загородный рынок сформирован вторичными предложениями.

На апрель 2013 года на вторичном рынке малоэтажной недвижимости Пензы в зоне до 35 км, к продаже было представлено 640 домовладений. При этом 57,2% предложения – это индивидуальные домики площадью до 100 кв.м на участках до 10 соток.

Наиболее представлены дачные дома, не предназначенные для постоянного проживания и не имеющие всех необходимых коммуникаций (в отдельных случаях могут быть подведены свет или вода). Более половины предложения таких объектов не превышают стоимость в 1 млн. руб.

Рынок организованной малоэтажной недвижимости г.Пензы развит очень слабо, но имеет большой потенциал к росту. На оптимальном удалении от города находится Сурское водохранилище, на востоке города располагаются крупные массивы лесов, лосиный и кабаньих заказник - излюбленные места отдыха горожан. Все это создает привлекательные условия для малоэтажного строительства.

В целях обеспечения жилищного строительства в муниципальных образованиях Пензенской области в генеральных планах предусматриваются земельные участки для массовой застройки. В каждом районе определены земельные участки для размещения жилищного строительства в системе существующей застройки и на новых территориях, как в пределах границ населенных пунктов, так и за их пределами. Последнее учитывается в разрабатываемых генеральных планах путем включения перспективных участков в границы населенных пунктов. Кроме того, ряд муниципальных образований воспользовались правом предоставленным федеральным законодательством о возможности включения (до 1 января 2012 года) земельных участков в границы населенных пунктов до утверждения генеральных планов поселений, схем территориального планирования районов.

Всего определено площадок для размещения комплексной застройки жилых домов, отдельных жилых домов и их групп в системе существующей застройки общей площадью 3174,9 га, на которых можно построить 72 523 индивидуальных домов (квартир) площадью 4 223 616 кв.м для обеспечения ввода жилья.

Из них намечено для предоставления:

- для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 1565,6 га,

- гражданам для индивидуального строительства – 828,2 га.

В настоящий момент предоставлено:

- для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 553,3 га,

- гражданам для индивидуального строительства – 110,05 га.

- организациям и физическим лицам для жилищного строительства – 42,7 га.

В результате проведения торгов для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии со ст. 30.2, 38.2 Земельного кодекса предоставлены земельные участки в Башмаковском – 0,47

га, Бессоновском – 66,9 га, Вадинском – 2,97 га, Каменском – 18,21 га, Колышлейском – 1,523 га, Лопатинском – 1,765 га, Лунинском – 9,18 га, Никольском – 3,8 га, Пачелмском – 0,65 га, Пензенском – 334,4 га, Шемышейском – 53,35 га районах и городе Пензе – 60,07 га.

Полностью сформированы земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства в районах: Бековском – 1,05 га, Иссинском – 2га, Кузнецком – 10,9 га, Камешкирском – 1,8 га, Наровчатском – 1,2 га, Неверкинском – 13,3 га, Н-Ломовском – 10 га, Сосновоборском – 7,2 га.

Произвели межевание и поставили на кадастровый учет земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства Городищенский – 5,2 га, Заметчинский – 4,7 га, Малосердобинский – 5,0 га, Сердобский – 4,4 га, Мокшанский – 157,03 га, Тамалинский – 15,24 га районы и г. Заречный – 24,20 га.

Сегмент коттеджных поселков Пензы имеет возможность продолжить свое формирование, основываясь на опыте развития аналогичных рынков в Подмосковье и других регионах. Изученный опыт позволит игрокам рынка не допустить ошибок и обеспечить новым проектам высокий современный уровень качества, достижению которого способствуют: грамотное изучения рынка, разработка интересного проекта, качество строительства и ряд других факторов (табл. 16).

Т а б л и ц а 16

SWOT-анализ жилищной ситуации в Пензенской области

Сильные стороны	Возможности
<ol style="list-style-type: none"> 1. Хорошая обеспеченность квадратными метрами - 23.7 кв.м. на человека 2. Более 50% единиц жилья – самовосстанавливаемые (силами жильцов) индивидуальные дома 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Более 80% населения желает жить в индивидуальных домах 2. Более 40% населения готовы непосредственно участвовать в строительстве малоэтажного жилья 3. Не менее 13% населения имеет сбережения и имущество, достаточные для улучшения жилищных условий 4. Более 10% населения готовы арендовать жильё (студенты, трудовые мигранты, молодые семьи)
Слабые стороны	Угрозы
<ol style="list-style-type: none"> 1. Слабая обеспеченность единицами жилья - 1.145 единиц жилья на семью (КЖО=1,145, где КЖО – коэффициент жилищной обеспеченности) 2. Большая степень износа жилищного фонда (60% жилья имеет износ более 60%) 3. В муниципальной собственности осталось менее 10% жилищного фонда 4. Более 70% сельских домов не оборудованы системами водоснабжения и канализации 	<ol style="list-style-type: none"> 1. К 2020г. около 4 млн. кв.м. жилья (около 80 000 единиц жилья) может оказаться ветхим и аварийным, несмотря на существующий темп роста объёмов капитального ремонта 2. Более 20% населения нуждается в социальном жилье

Решение данных проблем необходимо для существенного увеличения в Пензенской области темпов МЖС, удовлетворения платежеспособного спроса населения в жилых помещениях и стабилизации цен на рынке жилья. В табл. 17 представлены итоги по реализации малоэтажного строительства за 2012 год.

Таблица 17

Итоги по реализации малоэтажного строительства за 2012 г.

Объем ввода жилья, кв.м (общий)	Доля ввода малоэтажного жилья, кв.м		Стоимость кв.м в рублях (каркасно-щитовой дом)	Себестоимость кв.м в рублях (каркасно-щитовой дом)	Стоимость кв.м в рублях (деревянный дом)	Себестоимость кв.м в рублях (деревянный дом)	Стоимость кв.м в рублях (кирпичный дом)	Себестоимость кв.м в рублях (кирпичный дом)
	по плану	по факту						
Пензенская область								
611 500	329 598,5	234 816	от 12 980	от 7980	от 8900	от 5600	от 23000	от 14500
Саратовская область								
1 129 854	488 892	488 892	от 18 000	от 8000	от 8000	от 5000	от 24750	от 15500
Тамбовская область								
301 600	249 300	249 300	от 16 000	от 7 400	от 8900	от 5600	от 23000	от 14450
Ульяновская область								
460 000	223 900	223 900	от 10 000	от 7 000	от 7000	от 4400	от 24700	от 15400
Орловская область								
113 731	88 891	46 629	от 13 920	от 7 300	от 7500	от 4700	от 23500	от 14700
Самарская область								
748 100	328 000	328 000	от 14 900	от 7 000	от 8000	от 5000	от 25000	от 15600

3.2. Структура малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области

Рынок индивидуального жилищного строительства традиционно рассматривается в качестве сегмента жилищного сектора рынка недвижимости. Однако в ходе изучения и анализа данного рынка даже профессиональные участники пользуются не вполне верной и точной терминологией.

Современный этап в развитии пензенского рынка организованного малоэтажного (индивидуального) строительства начался с 2004-2005 гг. С тех пор начали появляться и реализовываться все новые проекты коттеджных поселков, поселков таунхаусов, поселков смешанного типа. Тем не менее, к моменту наступления кризиса на рынке недвижимости пензенский рынок индивидуального строительства только вошел в стадию своего формирования.

Структура Пензенского рынка индивидуального жилищного строительства на данном этапе его развития выглядит следующим образом (рис. 53).

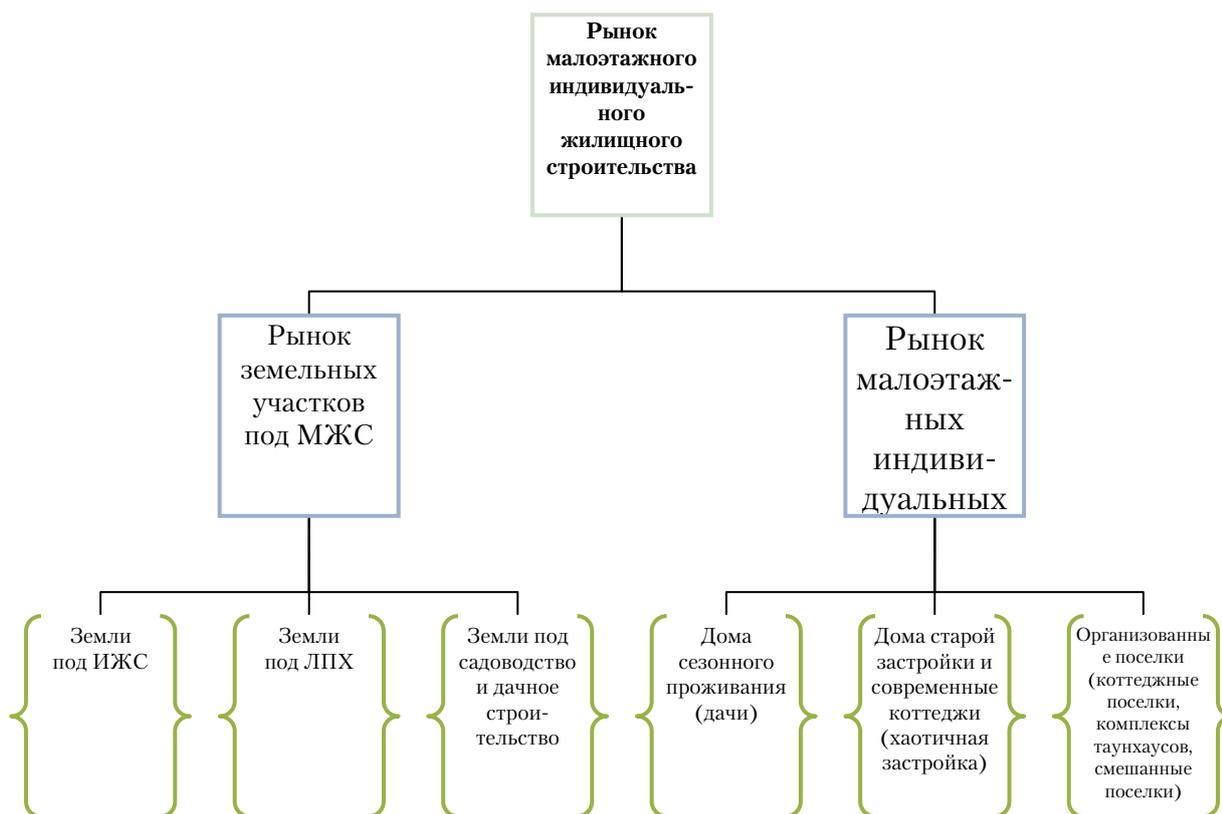


Рис. 53. Структура малоэтажного жилищного строительства

Таким образом, рынок индивидуального жилищного строительства подразделяется на две основные составляющие:

- рынок земельных участков (под строительство объектов малоэтажного строительства в настоящее время используются земельные участки трех основных видов разрешенного использования, выделенных в структуре);

- рынок индивидуальных жилых домов.

В свою очередь, в развитии Пензенского рынка МЖС можно выделить несколько основных направлений (подсегментов):

1. дома сезонного проживания (дачи);
2. точечная (хаотичная) застройка в виде отдельных коттеджей (вне организованных поселков);
3. организованная застройка коттеджных поселков, комплексов таунхаусов, поселков смешанного типа.

В приложении Е представлены основные коттеджные поселки Пензенской области по состоянию на 01.05.2013 год. Рассмотрим их более подробно.

3.3.1. Поселок «Золотая подкова»

Расположен в 2 километрах к северо-западу от Пензы в с. Богословка, ул. Дачная, пос. «Золотая подкова». Т. 49-49-49 <http://www.poselok-penza.ru/infrastructure>. Мин.площадь дома – 180 кв.м, участок 12-16 соток.

Территория общей площадью 30 га примыкает к административной границе города Пенза, имеет прямоугольную форму вытянутую по направлению восток-запад и характерен наличием проточного пруда в северной части участка. Основной въезд на территорию предполагается с восточной стороны участка.

Участок расположен в зоне перспективной коттеджной застройки г. Пензы, обладает хорошей транспортной доступностью и замечательными природными условиями (рис. 54).



Рис. 54. Местоположение КП «Золотая подкова»

Главными требованиями для формирования концепции развития территорий стали:

- выявление исторических, ландшафтных и градостроительных особенностей данного участка с целью создания собственного архитектурного образа;
- функциональное зонирование застройки с разделением жилой, административной, социально-культурной и эксплуатационно-ремонтной службами;
- экономические требования по оптимизации протяженности транспортных и инженерных коммуникаций;

- выявление разнообразия архитектурных и социальных решений в рамках единой концепции с целью привлечения максимального количества покупателей.

В основу концепции застройки определена идея пруда как основного рекреационного и визуального центра поселка. С целью усиления основной планировочной идеи дополнительные улицы и проезды ориентированы на озеро, имеют целевое назначение: лес – улица – озеро.

Каждая такая ось имеет свое архитектурное завершение в виде индивидуальной, соответствующей только ей постройки: беседка – ротонда, беседка – летняя площадка, смотровая площадка, и прочее.

Главная дорога – аллея начинается с выездной группы: КПП, мини-маркет, служба охраны и служба эксплуатации поселка и заканчивается главной площадью с административным зданием, растущей с подсобными помещениями. Группа спортивных площадей устроена на западной границе поселка, в низине, рядом со вторым въездом-выездом на территорию.

Генеральный план поселка представлен на рис. 55 и 56.

Учитывая рельеф и различное положение в поселке (в центре, у леса, у водоема) применяется 4 базовых типа домов с возможностью свободной планировки.

1. Тип 1 – 180 м² – с участком 12-16 соток (45% домов) (рис. 57);

2. Тип 2 – 220-250 м² – с участком 18-22 сотки (40% домов) (рис. 58);

3. Тип 3 – 280-300 м² – с участком 22- 26 соток (10% домов) (рис. 59);

4. Тип 4 – 350-400 м² – с участком 30-35 соток (5% домов) (рис. 60).

5. Таунхаусы – 40 квартир.

Планировка коттеджей решена на трёх уровнях: цокольный, первый и второй этажи.

1-ый этаж – традиционно семейный: гостиная с камином, столовая, кухня, кабинет или гостевая спальня, холл с гардеробом для верхней одежды, встроено-пристроенный гараж на 2 автомобиля, соединённый тамбуром с парадной зоной. Во всех домах из гостиной или столовой можно выйти на неостеклённую веранду, на которой летом очень приятно пить чай, а зимой готовить на мангале шашлык.

2-ой этаж – приватная зона: главная спальня с гардеробной и ванной, вторая и третья спальни с гардеробными и общей ванной.

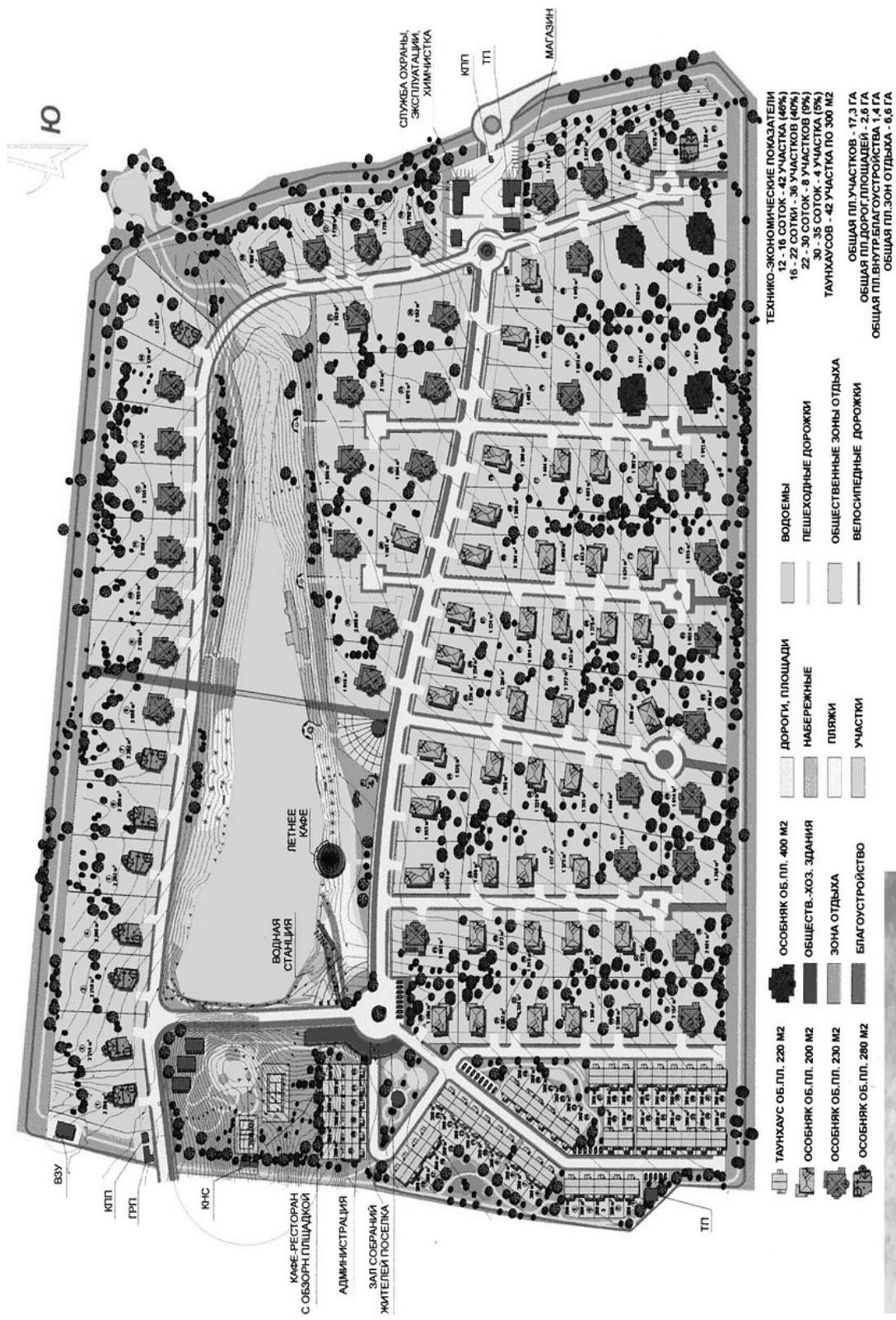


Рис. 55. Генеральный план поселка «Золотая подкова»

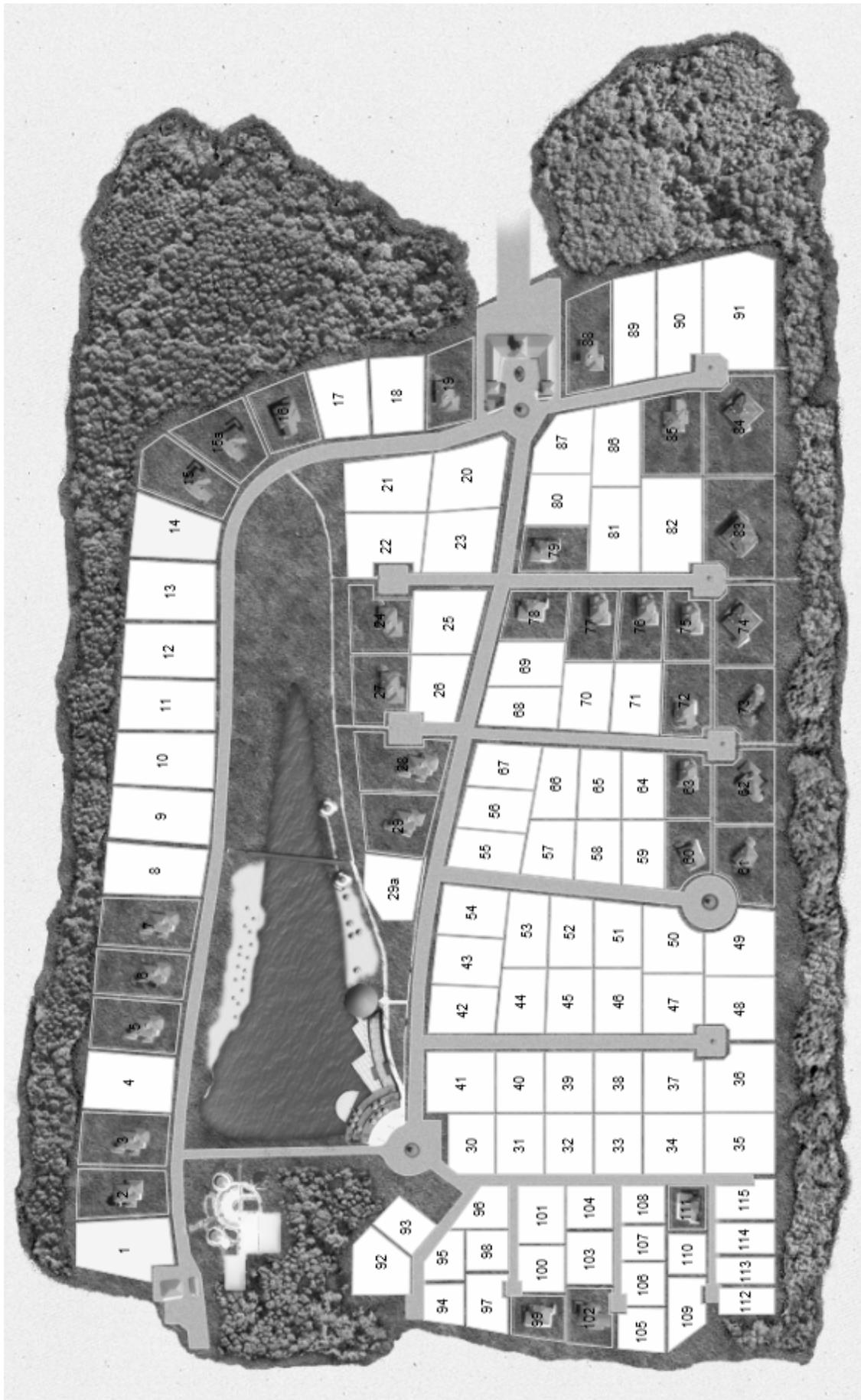
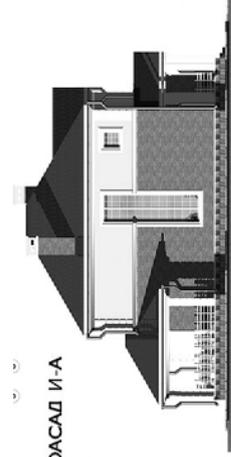


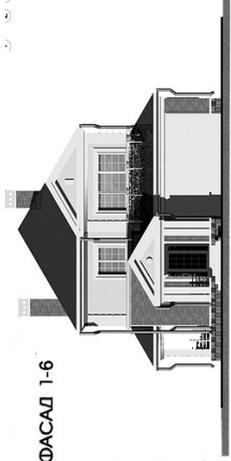
Рис. 56. Генеральный план поселка «Золотая подкова» (план свободных участков)



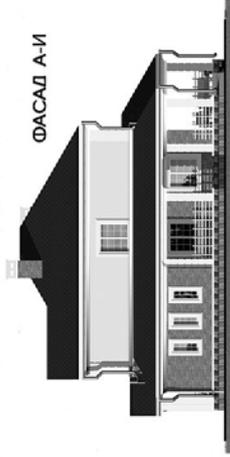
ФАСАД И-А



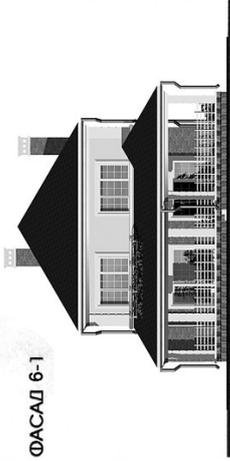
ФАСАД 1-6



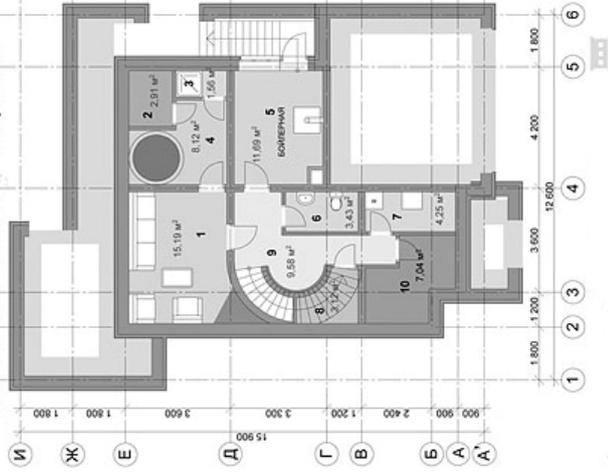
ФАСАД А-И



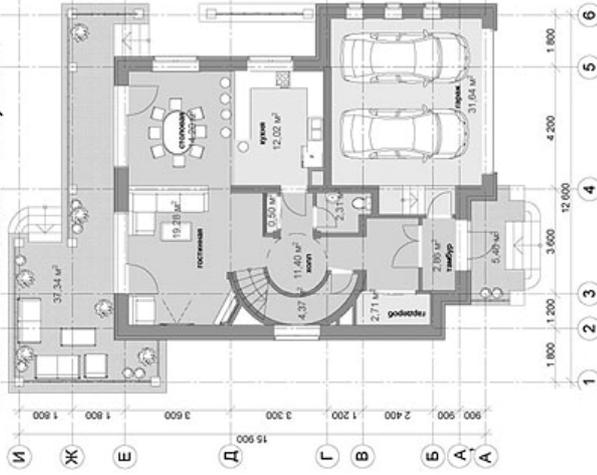
ФАСАД 6-1



План подвала - 75,7 м2



План 1 этажа - 94,8 м2



План 2 этажа - 79,6 м2

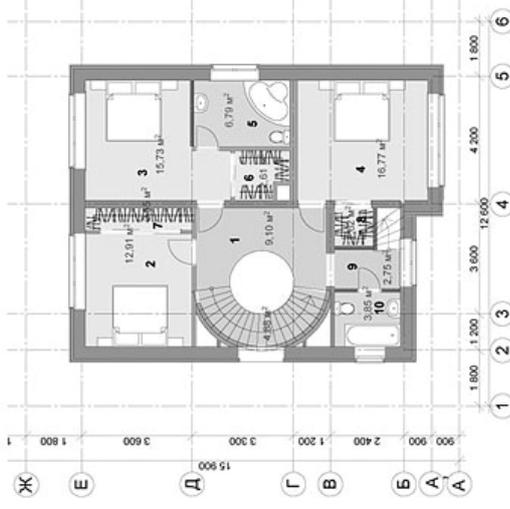


Рис. 57. Тип дома 1 «Золотая подкова 180»

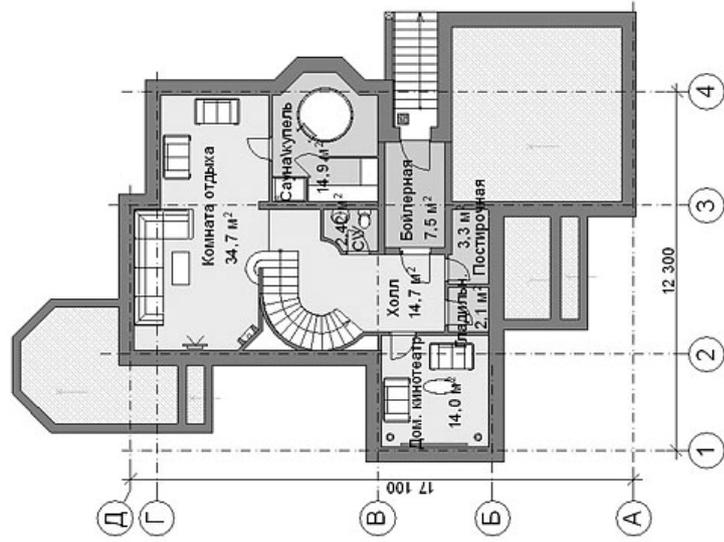


Фасад 1-4

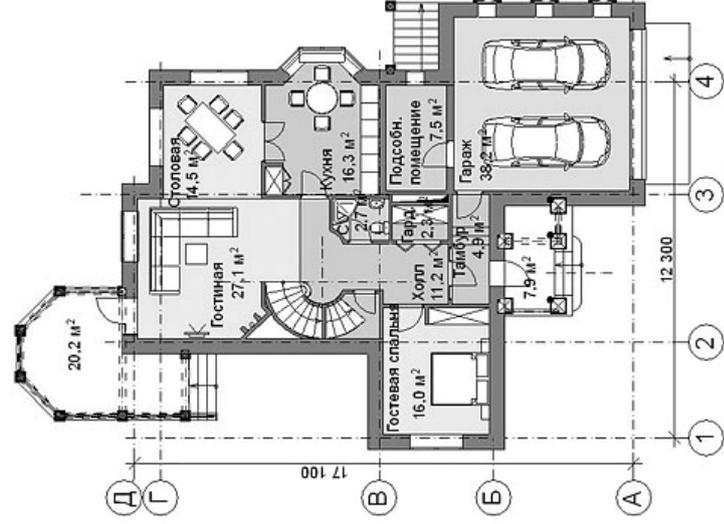
Фасад А-Д

Фасад 4-1

План подвала - 93,9 м²



План 1го этажа - 148,7 м²



План 2го этажа - 79,7 м²

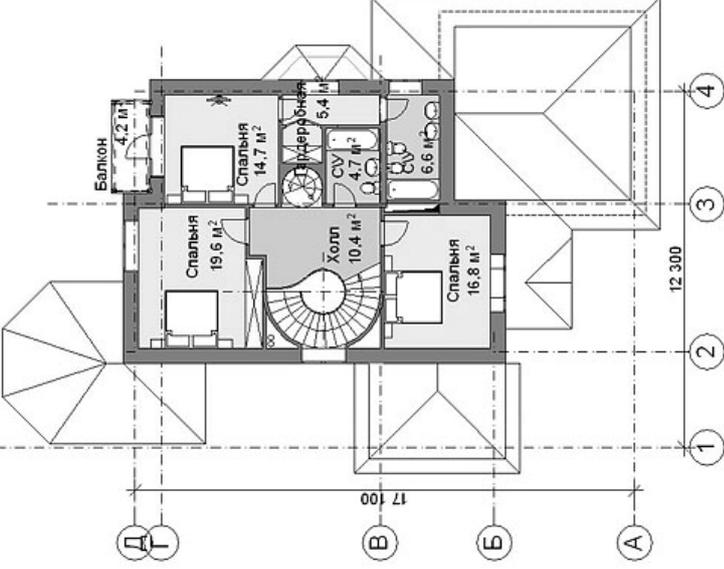


Рис. 59. Тип дома 3 «Золотая подкова 323»

Просторный полноценный цокольный этаж, в котором можно оборудовать несколько помещений для отдыха: сауну с тренажёрным залом и бильярдной, домашний кинотеатр, винный погреб и пр.

Блокированные дома – таунхаусы располагаются на юго-западной части поселка, имеют собственную парковую зону и раскрываясь на главную площадь поселка и лодочную станцию, естественно интегрированы в планировочную структуру всей застройки.

Объекты инфраструктуры: общественный пляж; детская площадка; спортивная площадка; минимаркет; аптечный киоск; кафе или бар; гостевая а/стоянка; помещения службы эксплуатации; КПП; технологическая зона;

В северо-восточной части водоема – благоустроенный пляж с объектами инфраструктуры в сфере развлечений и отдыха (детская площадка, площадка для игры в пляжный волейбол, место для барбекю, беседки, кабинки для переодевания, лавочки и тенты).

Способы оплаты

- *100% оплата.*
- *Рассрочка от застройщика.* Беспроцентная рассрочка до 1 года для приобретения земельного участка и объектов незавершенных строительством.
- *С использованием кредитных схем.*

3.3.2. Поселок «Светлая поляна»

Коттеджный поселок «Светлая поляна» располагается в Бессоновском районе, с. Чемодановка, ул. Сельская, массив №2 (рис. 61).

Застройщик – ИСК ООО «Свой Дом», г. Пенза, ул. Пушкина, д.45 (западное крыло, ул. Толстого). Отдел продаж: тел: 399-553 (+7-927-289-95-53) или (8412) 99-19-03.

Проект стартовал в 2008 году. Всего в поселке «Светлая Поляна» будет построено 153 домовладения, магазин, детский сад. Все коммуникации – централизованы, в перспективе организация своего водоснабжения (артезианская скважина).

Проведенный специалистами ИСК «Свой Дом» анализ ситуации на рынке жилья в городе и близлежащей области позволил максимально точно установить оптимальные требования горожан к ставшему привычным в последнее время сочетанию «Доступное жилье». В результате Заказчик получает готовый для проживания дом от 65 до 220 кв.м., земельный участок от 10 до 20 соток, комплект сантехники, газовое оборудование, индивидуальную планировку, полную внутридомовую разводку электрики и отопления, введенные в дом и подключенные коммуникации.

Реализация проекта (строительство поселка) началась в апреле 2009 года. На 01.04.2013 года построено уже более 85, а продано более 100 домов, подведены и подключены все доступные коммуникации. В октябре 2010 года произошло первое заселение жильцов, на первую половину 2013 года домов с постоянно живущими семьями уже более 70.

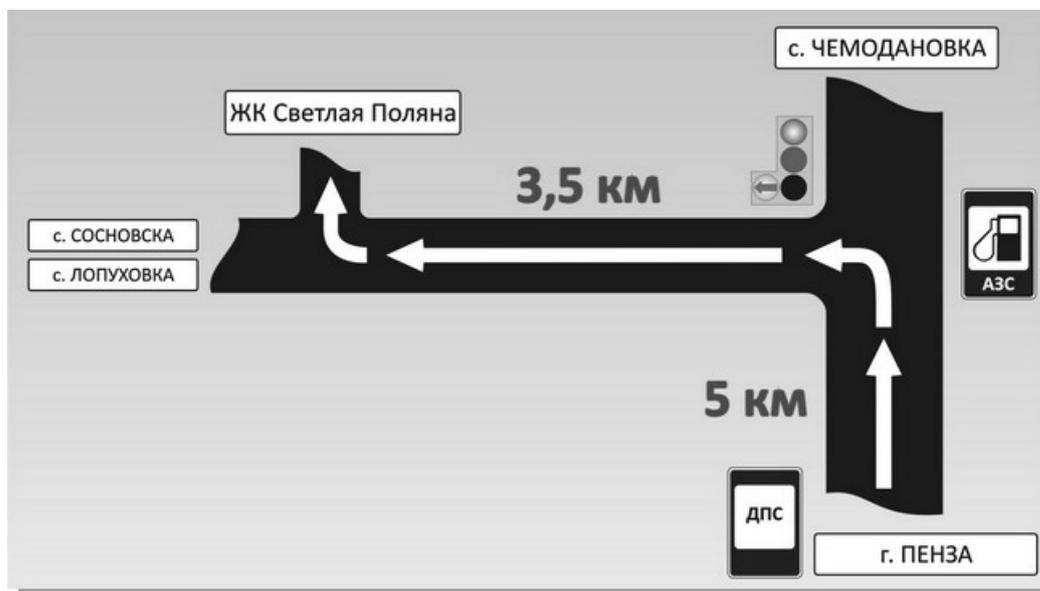


Рис. 61. Схема расположения КП «Светлая поляна»

В 2009 году заключено соглашение между ИСК «Свой Дом», ОАО «Агентство Ипотечного Кредитования Пензенской области» и Администрацией Бессоновского р-на Пензенской обл., в рамках которого каждая из сторон взяла на себя ряд обязательств по улучшению жизни на селе, в части строительства доступного жилья, и развития ипотечного кредитования в данном сегменте рынка. В сентябре 2012 года заключено соглашение о сотрудничестве с банком «Сбербанк России», в ходе реализации которого на март 2013 года уже 6 семей воспользовались ипотечными продуктами данного банка.

На рис. 62 представлен план поселка «Светлая поляна».

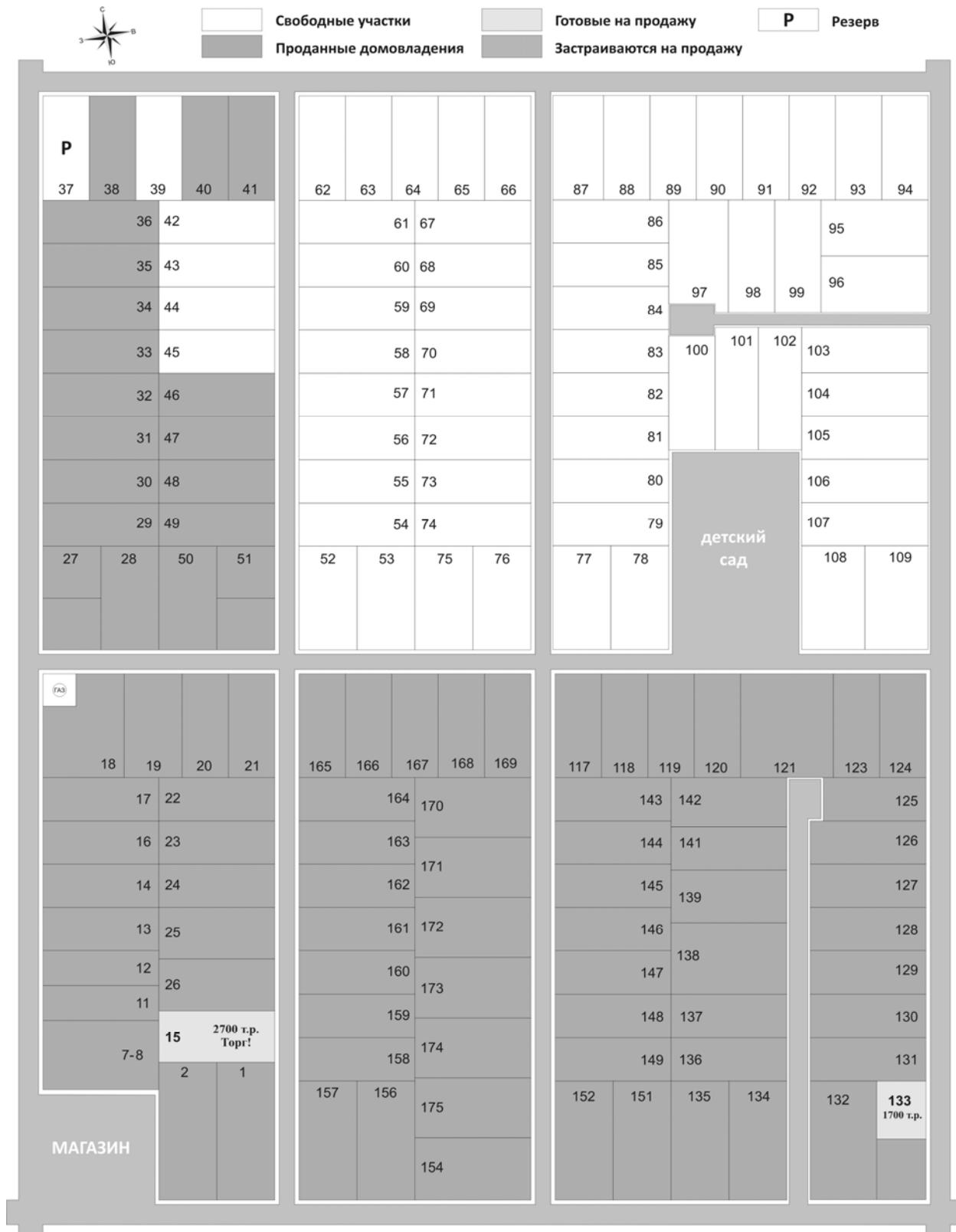


Рис. 62. План жилого комплекса

Виды домов (рис. 63-67):

1) ПЕРСПЕКТИВА – 65 кв. м (рис. 63).



Рис. 63. Дом «Перспектива»

2) ТВИН 2 – 80 кв. м (рис. 64).

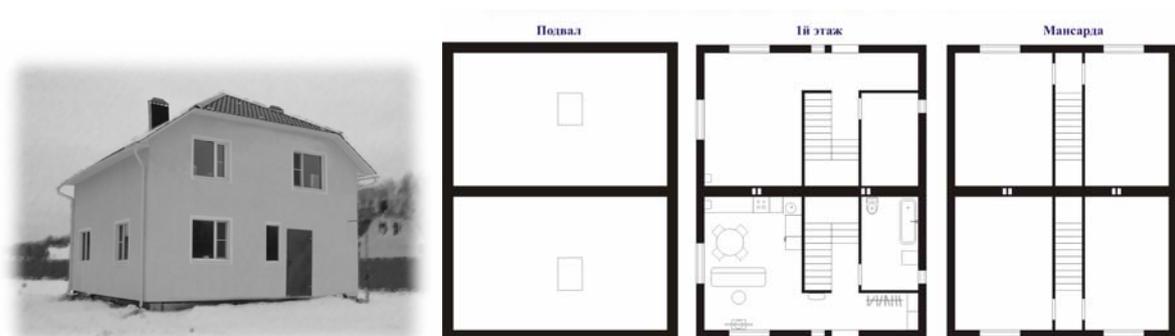


Рис. 64. Дом «Твин 2»

3) Традиция – 112 кв. м (рис. 65).



Рис. 65. Дом «Традиция»

4) Терем – 125 кв. м (рис. 66).



Рис. 66. Дом «Терем»

5) Уют – дом 135 кв.м (рис. 67).



Рис. 67. Дом «Уют»

Вышеперечисленные дома продаются по следующим ценам (табл. 18).

Т а б л и ц а 18

Стоимость Домов

Название	Площадь дома	Площадь участка	Стоимость
ПЕРСПЕКТИВА	65 кв.м (+подвал 60кв.м)	10 соток	1 800 000 руб.
ТВИН 2	80 кв.м.(+подвал 40кв.м.)	5-6 соток земли	1 500 000 руб.
ТРАДИЦИЯ	112 кв.м (+подвал 60кв.м)	10 соток земли	2 150 000 руб.
ТЕРЕМ	125 кв.м (+подвал 60кв.м.)	10 соток земли	2 380 000 руб.
УЮТ	135 кв.м (+подвал 75кв.м.)	10 соток земли	2 570 000 руб.
КОМФОРТ	180 кв.м (+подвал 100кв.м.)	13,5-15 соток земли	3 300 000 руб.
ТВИНХАУС 2	163 кв.м. (+подвал 80кв.м.)	10 соток земли	2 750 000 руб.

Условия оплаты:

- Рассрочки от Застройщика сроком до 1,5 лет.
- Беспроцентная рассрочка возможна на срок до 6 мес.
- Площадь земельного участка можно увеличить.
- Доплата при увеличении земельного участка: 50 000 руб./сот.

3.3.3. Поселок «Солнечный»

В Бессоновке возводится коттеджный поселок «Солнечный».

Застройщик – «Пензенская строительная компания», г. Пенза, ул. Кулакова, 8/2 (директор – Кузин Юрий Яковлевич), <http://penzsk.ru>

Сегодня компания осуществляет крупный проект индивидуальной застройки в поселке Бессоновка (рис. 68). В течение трех лет в рамках проекта поселка «Солнечный» планируется построить и сдать 167 коттеджей, на площади 25 га. В каждый дом будут проведены коммуникации (газ, свет, вода, канализация). К дому прилегает участок в 10 соток. Ориентировочная стоимость домов с участком от 26 до 30 тыс. руб./кв.м (в зависимости от отделки выбранной покупателем). В проекте включены кирпичные дома площадью 110 и 120 квадратных метров. Дома могут приобретаться как без отделки, так и с отделкой по выбору заказчика.

Генеральный план поселка представлен на рис. 69.



Рис. 68. Схема проезда к КП «Солнечный»

Строительная площадка поселка «Солнечный», акредитованна при: ОАО «Россельхозбанк», ОАО «Сбербанк России», ОАО "Агентство ипотечного кредитования Пензенской области". Срок кредитования – до 25 лет. Процентная ставка по кредиту от 11,5% до 13,5% годовых в зависимости от срока кредитования и суммы первоначального взноса.

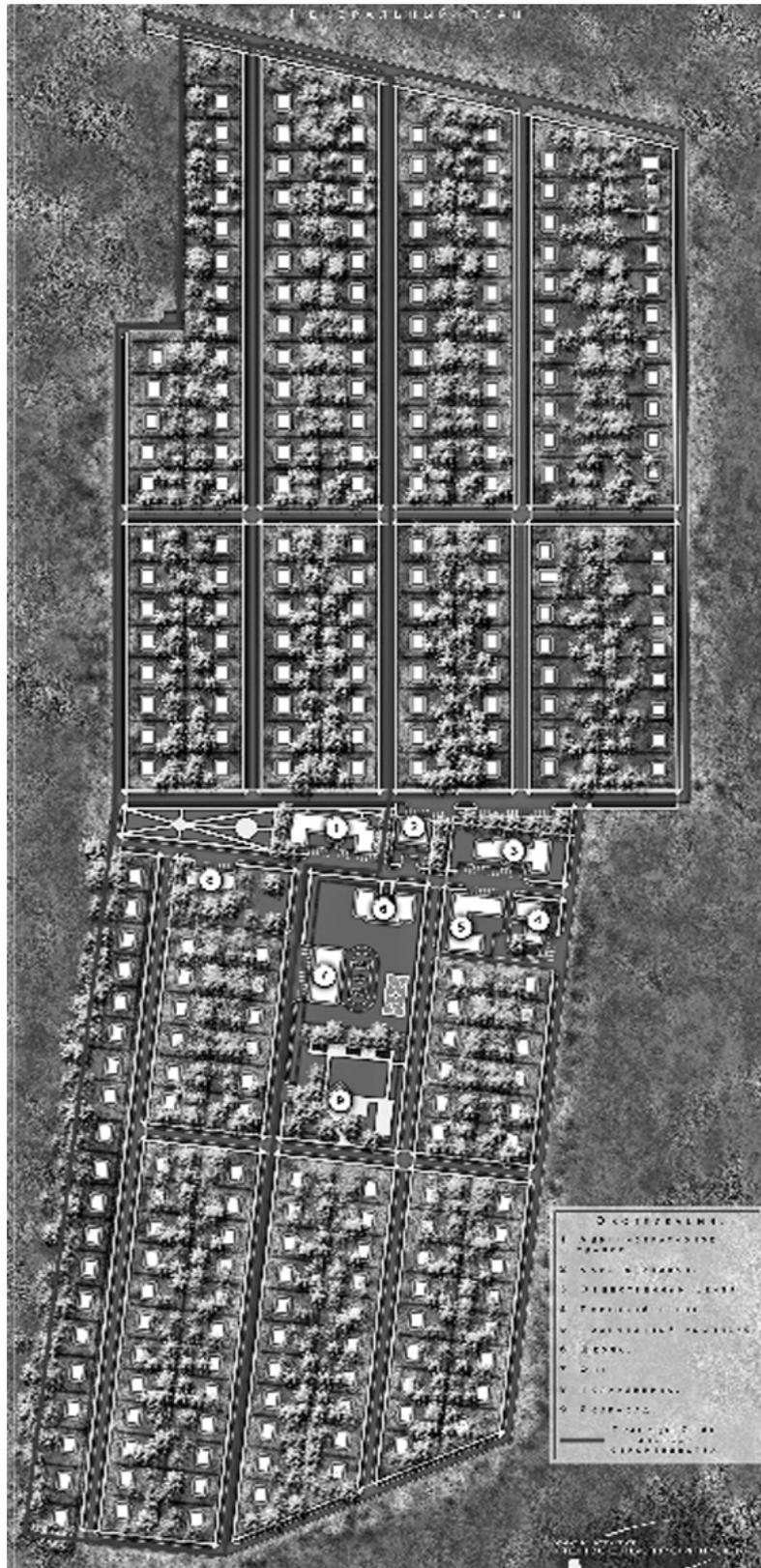
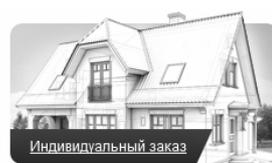


Рис. 69. Генеральный план поселка

Предлагаемая продукция:



Коттеджи поставлены либо на монолитный фундамент, либо на фундамент из блоков на песчаной подушке. Застройщик отказался от пристроенного к дому гаража. В гараж проникает тепло от дома, к которому пристроен. В зимнее время это сильно вредит автомобилю. Самое главное – это дом, основа основ. Без гаража он будет стоить дешевле. А значит, будет доступнее для покупателя.

10 лет назад в Пензе строили дома площадью, как правило, 200 кв. м и более. Жизнь показала, что такая площадь слишком велика. Более того, она приводит не только к удорожанию строительства, но и к большим счетам за отопление и электроэнергию. Строители подсчитали, что для средней семьи из четырех человек 110-120 кв. м жилой площади вполне достаточно. С учетом этих требований архитектор Александр Перминов разработал два типовых проекта. Это одноэтажные здания мансардного типа площадью "Мини-1" 120 кв. м., "Мини-2" 110 кв. м. В каждом 4 комнаты и кухня. На первом этаже находятся просторная кухня, гостиная, холл, туалет с ванной комнатой и кладовая. Спальни размещены в мансардном этаже. Там же находится еще один санузел и холл.

С первого этажа на мансарду ведет лестница, сделанная из массива сосны. По желанию клиента «Пензенская строительная компания» может установить и более дорогую лестницу из массива дуба. В каждом доме установлены пластиковые окна и двери. Коттеджи построены из силикатного кирпича производства ОАО «Яснополянские строительные материалы» и Завода силикатного кирпича в г. Заречном. Снаружи коттеджи обшиты утеплителем, в соответствии с новыми нормативами. Стены оштукатурены и покрашены. Крыша из металлочерепицы липецкого производства. Несмотря на то, что проекты типовые, дома получились разными, т.к. хорошо продумано цветовое решение фасадов. К коттеджам прилегают участки площадью от 10 соток. Всего поселок «Солнечный» займет площадь порядка 110 га. Из них 25 га отданы «Пензенской строительной компании». На них она возведет 167 коттеджей. 26 уже находятся в стадии строительства. Еще 270 коттеджей возведут другие застройщики. Также будет построена школа, детский сад, торговый центр, спортивный комплекс, стадион, поликлиника, гостиничный комплекс. В генеральном плане запроектировали бульвар.

Поселок «Солнечный» находится в Бессоновке, на горе, за зданием районной администрации, в 300 м от трассы. От площади маршала Жукова в Пензе до поселка можно доехать на автомобиле за 25 мин. В 800 м от «Солнечного» – река Сура. В 2 км – каскад из трех прудов. Плюс лесополоса и панорамный вид на Пензу.

Большое внимание уделено качеству строительства. Стены оштукатурены либо обшиты гипсокартоном. В зависимости от пожелания заказчика. В каждом доме сделаны водопровод и канализация. Трубы из пластика. Вода поступает из артезианской скважины. Специально для поселка построены своя ЛЭП-10 квт. и т.п. Для каждого дома предусмотрена индивидуальная система отопления, на кухне установлен газовый котел итальянского производства с несколькими степенями защиты. Температура воздуха регулируется специальными устройствами, которые расположены в каждой комнате. В каждой комнате можно установить разную температуру. В ближайшее время поселок будет подключен к скоростному Интернету. Заборы не предусмотрены. Опыт показывает, что хозяева после заезда в коттедж сносят типовые заборы и строят заборы той высоты и формы, какие им нравятся.

Типы домов представлены на рис. 70-72.

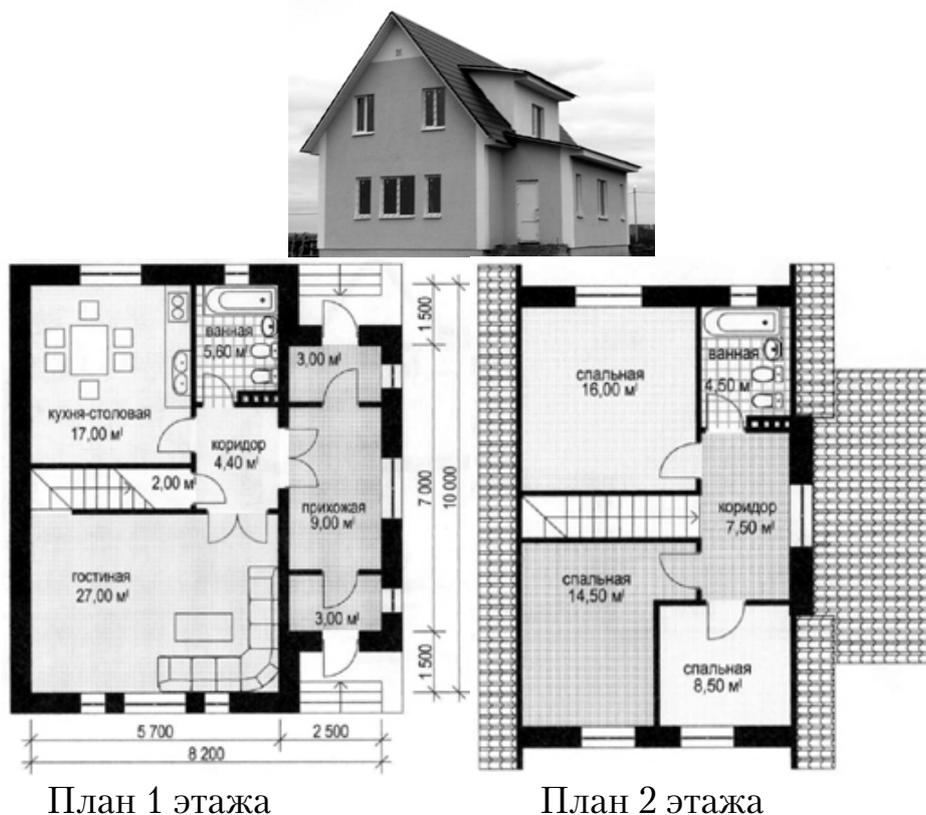
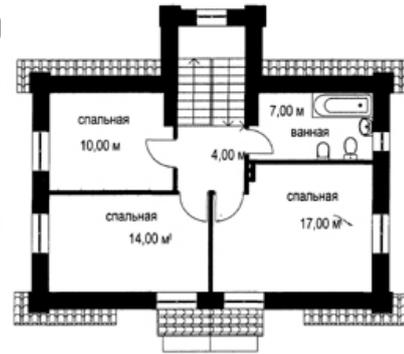
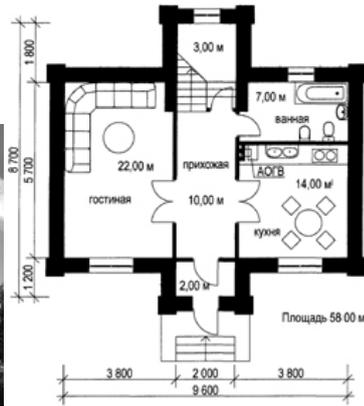


Рис. 70. Дом «Мини 1»

1) *Мини 2*



План 1 этажа

План 2 этажа

Рис. 71. Дом «Мини 2»

2) *Щитовой дом*



План двухквартирного дома

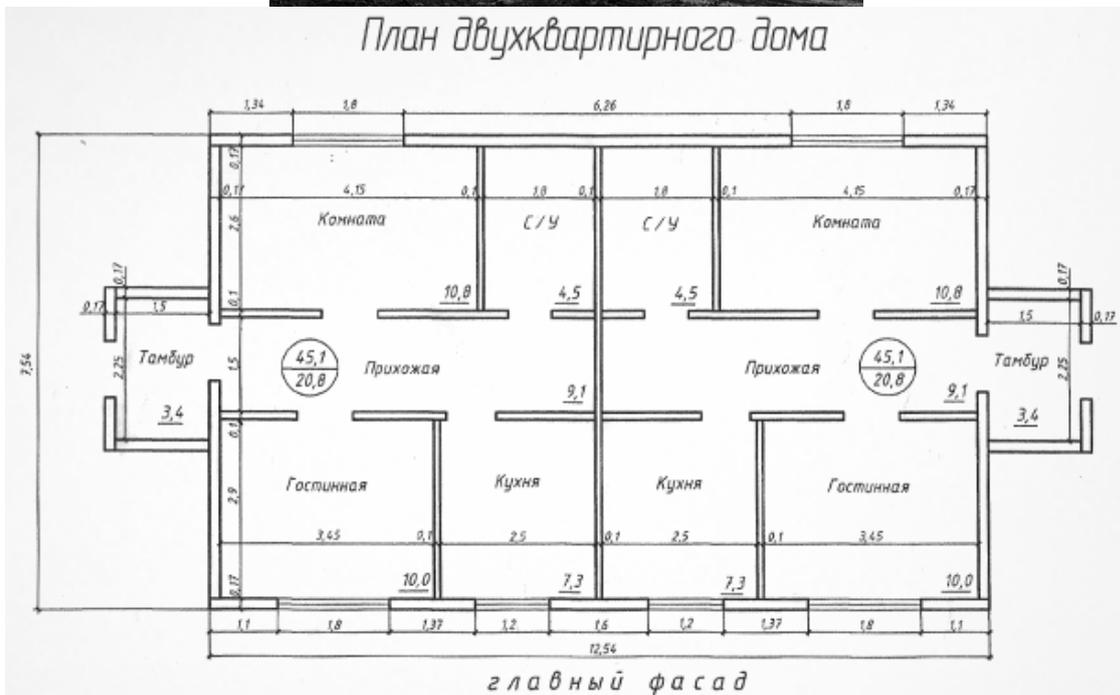


Рис. 72. Щитовой дом

3.3.4. Поселок «Зеленая долина»

Коттеджный поселок «Зеленая долина» расположен в 2 км. от г. Пензы в Бессоновском районе, с. Бессоновка. Площадь застройки составляет 30 га. На расстоянии в 1,5 км. Застройщиком является «Неба-недвижимость», <http://www.dolina-neba.ru/about>

Компания "Неба-недвижимость" – официальный отдел продаж: г.Пенза, ул. Ватутина 2а, телефоны: 8 (8412) 256-569, 256-561

Генеральный план поселка «Золотая долина» и схема проезда представлены на рис. 73 и 74.

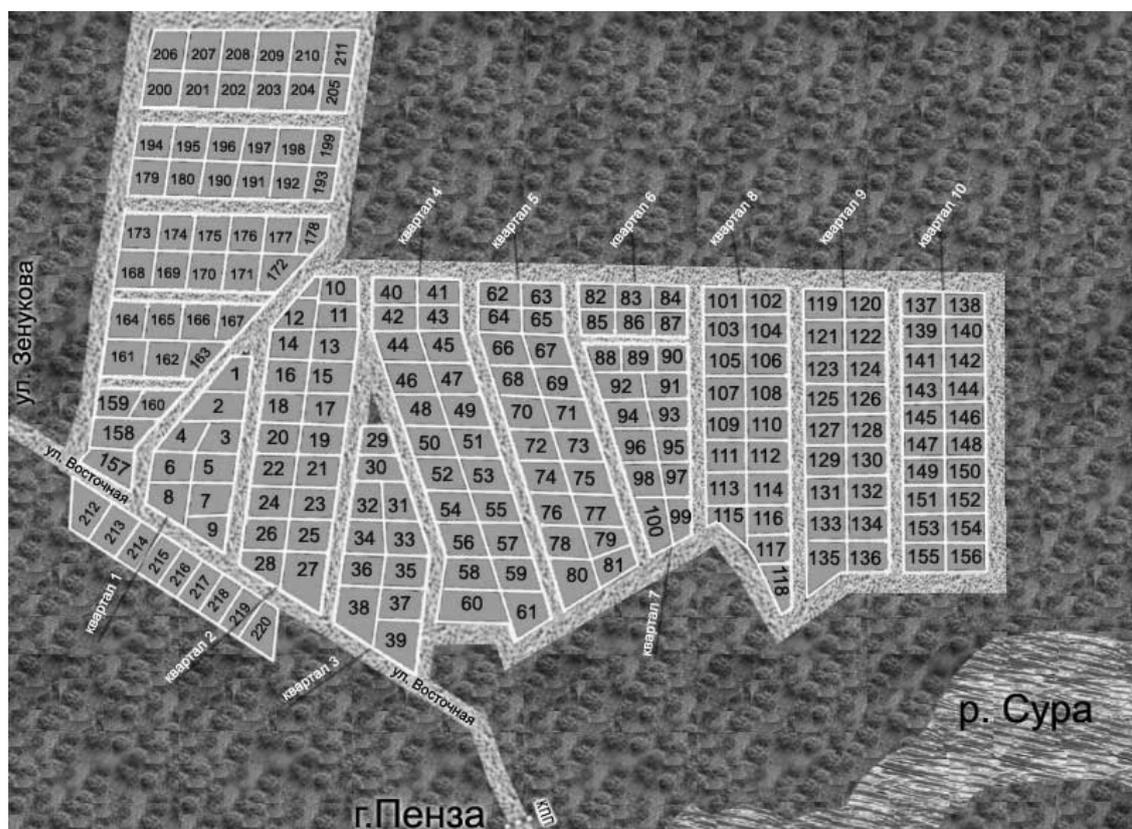


Рис. 73. Генеральный план поселка «Золотая долина»



Рис. 74. Схема проезда

Протекает река Сура, в 8 км есть озеро с пляжем. Каждый час от поселка до города будет курсировать маршрутное такси, что позволит за пару минут добраться от «Зеленой долины» до города.

Предусмотренная инженерия – индивидуальное отопление, водоснабжение (скважина), электричество, слив. Произведено межевание участков, получены кадастровые планы, проложены внутри поселковые щебенчато-набивные дороги.

Планируемая инфраструктура – на территории посёлка будет создана своя инфраструктура: построен детский сад, магазины, церковный приход, парковая зона отдыха.

Описание объектов – минимальная площадь дома 70 кв.м. Материал – пеноблок, обложенный облицовочным кирпичом, крыша – металлочерепица, пластиковые окна, металлическая входная дверь, участок в собственности от 10 до 23 соток (входит в стоимость дома). Имеется проект дома с двумя отдельными входами. Коммуникации будут заведены в дом. Срок строительства приблизительно 6 месяцев.

Свободная планировка позволит эффективно и рационально использовать внутреннее пространство дома, создать любой интерьер.

Основные виды домов представлены на рис. 75.

Цены: От 10 000 руб. за квадратный метр. Открылись продажи таунхаусов по уникальной цене - 1550 тыс. руб. за 155 кв.м (табл. 19).

Способы оплаты:

Возможна рассрочка, оплата средствами жилищного сертификата, ипотека, а также зачет вторичного жилья с правом проживания на время ремонта в новом доме.

Помимо строительных компаний, предлагающих рассрочку или кредит на покупку индивидуально дома, можно оформить кредит или ипотеку в банке. Ниже представлены несколько банков, предоставляющих кредиты на строительство коттеджей.

Виды домов

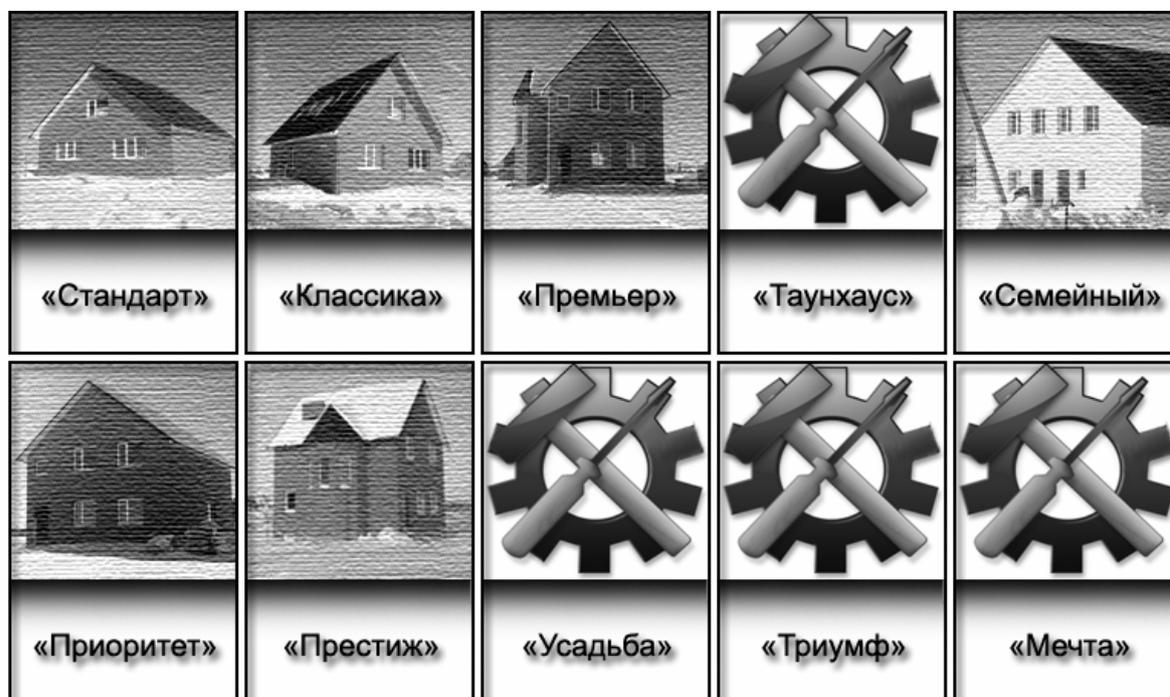


Рис. 75. Виды домов

Прайс-лист на 2013 год

Типы домов	Площадь дома (кв.м.)	Кол-во уровней	Этажность	Площадь участка (сот.)	Цена, руб.
Одноэтажный (8х9) «Стандарт»	70	1	1 этаж	10	2150 000
				14,5	2300 000
Двухуровневый без эркера (8х9+50) «Классика»	122	2	1 этаж + мансардный этаж	10	2350 000
				14,5	2500 000
Двухуровневый с эркером (7,5х9) «Премьер»	127	2	1 этаж + 2 этаж	14,5	2700 000
Таунхаус 2 квартирный (9х12)	320/2=160	3	Цокольный этаж + 1 этаж + 2 этаж	14,5/2=7,25	2400 000
Двухквартирный дом (9х12) «Семейный»	180/2=90	2	1 этаж + мансардный этаж	14,5/2=7,25	1900 000
Трехуровневый без эркера (7,5х9) «Приоритет»	192	3	Цокольный этаж + 1 этаж + мансардный этаж	14,5	2700 000
Трехуровневый с эркером (7,5х9) «Престиж»	196	3	Цокольный этаж + 1 этаж + 2 этаж	14,5	2900 000
Двухуровневый (12х12) с пристроем (6х6) «Усадьба»	270	2	1 этаж + 2 этаж	14,5	4200 000
Трехуровневый с эркером (9х9) «Триумф»	240	3	Цоколь + 1 этаж + 2 этаж	14,5	3300 000
Трехуровневый с двумя эркерами (12х12) «Мечта» Новый проект "Новинка"	432	3	Цоколь + 1 этаж + 2 этаж	14,5	4900 000
	135	3	этаж	10	2250 000
			Цоколь + 1 этаж + 2 этаж	14,5	2400 000

Кроме того компания «Неба-недвижимость» реализует проект коттеджного поселка «Золотая долина 2». Генеральный план поселка и прайс-лист на дома в 2013 году представлены на рис. 76 и табл. 20.



Рис. 76. Генеральный план поселка «Золотая долина 2»

Т а б л и ц а 20

Прайс-лист на 2013 год КП «Золотая долина 2»

Типы домов	Площадь дома (кв.м.)	Кол-во уровней	Этажность	Площадь участка (сот.)	Цена, руб.
1	2	3	4	5	6
Одноэтажный (8x9) «Стандарт»	70	1	1 этаж	10 14,5	1950 000 2100 000
Двухуровневый без эркера (8x9+50) «Классика»	122	2	1 этаж + мансардный этаж	10 14,5	2150 000 2300 000
Двухуровневый с эркером (7,5x9) «Премьер»	127	2	1 этаж + 2 этаж	14,5	2500 000
Таунхаус 2 квартирный (9x12)	320/2=160	3	Цокольный этаж + 1 этаж + 2 этаж	14,5/2=7,25	2200 000
Двухквартирный дом (9x12) «Семейный»	180/2=90	2	1 этаж + мансардный этаж	14,5/2	1700 000

1	2	3	4	5	6
Трехуровневый без эркера(7,5х9) «Приоритет»	192	3	Цокольный этаж + 1 этаж + мансардный этаж	14,5	2500 000
Трехуровневый с эркером(7,5х9) «Престиж»	196	3	Цокольный этаж + 1 этаж + 2 этаж	14,5	2700 000
Двухуровневый (12х12) с пристроем (6х6) «Усадьба»	270	2	1 этаж + 2 этаж	14,5	4000 000
Трехуровневый с эркером (9х9) «Триумф»	240	3	Цоколь + 1 этаж + 2 этаж	14,5	3100 000
Трехуровневый с двумя эркерами (12х12) «Мечта»	432	3	Цоколь + 1 этаж + 2 этаж	14,5	4700 000

3.3.5. Поселок «Дубрава»

Дубрава – это современный охраняемый поселок, расположенный на берегу озера в лесном массиве, в черте города Пензы. Всего в 5 км от центра перед нами открываются виды полей и лесов, где шелест листвы и пение птиц – единственные звуки, нарушающие тишину, где созданные нами комфорт и удобства сочетаются с первозданной природной красотой.

Инфраструктура поселка. В Дубраве воплощена идея современного загородного поселка для постоянного проживания, имеющего высокий уровень комфорта и развитую инфраструктуру:

Концепция поселка. Жить в доме у озера, иметь свой земельный участок, играть с детьми на свежем воздухе в окружении леса.

Коммуникации. Дома в охраняемом поселке «Дубрава» обеспечены всеми основными видами коммуникаций:

- Канализация;
- Авто дороги;
- Инженерные сети поселка;
- Наружное освещение;
- Электро – снабжение;

- Водоснабжение;
- Газоснабжение;
- Видеонаблюдение.

Расположение. Всего в 5 километрах от центра г. Пензы. Состоит из 570 земельных участков, расположенных в экологически чистой лесной зоне у небесно-лазурного озера, в 500 метрах от популярного в городе ресторана «Засека».

Генеральный план поселка представлен на рис. 77.

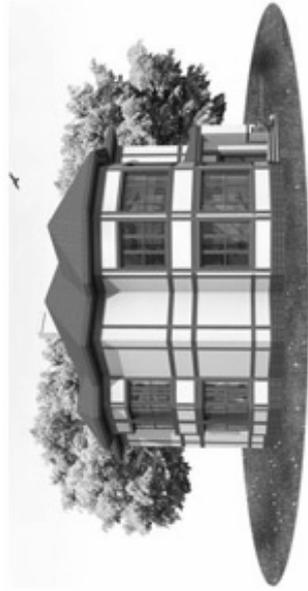
Цены. Земельный участок с подключением ко всем центральным коммуникациям (вода, газ, электричество, бытовая канализация) в первой и второй очереди строительства нашего поселка от 1 273 500 рублей.

Стоимость подключения к инженерным коммуникациям – 900 т.р.
Стоимость земельного участка от 55 т.р. за 100 кв.м.



Рис. 77. Генеральный план поселка «Дубрава»

Проекты домов поселка «Дубрава» представлены на рис. 78. Очереди строительства показаны на рис. 79.



Дом 1
Общая площадь - 227,33 м2



Дом 2
Общая площадь - 146,65 м2



Дом 3
Общая площадь - 191,26 м2



Дом 4
Общая площадь - 163,55 м2



Дом 5
Общая площадь - 259 м2



Дом 6
Общая площадь - 155,72 м2

Рис. 78. Проекты домов

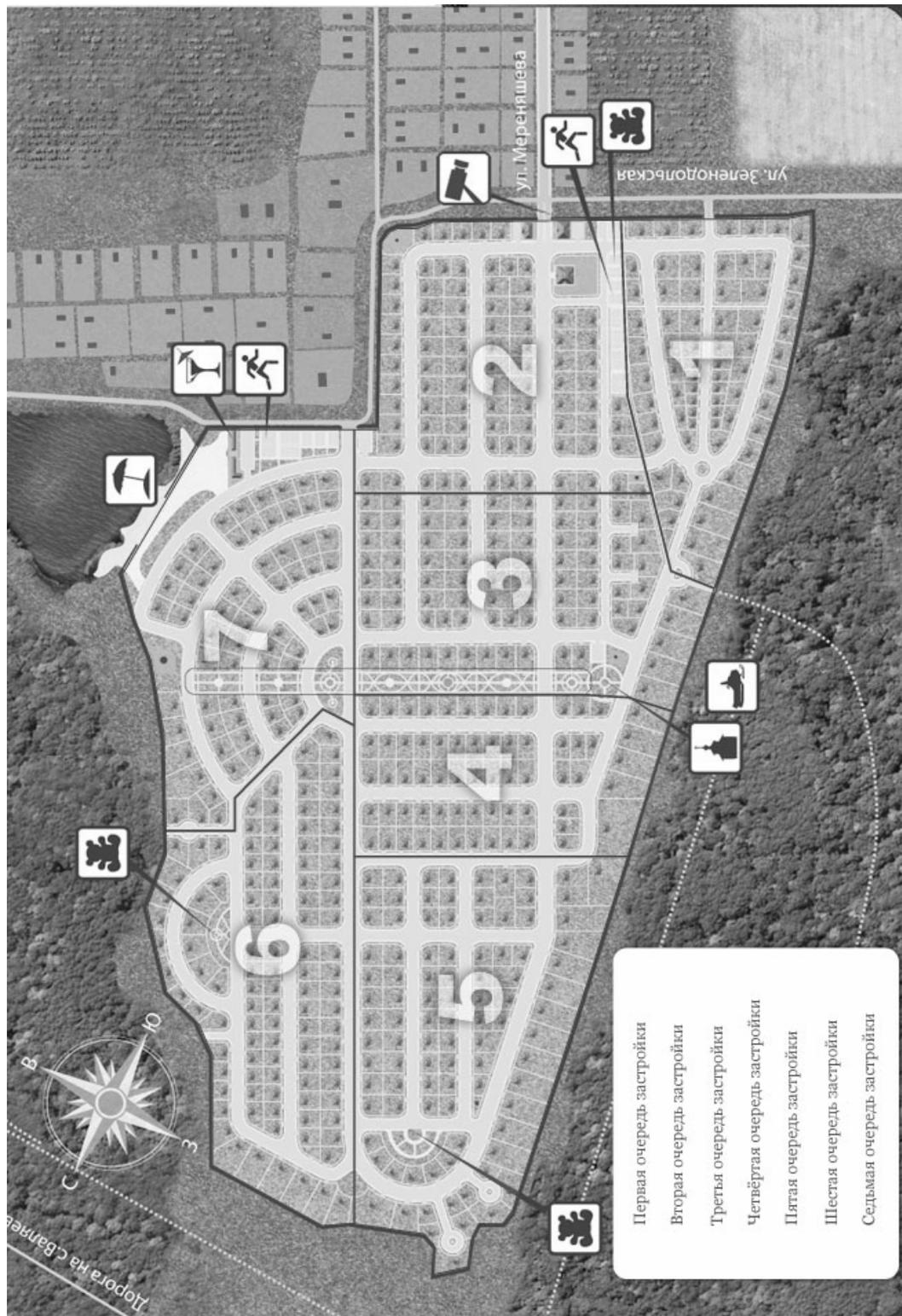


Рис. 79. Очереди строительства КП «Дубрава»

3.3. Реализация малоэтажных жилищных программ Пензенской области

На территории Пензенской области с 01.01.2010 действует долгосрочная целевая программа Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010-2015 годы, утвержденная постановлением Правительства Пензенской области от 10.12.2009 № 953-пП, в состав которой вошли 4 подпрограммы, в том числе:

1. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» на 2010-2015 годы:

2. Подпрограмма «Дом для специалистов в сельской местности» на 2010-2015 годы.

3. Подпрограмма «Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере» на 2010 – 2015 годы:

4. Подпрограмма «Государственная поддержка в улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы Пензенской области» на 2010-2015 годы.

В 2011 году жилищные сертификаты о праве на получение социальной выплаты на строительство или приобретение жилого помещения получила 101 молодая семья. В 2012 году жилищные сертификаты выданы 304 молодым семьям, из них 241 семья реализовала свое право, т.е. улучшила жилищные условия. У остальных молодых семей есть право на реализацию 6 месяцев с даты выдачи жилищного сертификата.

По состоянию на 24 мая 2013 года признаны участниками Подпрограммы дополнительно 131 молодая семья.

Для молодых семей действует сразу несколько жилищных программ:

1 Подпрограмма «Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере» на 2010-2015 годы

Условия участия:

- в семье после 1 января 2008 года родился первенец, и это произошло не позднее 18 месяцев после свадьбы;
- ваш брак зарегистрирован;
- вы – граждане РФ и постоянно проживаете на территории области (в пределах одного района или в Пензе);
- на каждого члена вашей семьи приходится менее 15 кв. м общей площади жилья;

- после 15 июля 2010 года вы не получали единовременного пособия при рождении ребенка в течение 18 месяцев после заключения брака.

Сколько дадут денег?

ЖИЛИЩНЫЙ СЕРТИФИКАТ – 189 000 рублей.

Алгоритм участия в программе представлен на рис. 80.

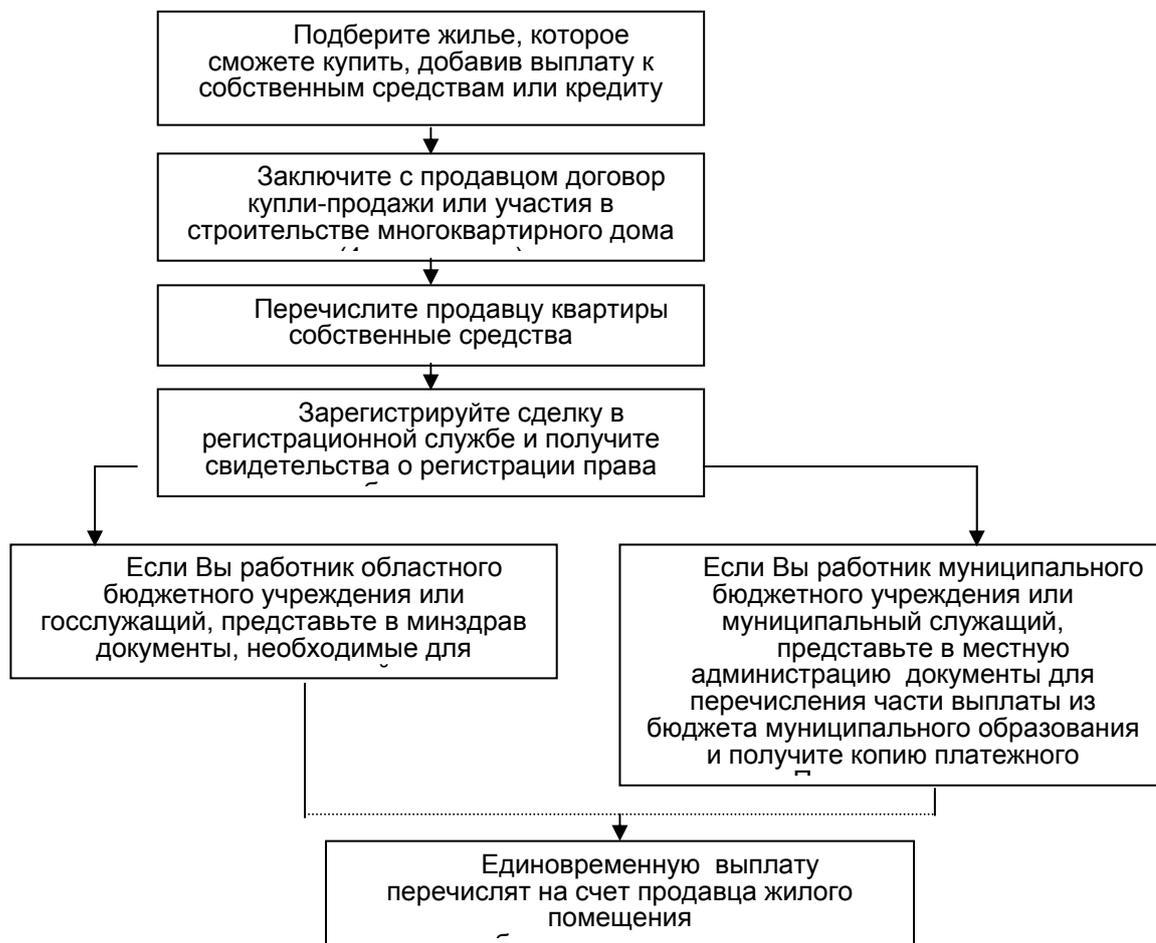


Рис. 80. Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере

Их можно потратить так:

- добавить к собственным сбережениям для покупки жилья либо использовать как первоначальный взнос для покупки жилья;
- оплатить договор участия в долевом строительстве многоэтажки;
- построить или достроить жилье по договору подряда (добавив сбережения или взяв кредит).

Как стать участником программы:

Шаг 1 - Документы:

- заявление по установленной форме (заполняется на месте);
- копия паспортов супругов (все странички);

- копия свидетельства о рождении ребенка;
- копия свидетельства о заключении брака;
- выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (на каждого члена семьи и на девичью фамилию супруги, а также на жилые помещения, в которых проживаете (зарегистрированы));
- справка из «Ростехинвентаризации» о том, какое жилье есть (или его нет) у вас в собственности;
- выписки из домовой книги;
- справки о составе семьи;
- свидетельства о праве собственности на нынешнее жилье;
- справка о том, что вы не получали единовременного пособия за рождение малыша в течение 18 месяцев после свадьбы.

Шаг 2 - Получение жилищного сертификата

При положительном решении в муниципалитете получение жилищного сертификата.

Шаг 3 - Использование сертификата

Подбор нового жилья. Сертификат надо «обналичить» в течение 6 месяцев со дня выдачи. Необходимо принести документы в муниципалитет.

Шаг 4 - Перечисления денег

189 тысяч рублей перечислят в безналичной форме на счет продавца жилого помещения, либо на счет подрядной организации, строящей жилье, либо на счет банка, где взяли кредит.

Способы использования жилищного сертификата (рис.81)

Мероприятие реализуется в соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 10.12.2009 № 953-пП «Об утверждении долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 – 2015 годы.

В очереди на получение губернаторского жилищного сертификата по Пензенской области состоят 479 молодых семей. В бюджете Пензенской области на 2013 год для выдачи жилищных сертификатов запланированы средства в сумме 100,0 млн. руб., из них на погашение кредиторской задолженности 4,794 млн. рублей. Планируется выдать в 2013 году 322 молодым семьям жилищные сертификаты на сумму 74,835 млн. рублей, а также оплатить 94 жилищных сертификата, выданных молодым семьям в 2012 году, на сумму 20,218 млн. рублей.

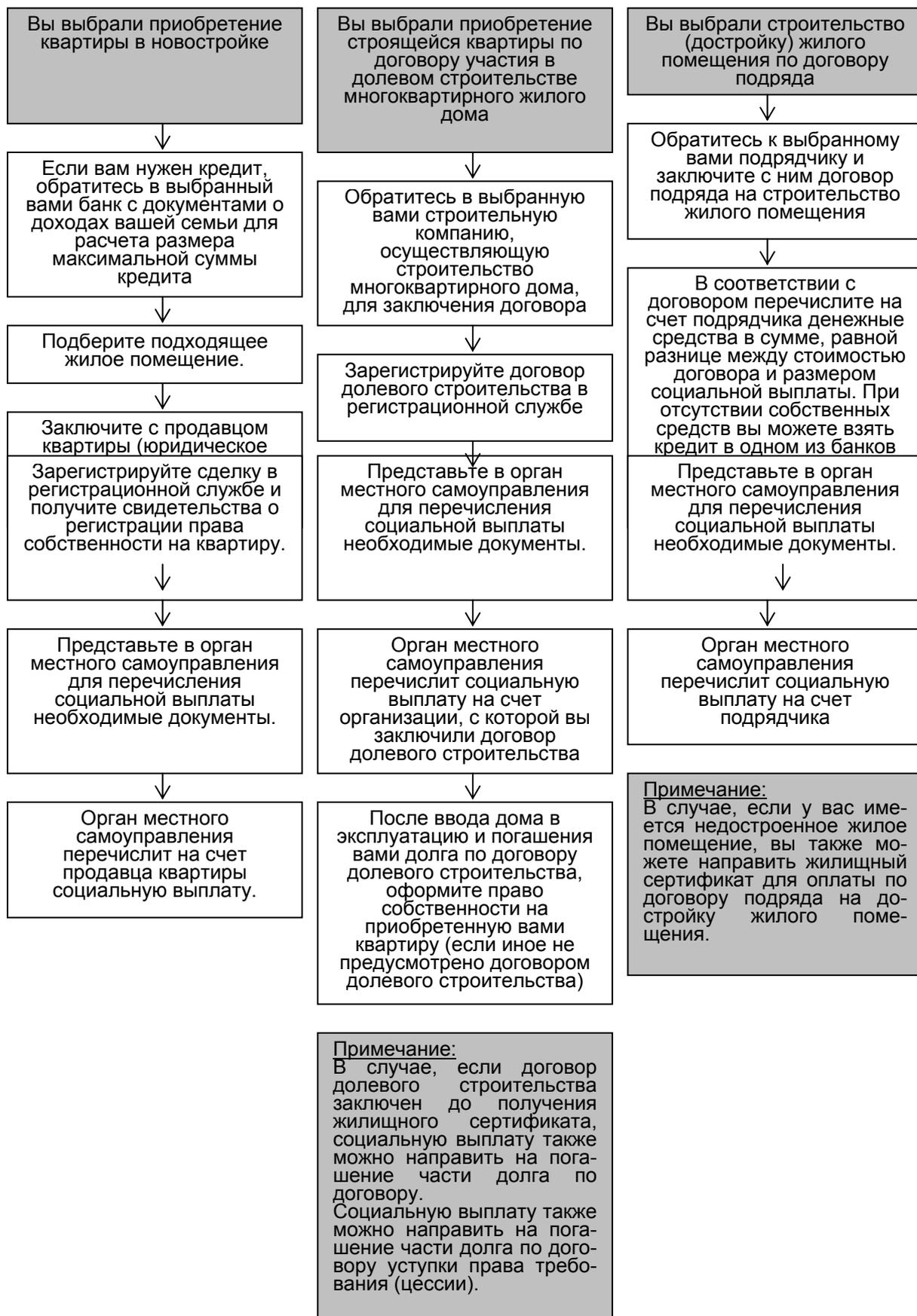


Рис. 81. Способы использования жилищного сертификата

2. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» на 2010-2015 гг.

Условия участия:

- молодая семья (в том числе, неполная – один родитель и ребенок);
- возраст не больше 35 лет;
- признание нуждающимися в улучшении жилищных условий;
- наличие сбережений, которые позволят оплатить значительную часть стоимости квартиры или доходы, позволяющие взять жилищный кредит.

Сколько дадут денег?

- 30 % от средней стоимости жилья для молодых семей, не имеющих детей;
- 35 % от средней стоимости жилья для молодых семей, имеющих одного и более детей.

ВАЖНО!

Если в период участия в подпрограмме в семье родился ребенок, то можно получить дополнительную выплату – 5 % от средней стоимости жилья.

Выплату можно потратить на:

- приобретение жилья (с привлечением собственных или заемных средств);
- первоначальный взнос при получении ипотечного кредита;
- строительство индивидуального жилого дома по договору подряда;
- на оплату последнего платежа в счет оплаты паевого взноса в полном размере в жилищном накопительном кооперативе.

Как стать участником подпрограммы:

Шаг 1 - Сбор документов

В администрацию города (района)

- заявление по установленной форме в 2-х экземплярах;
- паспорта;
- свидетельство о браке;
- справку о том, что вы нуждаетесь в улучшении жилищных условий;
- заключение банка о возможности предоставления кредита;
- выписку из домой книги и копию финансового лицевого счета.

Шаг 2 – Уведомление

Письменное уведомление от администрации города (района). Решение должно последовать в течение 10 дней с момента подачи документов.

Отказ возможен:

- если данные о семье не соответствуют требованиям программы;
- если предоставили неполные или недостоверные данные;
- если ранее реализовали право на улучшение жилищных условий.

После устранения замечаний, возможно повторное обращение.

Шаг 3 - Получение свидетельства

Срок получения свидетельства зависит от ежегодного объема финансирования подпрограммы. Возможно, его придется подождать. Перед получением свидетельства документы придется собирать заново (чтобы подтвердить, что ваши данные не изменились).

После этого администрация города (района) выдает свидетельство о праве на получение социальной выплаты.

Шаг 4 - Заключение договора банковского счета

В течение 2 месяцев со дня выдачи свидетельства нужно открыть счет в местном отделении банка. На него и зачислят выплату. Перечень банков можно узнать в администрации города (района).

Шаг 5 - Использование свидетельства

Вы приносите в банк, с которым заключили договор банковского счета, необходимые документы. В течение 9 месяцев со дня выдачи свидетельства вы должны приобрести жилье. Банк перечисляет средства продавцу жилого помещения либо кредитной организации, где вы получали займ.

Шаг 6 - Получение дополнительной социальной выплаты

Если во время участия в подпрограмме в семье родился малыш (либо вы усыновили ребенка), получите дополнительную социальную выплату. Для этого нужно в течение 3 месяцев с даты использования вами основной выплаты принести в администрацию города (района) необходимые документы.

Итоги реализации

На 17 мая 2013 года:

-всего за период реализации (с 2005 года по 15 мая 2013 года) программы «Обеспечение жильем молодых семей в г. Пензе» в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», обеспечено жильем в городе Пензе 1882 молодых семей, в том числе:

- участники 2005 года – 261 семья;
- участники 2006 года – 144 семьи;

- участники 2007 года – 169 семей;
- участники 2008 года – 90 семей;
- участники 2009 года – 84 семьи;
- участники 2010 года – 57 семей;
- участники 2011 года – 694 семьи.
- участники 2012 года – 383 семьи

В 2012 году в рамках программы 453 семьям были вручены свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство индивидуального жилого дома, из которых 383 семьи уже улучшили свои жилищные условия.

100 молодые семьи - участницы 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 годов получили за счёт средств бюджета Пензенской области дополнительную социальную выплату в размере 5 процентов средней стоимости жилья при рождении (усыновлении) ребенка.

3 Для работников села и переселенцев действует подпрограмма «Дом для специалистов в сельской местности» на 2010-2015 годы

Кто может стать участником программы?

- вы хотите построить жилой дом в любом сельском поселении Пензенской области;
- у вас в собственности или в аренде (сроком не менее 1 года) есть земельный участок для индивидуального жилищного строительства;
- вы – специалист, и заключили трудовой договор с работодателем в сельском районе. Ваш возраст не более 35 лет, либо 40 лет, если вы являетесь работником организации, финансируемой из областного или местного бюджета;

Или:

- если вы переселились в один из сельских населенных пунктов Пензенской области в рамках долгосрочной целевой программы «Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за пределами Российской Федерации, на 2009-2012 годы»;
- если вы переехали после 1 января 2010 года в один из сельских населенных пунктов из городов области или из другого региона.

Что вы можете получить:

Займ для покупки стройматериалов на строительство индивидуального жилого дома.

Его выдают под 1% годовых. На срок:

- 15 лет для работников учреждений, финансируемых из бюджета Пензенской области, либо местного бюджета;
- 10 лет – для остальных граждан.

Первые 5 лет процентная ставка компенсируется за счет бюджета Пензенской области. Первый платеж за займ производится через 2 года после заключения договора.

Вам спишут часть долга:

Если у вас родился (или вы усыновили) ребенка, то вам положена социальная выплата в размере:

- 33 % от остатка долга – за первого ребенка;
- 33 % от остатка долга – за второго ребенка;
- оставшейся части долга – за третьего ребенка.

Примечание: Ребенок должен родиться после включения вас в списки участников подпрограммы и утверждения данного списка.

Дополнительно вы можете получить:

54 200 рублей для покупки мебели после того, как дом будет построен.

Как стать участником программы:

Шаг 1 - Соберите необходимые документы

Соберите и принесите в администрацию района необходимые документы: заявление; копии правоустанавливающих документов; справку с места работы; ходатайство работодателя; копию трудового договора; документ о получении профессионального образования; копии правоустанавливающих документов на земельный участок; копию свидетельства участника государственной программы по оказанию содействия добровольному переселению в РФ.

Шаг 2 - Заключите договор

Если все документы в порядке, то вас включают в списки. Администрация района об этом оповестит. После этого нужно обратиться в ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области» по адресу: г. Пенза, ул. Гладкова, 3. Представить документы и заключить договор.

Шаг 3 - Проконтролируйте строительство дома

После того, как вы заключите договор, на счет организации-поставщика строительных материалов будут перечислены финансовые средства. При поставке строительных материалов обязательно проверьте их комплектность. Контролируйте процесс постройки дома.

Шаг 4 - Получите компенсацию при рождении ребенка

Если во время участия в подпрограмме у вас родится ребенок, обратитесь за компенсацией в администрацию района.

Шаг 5 - Приобретите мебель

После того, как вы построили дом, оформили право собственности и залог, обратитесь в администрацию района по вопросу получения социальной выплаты на приобретение мебели.

Итоги

На 2012 год в подпрограмме «Дом для специалистов в сельской местности» заявлено 7 семей Пензенского района, на 2013 год обратилось 3 специалиста сельской местности.

Законом о бюджете Пензенской области на 2013 год на реализацию подпрограммы предусмотрено 18,0 млн. рублей, в т.ч. на социальные выплаты 8,0 млн. рублей и 10,0 млн. рублей на выдачу займов.

Социальных выплат участникам подпрограммы предыдущих лет перечислено на сумму 4,2 млн. руб.

В реестре претендентов на участие в подпрограмме состоит 91 семья. Планируется предоставить займы в рамках подпрограммы в текущем году 22 семьям на сумму 14,3 млн. рублей.

4. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

4.1. Основные проблемы в сфере жилищного строительства в Пензенской области

Анализ существующих проблем в жилищном строительстве показывает, что их можно разделить на две условные группы: *проблемы, влияющие на активность предложения на рынке жилья, и проблемы, влияющие на активность спроса на жилье.*

К проблемам, оказывающим негативное воздействие на объемы строительства жилья, следует отнести:

1) Наличие административных барьеров при получении исходно-разрешительной документации на строительство, при получении заключения государственной экспертизы на проектную документацию, при получении технических условий на подключение объектов к инженерным коммуникациям и при получении разрешений на ввод построенных объектов в эксплуатацию.

Существующая практика свидетельствует о том, что полный цикл строительства объекта с учетом получения необходимых документов и разработки документации занимает минимально от 3 лет и более.

Проблемными вопросами для застройщиков остаются оформление земельных участков, не отработан регламент перевода земель из земель сельхозназначения в земли под строительство, после принятия муниципальными образованиями схем территориального планирования, существуют проблемы при кадастровом учете земельных участков. Выдача технических условий осуществляется сетевыми компаниями с завышенными требованиями (когда предоставляются земельные участки не обеспеченные инженерной инфраструктурой), есть вопросы у строителей и к службе Ростехнадзора при оформлении документов по подъемно-транспортному оборудованию, электроустановкам, лифтовому хозяйству, подсоединению к газовым сетям. По вопросу технических условий предоставляемых сетевыми компаниями следует отметить их увязку с формированием тарифов. Низкие тарифы отражаются в повышенных размерах взимания платы со строителей, нужна прозрачность инвестиционных программ. Иногда технические условия являются просто не подъемными для инвесторов, стоимость подключения делает строительство жилого дома на уже приобретенном земельном участке экономически бессмысленным.

В этой связи необходимо затронуть еще один вопрос – создания (или определения) единого центра ответственности, за сбор и хранение информации о подземных коммуникациях не зависимо от ведомственной принадлежности, что позволит учитывать все имеющиеся подземные коммуникации и контролировать оптимальность выдаваемых технических условий.

В соответствии с перечнем поручений Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Путина одной из основных задач для субъектов является завершение до 1 января 2012 года формирования системы документов территориального планирования, городских округов, городских поселений и муниципальных районов. Решение данного вопроса требует выделения бюджетных финансовых средств на разработку генеральных планов и документов территориального планирования. Необходимо в установленный срок обеспечить планомерную подготовку и утверждение схем территориального планирования региона, документации по планировке территорий (в том числе градостроительных планов земельных участков) и регионального норматива градостроительного проектирования.

Необходимо принять меры по оптимизации процедур формирования и предоставления земельных участков для строительства и получения разрешения на строительство, при этом необходимо исключить из практики предоставление земельных участков без проведения аукционов, за исключением случаев предоставления земельных участков для строительства объектов государственного и муниципального значения. Необходимо сократить количество согласований при предоставлении земельных участков без проведения аукционов, в том числе при предоставлении земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объекта.

Отсутствие генеральных планов не позволяет муниципалитету системно определить, как он будет развивать территорию, на которой инвестор хочет осуществить строительство. Отсюда следуют противоречивые технические условия, жилые дома без соцкультбыта и другие проблемы при строительстве и вводе объектов в эксплуатацию.

Тем не менее, в Земельном и Градостроительном Кодексах Российской Федерации изначально предусмотрена оптимальная для инвестора, но требующая вложений для муниципальных образований, схема предоставления земельных участков.

При этой схеме орган местного самоуправления:

- обеспечивает подготовку генерального плана и правил землепользования и застройки;

- определяет сроки и объемы финансирования для обеспечения развиваемых территорий инженерной инфраструктурой;
- путем подготовки документации по планировке территории устанавливает назначение и границы земельных участков;
- обеспечивает подготовку технических условий;
- готовит документацию для аукционов;
- продает сформированные и обеспеченные всеми документами земельные участки, включая в их стоимость свои затраты на их подготовку.

Переход на такую схему позволит инвестору выбрать из подготовленных к продаже земельных участков наиболее подходящий для осуществления его строительных намерений и значительно сократит сроки проведения разрешительных процедур в строительстве. Необходимо изменить сам порядок, при котором отправной точкой для инвестора будет не поиск участка неосвоенной территории, а выбор из готовых и продуманных градостроительных решений.

Кроме того, для реального сокращения разрешительных процедур в строительстве необходимо комплексное рассмотрение вопросов всего цикла: - оформление прав на землю, сбор исходных данных, подготовка, согласование и экспертиза проектной документации, получение разрешений, строительство и ввод объекта в эксплуатацию. Для каждого этапа должны быть установлены регламенты, определяющие порядок и сроки их прохождения. На сегодняшний день у большинства ведомств таких документов нет. И самое главное - не отработаны вопросы взаимодействия согласующих организаций между собой и ответственности каждого за конечный результат. Например, когда осуществляется строительство в пределах охранных зон, заинтересованные организации устанавливают лишь запреты и ограничения, но не предлагают условий по возможному использованию территорий. Все эти вопросы должны быть прописаны в регламентах, устанавливающих режимы разрешенного использования территорий. Более того, в соответствии с регламентами и нормативными документами, должна быть четко установлена мера ответственности конкретных должностных лиц за несоблюдение сроков принятия решения о согласовании или несогласовании документов и за непринятие такого решения.

Перевод в электронный вид оказываемых государственных услуг в сфере строительства позволит обеспечить исчерпывающую информацию об административных процедурах при реализации инвестиционных проектов, в том числе с указанием органов или организаций, участвующих в таких процедурах, сроков их проведения, требований к

документам. Необходимо организовать работу с заказчиками и инвесторами в режиме «одного окна».

Требуется принять меры, направленные на предупреждение и устранение злоупотреблений сетевых компаний, выдающих технические условия.

На областном уровне необходимо усилить контроль за исполнением органами местного самоуправления и подведомственными организациями требований законодательства о градостроительной деятельности.

Кроме сокращения сроков согласовательных процедур, необходимо законодательно урегулировать и сроки строительства самих объектов. С учетом новых технологий, применяемых в строительстве, их дальнейшего совершенствования, необходимо пересмотреть существующие нормативные сроки, и учитывать их при проведении конкурсных процедур на предоставление заказа на строительство объектов в рамках программ, имеющих бюджетное финансирование.

2) Отсутствие подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой.

Крупные города и отдельные районные центры в Пензенской области подходят к той стадии, когда их ресурс свободных и готовых для застройки площадок уже исчерпан. Это требует вовлечения в оборот новых земель, из пригородной зоны – как правило, земель сельскохозяйственного назначения. Проблема усугубляется еще и фактором инфраструктурной неразвитости малых городов и поселений, которая ведет к миграции населения в крупные города. Анализ возрастной структуры сельского населения области показывает невысокую долю трудоспособного населения по сравнению с городами. Поскольку крупные города, как правило, еще не имеют на сегодняшний день долгосрочных инвестиционных программ развития, такая миграция еще более усиливает существующие в них социальные проблемы, связанные с безработицей, нехваткой жилья, медицинских и образовательных учреждений, криминогенной обстановкой и т.д.

Выход на освоение площадок в пригородной зоне порождает, прежде всего, инфраструктурные проблемы – необходимо с чистого листа решать вопросы подведения к районам застройки магистральных инженерных сетей и автомобильных дорог, на что у органов местного самоуправления нет достаточных ресурсов. Если же решение этих вопросов перекладывать на самих застройщиков, то существенно возрастает себестоимость строящегося жилья, а следовательно серьезно снижается его доступность для населения и проект становится убыточным уже в начальной стадии его реализации.

Эти же факторы сдерживают и застройку территорий, которые были в последние годы включены в черту населенных пунктов региона с целью дальнейшего развития строительства. Но помимо отсутствия технической и финансовой возможности обеспечить новые территории коммуникациями, отсутствует как таковой и системный контроль за использованием земель на уровне органов местного самоуправления муниципальных образований.

3) Недоступность для большинства застройщиков кредитных ресурсов для осуществления строительства. Зафиксированное в 2008 году общероссийское замедление темпов роста ввода жилья свидетельствует о завершении семилетнего экономического цикла подъема строительной отрасли. Этот цикл начался в 2000–2001 годах на волне роста доходов населения и миграционных процессов и продолжался до 2007 года. Сохранявшийся все это время дисбаланс спроса и предложения подстегивал цены на недвижимость вверх. Ценовая динамика и непрекращающийся ажиотаж позволяли отрасли расти даже в режиме жесткого административного регулирования и дефицита площадок под строительство. Благодаря галопирующему удорожанию недвижимости застройщики с лихвой окупали любые официальные и неофициальные расходы. Попутно происходила консолидация строительного рынка, крупные компании расширяли производственные возможности, в том числе за счет выдавливания с рынка более мелких игроков. Ситуация усугубляется тем, что многие инвестиционно-строительные компании и банки в этот период проводили агрессивную и рискованную политику по наращиванию объемов строительства. Рынок коммерческого строительства носил в основном спекулятивный характер. Объем строительства покрывался банковскими кредитами, возврат которых обеспечивался продажами жилья на свободном рынке. Такая схема финансирования в условиях доступности кредитов приводила к быстрому росту цен на построенные коммерческие площади, т.к. проценты, при относительно длительных сроках кредитования капитализировались. Этому же способствовали ожидания высокой доходности строительного бизнеса, связанные с дисбалансом между спросом и предложением в пользу спроса. В результате отрасль оказалась перекредитованной, а рынок коммерческого строительства – перегретым. С приходом мирового экономического кризиса застройщики попали в непростую ситуацию. Кредитные ресурсы стали практически недоступны для строительных организаций. В 2008-2009 годах процентная ставка по банковским кредитам на реализацию жилищных проектов для застройщиков доходила до 28–34% годовых, и по настоящее время ставки остаются реально высокими. Единственным

вариантом адекватного решения этой проблемы, которое позволит стимулировать активность застройщиков, может стать удешевление для них банковских ресурсов и увеличение сроков предоставления кредитов.

4) Сдерживание развития промышленности строительных материалов, связанное с имеющимся износом основных фондов на уровне 60-70 % и невозможностью для большинства предприятий стройиндустрии привлечь льготный кредит для модернизации производства или закупить высокотехнологичное оборудование за пределами Российской Федерации. Представляется естественным, в силу ограниченности ресурсов для кардинального решения данной проблемы, определение тех проектов, которые непосредственно влияют на процесс поступательного развития жилищного строительства в области, и решение вопросов модернизации применительно к данным конкретным производствам с отработкой пилотных механизмов их поддержки.

5) Кадровая проблема в отрасли. В настоящее время в области действуют 6 учреждений начального и среднего профессионального образования, которые осуществляют подготовку кадров для отрасли строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства. Выпуск ими специалистов по основным строительным специальностям в основном обеспечивает существующую потребность в кадрах, предъявляемую организациями строительного комплекса региона. Образовательный процесс и обновление материально-технической базы учреждений ведутся в рамках заключенных соглашений с отдельными предприятиями строительного комплекса.

К основным **факторам, негативно влияющим на динамику спроса на рынке жилья**, относятся:

1) низкий уровень доходов населения. Согласно социологическим исследованиям ЗАО «Эксперт РА» только 15% населения Пензенской области считают возможным для себя приобретение или строительство жилья;

2) отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения с разной покупательской способностью, прежде всего, для категорий граждан с низким уровнем доходов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также отсутствие маневренного фонда муниципальных образований для предоставления таким гражданам жилья на условиях социального найма. Доходы почти 70 процентов населения области не позволяют им приобрести жилье даже в перспективе. Вместе с тем, переход от политики найма к политике повальной приватизации собственности после распада Советского Союза изначально поставил ситуацию с обеспечением

граждан жильем на праве собственности в тупик, поскольку в масштабах всей страны полностью решить вопрос улучшения жилищных условий всех граждан с предоставлением его в собственность представляется маловероятным и нерациональным. Опыт западно-европейских стран, общемировая практика показывают, что наем жилья – это тот механизм, который обеспечивает удовлетворение основной доли потребности населения в улучшении жилищных условий. Именно поэтому, на данном этапе одной из задач, требующих пристального внимания, становится формирование муниципального маневренного фонда для сдачи на условиях социального найма для той категории населения, которая не может себе позволить приобрести жилье и навряд ли сможет в силу своей текущей и перспективной трудовой деятельности, а соответственно и размера доходов, приобрести его в будущем. Второй аспект – это наличие той категории граждан, которые в силу своего молодого возраста, специфики трудовой деятельности, связанной с активными миграционными процессами (в зависимости от востребованности специальности – деятельность, связанная с информационным обеспечением и программированием, с реализацией временных проектов, строительством различных объектов и т.д.) не хотят приобретать жилье, хотя имеют для этого финансовые возможности, предпочитая инвестировать накопления в иные сферы. Для такой категории людей целесообразно и необходимо развивать сегмент доходного жилья, находя компромиссные решения для бизнеса, готового инвестировать в строительство доходных домов;

2) отсутствие необходимой нормативной базы, стимулирующей развитие системы жилищных строительных и накопительных кооперативов, позволяющей им участвовать в освоении земельных участков под комплексную массовую жилую застройку, и развития системы стройсберкасс. Развитие этих институтов в настоящее время, в условиях отсутствия полноценной нормативной базы по данным вопросам на уровне законодательства Российской Федерации, может базироваться на определенных преференциях, оказываемых федеральным, региональным и местным законодательством для некоммерческих объединений граждан в целях обеспечения их жильем, или на определенных пилотных проектах, апробирующих механизмы их реализации с участием банковских и страховых институтов.

4.2. Оценка эффективности развития малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области

Оценка эффективности федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы будет ежегодно производиться на основе использования системы целевых индикаторов, которая обеспечит мониторинг динамики изменений в жилищной сфере за оцениваемый период с целью уточнения задач и мероприятий Программы.

Для оценки эффективности Программы будут использоваться 10 целевых индикаторов, включающих в себя как комплексные индикаторы, так и индикаторы по следующим направлениям:

- уровень государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодых семей;
- развитие жилищного строительства;
- исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;
- ввод объектов коммунальной инфраструктуры.

На 1 января 2010 г. уровень обеспеченности населения жильем в среднем по РФ составил 22,4 кв. м на человека, к концу 2015 года должен составить 24,2 кв. метра на человека.

На 1 января 2010 г. коэффициент доступности жилья в среднем по РФ равен 4,8 года, к концу 2015 года должен быть равен 4 годам.

На 1 января 2010 г. в среднем по РФ доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, равна 12 %, к концу 2015 года должна составить 30 %.

Количество молодых семей (нарастающим итогом), улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов или займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов в 2015 году составит 172 тысячи.

Годовой объем ввода жилья в РФ 1 января 2010 г. составил 59,8 млн. кв.м, в 2015 году должен составить 90 млн. кв.м.

Доля годового объема ввода жилья в РФ, соответствующего стандартам жилья экономкласса в 2015 году должна составлять 60 %.

Доля годового объема ввода малоэтажного жилья в РФ должна вырасти с 49 % (в 2010 году) до 60 % (в 2013 году).

В период с 2011 по 2015 год количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством,

улучшивших жилищные условия, должно составить 86,9 тыс. семей (в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»).

Реализация мероприятий Программы позволит освоить имеющиеся земельные участки под жилищное строительство, увеличить инвестиционные возможности населения и выйти на прогнозируемые показатели ввода жилья по Пензенской области. Целевые показатели реализации Программы приведены в таблице 21.

Т а б л и ц а 21

Целевые показатели Программы стимулирования жилищного строительства в Пензенской области в 2011-2015 годах

№	Наименование показателя	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1	Годовой объем ввода жилья, кв.м. общей площади	633,0	671,0	711,0	818,0	957,0
2	Обеспеченность населения жильем, кв. м общей площади на одного жителя	24,8	25,3	25,8	26,4	27,1
3	Количество жилых единиц на 1000 человек населения	475	483	491	499	510
4	Коэффициент доступности жилья, лет	4,42	4,2	3,9	3,7	3,5
5	Доля ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде, процентов от общей площади жилищного фонда	2,5	2,2	1,9	1,6	1,3

Оценка эффективности и социально-экономических последствий от реализации политики МЖС в регионе

Определим эффективность развития малоэтажного жилищного строительства на примере районов Пензенской области.

Согласно проведенному расчету воспроизводства жилищной недвижимости (табл. 22), потребность в жилье в Пензенской области на 01.01.2013 года с учетом износа жилого фонда и ветхого и аварийного жилья составляет 11744,3 тыс.кв. м (из расчета 18 кв. м на человека) (рис. 82). С учетом темпов жилищного строительства в данном районе за 2012 год получается, что для воспроизводства жилого фонда понадобится 18,8 лет. Нормальным уровнем воспроизводства принимается срок в 15 лет. Таким образом, получается, что все районы области можно разделить на две части – с нормальным и критическим уровнем воспроизводства жилой недвижимости.

Таким образом, зонирование районов Пензенской области по степени потребности в развитии МЖС показало, что все районы можно разделить на три группы (рис. 82):

1. Зона минимальной потребности (0-30 лет).
2. Зона средней потребности (31-90 лет).
3. Зона кризиса (91-250 лет).

К зоне минимальной потребности относится 9 районов и 3 города. К зоне средней потребности – 14 районов и к зоне кризиса – 4 района.

Зонирование области показало, что реализации политики МЖС в регионе не потеряет своей актуальности в ближайшие годы при условии. Что темпы воспроизводства будут оставаться примерно на том же уровне. Соответственно, спрос на малоэтажные жилые дома обеспечен во всех районах области. Однако следует обратить особое внимание именно на зоны кризиса. Это районы, в которых темпы жилищного строительства очень низкие. Именно в этих районах области необходимо реализовывать программы МЖС.

Рассмотрим эффективность развития МЖС на примере кризисного по уровню воспроизводства жилищной недвижимости Башмаковского района и на примере района с минимальной потребностью – г.Пенза.

Таблица 22

Анализ воспроизводства жилищной недвижимости по районам Пензенской области

Районы	Обеспечить жильем (кв.м на 1 жителя)	Численность населения, тыс. чел.	Итого жилой фонд, тыс. кв.м	К1 - Авар. фонд, тыс. кв.м (1,7% от Итого)	К2 - Износ* жилого фонда - 57,25% от Итого	Итого жилой фонд, тыс. кв.м с учетом К1	Итого жилой фонд, тыс. кв.м с учетом К1 и К2	Обеспечить жильем с учетом К1 и К2	Кол-во жит.х18 кв.м = Жилдл, тыс.кв.м	Потр-ть в жилье, тыс. кв.м с учетом К1(всего на всех жителей при ср. обеспеч-ти 18 кв.м на чел.)	Потр-ть в жилье, тыс. кв.м с учетом К1 и К2 (всего на всех жителей при ср. обеспеч-ти 18 кв.м на чел.)	Введено в 2012 г., тыс.кв.м				Введено в 2012 г., % от общ. потр-ти в жилье	Введено в 2012 г., % от К1	Кол-во лет для обеспечения потр-ти (12/15)
												10	11	12	13			
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1 Башмаковский	21,8	63,61	1386,7	23,6	793,9	1363,1	569,2	8,9	1145,0	218,1	-575,7	41,5	6 014	6,0	1,0	25,5	39,7	
2 Бековский	26,5	23,21	615,1	10,5	352,1	604,6	252,5	10,9	417,8	186,8	-165,3	26,9	5 624	5,6	3,4	53,8	7,9	
3 Белинский	24,2	17,48	423,0	7,2	242,2	415,8	173,6	9,9	314,6	101,2	-141,0	33,3	4 297	4,3	3,0	59,8	10,9	
4 Бессоновский	23,1	28,69	662,7	11,3	379,4	651,5	272,1	9,5	516,4	135,1	-244,4	36,9	30 678	30,7	12,6	272,3	2,9	
5 Вадинский	29,7	45,33	1346,9	22,9	771,1	1324,0	552,9	12,2	816,3	507,7	-263,4	19,6	2 222	2,2	0,8	9,7	23,2	
6 Городищенский	21,1	9,75	205,7	3,5	117,8	202,2	84,5	8,7	175,5	26,7	-91,0	44,3	14 012	14,0	15,4	400,6	2,9	
7 Земетчинский	28,2	52,35	1476,3	25,1	845,2	1451,2	606,0	11,6	942,3	508,9	-336,3	22,8	7 202	7,2	2,1	28,7	10,6	
8 Иссинский	25,1	24,50	615,0	10,5	352,1	604,5	252,4	10,3	441,0	163,5	-188,6	30,7	2 282	2,3	1,2	21,8	25,3	
9 Камешкинский	22,4	11,12	249,1	4,2	142,6	244,9	102,3	9,2	200,2	44,7	-97,9	39,3	8 422	8,4	8,6	198,9	4,6	
10 Камешкирский	26,2	62,12	1627,5	27,7	931,8	1599,9	668,1	10,8	1118,2	481,7	-450,1	27,7	2 211	2,2	0,5	8,0	56,3	
11 Колышлейский	23,3	12,74	296,8	5,0	169,9	291,8	121,9	9,6	229,3	62,5	-107,5	36,2	3 324	3,3	3,1	65,9	11,7	
12 Кузнецкий	17,2	26,12	449,3	7,6	257,2	441,6	184,4	7,1	470,2	-28,5	-285,7	63,6	7 353	7,4	2,6	96,3	24,7	
13 Лопатинский	21,5	37,94	815,7	13,9	467,0	801,8	334,8	8,8	682,9	118,9	-348,1	42,7	2 334	2,3	0,7	16,8	63,6	
14 Лунинский	25,6	14,87	380,7	6,5	217,9	374,2	156,3	10,5	267,7	106,5	-111,4	29,3	4 595	4,6	4,1	71,0	7,1	
15 Малосердобинский	25,0	19,85	496,3	8,4	284,1	487,8	203,7	10,3	357,3	130,5	-153,6	31,0	1 809	1,8	1,2	21,4	26,3	
16 Мокшанский	26,8	9,78	262,1	4,5	150,1	257,6	107,6	11,0	176,0	81,6	-68,4	26,1	6 736	6,7	9,8	151,2	2,7	
17 Наровчатский	21,5	27,93	600,5	10,2	343,8	590,3	246,5	8,8	502,7	87,5	-256,2	42,7	4 203	4,2	1,6	41,2	26,0	
18 Неверкинский	23,0	12,03	276,7	4,7	158,4	272,0	113,6	9,4	216,5	55,4	-103,0	37,2	2 702	2,7	2,6	57,4	14,2	
19 Нижнеломовский	25,1	16,28	408,6	6,9	233,9	401,7	167,7	10,3	293,0	108,6	-125,3	30,7	8 222	8,2	6,6	118,4	4,7	
20 Никольский	33,1	41,83	1384,6	23,5	792,7	1361,0	568,4	13,6	752,9	608,1	-184,6	13,3	5 433	5,4	2,9	23,1	4,5	
21 Пачелмский	26,7	34,14	911,5	15,5	521,9	896,0	374,2	11,0	614,5	281,5	-240,3	26,4	4 701	4,7	2,0	30,3	13,5	
22 Пензенский	21,2	16,27	344,9	5,9	197,5	339,1	141,6	8,7	292,9	46,2	-151,3	43,9	57 020	57,0	37,7	972,4	1,2	
23 Сердобский	19,9	51,27	1020,3	17,3	584,1	1002,9	418,8	8,2	922,9	80,1	-504,0	49,4	7 162	7,2	1,4	41,3	34,8	
24 Сосновоборский	24,5	54,33	1331,1	22,6	762,0	1308,5	546,4	10,1	977,9	330,5	-431,5	32,4	4 935	4,9	1,1	21,8	28,3	
25 Спасский	23,2	17,16	398,1	6,8	227,9	391,3	163,4	9,5	308,9	82,5	-145,5	36,5	4 025	4,0	2,8	59,5	13,2	
26 Тамалинский	22,0	12,96	285,1	4,8	163,2	280,3	117,0	9,0	233,3	47,0	-116,2	40,8	3 435	3,4	3,0	70,9	13,8	
27 Шемшейский	25,4	16,41	416,8	7,1	238,6	409,7	171,1	10,4	295,4	114,3	-124,3	29,8	4 528	4,5	3,6	63,9	8,2	
28 г.Пенза	23,0	517,58	11904,3	202,4	6815,2	11702,0	4886,7	9,4	9316,4	2385,5	-4429,7	37,2	390 211	390,2	8,8	192,8	4,2	
29 г. Кузнецк	23,0	88,76	2041,5	34,7	1168,7	2006,8	838,0	9,4	1597,7	409,1	-759,7	37,2	36 152	36,2	4,8	104,2	7,8	
30 г. Заречный	23,0	63,61	1463,0	24,9	837,6	1438,2	600,6	9,4	1145,0	293,2	-544,4	37,2	28 232	28,2	5,2	113,5	7,2	
Итого	23,3	1430,0	34095,9	579,6	19519,9	33516,3	13996,4	9,6	25740,7	7775,6	-11744,3	34,4	215,5	1,8	37,2	18,8		

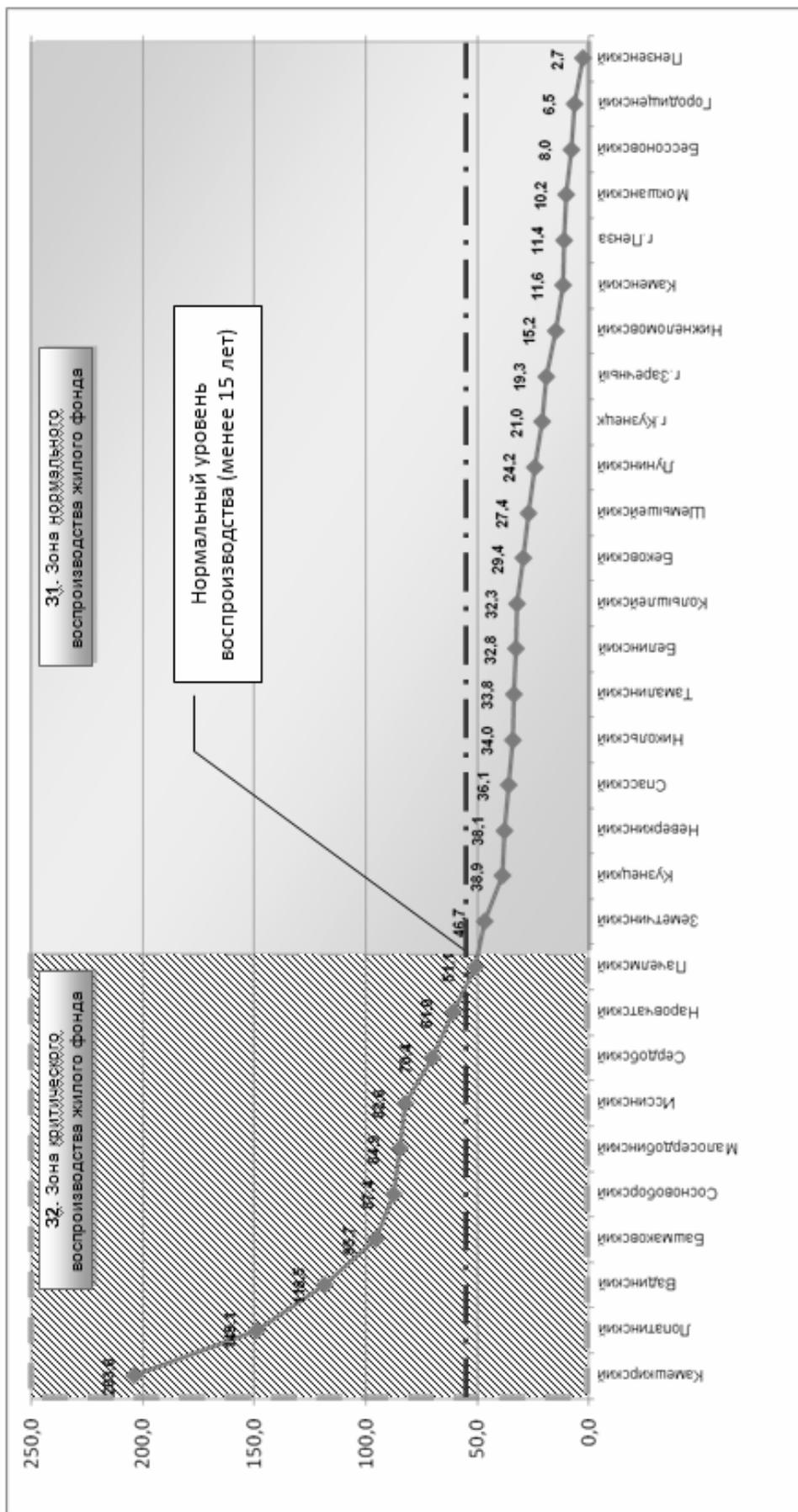


Рис. 82. Анализ воспроизводства жилого фонда по районам Пензенской области на 2013 год

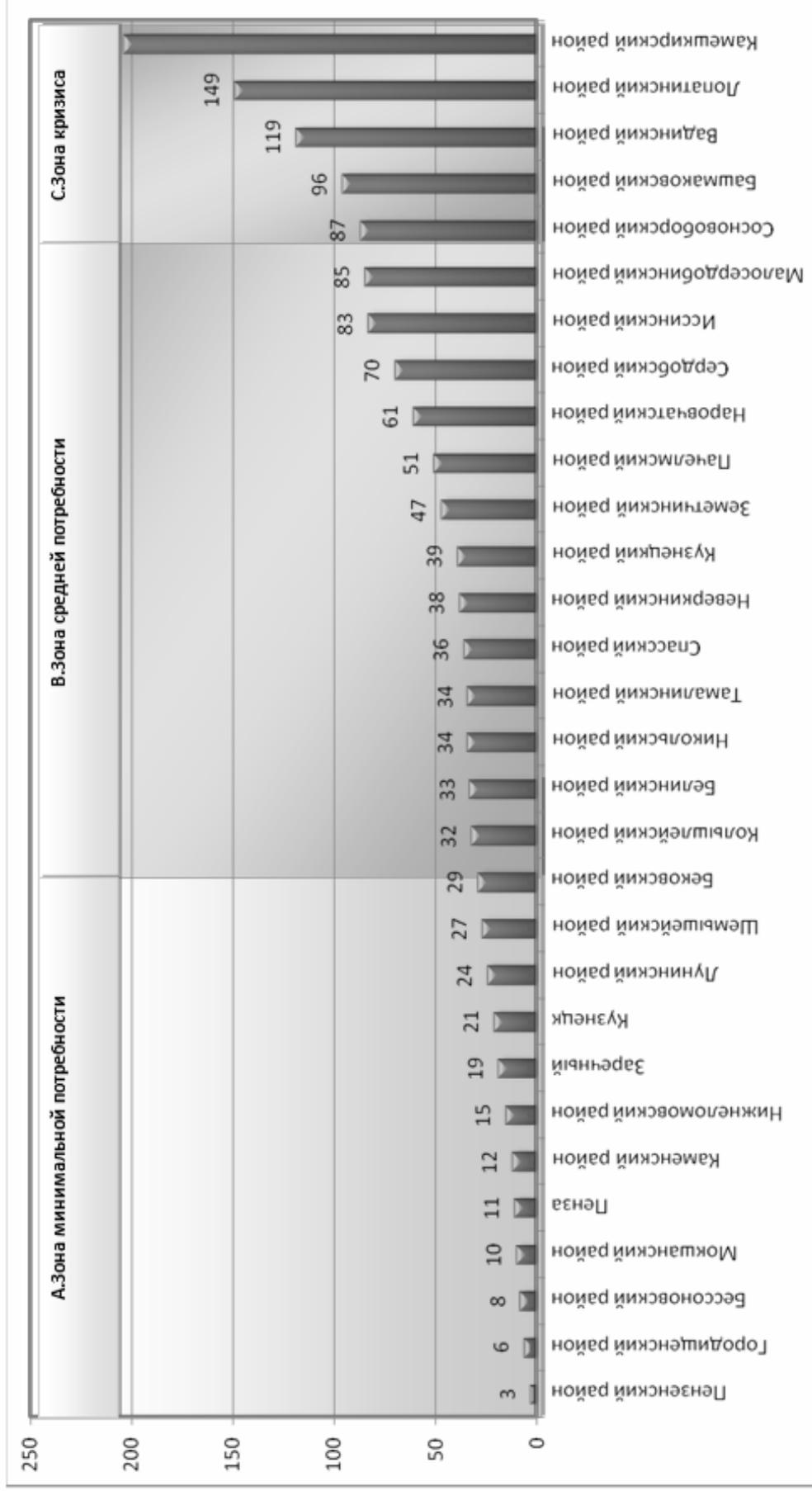


Рис. 83. Зонирование районов Пензенской области по степени потребности в реализации политики МЖС

Условия развития МЖС в регионе следующие:

1. Застройщик – любая строительная компания, действующая на территории региона.

2. Потребитель – любой гражданин РФ, житель региона, приобретающий малоэтажную жилую недвижимость на территории Пензенской области.

3. Малоэтажный жилой дом – одноэтажный жилой дом, кирпичный, площадью 120 кв.м, стоимость дома на 2013 год – 3000 тыс.руб. со всеми коммуникациями (в г.Пензе).

4. Очередники – население, нуждающееся в улучшении жилищных условий, состоящие в очереди на получение жилья.

5. Условия кредита для населения – льготный ипотечный кредит сроком на 10 лет, под 15% годовых, выдаваемый застройщиком на приобретение малоэтажного жилого дома.

6. Условия кредита для застройщика – льготный кредит сроком на 10 лет, под 12% годовых, выдаваемый из средств бюджета застройщику на строительство малоэтажного жилого дома.

7. Бюджетные средства – средства регионального (муниципального) бюджета, направляемые на реализацию политики МЖС.

8. Потребность в жилье – количество семей, нуждающихся в приобретении индивидуального жилья в данном районе.

9. Коэффициент удорожания жилья – принимается в расчетах рост стоимости недвижимости 5% в год.

10. Ставка дисконтирования в расчетах принимается в размере 12%.

11. Срок прогноза – 10 лет.

12. Компенсация процентной ставки из бюджета – компенсация части процентной ставки по кредиту для застройщика из средств бюджета.

Основные расчеты представлены в Приложении Ж.

Основные результаты по развитию МЖС в регионе, полученные в результате расчетов, следующие (по г.Пензе) (табл. 23).

Т а б л и ц а 23

Результаты оценки эффективности развитию МЖС в регионе

Эффективность реализации политики МЖС для застройщиков без участия бюджетного финансирования		Эффективность реализации политики МЖС для застройщиков с участием бюджетного финансирования		Расчет бюджетной эффективности реализации политики МЖС	
ЧДД	19 228 522	ЧДД	24 260 825	ЧДД	14 004 805
Ток	4,81	Ток	3,26	Ток	1,33
ИД	1,37	ИД	1,46	ИД	1,77
ВНД	47%	ВНД	78%	ВНД	97%

Таким образом, видно, что участие бюджетных средств в развитии МЖС в регионе повышает показатели эффективности для застройщиков (Δ ЧДД = 5 032 303 тыс.руб.). При этом рентабельность участия бюджетных средств в развитии МЖС в регионе очень высокая – 177%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Малоэтажное домостроение в последнее время часто называется перспективным сегментом жилищного строительства. Недаром же президент страны определил индивидуальное малоэтажное строительство как приоритетное направление в решении жилищного вопроса. Перед строительным комплексом страны поставлена масштабная задача: к 2015-2020 годам довести объёмы малоэтажного строительства до 65-70 % от общего объёма вводимого жилья.

В целях обеспечения жилищного строительства в муниципальных образованиях в генеральных планах предусматриваются земельные участки для массовой застройки. В каждом районе определены земельные участки для размещения жилищного строительства в системе существующей застройки и на новых территориях, как в пределах границ населенных пунктов, так и за их пределами.

По количеству единиц жилья Пензенская область вполне благополучна, на одну семью приходится 1,145 единиц жилья (коэффициент жилищной обеспеченности – КЖО 1,145).

Явно выраженная жилищная недостаточность выявлена только в Кузнецке (КЖО 1,0). Избыток жилья в г.Бессоновка – КЖО 1,4).

Состояние жилищного фонда вызывает тревогу, так как на период до 2020 года к номинально предельной величине старения (НПВ) придут до 48% единиц жилья, большей частью в многоквартирных домах массовых серий, построенных в период с 1946 по 1975 гг.

Если не предпринять радикальных мер (объёмы финансирования капитального ремонта не дают существенной коррекции тренда), то в 2020 году аварийный и ветхий жилищный фонд Пензенской области при современном темпе выбытия достигнет 3,7 млн. квадратных метров, т.е. порядка 140 тыс. жителей будет проживать в 52 000 аварийных и ветхих жилищ.

Необходимы радикальные меры по расселению, капитальному ремонту, реконструкции, сносу многоквартирных домов, построенных до 1975 года и расселению части жильцов в индивидуальные дома.

Локомотивом расширенного воспроизводства жилищного фонда Пензенской области становится малоэтажное, и в большей степени индивидуальное жилищное строительство. Если принять во внимание динамику ввода нового жилья, более половины которого приходится на индивидуальные дома, то можно сделать вывод, что за последние 10 лет

средняя площадь индивидуальных домов выросла на 27% и составила 161 кв.м, а площадь квартир выросла всего на 10% или 87,7 кв.м.

На территории Пензенской области с 1.01.2010 действует долгосрочная целевая программа Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 – 2015 годы, в состав которой вошли 4 подпрограммы, в том числе:

1. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» на 2010 – 2015 годы:

2. Подпрограмма «Дом для специалистов в сельской местности» на 2010 – 2015 годы.

3. Подпрограмма «Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере» на 2010 – 2015 годы:

4. Подпрограмма «Государственная поддержка в улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы Пензенской области» на 2010 - 2015 годы.

Благодаря этим программам тысячи людей смогут улучшить свои жилищные условия, получив сертификаты, в том числе и на строительство индивидуального жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные и законодательные акты

1. Ведомственная целевая программа «Развитие малоэтажного жилищного строительства в Российской Федерации» (Проект Минрегионразвития РФ)
2. Данные территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области (Пензастат)
3. Об областной целевой программе «Развитие базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области (2008-2010 гг.)» Закон Пензенской области от 20.05.2008 № 1513-ЗПО.
4. Проект федерального закона № 432575-4 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с принятием Градостроительного кодекса».
5. Постановление Правительства Московской области от 26.11.2009 № 1028/50 «О Концепции развития малоэтажного жилищного строительства на территории Московской области».
6. Приложение к постановлению Правительства Московской области от 26.11.2009 № 1028/50 «Концепция развития малоэтажного жилищного строительства на территории Московской области»
7. Постановление администрации г. Пензы от 12 мая 2011 г. № 530 «Обеспечение жильем молодых семей в городе Пензе на 2011-2015 годы»
8. ТСН 301-97-ЯО. Индивидуальная застройка в Ярославской области. Часть I. Порядок разработки и согласования проектной документации для индивидуального строительства
9. РСН 70-88. Порядок разработки и согласования проектной документации для индивидуального строительства в РСФСР
10. СП 11-111-99. Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства
11. СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства
12. СНиП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные (СП 55.13330.2011).
13. НПБ 106-95. Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования.

14. СП 31-106-2002. Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов

15. МДС 40-2.2000. Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов

16. СП 31-105-2002. Проектирование и строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов с деревянным каркасом. – М.: Госстрой России, 2002. – 92 с.

Научная и учебная литература

17. «Реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России. Опыт. Мнения. Проблемы». Совместное заседание Комитета торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ, Правления Российского общества инженеров строительства (РОИС), Правительства Белгородской области.

18. Андросов, А.Н. Маркетинг территориальных рынков малоэтажной жилой застройки. Тенденции и закономерности. [Текст] / А.Н. Андросов, С.А. Баронин. – Германия. Берлин, Академическое издание «Lambert Academic Publishing», 2011.

19. Асаул, А.Н. Развитие индивидуального жилищного строительства на селе (на примере Ленинградской области) [Текст] / А.Н. Асаул, И.В. Денисова. – СПб.: СПбГАСУ, 2012.

20. Асаул, А.Н. Малоэтажное жилищное строительство [Текст] / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова. – М.: Гуманистика, 2009. – 564 с.

21. Асаул, А.Н. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России [Текст] / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова; под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. – СПб.: «Гуманистика», 2005. – 563с.

22. Баженова, Е.С. «Малоэтажное жилище: возможные варианты» [Текст] / Е.С. Баженова, Е.Г. Костина // Жилищное строительство. – №6, 2009.

23. Балаев, С.Ю. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД в России. [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.marketologi.ru

24. Баронин, С.А. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства в России [Текст]: монография / С.А. Баронин [и др.]. – М.: ИНФРА-М, 2012 г.

25. Басаргин, А.Ф. Система управления социальным жильем. Опыт Великобритании [Текст] / А.Ф.Басаргин, А.Е. Рахлин. – М., 20101.

26. Блюденов, А. Жилищным кооперативам пообещали бесплатную землю [Текст] / А. Блюденов // Деловая газета «Маркер», 09.02.2011 г.

27. Бушуев, Б.С. Развитие инвестиционно-строительной деятельности в современных условиях экономики России [Текст] / Б.С. Бушуев. – М., Изд-во «МАКС-ПРЕСС», 2008.

28. Величко, М.В. Архитектурная парадигма модернизации и возрождения России – ландшафтно-усадебная урбанизация. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://homeland.3dn.ru>

29. Визгалов, Д.В. Методы оценки муниципальных программ [Текст] / Д.В. Визгалов. – М.: Фонд «Институт экономики города» – 2009.

30. Викторов, М. Национальный проект по жилью: факторы реализации [Текст] / М. Викторов, В. Кошелев, В. Грахов // Экономист. – №1, 2009.

31. Вильнер, М.Я. Об инновационных подходах к решению проблем развития территория России [Текст] / М.Я. Вильнер. – М., 2011.

32. Деревянное домостроение[Текст]; под общ.ред. д.т.н., проф. А.Г. Черных. – СПб.: СПбГЛТА, 2009. – 343 с.

33. Деревянное домостроение в России: проблемы и решения [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.npadd.ru

34. Деревянное домостроение. Архитектура. Конструкции. Расчет: [Текст]: учеб. пособие; под ред. А.Г. Черных. – СПб. гос. архит.-строит. ун-т. – СПб, 2011. – 342 с.

35. Дмитренко, О. «Регион рассчитывает получить федеральные субсидии на малоэтажное строительство» [Текст] / О. Дмитренко // «Российская газета». – Экономика Поволжья. – №5327 от 02.11.2010 г.

36. Жанбосов, А.Т. Концептуальные основы жилищной политики государства: вопросы экономики и управления: автореферат дис. канд. экон. наук [Текст] / А.Т. Жанбосов. – М., 2009.

37. Жилина, В.И. Стратегия реализации региональной жилищной политики: теория, методология, практика [Текст]: автореф. дис... канд. экон. наук В.И. Жилина. – М., 2009.

38. Жилищные кооперативы как альтернатива ипотечному кредитованию [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lisya-noga.livejournal.com>

39. Жилищные кооперативы построят малоэтажную Россию. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.prosgo.ru>

40. Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rusdb.ru>

41. Казейкин, В.С. Практические аспекты реализации программы малоэтажного жилищного строительства [Текст] / В.С. Казейкин // Свой дом. Малоэтажное и коттеджное строительство. – 2010.
42. Кириллова, А.Н. Жилищная политика в условиях рыночных отношений [Текст] / А.Н. Кириллова. – М.: Изд-во «Картолитография», 2009.
43. Коган, А.Б. Инновационные технологии в малоэтажном строительстве [Текст] / А.Б. Коган // Национальные проекты. 2009. – №5 (12).
44. Когда и где Россия будет малоэтажной. [Электронный ресурс]. Режим доступа: ALLДОМА.ru.
45. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации [Текст]; под ред. Н.П. Кошмана, В.Н. Пономарёва.
46. Корабейников, И.Н. Кластерный подход к организации регионального производственного комплекса: теоретические и практические аспекты [Текст] / И.Н. Корабейников, С.М. Спешиллов; под ред. академика РАИ А.И. Татаркина. – Оренбург: ИНК ГОУ ОГУ, 2009. – 185 с.
47. Корабейникова, О.А. Управление социально-экономическим развитием муниципальных образований: теоретические и практические аспекты [Текст]: монография / О.А. Корабейникова, И.П.Корабейников. – Оренбург: ПК ГОУ ОГУ, 2009. – 188 с.
48. Костецкий, Н.Ф. Программа малоэтажного домостроения альтернатива урбанистской концепции развития многоэтажных мегаполисов [Текст] / Н.Ф. Костецкий, А.Д. Акулин, В.А. Райхман, В.Я. Осташко // Экономика строительства, 2009. – № 2.
49. Лапаева, М.Г. Управление социально-экономическим развитием региона в условиях становления сетевой экономики [Текст]: монография / М.Г. Лапаева, И.Н. Корабейников, Е.Н. Макеева. – Оренбург: ИНК ГОУ ОГУ, 2009. – 268 с.
50. Лебедев, А. Малоэтажная Россия: Жизнь на земле [Текст] / А. Лебедев // Ведомости, №73 (1600), 2006.
51. Левин, Ю.А. Проблемы развития рынка малоэтажного домостроения и некоторые пути их инновационного решения [Текст] / Ю.А. Левин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2009. – №3 (40).
52. Левин, Ю.А. Реформирование жилищно-инвестиционной политики: тенденции и прогноз развития малоэтажного домостроения [Текст] / Левин Ю.А. // Общественный сектор в экономике России: теория и практика реформ; сб. тр. науч. конф. – М., 2009.

53. Лепилин, Д.А. Финансовый механизм развития жилищного строительства в России [Текст]; автореф. дис... Д.А. Лепилин. – Саратов, 2009.

54. Малоэтажное жилищное строительство в рамках приоритетного национального проекта «Доступное жильё» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.abkogon.ru>

55. Малоэтажное и индивидуальное жилищное строительство в республике будет развиваться более динамично [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gov.karelia.ru>

56. Малоэтажное строительство – крупным планом: пути развития рынка доступного жилья [Электронный ресурс]. Режим доступа: – <http://www.stroyorbita.ru>

57. Малоэтажное строительство [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.3-floor.ru>

58. Малоэтажное строительство «вытянет» строительную отрасль [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.vseon.com>

59. Малоэтажное строительство в России – дань мировой тенденции комфортного проживания. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.realtypress.ru>

60. Малоэтажное строительство: проблемы, перспективы и стимулирование развития [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.nkom-nn.ru>

61. Митичев, Г.А. Совершенствование государственной инвестиционной политики в сфере индивидуального жилищного строительства [Текст]: автореф. дис... Г.А. Митичев. – М., 2008.

62. Николаева, Е. Современные тенденции развития малоэтажного жилищного строительства [Текст] / Е.С. Николаева //Журнал «Малоэтажное жилищное строительство». – 2010. – сентябрь-октябрь. – с.17-19.

63. Носкова, О. «Малоэтажное строительство – реальная возможность решить жилищную проблему для работников бюджетной сферы» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.government-nnov.ru/?id=103771>

64. Об оценке доступности жилья в России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://delightful.ru>

65. Опыт реализации пилотного проекта комплексной компактной застройки в пос.им.Дзержинского Ленинградской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ruidea.org>

66. Осташко, В.Я. Экономический механизм функционирования девелоперских компаний на территориальных рынках малоэтажного жилищного строительства [Текст]: автореф. дис... В.Я. Осташко. Москва, 2007.

67. Переход к поточному способу малоэтажного строительства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.nagid.ru>

68. Пригарин, С.А. Концепция развития системы управления малоэтажным жилищным строительством [Текст] / С.А. Пригарин // Журнал «Экономика и управление», №5 (78). – 2011 г.

69. Пригарин, С.А. Развитие системы управления малоэтажным жилищным строительством в Московской области [Текст] / С.А. Пригарин автореф. дис... С.А. Пригарин. – М., 2012.

70. Проблемы развития рынка малоэтажного домостроения и некоторые пути их инновационного решения. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://dpr.ru>

71. Проблемы экономики, организации и управления инвестиционно-отраслевыми комплексами [Текст]: материалы междунар. науч.-практ. конф.; под общ. ред. Б.Б. Хрусталева, Ю.С. Артамоновой. – П., 2009. – 216 с.

72. Пузанов, А. Жилищная политика в России – мифы, заблуждения и реальность [Текст] / А. Пузанов // Журнал «Имущественные отношения в РФ». – 20.10.2006.

73. Райхман, В.А. Формирование экономической стратегии развития малоэтажного домостроения в России [Текст]: автореф. дис... / В.А. Райхман. – Москва, 2009.

74. Реализация концепции развития малоэтажного жилищного строительства в Московской области. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.stroyorbital.ru>

75. Рекомендации по планировке и застройке жилых районов и микрорайонов ЦНИИП градостроительства [Текст] /. – М., 1980.

76. Рыбина, Е.Г. Понимание и измерение доступности жилья в России и мире. [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.lomonosov-msu.ru

77. Системы несъёмной полистирольной опалубки для монтажа монолитных зданий и сооружений [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://mybuilder.ru>

78. Смирнова, О.П. Формирование организационно-экономического механизма управления инвестициями в жилищное строительство [Текст]: автореф. дис... О.П. Смирнова. – СПб, 2009.

79. Стихийность загородом: особенности и перспективы [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://asninfo.ru>

80. Стражников, А.М. Мониторинг качества жилищного фонда [Текст] / А.М. Стражников. – М., 2002.

81. Технологии становятся экономичными [Текст] // Газета – «Строим Свой Дом», 02.02.2011 г.

82. Трутнев, Э.К. Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости [Текст] / Э.К. Трутнев. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2009.

83. Хачатрян, С.Р. Моделирование региональной жилищной политики и механизмов расширения доступности улучшения жилищных условий населения [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rusdb.ru/russia/>

Источники Internet

84. «Дом-Конструктор» . <http://domkonstruktor.ru>

85. Администрация города Пенза www.penza-gorod.ru

86. Ассоциация малоэтажного и индивидуального домостроения <http://www.amidsfo.ru/>

87. Ассоциация малоэтажного домостроения. Все что нужно знать о строительстве индивидуального жилого дома. <http://www.moymodom-yar.narod.ru>

88. Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы www.inno-expert.ru

89. Министерство регионального развития РФ <http://www.minregion.ru>

90. Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства www.namiks.ru

91. НИИ Теплостен <http://www.teplosten.ru>

92. О новых нормах и правилах для малоэтажного строительства. <http://www.sibdom.ru>

93. ООО «Зодчий» <http://www.zod.ru>

94. Правительство Пензенской области www.penza.ru

95. Преимущества деревянного домостроения.// <http://moduldom.net/>

96. Проект «Российский дом будущего» // expert.ru

97. Российский интернет-портал для профессионалов малоэтажного жилищного строительства <http://lowbuild.ru/>

98. Управление экономики Пензенской области www.penza-economic.ru

99. Федеральная служба государственной статистики РФ <http://www.gks.ru>

100. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы
<http://fcp.economy.gov.ru>

101. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. <http://www.fondgkh.ru>

ГЛОССАРИЙ

Архитектура индивидуальных жилых домов – наука и искусство проектирования и строительства зданий, сооружений и малых форм для образования комплексного ансамбля искусственной индивидуальной жилой среды, которая гармонично сочетается с окружающей естественной природой.

Базовые объекты – учреждения и предприятия, организующие и обеспечивающие периодическое обслуживание группы поселений в границах территории местного самоуправления.

Балкон – выступающая из плоскости стены фасада, огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более смежных квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на собственный приквартирный участок.

Быстровозводимый дом – нетрадиционный вид дома, конструкция которого предусматривает возможность его строительства в сроки, значительно меньшие, чем возведение традиционных домов.

Веранда – как правило, полностью остекленное не отапливаемое помещение, пристроенное к дому или встроено в него.

ВСН – ведомственные строительные нормы.

Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные учреждения и предприятия – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта.

ГОСТ – государственный стандарт.

Жилое образование – функционально-планировочное образование в виде: поселения (поселка) малоэтажной застройки, комплекса малоэтажной застройки, группы участков малоэтажной застройки.

Изобретение для дома – новая неизвестная прежде в мировом масштабе конструкция, строительный материал, технология возведения или способ эксплуатации дома, созданные в результате творчества.

Индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

Индивидуальные застройщики (физические лица) – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций.

Индивидуальный дом – дом для проживания, как правило, одной семьи или нескольких родственных семей, который отличается от других домов характерными, свойственными только ему, признаками.

Качество дома – совокупность существенных признаков, свойств и особенностей, отличающих дом от других объектов и придающих ему определенность.

Комфортабельный индивидуальный дом – дом, отвечающий всем требованиям жизни человека для обеспечения удобства, спокойствия, уюта и надежности.

Красивый дом – дом, доставляющий наслаждение взору, приятный внешним видом и внутренним интерьером, своей гармоничностью и стройностью всех составляющих элементов.

Лестнично-лифтовый узел – помещение, предназначенное для размещения вертикальных коммуникаций – лестниц и лифтов.

Лифтовый холл – помещение перед входом в лифты.

Лоджия – перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

Малоэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Микроцентры – объекты, объединяющие учреждения и предприятия первой необходимости и минимальной вместимости для обслуживания малых поселений.

Мобильный дом – нетрадиционный вид дома, конструкция которого предусматривает возможность не только его сборки, но и разборки с последующими транспортировками и сборками на новых местах строительства.

Модель индивидуального дома – теоретическая, абстрактная схема, воспроизводящая основные процессы жизненного цикла дома – проектирования, строительства и эксплуатации, с адекватностью практическому, реальному процессу с достаточной степенью достоверности.

НП – нормализованные планировочные элементы.

Обслуживание населения – обеспечение жителей необходимыми услугами; на территориях малоэтажной жилой застройки организуется, как правило, повседневное обслуживание, предоставляющее жителям услуги первой необходимости, и в отдельных случаях – периодическое обслуживание, предоставляющее услуги еженедельного и более редкого спроса.

Общая площадь индивидуального жилого дома – сумма площадей помещений и встроенных шкафов, а также лоджий, балконов.

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.). Общественный центр имеет границы и режим целевого функционального назначения, установленные градостроительной документацией.

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

Планировочная отметка земли – уровень земли на границе отмоски.

Площади подполья – площади подполья для проветривания дома, проектируемого для строительства на вечномёрзлых грунтах. Площади чердака, технического подполья, технического чердака, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц, в общую площадь жилых домов не включаются.

Площадь застройки индивидуального жилого дома – площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под домом, расположенным на столбах, а также проезды под домом включаются в площадь застройки.

Площадь индивидуального жилого дома – сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, а также тамбуров.

Площадь многоэтажного индивидуального жилого дома следует определять как сумму площадей этажей дома, измеренный в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий.

Площадь помещений индивидуальных жилых домов следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). При определении площади помещения мансардного этажа учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонного потолка 1,5 м при наклоне 30 к горизонту; 1,1 м – при 45; 0,5 м – при 60 и более. При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции. Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей площади с коэффициентом 0,7; при этом минимальная высота стены должна быть 1,2 м при наклоне потолка 30; 0,8 м – при 45-60; не ограничивается при наклоне 60 и более.

Погреб – заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой.

Подполье для проветривания под домами, проектируемыми для строительства на вечномёрзлых грунтах, в число надземных этажей не включается.

При определении этажности надземной части дома в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия последнего находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на два метра.

При различном числе этажей в разных частях дома, а также при размещении дома на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части дома.

Придомовой участок – земельный участок, примыкающий к дому, блок-квартире с непосредственным выходом на него.

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Проветриваемое подполье в зоне вечной мерзлоты – открытое пространство под домом между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного, технического) этажа.

Прогноз развития индивидуальных домов – основанное на специальном исследовании заключение о предстоящем развитии процессов проектирования, строительства и эксплуатации домов.

Прогностика – теория и практика прогнозирования.

САПР – система автоматизированного проектирования.

Световой карман – помещение с естественным освещением, примыкающие к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема в лестничную клетку.

Световой фонарь – остекленная конструкция покрытия для освещения внутреннего помещения, лестничной клетки или внутреннего двора.

Секция жилого дома – часть дома, помещения которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор и отделенная от других частей дома глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать 12 м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 м.кв.

СНиП – строительные нормы и правила.

Социальная инфраструктура – комплекс объектов обслуживания и взаимосвязей между ними, наземных и дистанционных, в пределах градостроительного образования (территории, поселения, группы поселений и др.).

Строительный объем индивидуального жилого дома – сумма строительного объема выше отметки плюс-минус 0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей дома определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей дома. Это рассчитывается без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов. Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности дома не учитывается.

Тамбур – проходное пространство между дверями, воздушный буфер, служащий для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запаха при входе в дом, лестничную клетку или другие помещения.

Терраса – обычно открытая пристройка к дому в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещаться на земле или над ниже – расположенным этажом.

Территория малоэтажного жилищного строительства – часть селитебной территории поселения или поселение в целом. Предназначена для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций.

Усадебный жилой дом – многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства.

Холодная кладовая – кладовая, размещаемая в неотапливаемом объеме дома.

Чердак – пространство между поверхностью покрытия, наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

Шахта для проветривания – защищенное вентиляционной решеткой полое вертикальное пространство на всю высоту дома с горизонтальным сечением не менее 1/30 общей площади проветриваемых помещений на этаже.

Экология – наука биологического цикла, рассматривающая взаимные связи организмов, включая человека, с окружающей их средой, включая естественную среду обитания и индивидуальные жилые дома.

Эркер – выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

Этаж мансардный (мансарда) – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия

пересечения плоскости крыши и плоскости фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Этаж надземный – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж подвальный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания.

Этаж цокольный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли не более половины высоты помещений.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

Название	Цели и задачи	Условия участия	Объем и источники финансирования	Размер субсидии	Примечания
1	2	3	4	5	6
Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» на 2010 – 2015 годы в рамках целевой программы Пензенской области	Основными задачами программы являются: обеспечение предоставления молодым семьям – участникам Программы социальных выплат на приобретение жилья или строительства	Участником Подпрограммы может быть молодая семья, в том числе состоящая из одного родителя и одного ребенка, возраст каждого из супругов которого не превышает 35 лет на день принятия	Средства федерального бюджета – 36,7 млн.руб.; средства бюджета Пензенской области – 20 млн.руб.; средства бюджетов муниципальных образований – 20 млн.руб.	Размер социальной выплаты составляет: – 35% от расчетной стоимости жилья – для семей, не имеющих детей; – 40% от расчетной стоимости жилья – для семей, имеющих детей.	Социальная выплата предоставляется на приобретение у любых физических лиц (или юридических лиц одного (нескольких) жилого помещения (жилых помещений) или строительство индивидуального жилого дома, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям, а также может быть использована на уплату первоначального взноса по ипотечному кредиту или займу на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, а также на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам, за исключением социальных выплат, штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам.
Подпрограмма «Социальная поддержка индивидуального жилищного строительства (далее - социальная программа)» для граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 – 2015 г.	Цели программы: создание условий для приобретения молодыми семьями собственных средств, финансирование жилищных программ, предоставление льготных ипотечных кредитов и займов на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья.	Участником Подпрограммы являются граждане Пензенской области, имеющие достаточные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья, в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты	Средства областного бюджета – 22,8 млн.руб.; средства областного бюджета – 249,9 млн.руб.	Размер общей площади жилого помещения по этим ипотечным жилищным кредитам определяется разницей между социальной выплатой и стоимостью жилья. Размер общей площади жилого помещения по этим ипотечным жилищным кредитам определяется разницей между социальной выплатой и стоимостью жилья. Размер общей площади жилого помещения по этим ипотечным жилищным кредитам определяется разницей между социальной выплатой и стоимостью жилья. Размер общей площади жилого помещения по этим ипотечным жилищным кредитам определяется разницей между социальной выплатой и стоимостью жилья.	Социальная выплата предоставляется на приобретение у любых физических лиц (или юридических лиц одного (нескольких) жилого помещения (жилых помещений) или строительство индивидуального жилого дома, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям, а также может быть использована на уплату первоначального взноса по ипотечному кредиту или займу на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, а также на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам, за исключением социальных выплат, штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам.

Продолжение прил. А

1	2	3	4	5	6
<p>Подпрограмма «Дом для специалистов в сельской местности» на 2010 – 2015 годы в рамках долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 – 2015 г.</p>	<p>Реализация Подпрограммы ввозовит: - содействовать развитию специалистов и их семей на селе; - создавать условия для развития личных подсобных хозяйств, производящих продукцию для реализации на рынке и снабжения бюджетной сферы; - ежегодно вводить в строй до нескольких тысяч кв. м современного жилья; - сохранить и создать новые рабочие места в строительной отрасли; - применить на практике новые низкокзатратные проекты сельского жилищного строительства;</p>	<p>Предоставление молодым специалистам (и их семьям) льготных займов на покупку комплекта строительных материалов для строительства индивидуального жилого дома в сельской местности.</p>	<p>Объемы финансирования программы из бюджета Пензенской области в 2011 – 2012 годах составят 122,85 млн. руб., в том числе: в 2011 году – 52,5 млн. рублей; в 2012 году – 70,3 млн. рублей.</p>	<p>Займ предоставляется сроком на 10 лет (либо 15 лет – для работников бюджетной сферы) под 1% годовых. Первые 5 лет процентная ставка компенсируется за счет средств бюджета Пензенской области. Первый платеж за займ осуществляется через 2 года после заключения договора займа. В случае рождения ребенка участник программы освобождается от уплаты процентов за использование средств займа);</p>	<p>Социальную выплату можно использовать на оплату: - части суммы долга по договору займа, заключенному с целью приобретения комплекта строительных материалов для строительства жилого дома, в случае появления в семье участника Подпрограммы ребенка; - части затрат, возникающих у участников Подпрограммы в связи с получением займа (затраты по уплате процентов за использование средств займа); - приобретения мебели.</p>
<p>Подпрограмма «Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере» на 2010 – 2015 годы в рамках долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 – 2015 г.</p>	<p>Целью Подпрограммы является: - создание нормативно-правовой основы для поддержки молодых семей в приобретении (строительстве) жилья; - развитие системы областной поддержки молодых семей в решении жилищной проблемы и создание условий для улучшения демографической ситуации в Пензенской области; - создание условий для повышения доступности приобретения жилья для граждан, проживающих на территории Пензенской области; - предоставление молодым семьям безвозмездной социальной выплаты в виде жилищного сертификата - именного свидетельства, удостоверяющего право граждан на получение социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области на строительство или приобретение жилищного помещения;</p>	<p>Право на получение социальной выплаты имеет молодая семья после рождения в данной семье первого ребенка (детей) при условии, что: 1) ребенок рожден 1 января 2008 года и позднее; 2) ребенок рожден в течение 18 месяцев после заключения брака; 3) молодая семья после 15 июля 2010 года не получила одновременно пособие при рождении ребенка; 4) на момент обращения в Уполномоченный орган: а) члены семьи не являются наемателями жилищных помещений по договорам социального найма или членами семьи наемателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений, или членами семьи собственника жилого помещения; б) либо члены семьи являются наемателями жилищных помещений по договорам социального найма или членами семьи наемателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 15 квадратных метров;</p>	<p>Общий объем финансирования программы с 15 июля 2010 года на 2010- 2015 г. составит 4916 млн. руб., в том числе: за счет средств бюджета Пензенской области 1229 млн. руб.; за счет собственных и заемных средств молодых семей - 3687 млн. руб.</p>	<p>Для участников Подпрограммы с 15 июля 2010 года социальная выплата устанавливается в размере 20% от расчетной стоимости жилого помещения, определяемой по следующей формуле: $P = C \times 36$ кв. м где: Р - размер предоставляемой социальной выплаты; С = 26 250 рублей; 36 кв. м - минимальный стандарт площади жилых помещений, принятый для расчета социальной выплаты.</p>	<p>Данную социальную выплату можно использовать: а) на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение у одного или нескольких юридических лиц жилого помещения (жилых помещений) в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию после 1 января 2008 года; б) на оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома; в) на оплату по договору подряда на строительство индивидуального жилого дома (в том числе с привлечением собственных и (или) заемных средств).</p>

Продолжение прил. А

1	2	3	4	5	6
<p>Подпрограмма «Социальная поддержка граждан Российской Федерации», постоянно проживающих на территории Пензенской области, в условиях жилищных условий в виде социальной выплаты, путем предоставления социальных выплат за счет средств бюджета Пензенской области.</p> <p>категорий граждан пензенской области в жилищной сфере» на 2010-2015 годы</p>	<p>Цель Подпрограммы – поддержка граждан Российской Федерации, постоянно проживающих на территории Пензенской области, в условиях жилищных условий в виде социальной выплаты, путем предоставления социальных выплат за счет средств бюджета Пензенской области.</p>	<p>Правом на получение социальных выплат обладают граждане:</p> <p>1) работники государственных бюджетных учреждений Пензенской области;</p> <p>2) государственные гражданские служащие Пензенской области или лица, замещающие государственные должности Пензенской области;</p> <p>3) участники соответствующих муниципальных программ (подпрограмм) по социальной поддержке граждан в жилищной сфере;</p> <p>- работники муниципальных бюджетных учреждений Пензенской области;</p> <p>- муниципальные служащие Пензенской области.</p> <p>и соответствующие следующим требованиям:</p> <p>1) не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения; либо являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы общей площади жилого помещения, установленной органами местного самоуправления в целях предоставления на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;</p> <p>2) либо являются заемщиками (членами семьи заемщика) по кредиту (займу), предоставленному на строительство (приобретение) жилого помещения, и собственниками и/или членами семьи собственника этого жилого помещения, на строительство (приобретение) которого были привлечены средства кредита (займа), на погашение которого планируется направить социальную выплату.</p>	<p>Общий объем финансирования Подпрограммы - 1367млн.руб. в том числе:</p> <p>-финансирование за счет средств бюджета Пензенской области - 431 млн. руб.;</p> <p>- за счет средств муниципальных образований - 116 млн. рублей;</p> <p>- за счет собственных и заемных средств участников Подпрограммы - 820 млн. руб.</p>	<p>Величина социальной выплаты (С) $S = (НП \times Ц) \times К$, где НП - норма общей площади жилого помещения, устанавливаемая для работника бюджетного учреждения в размере 33 кв. м;</p> <p>Ц - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра К - территориальный коэффициент, для городов Пензы и Заречного - 0,5; Кузнецка - 0,3; Сердобска, Никольска, Нижнего Ломова, Каменки, рабочего поселка Мокшан, населенных пунктов Пензенского района - 0,2; других населенных пунктов Пензенской области - 0,1.</p>	<p>Социальная выплата может быть использована на:</p> <p>1) приобретение жилого помещения в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте или строительство жилого помещения в многоквартирном жилом доме в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте;</p> <p>2) погашение основного долга и процентов по кредиту (займу), заключенным с иными процентом, штрафом, комиссией, пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам;</p> <p>3) уплату первоначального взноса при получении кредита (займа).</p> <p>По договору, направленному на приобретение жилого помещения, могут быть приобретены:</p> <p>- жилой дом;</p> <p>- часть жилого дома, то есть одна или несколько комнат;</p> <p>- квартира;</p> <p>- часть квартиры, то есть одна или несколько комнат;</p> <p>- комната.</p>

Продолжение прил. А

1	2	3	4	5	6
<p>Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» долгосрочной областной целевой программы «Развитие жилищного строительства в Саратовской области» в 2011-2015 годах</p>	<p>Целью подпрограммы является государственная поддержка решения жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке, нуждающихся в улучшении жилищных условий через обеспечение молодых семей жилищными помещениями экономичного класса, отвечающими установленным санитарным, техническим, строительным и техническим требованиям, благоустроенного применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, и может быть использована: на оплату цены договора купли-продажи жилого помещения; на осуществление последнего платежа в счет уплаты паявого взноса в полном размере, в случае если молодая семья или один из супругов в молодой семье является членом жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива (далее - кооператив), после чего жилое помещение, приобретенное кооперативом для молодой семьи, переходит в собственность данной молодой семьи; на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или ипотечного жилищного займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома; на погашение основной суммы долга и уплату процентов по кредитам или займам, предоставленным для приобретения жилья или строительства индивидуального жилого дома, в том числе по ипотечным жилищным кредитам, за исключением иных процентов, штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам.</p> <p>Право использовать социальную выплату на погашение основной суммы долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, в том числе по ипотечным жилищным кредитам, предоставляется молодым семьям - участникам подпрограммы, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с требованиями подпрограммы на момент заключения соответствующего кредитного договора (договора займа).</p>	<p>Саратовская область</p>	<p>Общий объем финансирования мероприятий подпрограммы составляет 5045454,55 тыс. руб., из них:</p> <p>средства федерального бюджета – 1202181,82 тыс. рублей;</p> <p>средства областного бюджета – 816000 тыс. рублей;</p> <p>средства из внебюджетных источников – 3027272,73 тыс. рублей</p>	<p>Социальная выплата направляется на приобретение у любых физических и (или) юридических лиц одного (нескольких) жилого помещения (жилых помещений) экономического класса или строительство индивидуального жилого дома экономичного класса, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенного применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, и может быть использована: на оплату цены договора купли-продажи жилого помещения; на осуществление последнего платежа в счет уплаты паявого взноса в полном размере, в случае если молодая семья или один из супругов в молодой семье является членом жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива (далее - кооператив), после чего жилое помещение, приобретенное кооперативом для молодой семьи, переходит в собственность данной молодой семьи; на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или ипотечного жилищного займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома; на погашение основной суммы долга и уплату процентов по кредитам или займам, предоставленным для приобретения жилья или строительства индивидуального жилого дома, в том числе по ипотечным жилищным кредитам, за исключением иных процентов, штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам.</p> <p>Право использовать социальную выплату на погашение основной суммы долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, в том числе по ипотечным жилищным кредитам, предоставляется молодым семьям - участникам подпрограммы, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с требованиями подпрограммы на момент заключения соответствующего кредитного договора (договора займа).</p>	<p>Саратовская область</p>

Продолжение прил. А

1	2	3	4	5	6
<p>Подпрограмма «Обеспечение жилищными помещениями детей-сирот и приравненных к ним граждан» долгосрочной областной целевой программы «Развитие жилищного строительства в Саратовской области» в 2011-2015 годах</p>	<p>Целью подпрограммы является государственная поддержка решения жилищной проблемы детей-сирот и приравненных к ним граждан. Приоритетными задачами подпрограммы являются: предоставление жилищных помещений; координация государственного жилищного заказа на строительство жилищных помещений; предоставление детям-сиротам и приравненным к ним гражданам жилищных помещений из государственного фонда области по договору с социальным найма; сокращение сроков предоставления жилых помещений на условиях социального найма; предоставление детям-сиротам и приравненным к ним гражданам социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений;</p>	<p>Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не имеющие закрепленного жилого помещения, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы; дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеющие закрепленное жилое помещение, при условии, что возвращение в него невозможно при наличии хотя бы одного из обстоятельств, определенных статьей 4 настоящего Закона; граждане, ранее имевшие статус детей-сирот или детей, оставшихся без попечения родителей, поставленные на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма до 15 мая 2005 года в органах местного самоуправления области, если они не были обеспечены в установленном порядке жилыми помещениями;</p>	<p>Общий объем финансирования мероприятий подпрограммы составляет 1655000 тыс. рублей, из них: средства федерального бюджета – 350000 тыс. рублей; средства областного бюджета – 745000 тыс. рублей; средства областного бюджета – 560000 тыс. рублей.</p>	<p>Размер социальной выплаты определяется исходя из нормы предоставления жилищных помещений из государственного жилищного фонда области, рассчитанной по средней рыночной стоимости одного квадратного метра площади жилищных помещений, установленных на момент исполнения органами исполнительной власти области дифференцированной оплаты жилищно-коммунальных услуг; по муниципальным образованияам, но не превышающей среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по области, определенную уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.</p>	<p>Бюджетные средства направляются на: приобретение (строительство) жилых помещений в собственности области для последующего предоставления данных жилищных помещений по договорам социального найма детям-сиротам и приравненным к ним гражданам; предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилых помещений детям-сиротам и приравненным к ним гражданам;</p>

Продолжение прил. А

1	2	3	4	5	6
<p>Подпрограмма «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» в соответствии с областной программой «Развитие жилищного строительства в Саратовской области» в 2011-2015 годах</p>	<p>Целью подпрограммы является формирование государственного жилищного фонда области для выполнения государственного задания перед отдельными категориями граждан по обеспечению их жильем в соответствии с областной программой «Развитие жилищного строительства в Саратовской области» в 2011-2015 годах</p>	<p>Разрешается участие: 1) реабилитированным лицам, утратившим жилье по основаниям, связанным с репрессиями, в случае возвращения на прежнее место жительства, в том числе членам их семей, другим родственникам проживавшим совместно с репрессированными лицами до применения к ним репрессий, а также детям, родившимся в местах лишения свободы, ссылке, высылке на спецпоселении; 2) гражданам, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний, при которой совместное проживание с ними в одной квартире невозможно, согласно перечню, установленному Правительством Российской Федерации, и не имеющим иного жилья по основаниям, связанным с репрессиями, в случае возвращения на прежнее место жительства, в том числе членам их семей, другим родственникам проживавшим совместно с репрессированными лицами до применения к ним репрессий, а также детям, родившимся в местах лишения свободы, ссылке, высылке на спецпоселении;</p>	<p>Общий объем финансирования мероприятий по подпрограмме составляет 695000 тыс. рублей, областного бюджета – 325000 тыс. рублей; средства областного бюджета из внебюджетных источников – 370000 тыс. рублей</p>	<p>Размер социальной выплаты определяется исходя из норм предоставления жилищных помещений из государственного жилищного фонда области, рассчитанной по средней рыночной стоимости одного квадратного метра площади жилищных помещений, установленной и утвержденной уполномоченным исполнительным органом власти области дифференцированно по муниципальным образованияам, но не превышающей среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилищ по области, определенную уполномоченным исполнительным органом власти Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.</p>	<p>Бюджетные средства направляются на: приобретение (строительство) жилых помещений в собственности области для предоставления по договорам социального найма; предоставление социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений; оплату жилищно-коммунальных услуг; инвентаризацию и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (жилье поменяния), находящееся в государственной собственности области.</p>

Продолжение прил. А

1	2	3	4	5	6
<p>Подпрограмма «Государственная поддержка отдельных категорий граждан при ипотечном кредитовании» в рамках целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Тамбовской области на 2011-2015 годы»</p>	<p>Цель – улучшение жилищных условий граждан. Задача – оказание государственной поддержки в решении жилищной проблемы граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.</p>	<p>Участником могут быть: а) государственные гражданские служащие области; б) работники бюджетных учреждений; в) муниципальные служащие и работники бюджетной сферы, финансируемые из местных бюджетов области; г) спасатели профессиональных аварийно-спасательных служб, профессиональных аварийно-спасательных формирований, создаваемых высшим органом исполнительной власти области; д) сотрудники органов внутренних дел Российской Федерации, должности которых финансируются за счет средств областного бюджета; е) молодые семьи, которые были признаны в установленном порядке участниками подпрограммы «Молодежи - доступное жилье» областной целевой программы «Жильце» и приобрели жилое помещение в рамках ее реализации; ж) многодетные семьи, имеющие в своем составе трех и более детей в возрасте до 18 лет; з) лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей; и) инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов; к) граждане, если они или члены их семей получили в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» государственный сертификат на материнский (семейный) капитал.</p>	<p>Средств областного бюджета – 312164 тыс. рублей</p>	<p>Расчетная стоимость жилого помещения определяется по формуле: $СтЖ = Н \times РЖ$, где: СтЖ - расчетная стоимость жилого помещения, исходя из размера заемки при расчете размера государственной поддержки; Н - норматив стоимости 1 кв.м общей площади жилья, определенная постановлением администрации области; РЖ - размер общей площади жилого помещения на первоначном рынке жилья в сланных в эксплуатацию ад- в 2008 году и последующих годах домах, собственником которых является юридическое лицо – застройщик; учетом которой определяется размер государственной поддержки.</p>	<p>Государственная поддержка оказывается гражданам, взявшим ипотечный жилищный кредит (займ), в случаях: участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на основании договора участия в долевом строительстве (уступки права требования от юридического лица); приобретения жилого помещения на первоначном рынке жилья в сланных в эксплуатацию ад- в 2008 году и последующих годах домах, собственником которых является юридическое лицо – застройщик; строительства индивидуального жилого дома.</p>

О к о н ч а н и е п р и л . А

1	2	3	4	5	6
<p>1 Подпрограмма «Развитие ипотечного кредитования в рамках областной целевой программы»</p> <p>2 Цель – развитие инфраструктуры рынка ипотечного кредитования жилищного кредитования</p> <p>3 Кредиты выдаются: гражданам - на приобретение первого жилья для постоянного проживания, на приобретение второго жилья для сезонного проживания (дача) или для предоставления жилья в прожиточном минимуме; на оплату наевых взносов в средства областного бюджета – 458750 тыс. рублей;</p> <p>4 Общий объем финансирования программы составит 9763800 тыс. рублей, в том числе: областного бюджета – 458750 тыс. рублей;</p> <p>5 Внебюджетные источники – 9305050 тыс. рублей</p>	<p>2 Цель – развитие инфраструктуры рынка ипотечного кредитования жилищного кредитования</p> <p>3 Кредиты выдаются: гражданам - на приобретение первого жилья для постоянного проживания, на приобретение второго жилья для сезонного проживания (дача) или для предоставления жилья в прожиточном минимуме; на оплату наевых взносов в средства областного бюджета – 458750 тыс. рублей;</p> <p>4 Общий объем финансирования программы составит 9763800 тыс. рублей, в том числе: областного бюджета – 458750 тыс. рублей;</p> <p>5 Внебюджетные источники – 9305050 тыс. рублей</p>	<p>3 Кредиты выдаются: гражданам - на приобретение первого жилья для постоянного проживания, на приобретение второго жилья для сезонного проживания (дача) или для предоставления жилья в прожиточном минимуме; на оплату наевых взносов в средства областного бюджета – 458750 тыс. рублей;</p> <p>4 Общий объем финансирования программы составит 9763800 тыс. рублей, в том числе: областного бюджета – 458750 тыс. рублей;</p> <p>5 Внебюджетные источники – 9305050 тыс. рублей</p>	<p>4 Общий объем финансирования программы составит 9763800 тыс. рублей, в том числе: областного бюджета – 458750 тыс. рублей;</p> <p>5 Внебюджетные источники – 9305050 тыс. рублей</p>	<p>5 Внебюджетные источники – 9305050 тыс. рублей</p>	<p>6</p>
Ульяновская область					
<p>1 Подпрограмма «Обеспечение жилищными помещениями населения Ульяновской области»</p> <p>2 Основная цель программы – обеспечение населения Ульяновской области жилищными помещениями</p> <p>3 В программе могут участвовать молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.</p>	<p>2 Основная цель программы – обеспечение населения Ульяновской области жилищными помещениями</p> <p>3 В программе могут участвовать молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.</p>	<p>3 В программе могут участвовать молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.</p>	<p>4 На реализацию мероприятий предусмотрена сумма в 1 млрд. 650 млн. рублей, в том числе: 645,374млн. рублей на предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилых помещений; 15 млн. рублей на предоставление дополнительных социальных выплат молодым семьям при рождении (усыновлении) одного ребенка;</p>	<p>5</p>	<p>6 Государственная поддержка молодым семьям в улучшении жилищных условий предоставляется: молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, на приобретение (строительство) жилых помещений; молодым семьям для компенсации части расходов по оплате процентов по ипотечным жилищным кредитам (займам), полученным на приобретение (строительство) жилых помещений.</p>

Приложение Б

**ПЕРЕЧЕНЬ ПЛОЩАДОК, ВЫДЕЛЕННЫХ
ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В 2008-2010 ГОДАХ
В РАЙОНАХ ОБЛАСТИ НА 01.01.2010 Г.**

№ п/п	Районы	Площадь участков, га	Количество квартир (инд. домов), шт.	Планируемая общая площадь квартир, м2
1	г. Пенза	284,26	23671	1278252
2	г. Кузнецк	43,37	1153	64268
3	г. Заречный	30,28	1277	88615
4	Башмаковский	39,53	369	33040
5	Спасский	64,0	213	19630
6	Бековский	23,35	143	13820
7	Белинский	80,4	664	66400
8	Бессоновский	300,0	2164	176045
9	Вадинский	15,96	73	7300
10	Городищенский	269,6	1593	127440
11	Земетчинский	85,2	568	45840
12	Иссинский	125	311	26700
13	Каменский	32,1717	761	57890
14	Камешкирский	31,939	211	18090
15	Кольшлейский	9,985	77	7700
16	Кузнецкий	140,7	667	71060
17	Лопатинский	4,57	33	3810
18	Лунинский	27,82	176	67225
19	Мокшанский	163,0313	745	88490
20	М. Сердобинский	25,3	169	13545
21	Наровчатский	12,5	86	8600
22	Неверкинский	29,3	177	17600
23	Никольский	184,88	1148	103715
24	Нижнеломовский	73,75	513	41180
25	Пачелмский	25,9	160	16920
26	Пензенский	450,122	32247	1459830
27	Сердобский	203,02	947	95461
28	Сосновоборский	220,35	1164	103250
29	Тамалинский	38,37	259	23330
30	Шемышейский	140,48	786	78750
	Всего:	3174,9	72523	4223616

Приложение В

**ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ОРГАНИЗАЦИЯМ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2008-2010
ГОДАХ В МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ И ГОРОДСКИХ ОКРУГАХ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.01.2010Г**

Наименование районов	Количество выделенной площади (га)	Количество квартир (индивидуальных домов), шт.	Предоставлены организациям
Городищенский	1,5	15	ФГУП «529 ВСУ МО РФ» От 30.04.2008г. №248П ООО «Бизнес спектр+» от 18.09.08. ООО «Бизнес спектр+»от 10.11.08
г.Пенза	2,4972	266	ООО «Статус» ООО «Электросервис» ОАО «Пензастрой»
Бессоновский	1,66	405	ООО «Доступное жилье» В.В.Фадеев
Каменский	0,353	40	ООО «Армстой» Алабян А.Х. от 01.08.08.г №1192
Кольшлейский	0,99	10	ОАО «Российские железные дороги» от 29.07.08г. №184-п ООО ПКФ «Термодом» от 29.07.08г. №184-п
Малосердобинский	0,3	2	ООО ПКФ «Термодом»,аренда,пост. Главы адм. Района от 25.06.08 №191
Пензенский	11,0	71	И.П. Манукян от 08.07.08 №1045
Пачелмский	0,38	3(9)	ИП Соснин
Спасский	1,503	10	ООО «ВАЛЕО», Орехин В.М., от 19.10.087 №416
Шемышейский	0,28	2	И.П.Балябин А.В. ООО «Спектр недвижимости
г. Кузнецк	6,27	7(896квартир)	ООО «Русская строительная компания-Самара» №2459 от 02.07.07 ООО «Мегастроинка»№2535 от 16.10.2007г ООО «Мегастроинка»№2458 от 02.07.07.
г. Заречный	4,8591	8(869)	Фонд жилья и ипотеки г.Заречного ООО «Строитель» ООО «Папирус» МП «РСК» ООО «Зодчий» Тихонов Е.И.
Земетчинский	3,15	21	МУП «Земетчинское ПОЖКХ» ЧП «Петров» ООО «Гарант» ЧП «Простов» ООО «Зодчий»
Лопатинский	1,24	9	ИП «Мещеряков» ООО ПКФ «Термодом»
Камешкирский	0,12	1	ООО «Автодорсервис»
Кузнецкий	0,8	8	ООО «Тетра»
Мокшанский	5,8584	96	ООО «Автострада» ИП Д.Д.Тиханов ООО «ПКФ «Термодом» ОАО «Агентство ипотечного кредитования» ООО «Стройфаворит»
Всего:	42,7	974	

**ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГРАЖДАНАМ
ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В 2008-2010 ГОДУ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.01.2010**

№ п/п	Район	Общая площадь участков, га	Предоставлены для граждан в соответствии со ст.30.2;38,1 Земельного кодекса	
			Площадь участков, га	Количество квартир (инд. домов), шт.
1	2	3	4	5
1	г. Пенза	26,27	4,1286	52
2	г. Кузнецк	12,0	3,33	41
3	Башмаковский	27,8	3,55	33
4	Спасский	4,0	2,49	16
5	Бековский	19,13	1,87	16
6	Белинский	6,4	-	-
7	Бессоновский	20,0	20,0	160
8	Вадинский	10,49	-	-
9	Городищенский	20,9	4,88	49
10	Земетчинский	42,45	0,75	5
11	Иссинский	105	-	-
12	Каменский	12,86	4	19
13	Камешкирский	7,5	-	-
14	Кольшлейский	2,772	2,772	28
15	Кузнецкий	42,0	18,09	147
16	Лопатинский	2,525	0,43	3
17	Лунинский	13,11	8,97	68
18	Мокшанский	0,15	0,15	1
19	М.-Сердобинский	6,5	0,15	1
20	Наровчатский	9,3	1,95	13
21	Неверкинский	16,0	0,3842	3
22	Никольский	1,88	1,08	8
23	Н.-Ломовский	63,75	4,831	47
24	Пачелмский	15,10	5,3	46
25	Пензенский	43,715	1,26	10
26	Сердобский	198,02	7,22	35
27	Сосновоборский	79,85	4,02	40
28	Тамалинский	11,13	3,1	25
29	Шемышейский	7,60	5,35	37
	Всего:	828,2	110,05	

**ОСВОЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В 2011-2015 ГОДАХ В МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЯХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

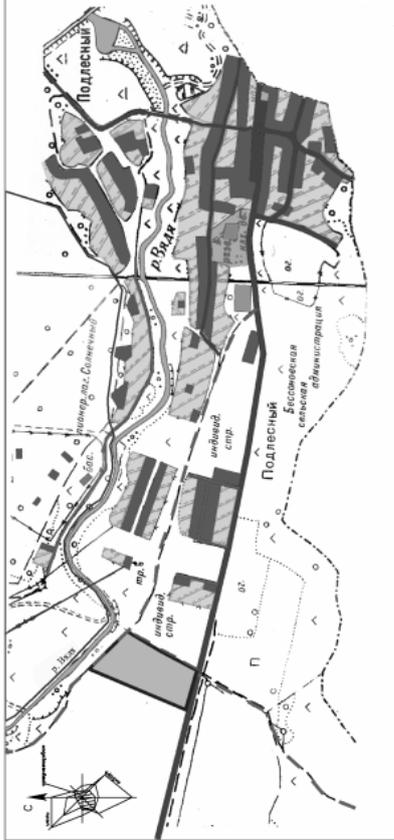
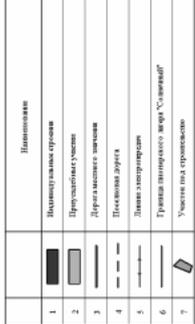
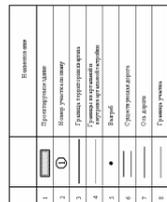
№ п/п	Район, город	Общая площадь участков га	Планируемая общая площадь квартир (домов) м ²	В результате проведения торгов предоставлены для комплексного освоения в соответствии со ст.30.2;38.2 Земельного кодекса		Бюджет предоставлено под комплексное освоение в 2011 году га	Количество жилья, вводимого в 2011-2015 гг. тыс. кв. м
				Застройщик	Площадь участков, га		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	г. Пенза	843,3	2414400	ООО «СКМ Групп»	мкр.№6 3 оч. Арбеково – 20,1	мкр. №8 3 оч. Арбеково –	126,6
				ООО «СКМ Групп»	мкр. №7 3 оч. Арбеково – 28,2	мкр. №3 3 оч. Арбеково –	177,7
				ООО «СКМ Групп»	мкр. №7 3 оч. Арбеково – 28,2	мкр. №3 3 оч. Арбеково –	21,8
				ОАО «Пензастрой»	район Трудовая-Западная – 5,9	мкр. №3 3 оч. Арбеково –	103,9
				ООО «Новострой»	2 мкр.Кривоозерье – 5,8	Арбеково –	66,2
				ООО «Ветерок»	район	Арбеково –	47,3
				ООО «Капитал-Ренесанс»	ул.Зеленодольская – 114,6	мкр. №10 2 оч. Арбеково –	37,2
				ООО «Статус»	мкр.№2 АПЗ-24 –	оч. Арбеково –	36,5
				ООО «Тех-Агро»	6,8	– 10,5	91,7
					ул.Зеленодольская – 114,6	застройка	98,9
					мкр.№2 АПЗ-24 –	просп.Победы –	174,5
					6,8	– 7,5	42,8
					район АПЗ-24 –	район ул.40 лет Октября –	35,3
	5,6	– 15,7	74,4				
	район «Междуречье»	мкр.№4 –	16,1				
	20,1	«Среда» - 27,7	20,3				
		мкр. «Родник» -	579,6				
		11,8	262,7				
		район «Шуист» -	285,3				
		25,4					
		район Пушкина-Бекешская –					
		92					
		Заводской район –					
		41,7					
		район с/з «Заря» -					
		365,6					
2	г. Кузнецк	15,1	8905	-	-	15,1	8,9
3	Башмаковский	11,73	10740	ООО «Термодом»	0,47	11,2	0,5
4	Спасский	7,85	4215	-	-	7,85	8,96
5	Бековский	4,22	3510	-	-	4,22	4,2
6	Белинский	74	60000	-	-	74	3,5
7	Бессоновский	308,3	118130	ООО «ПСК»	25,4		20,32
				ООО «Стройдом»	14,5		11,6
				ООО «Свой дом»	20,0		16
				ЖСК «Солнечный»	54,0		43,2
						194,4	155,5
8	Вадинский	71,97	14500	ООО «Дорсервис»	2,97		2,4
9	Городищенский	9,2	7470	-	-	20	16
10	Земетчинский	4,7	2700	-	-	9,2	7,5
11	Иссинский	20	4050	-	-	4,7	2,7
						20	4,1

Окончание прил. Д

1	2	3	4	5	6	7	8
12	Каменский	18,21	39810	ООО «Армстрой» ОАО «Пензастрой» ООО «Термодом»	1,0 2,98 14,2	-	3,8 11,3 2,4
13	Камешкирский	12	7020		-	12	7,02
14	Кольшлейский	6,223	3900	ОАО «Корпорация спец. строительных монтажно- эксплуатационных предприятий»	1,523	4,7	1,3 2,6
15	Кузнецкий	299,6	41700	ООО «Мегастройка»	161	138,6	128,8 110,9
16	Лопатинский	3,275	3339	ООО «Термодом»	1,765	1,51	1,4 1,94
17	Лунинский	14,71	6000	ОАО «Корпорация СМЭП» ООО «Термодом»	7,23 1,95	5,53	5,8 1,6 -
18	Мокшанский	157,03	81000	-	-	80	64
19	М.- Сердобинский	18	9600	-	-	12	9,6
20	Наровчатский	3,2	2200	-	-	2	1,6
21	Неверкинский	13,3	8100	-	-	13,3	8,1
22	Никольский	183	100855	ОАО «Корпорация СМЭП»	3,8	20	3,1 16
23	Н.-Ломовский	10	5600		-	10	5,6
24	Пачелмский	10,8	5900	ООО «Север»	0,65	10,15	0,6 8,2
25	Пензенский	377,343	1412040	ООО «Домстройинвест» ОАО «Пензастрой» ООО ПКФ «Термодом» ООО Мегаполис- Девелопмент	7,4 25,5 273,5 28	42,9	5,9 90,5 270 146-
26	Сердобский	4,4	4600	-	-	4,4	4,6
27	Сосновоборски й	7,2	5040	-	-	7,2	5,04
28	Тамалинский	27,24	15590	-	-	27,24	15,6
29	Шемышейский	132,13	74880	ООО ПКФ «Термодом» ООО Сурский Капитал»	1,35 52	30	1,1 41,6
	Всего:	2668,031	4475794		908,3	1418,4	3767,78

Приложение Е

Основные коттеджные поселки Пензенской области по состоянию на 01.05.2013 года

Наименование	Фото	Местоположение	Типы домов
<p>1</p> <p>Подлесный http://www.ссорап-рпнза.ru</p>	<p>2</p>  <p>Схема размещения квартала жилой застройки в структуре поселка Подлесный Бессоновского района</p>   	<p>3</p> <p>Пензенская обл., Бессоновский район, Поселок Подлесный. Расстояние до г. Пенза – 11 км</p>	<p>4</p> <p>Общая площадь: 95 кв.м</p>  <p>Общая площадь: 160,1 кв.м</p>  <p>Общая площадь: 212,1 кв.м</p> 

Продолжение прил. Е

<p>1 Коттедж- ный поселок. юж.АПЗ, Ул.Антонова</p>	<p>2</p> <p>3 юж.АПЗ,Ул. Антонова</p> <p>4</p>															
<table border="1"> <tr> <td>Разработал</td> <td>Сивенкова И.В.</td> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>Исполнил</td> <td>Сивенкова И.В.</td> <td colspan="3">Эскизное предложение комплекса малоэтажных жилых домов с предпринимательскими помещениями</td> </tr> <tr> <td>Проверил</td> <td>Ковалева В.В.</td> <td colspan="3">МРП УСА «Планы» Отдел «Дизайн городской среды»</td> </tr> </table>	Разработал	Сивенкова И.В.	Стадия	Лист	Листов	Исполнил	Сивенкова И.В.	Эскизное предложение комплекса малоэтажных жилых домов с предпринимательскими помещениями			Проверил	Ковалева В.В.	МРП УСА «Планы» Отдел «Дизайн городской среды»			<p>Эскизное предложение комплекса малоэтажных жилых домов с предпринимательскими помещениями</p> <p>Схема генерального плана (проектное предложение)</p>
Разработал	Сивенкова И.В.	Стадия	Лист	Листов												
Исполнил	Сивенкова И.В.	Эскизное предложение комплекса малоэтажных жилых домов с предпринимательскими помещениями														
Проверил	Ковалева В.В.	МРП УСА «Планы» Отдел «Дизайн городской среды»														

Окончание прил. Е

1	Междуречье	2	Г. Пенза, перво-майский р-н, Междуречье	3	4
<p>схема генерального плана</p>		<p>Главный фасад</p> <p>Видовой кадр</p>			

ПОТРЕБНОСТЬ В ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ ГРАЖДАН ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМУ ЗАКОНУ НА 2011 ГОД

Муниципальное образование	Выехавшие из районов Крайнего Севера			Уволенные с военной службы			Подвергшиеся воздействию радиации			Вынужденные переселенцы		
	Заявлено граждан	Потребность в жилой площади кв.м	Потребность в средствах руб.	Заявлено граждан	Потребность в жилой площади кв.м	Потребность в средствах руб.	Заявлено граждан	Потребность в жилой площади кв.м	Потребность в средствах руб.	Заявлено граждан	Потребность в жилой площади кв.м	Потребность в средствах руб.
г.Пенза,	22	1188	31185000	29	1566	45492300	15	810	23530500	43	2322	67454100
г.Заречный	0	0		1	54	1568700	2	108	3137400		0	0
г.Кузнецк	0	0		1	54	1568700		0	0	8	432	12549600
Башмаковский	0	0			0	0		0	0		0	0
Бековский	0	0			0	0		0	0	2	108	3137400
Белинский	0	0			0	0	1	54	1568700	1	54	1568700
Бессоновский	0	0			0	0		0	0	4	216	6274800
Вадинский	0	0			0	0		0	0		0	0
Городищенский	0	0			0	0		0	0		0	0
Земетчинский	0	0			0	0		0	0	1	54	1568700
Иссинский	0	0			0	0		0	0		0	0
Каменский	0	0			0	0		0	0	8	432	12549600
Камешкирский	0	0			0	0		0	0		0	0
Кольчальский	0	0			0	0		0	0	2	108	3137400
Кузнецкий	0	0			0	0		0	0	7	378	10980900
Лопатинский	0	0			0	0		0	0	1	54	1568700
Луинский	0	0			0	0		0	0		0	0
М-сердобинский	0	0			0	0		0	0		0	0
Мокшанский	0	0			0	0	1	54	1568700	1	54	1568700
Наровчатский	0	0			0	0		0	0		0	0
Неверкинский	0	0			0	0		0	0	2	108	3137400
Нижнеломовский	0	0			0	0		0	0	2	108	3137400
Никольский	0	0			0	0		0	0		0	0
Пачелмский	0	0			0	0	1	54	1568700		0	0
Пензенский	0	0			0	0	1	54	1568700	5	270	7843500
Сердобский	0	0		1	54	1568700		0	0	5	270	7843500
Сосновоборский	0	0			0	0		0	0	1	54	1568700
Спасский	0	0			0	0		0	0		0	0
Тамалинский	0	0			0	0		0	0		0	0
Шемальский	0	0		1	54	1568700		0	0	3	162	4706100
ИТОГО	22	1188	31185000	33	1782	51767100	21	1134	32942700	96	5184	150595200

Расчет эффективности реализации политики МЖС в регионе на примере г. Пензы

Воспроизводство жилого фонда	г. Пенза											
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Потребность, кв. м		4 429 700										
Площадь дома, кв. м		120										
Количество домов всего		36 914										
Кол-во домиков очередникам (3,4% от общего числа домов)		1 255										
Кол-во домиков под %		35 659										
Коэффициент удорожания		1,1										
Стоимость дома, тыс. руб.		3 000	3 300	3 630	3 993	4 392	4 832	5 315	5 846	6 431	7 074	7 781

Кредит на покупку дома для заемщика				2013 год	
тыс.руб.	15 лет	первонач.взнос	0%		
3 300	0,15	10			
	<i>кредит</i>	<i>%</i>	<i>Итого</i>		<i>Остаток</i>
1	330	495	825		2 970
2	330	446	776		2 640
3	330	396	726		2 310
4	330	347	677		1 980
5	330	297	627		1 650
6	330	248	578		1 320
7	330	198	528		990
8	330	149	479		660
9	330	99	429		330
10	330	50	380		0
	3 300	2 723	6 023		

Кредит на покупку дома для заемщика				2013 год	
тыс.руб.	15 лет	первонач.взнос	30%		
2 310	0,15	10			
	<i>кредит</i>	<i>%</i>	<i>Итого</i>		<i>Остаток</i>
1	231	347	578		2 079
2	231	312	543		1 848
3	231	277	508		1 617
4	231	243	474		1 386
5	231	208	439		1 155
6	231	173	404		924
7	231	139	370		693
8	231	104	335		462
9	231	69	300		231
10	231	35	266		0
	2 310	1 906	4 216		

Платежи предприятия за кредит				2012 год	
тыс.руб.	12 лет	лет	0%		
1 872 102	0,12	10			
	<i>кредит</i>	<i>%</i>	<i>Итого</i>		<i>Остаток</i>
1	187 210	224 652	411 862		1 684 892
2	187 210	202 187	389 397		1 497 682
3	187 210	179 722	366 932		1 310 471
4	187 210	157 257	344 467		1 123 261
5	187 210	134 791	322 002		936 051
6	187 210	112 326	299 536		748 841
7	187 210	89 861	277 071		561 631
8	187 210	67 396	254 606		374 420
9	187 210	44 930	232 141		187 210
10	187 210	22 465	209 675		0
	1 872 102	1 235 587	3 107 689		

Платежи предприятия за кредит				2013 год	
тыс.руб.	12 лет	лет	30%		
1 544 484	0,12	10			
	<i>кредит</i>	<i>%</i>	<i>Итого</i>		<i>Остаток</i>
1	154 448	185 338	339 787		1 390 036
2	154 448	166 804	321 253		1 235 587
3	154 448	148 270	302 719		1 081 139
4	154 448	129 737	284 185		926 690
5	154 448	111 203	265 651		772 242
6	154 448	92 669	247 117		617 794
7	154 448	74 135	228 584		463 345
8	154 448	55 601	210 050		308 897
9	154 448	37 068	191 516		154 448
10	154 448	18 534	172 982		0
	1 544 484	1 019 360	2 563 844		

Продолжение прил. 3

Компенсация процентной ставки				2012			
тыс.руб.	6	лет		тыс.руб.	6	лет	
		%	10			%	10
1 872 102	0,06		10				
	<i>кредит</i>		%		<i>Итого</i>		<i>Остаток</i>
1	187 210	112 326	299 536	1 684 892			
2	187 210	101 094	288 304	1 497 682			
3	187 210	89 861	277 071	1 310 471			
4	187 210	78 628	265 838	1 123 261			
5	187 210	67 396	254 606	936 051			
6	187 210	56 163	243 373	748 841			
7	187 210	44 930	232 141	561 631			
8	187 210	33 698	220 908	374 420			
9	187 210	22 465	209 675	187 210			
10	187 210	11 233	198 443	0			
	1 872 102	617 794	2 489 896				

Платежи предприятия за кредит				2013			
тыс.руб.	6	лет		тыс.руб.	6	лет	
		%	10			%	10
1 544 484	0,06		10				
	<i>кредит</i>		%		<i>Итого</i>		<i>Остаток</i>
1	154 448	92 669	247 117	1 390 036			
2	154 448	83 402	237 851	1 235 587			
3	154 448	74 135	228 584	1 081 139			
4	154 448	64 868	219 317	926 690			
5	154 448	55 601	210 050	772 242			
6	154 448	46 335	200 783	617 794			
7	154 448	37 068	191 516	463 345			
8	154 448	27 801	182 249	308 897			
9	154 448	18 534	172 982	154 448			
10	154 448	9 267	163 715	0			
	1 544 484	509 680	2 054 164				

Ситуация 1

Эффективность реализации политики МЖС для застройщиков без участия бюджетного финансирования

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Расходы											
Себестоимость строительства		8 237 249	9 379 890	10 317 879	11 349 667	12 484 633	13 733 097	15 106 406	16 617 047	18 278 752	20 106 627
Итого расходы	0	8 237 249	9 379 890	10 317 879	11 349 667	12 484 633	13 733 097	15 106 406	16 617 047	18 278 752	20 106 627
Доходы											
Первонач.взнос		3 530 249	3 883 274	4 271 602	4 698 762	5 168 638	5 685 502	6 254 052	6 879 457	7 567 403	8 324 143
Кредитные средства		2 059 312	4 200 997	6 433 291	8 765 256	11 206 859	13 769 064	16 463 930	19 304 724	22 306 038	25 483 926
Итого доходы	0	5 589 562	8 084 271	10 704 893	13 464 018	16 375 497	19 454 566	22 717 982	26 184 181	29 873 442	33 808 069
Денежный поток 1	0	-2 647 687	-1 295 619	387 014	2 114 352	3 890 864	5 721 469	7 611 576	9 567 134	11 594 690	13 701 443
НДП	0	-2 647 687	-3 943 306	-3 556 291	-1 441 940	2 448 924	8 170 393	15 781 969	25 349 103	36 943 793	50 645 236
К-нт дисконтирования	1	0,8929	0,7972	0,7118	0,6355	0,5674	0,5066	0,4523	0,4039	0,3606	0,3220
Дисконтированный ДП 1	0	-2 364 006	-1 032 859	275 469	1 343 709	2 207 781	2 898 674	3 443 090	3 864 005	4 181 161	4 411 498
НДДП	0	-2 364 006	-3 396 866	-3 121 396	-1 777 688	430 093	3 328 767	6 771 858	10 635 863	14 817 024	19 228 522
К-нт дисконтирования	1	0,6250	0,3906	0,2441	0,1526	0,0954	0,0596	0,0373	0,0233	0,0146	0,0091
Дисконтированный ДП 1	0	-1 654 804	-506 101	94 486	322 624	371 062	341 026	283 553	222 752	168 725	124 614
НДДП	0	-1 654 804	-2 160 905	-2 066 420	-1 743 795	-1 372 733	-1 031 707	-748 154	-525 402	-356 677	-232 063

Продолжение прил. 3

Ситуация 2
Эффективность реализации политики МЖС для застройщиков с участием бюджетного финансирования

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Расходы											
Собестимость строительства	0	6 177 936	7 034 917	7 738 409	8 512 250	9 363 475	10 299 822	11 329 805	12 462 785	13 709 064	15 079 970
Кредит застройщикам	411 862	729 184	1 075 105	1 438 614	1 821 469	2 225 604	2 653 148	3 106 442	3 588 060	4 100 835	4 460 672
Итого расходы	411 862	6 907 120	8 110 022	9 177 023	10 333 719	11 589 079	12 952 970	14 436 246	16 050 845	17 809 898	19 540 642
Доходы											
Первонач.взнос	0	3 530 249	3 883 274	4 271 602	4 698 762	5 168 638	5 685 502	6 254 052	6 879 457	7 567 403	8 324 143
Кредитные средства	0	2 059 312	4 200 997	6 433 291	8 765 256	11 206 859	13 769 064	16 463 930	19 304 724	22 306 038	25 483 926
Итого доходы	0	5 589 562	8 084 271	10 704 893	13 464 018	16 375 497	19 454 566	22 717 982	26 184 181	29 873 442	33 808 069
Денежный поток 1	-411 862	-1 317 559	-25 751	1 527 870	3 130 300	4 786 418	6 501 595	8 281 736	10 133 336	12 063 543	14 267 427
НДП 1	-411 862	-1 729 421	-1 755 172	-227 302	2 902 997	7 689 416	14 191 011	22 472 747	32 606 083	44 669 626	58 937 053
<i>К-нт дисконтирования</i>	1	0,8929	0,7972	0,7118	0,6355	0,5674	0,5066	0,4523	0,4039	0,3606	0,3220
Дисконтированный ДП 1	-411 862	-1 176 392	-20 529	1 087 508	1 989 362	2 715 942	3 293 910	3 746 237	4 092 685	4 350 235	4 593 730
НДДП 1	-411 862	-1 588 254	-1 608 783	-521 275	1 468 087	4 184 029	7 477 940	11 224 176	15 316 861	19 667 096	24 260 825
<i>К-нт дисконтирования</i>	1	0,5263	0,2770	0,1458	0,0767	0,0404	0,0213	0,0112	0,0059	0,0031	0,0016
Дисконтированный ДП 1	-411 862	-693 452	-7 133	222 754	240 199	193 305	138 197	92 650	59 666	37 385	23 271
НДДП 1	-411 862	-1 105 314	-1 112 448	-889 694	-649 494	-456 190	-317 993	-225 343	-165 677	-128 292	-105 022

Ситуация 3
Расчет бюджетной эффективности реализации политики МЖС

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Расходы											
Выдача кредита застройщикам	1 872 102	1 544 484	1 758 729	1 934 602	2 128 062	2 340 869	2 574 956	2 832 451	3 115 696	3 115 696	3 427 266
Компенсация %-ной ставки	112 326	193 763	278 787	363 811	448 835	533 860	618 884	703 908	788 932	873 956	958 981
Обеспечение жильем очередников	414 177	455 595	455 595	501 154	551 270	606 396	667 036	733 740	807 114	887 825	976 608
Итого расходы	1 984 428	2 152 424	2 493 111	2 799 567	3 128 167	3 481 125	3 860 875	4 270 099	4 711 742	4 877 478	5 362 854
Доходы											
Налог с прибыли от застройщиков	0	706 050	776 655	854 320	939 752	1 033 728	1 137 100	1 250 810	1 375 891	1 513 481	1 664 829
Возврат кредита застройщиками	411 862	729 184	1 075 105	1 438 614	1 821 469	2 225 604	2 653 148	3 106 442	3 588 060	4 100 835	4 460 672
Налоги в собственности (ЕСН, подоходный)		2 041 661	2 245 827	2 470 410	2 717 451	2 989 196	3 288 115	3 616 927	3 978 620	4 376 481	4 814 130
Итого доходы	411 862	3 476 895	4 097 587	4 763 344	5 478 672	6 248 527	7 078 364	7 974 179	8 942 571	9 990 797	10 939 631
Денежный поток	-1 572 566	1 324 471	1 604 476	1 963 776	2 350 504	2 767 403	3 217 488	3 704 080	4 230 828	5 113 319	5 576 776
НДП	-1 572 566	-248 095	1 356 381	3 320 158	5 670 662	8 438 065	11 655 553	15 359 633	19 590 462	24 703 781	30 280 557
К-нт дисконтирования	1	0,8929	0,7972	0,7118	0,6355	0,5674	0,5066	0,4523	0,4039	0,3606	0,3220
Дисконтированный ДП	-1 572 566	1 182 563	1 279 079	1 397 777	1 493 788	1 570 299	1 630 080	1 675 538	1 708 761	1 843 914	1 795 573
НДДП	-1 572 566	-390 002	889 076	2 286 854	3 780 642	5 350 940	6 981 020	8 656 557	10 365 318	12 209 232	14 004 805
К-нт дисконтирования	1	0,4762	0,2268	0,1080	0,0514	0,0245	0,0117	0,0056	0,0026	0,0013	0,0006
Дисконтированный ДП	-1 572 566	630 700	363 827	212 048	120 860	67 760	37 515	20 566	11 186	6 438	3 343
НДДП	-1 572 566	-941 865	-578 038	-365 990	-245 130	-177 370	-139 855	-119 289	-108 103	-101 666	-98 322

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ.....	4
1.1. Анализ состояния и структуры малоэтажного жилищного строительства в России.....	4
1.2. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения.....	21
1.3. Проблемы развития рынка малоэтажного строительства и некоторые пути их инновационного решения	37
2. ИЗУЧЕНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ АСПЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	44
2.1. Терминология и классификация индивидуальных жилых домов	44
2.2. Анализ существующих технологий малоэтажного строительства в России.....	53
3. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И СТРУКТУРЫ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	62
3.1. Исследование и анализ текущего состояния малоэтажного домостроения в Пензенской области.....	62
3.1.1. Анализ жилищной сферы Пензенской области	64
3.1.2. Количество, объём и структура жилищного фонда	66
3.1.3. Динамика жилищного фонда.....	71
3.2. Структура малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области.....	83
3.3.1. Поселок «Золотая подкова»	85
3.3.2. Поселок «Светлая поляна».....	93
3.3.3. Поселок «Солнечный»	98
3.3.4. Поселок «Зеленая долина».....	103
3.3.5. Поселок «Дубрава».....	108
3.3. Реализация малоэтажных жилищных программ Пензенской области.....	112

4. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	121
4.1. Основные проблемы в сфере жилищного строительства Ъ в Пензенской области.....	121
4.2. Оценка эффективности развития малоэтажного жилищного строительства в Пензенской области.....	128
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	136
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	138
ПРИЛОЖЕНИЯ	152

Научное издание

Попова Инна Викторовна

**ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ
МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Монография

В авторской редакции

Верстка Т.Ю. Симутина



Подписано в печать 22.11.13. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл. печ. л.10,23. Уч.-изд. л.11,0. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.

Заказ № 237.

Издательство ПГУАС.
440028, г.Пенза, ул. Г. Титова, 28.