

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Виноградова Виктория Витальевна

**ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ  
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ  
НА ОСНОВЕ РАЗВИТИЯ ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:  
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,  
комплексами (строительство), экономика предпринимательства

Научный руководитель  
доктор экономических наук,  
профессор Ершова С.А.

Санкт-Петербург  
2016

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>ГЛАВА 1. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ.....</b>	<b>12</b>
1.1. Социальное жилье: понятие и виды.....	12
1.2. Государственная инвестиционная политика в сфере строительства социального жилья.....	30
1.3. Прогноз потребности в строительстве социального жилья (на примере Санкт-Петербурга).....	44
Выводы по первой главе .....	61
<b>ГЛАВА 2. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ .....</b>	<b>63</b>
2.1. Совершенствование организационно-экономического механизма взаимодействия властных и предпринимательских структур в сфере строительства социального жилья в Санкт-Петербурге .....	63
2.2. Формирование организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья .....	75
2.3. Принципы взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья .....	92
Выводы по второй главе .....	98
<b>ГЛАВА 3. МОДЕЛИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ НА ОСНОВЕ ЧАСТНО- ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>99</b>
3.1. Зарубежный опыт инвестирования строительства социального жилья .....	99
3.2. Модель инвестирования комплексной жилищной застройки	108
3.3. Модели инвестирования строительства социального жилья на основе софинансирования и концессии.....	114
Выводы по третьей главе .....	121
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>123</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>124</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы исследования.** На современном этапе развития экономики формирование инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья, планов и программ обеспечения жильем малоимущих граждан является приоритетным направлением социально-экономической политики государства. Одна из важнейших управленческих задач связана с совершенствованием механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров для цели активизации процесса строительства социального жилья. В свою очередь, повышение эффективности работы организационно-экономического механизма в указанной сфере связано с разработкой новых подходов к управлению строительством социального жилья, внедрением в практику новых принципов взаимодействия всех участников.

В Российской Федерации в 2005 году состояло на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий 3,4 млн семей, а к 2014 году их количество снизилось до 2,7 млн семей [106]. Вместе с тем достаточно велика доля состоящих на учете в получении жилья 10 и более лет. Например, в Санкт-Петербурге в 2014 году 130,7 тыс. семей стояли на очереди 10 лет и более, что составляло 74,1% от общего числа семей-очередников. Несмотря на то что наблюдается положительная динамика в обеспечении жильем малоимущих граждан, имеет место тенденция снижения объемов строительства социального жилья, недостаток выделяемых на эти цели финансовых ресурсов и длительный период ожидания получения социального жилья.

Результаты проведенного исследования позволили определить комплекс научных проблем, обусловленных необходимостью развития эффективности инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья и отсутствием современных механизмов взаимодействия органов власти и частных партнеров в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Вышеизложенное обусловило необходимость теоретической и методологической проработки вопросов формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья, механизма государственно-частного партнерства, определило актуальность и практическую значимость диссертационного исследования для планирования строительства социального жилья и создания новых эффективных моделей инвестирования.

**Степень разработанности научной проблемы.** Научно-теоретические основы экономики строительства, экономики предпринимательства исследовались в трудах отечественных ученых: А.Н. Асаула, В.В. Асаул, Н.И. Барановской, В.В. Бузырева, Н.В. Васильевой, Э.С. Гордина, Б.М. Гринчеля, С.А. Ершовой, Б.С. Жихаревича, Л.М. Каплана, А.Е. Когута, С.В. Кузнецова, А.Н. Ларионова, Ю.В. Ларионовой, С.Н. Максимова, Ю.П. Панибратова, Е.В. Песоцкой, В.П. Попкова, В.Е. Рохчина, Е.Б. Смирнова, Е.И. Тарасевича, В.С. Чекалина, Н.В. Чепаченко, М.Н. Юденко.

Существенный вклад в исследование концептуальных вопросов управления строительством жилья, моделей финансирования строительства социального жилья в России и странах Европы составили исследования Е.Ю. Агафоновой, А.Н. Афанасьевой, В. Бабурина, А.М. Балтиной, О. Баруновой, А.О. Березина, О.Э. Бессоновой, К.К. Глинского, И.В. Дроздовой, Г.М. Загидуллиной, Д.М. Карпуничева, Л.С. Кириленко, Н.П. Кошмана, Л.Р. Мустафиной, В.Н. Пономарева, М.Ю. Пурьковой, О.М. Пырковой, Л.Ю. Руди, В.Е. Савинсенко, Т.А. Тропниковой, А.С. Самойлова, Е.С. Селивановой, Б. Шварца, А.В. Широкова, Е.С. Шоминой, Я.В. Щетининой. В значительной степени благодаря работам этих ученых исследованы проблемы управления в сфере жилищного строительства.

Вместе с тем следует отметить, что до настоящего времени тема формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального

жилья на основе развития государственно-частного партнерства мало разработана, отсутствует единый подход к принципам работы механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья.

**Цель диссертационной работы** заключается в формировании инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства. Для достижения указанной цели в диссертационной работе были поставлены следующие задачи:

– определение потребности в строительстве социального жилья в Санкт-Петербурге на перспективу, обоснование необходимости развития системы управления строительством социального жилья посредством формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья;

– определение потребности в бюджетном финансировании программы строительства социального жилья, рассчитываемой на основе прогнозов средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья и количества семей, состоящих на очереди и получивших социальное жилье;

– предложение по развитию организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров, включая принципы его работы и модели решения задачи обеспечения нуждающихся в жилье граждан;

– разработка основных принципов взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья на основе государственно-частного партнерства;

– разработка моделей инвестирования строительства социального жилья, обеспечивающих решение задач строительства социального жилья и необходимую эффективность инвестиций частного партнера.

**Объект исследования:** объект капитального строительства – социальное жилье.

**Предмет исследования:** управленческие отношения, возникающие в процессе инвестирования строительства социального жилья.

**Теоретической и методологической основой диссертации** послужили научные и научно-методические труды российских и зарубежных ученых по следующим направлениям: теории управления; управления в строительстве и жилищной сфере; экономической оценке инвестиций. Также использовались опубликованные результаты практики решения проблем строительства социального жилья и его инвестирования. Исследование проведено на основе структурно-функционального анализа с применением методов статистического сбора и обработки информации, методов прогнозирования, сравнения, логического анализа и синтеза.

**Информационной базой диссертационного исследования** явились справочные и методические материалы органов власти, данные Петростата и Федеральной службы государственной статистики, материалы исследований СПб ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга», нормативные правовые акты Российской Федерации и Санкт-Петербурга в области управления жилищным строительством и строительством социального жилья, регламенты порядка и условий предоставления социального жилья в Санкт-Петербурге.

**Обоснованность и достоверность результатов исследования** подтверждаются использованием опубликованных результатов работ отечественных и зарубежных ученых в области экономики и управления жилищным строительством, апробацией результатов исследования на международных и всероссийских научно-практических конференциях.

Достоверность полученных результатов обусловлена логикой проведения исследования, соответствием поставленной цели и решаемых задач, применением общенаучных методов познания, методов статистической обработки данных при проведении расчетов и формировании обоснований принимаемых решений.

**Область исследования** соответствует требованиям паспорта научной специальности ВАК: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами. Строительство: П.1.3.70 «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики»; Экономика предпринимательства: П. 8.20 «Организация взаимодействия властных и предпринимательских структур», П. 8.23 «Особенности организации и развития частно-государственного предпринимательства».

**Научная новизна исследования** заключается в разработке организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров, определяющего объемы программы строительства социального жилья, источники инвестирования, принципы и модели инвестирования строительства социального жилья:

1. Выявлена зависимость показателя количества семей, состоявших на учёте на получение жилья в Санкт-Петербурге с 2003 по 2015 гг., от периода ожидания на основе результатов регрессионного и корреляционного анализа. С учетом этой зависимости автором обоснованы объемы программы строительства социального жилья на перспективу (до 2045 года), позволяющие улучшить существующую тенденцию обеспечения нуждающихся в социальном жилье и обеспечить темпы роста предоставления социального жилья не менее 7,9 % в год. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (строительство)).

2. Установлена степенная зависимость на основе корреляционного и регрессионного анализа, отражающая динамику увеличения средней стоимости 1 кв. м жилья в год для бюджетного строительства, и сделан прогноз ее изменения до 2045 года, на основе которого с учетом прогнозных объемов строительства рассчитана потребность в финансировании

программы строительства социального жилья. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (строительство)).

3. Предложен организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья на основе развития государственно-частного партнерства, основными элементами которого являются принципы взаимодействия и модели инвестирования, как процесса целенаправленного формирования выгодных условий для частного инвестора. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (экономика предпринимательства)).

4. Сформулированы основные принципы взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья, важнейшими из которых являются следующие: консолидации; делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам; предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья; сбалансированности объемов строительства социального и доходного жилья, на основе которых сформированы требования к формированию условий инвестиционного договора, обеспечивающего окупаемость инвестиций частного партнера. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (экономика предпринимательства)).

5. Предложены модели инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства, учитывающие необходимость сочетания решения социальной задачи по обеспечению жильем малоимущих граждан и обеспечения необходимой рентабельности инвестиций частного партнера:

– модель инвестирования комплексной жилищной застройки, включающая в себя строительство социального и коммерческого жилья, объектов социальной инфраструктуры, обеспечивающая частному партнеру окупаемость инвестиций при условии присвоения ему статуса

стратегического партнера с предоставлением ему земельного участка по льготным условиям для строительства коммерческих жилых объектов;

– модель инвестирования строительства социального жилого дома при условии передачи части квартир органам власти для предоставления очередникам, обеспечивающая окупаемость инвестиций частному партнеру за счет снижения стоимости аренды земельного участка;

– модель инвестирования строительства социального жилого дома при условии выделения бюджетных средств на строительство объекта не ниже 20% сметной стоимости, предоставления инвестору земельного участка для строительства на льготных условиях, предоставления частному партнеру права в течение не менее 8 лет после ввода жилого дома в эксплуатацию получать доход от сдачи внаем 50% квартир по договорам найма жилого помещения фонда социального использования (по ставке социального найма) и 50% квартир по договорам найма жилого помещения (по рыночной ставке), обеспечивающую окупаемость инвестиций частного партнера.

Результаты расчетов, проведенных автором, подтверждают, что соблюдение вышеуказанных условий позволит обеспечить необходимую эффективность инвестиций частному партнеру. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (строительство), экономика предпринимательства).

**Теоретическая значимость результатов исследования** состоит в развитии научных основ управления жилищным строительством, разработке моделей инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства.

**Практическая значимость результатов исследования** заключается в возможности использования в практической деятельности органов власти разработанных предложений по совершенствованию инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья и решению жилищных проблем малоимущего населения.

**Апробация и внедрение результатов исследования.** Основные положения и результаты исследования, полученные в процессе работы над диссертацией, докладывались и получили одобрение на II Международном конгрессе студентов и молодых ученых (аспирантов, докторантов) «Актуальные проблемы современного строительства», СПбГАСУ 11 апреля 2013 года; Межвузовской научно-практической конференции «Стратегическое планирование и прогнозирование в экономике региона», Великий Новгород, 17 мая 2013 года; Международной научно-практической конференции «Стратегические коммуникации, теоретические знания и практические навыки в экономике, управлении проектами, педагогике, праве, политологии, природопользовании, психологии, медицине, философии, филологии, социологии, технике, математике, физике, химии», Санкт-Петербург, 29-30 ноября 2013 года; III Международном конгрессе студентов и молодых ученых (аспирантов, докторантов) «Актуальные проблемы современного строительства», СПбГАСУ, 9-11 апреля 2014 года; 70-й научной конференции профессорско-преподавательского состава университета, СПбГАСУ, 7-9 октября 2014 года. Результаты исследования включены в Отчет по научно-исследовательской работе «Исследование теории методов управления проектами в инвестиционно-строительной, градостроительной и в сфере недвижимости (1, 2, 3 части)» кафедры экономики строительства СПбГАСУ, выполненной по внутривузовскому заданию в 2012-2013 гг.

Результаты исследования нашли свое применение в работе СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга» в управлении научно-методического обоснования градостроительного развития Санкт-Петербурга в 2015-2016 гг., что подтверждено справкой о внедрении.

**Публикации по теме исследования.** По теме диссертации опубликовано 10 научных работ общим объемом 4,45 п.л. (вклад автора – 3,25 п.л.), из них в изданиях, рекомендованных ВАК, 5 статьей объемом 2,3 п.л. (личный вклад автора).

**Структура диссертации.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 170 наименований работ отечественных и зарубежных авторов, содержит 33 таблицы, 18 рисунков.

## **ГЛАВА 1. Проблемы и перспективы государственного регулирования в сфере строительства социального жилья**

### **1.1. Социальное жилье: понятие и виды**

Жилье является одной из главных потребностей человека. По мнению большинства исследователей, оно является не только благом, но и неотъемлемой частью образа жизни и условий жизнедеятельности человека [54, 77, 92, 123]. Двойственный характер жилья отражается не только в том, что оно является экономическим благом и специфическим товаром длительного пользования – оно также характеризует социальный статус человека, достигнутый им самим или его семьей уровень благосостояния. То есть жилье, выступая предметом первой необходимости человека, является одновременно и объектом вложения капиталов и объектом их сбережения. Вместе с тем на потребность в жилье, так же как и на стоимость жилья, существенное влияние оказывают объективные и субъективные факторы, как то: мода и конъюнктура рыночных предпочтений в типе, виде и местоположении жилья; меняющиеся социально-экономические и технические факторы развитости общества, формирующие потребности человека и оказывающие существенное влияние на стоимость и себестоимость жилья, и т. д. Большое влияние на оценку потребительских качеств жилья оказывают и природно-климатические условия конкретной местности, исторически сложившиеся представления человека о жилье, этнические и национальные традиции.

Из вышеуказанного можно сделать вывод о том, что на каждом этапе общественного развития, в разных странах и у разных народов существовали различные требования к качеству жилья. В свою очередь, на формирование требований к потребительским свойствам жилья оказывал влияние достигнутый уровень благосостояния населения в целом и отдельных домохозяйств в частности.

Эта зависимость отмечена в работах ряда исследователей [54, 77, 92,

133], так же как отмечено и то, что жилье относится к числу товаров, потребность в которых является по сути ненасыщаемой. Последнее из указанного автор [54] связывают с постоянно растущими жилищными потребностями населения, что, в свою очередь, в значительной степени стимулирует развитие и жилищной сферы, и различных сегментов рынка жилья.

Многие исследователи, рассматривая жилье как товар, отмечают его характерную особенность, которая заключается в том, что его стоимость с течением времени только возрастает. Выделяют также двойственный характер товара «жилье», выраженный следующей особенностью: на микроуровне жилье выступает как частный товар, а на макроуровне – как часть инфраструктуры, являясь основным элементом комплексной жилой застройки территорий мегаполиса. Вместе с объектами жилого назначения составляя единый в социально-экономическом отношении комплекс городского хозяйства, объекты общественного транспорта, коммунального обеспечения, культурно-бытового назначения и благоустройства, все же выступают вторичными, зависимыми от объемов строительства жилищного фонда. Следовательно, жилье является первичным, определяющим элементом городского хозяйства.

На основе анализа работ [92, 133] выделены наиболее значимые свойства жилья:

- неоднородность жилищного фонда;
- недвижимость жилья;
- долговечность жилых объектов;
- жилье является дорогим товаром;
- длительное использование потребителем товара «жилье».

Высокий уровень затрат на строительство жилья и достаточно высокий уровень цен на жилье в значительной мере определяют степень возможности человека самостоятельно улучшить жилищные условия. Отсюда очевидна необходимость участия государства в процессах управления строительством

жилья для предоставления его тем слоям населения, которые в силу ряда причин не обладают наличием достаточного объема средств на его покупку или создание [47].

Что есть «социальное жилье» с позиций ретроспективы и современной экономики? На этот вопрос в различные годы отвечали по-разному. В XIX веке под социальным жильем понимали в основном жилье для низшего класса и деклассированных элементов (нищие, инвалиды, сироты и т. д.), начиная с XX века (послереволюционный период) под социальным жильем подразумевалось, как правило, коммунальное жилье. При этом дом, в котором находилось жилье, мог располагаться в престижном месте, само жилье могло быть достаточно благоустроенным, но проживание в нем нескольких семей снижало его качество. Начиная с 1960-х годов (период строительства домов первых массовых серий) под социальным понимается жилье низких потребительских качеств с низкой себестоимостью строительства – это так называемые хрущевки и брежневки. Авторы [33] классифицируют его как жилье низшего эконом-класса.

В XXI веке существенно меняется подход к понятию социального жилья. В ряде работ под «социальным жильем» понимают как «жилье эконом-класса» [103], так и «муниципальное жилье» или «доступное жилье» [99]. В 2000-2007 годах тема социального жилья активно обсуждалась учеными и специалистами в области управления строительством и жилищной сферой [77, 111, 125]. Уже тогда отмечалось, что ни в нормативных правовых актах [30], ни в научной литературе [77, 111, 125] нет однозначности понятия термина «социального жилья». К 2016 году произошли существенные изменения в нормативной базе – внесены поправки в Жилищный и Градостроительный кодексы Российской Федерации, приняты новые нормативные акты, целью которых является обеспечение благоприятных условий проживания населения. Однако до настоящего времени в российском законодательстве отсутствует понятие «социальное жилье», не определены его типы и технические характеристики, следствием

чего являются разноречивые толкования этого понятия, отсутствие критериев отнесения жилья к этой категории, торможение процессов государственного управления строительством социального жилья и обеспечения жильем нуждающихся граждан. По мнению ученых и специалистов [103], отсутствие понятия «социальное жилье» и его технических параметров также существенно тормозит работу проектировщиков и строителей.

Предлагаемое в исследовании [87] определение социального жилья, как жилых помещений, приобретаемых или арендуемых населением с помощью государства и для реализации государством своих социальных функций, содержит две важные особенности: прямое и опосредованное участие государства в решении жилищных проблем населения; реализация социальной функции государственной жилищной политики – предоставление государством гарантий малоимущим слоям населения по обеспечению их жизненно важной потребности. В современных социально-экономических условиях с учетом существенного изменения жилищного и градостроительного законодательства за последний период, определение требует критического переосмысления.

Анализ трудов российских и зарубежных ученых [167-170] позволил выявить различия в подходах к определению сути социального жилья, критериев отнесения жилья к этой категории. Е.С. Селиванова [138] отмечает, что в зарубежном законодательстве и науке не так давно введено понятие «социальное жилье». Это утверждение не совпадает с результатами исследований Д.М. Карпуничева [87], который считает, что понятие «социальное жилье» появилось в России еще в XVIII веке. Исследователи выделяют различные признаки отнесения жилья к категории социального. Д.М. Карпуничев [87] главный акцент отнесения жилья к категории социального делает на качестве управленческих отношений в процессе строительства, главным участником которого является государство. Эта же точка зрения о главенствующей роли государства на всех стадиях управления строительством социального жилья как главного признака отнесения жилья к

категории социального изложена в работах Н.П. Кошмана, В.Н. Пономарева, В.В. Бузырева, В.С. Чекалина [51, 89]. По мнению А.С. Пузанова [125], основанием отнесения жилья к социальному является наличие двух главных признаков: использование государством (муниципалитетом) преимущественно административных мер при распределении жилья и выделение средств из бюджета государства (муниципалитета) на его строительство. В.В. Бузырев и В.С. Чекалин [51] считают, что социальным является такое жилье, в основе строительства которого лежат бюджетные средства – федеральные, субъекта Российской Федерации и муниципальные. Таким образом, большинство исследователей связывают понятие социального жилья с источником финансирования его строительства – бюджетными средствами, и отмечают, что жилье предоставляется на условиях найма.

Существует и иная точка зрения. Например, А.В. Широков [155] считает, что финансирование строительства социального жилья должно проводиться не только за счет бюджета, но и за счет привлеченных средств. То есть в решении задачи строительства социального жилья приоритет должен быть отдан государственно-частному партнерству. Этому же мнению придерживаются А.М. Балтина и Л.С Кириленко [37].

По мнению А.В. Широкова [155] и Е.С Селивановой [138], необходимо законодательно закрепить понятия «социальное жилье» и «институт социального жилья», выработать критерии отнесения жилья к этой категории.

В работе Н.П. Кошмана и В.Н. Пономарева [89] в качестве главных выделены следующие признаки социального жилья – соответствие федеральным жилищным стандартам, предоставление на условиях найма; признание в установленном государством порядке граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий.

По мнению автора, участие государства в процессе улучшения жилищных условий связано с установлением норматива предоставления

жилья и порядка учета нуждающихся граждан, а также с определением форм улучшения жилищных условий.

Изучение истории развития жилищной сферы в России, исследование нормативной базы, порядка и правил предоставления жилья государством [12, 55, 57, 75, 84, 85, 134, 136, 137, 162], анализ предлагаемых формулировок понятия «социальное жилье», приведенных в работах Н.П. Кошмана, В.Н. Пономарева, Н.А. Ушановой, Л.Т. Киселевой, Д.М. Карпуничева [87, 89, 150], позволили автору выделить наиболее важные направления государственного регулирования в сфере строительства и распределения социального жилья:

1. Участие государства в предоставлении жилья этого типа, заключающееся:
  - в формировании правил определения принадлежности граждан к группе нуждающихся в жилье;
  - в установлении правил постановки на очередь и правил распределения жилья;
  - в установлении нормы предоставления жилья;
  - в установлении объемов финансирования строительства жилья этого типа;
  - в формировании адресных инвестиционных программ по строительству жилья и выделении участков для строительства жилья этого типа;
  - в контроле за расходованием средств на строительство жилья этого типа.
2. Формы договора граждан и государства (муниципалитетов), определяющих условия получения и пользования жильем этого типа.

На основе анализа работ [87, 89, 150], выделенных автором особенностей государственного регулирования в сфере строительства и распределения социального жилья, предложено следующее определение:

социальное жилье – это вид жилья, предоставляемого установленным законодательством категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий, по договору найма (социального найма и найма жилья социального использования) в соответствии с утвержденными государством нормативами.

Отличительной особенностью предлагаемого определения является конкретизация условий получения социального жилья: наем жилья с уточнением видов найма – только социальный наем и наем жилья социального использования; и участие государства в предоставлении жилья этого вида – в установлении категорий граждан, которым может быть предоставлено социальное жилье, формы улучшения жилищных условий (предоставление жилья, выделение субсидий), установление норматива предоставления жилья, порядка учета граждан и предоставления жилья.

Главным документом, регулирующим отношения в жилищной сфере, является Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ). В нем перечислены формы собственности и цели использования жилищного фонда.

По формам собственности жилищный фонд разделяют на: государственный, муниципальный и частный. В табл. 1 приведена составленная автором классификация жилищного фонда по признакам «цель использования» и «форма собственности», в основу которой положены требования ЖК РФ [31].

*Таблица 1*

Соотношение жилищного фонда по цели использования и по формам собственности

Жилищный фонд по цели использования	Жилищный фонд по формам собственности		
	государственный	муниципальный	частный
Жилищный фонд коммерческого использования	Собственники предоставляют жилье в пользование на основании возмездного договора (договор коммерческого найма)		

Жилищный фонд по цели использования	Жилищный фонд по формам собственности		
	государственный	муниципальный	частный
Жилищный фонд социального использования	Предоставление малоимущим по договору социального найма (ст. 49, 60 ЖК РФ). Договор бессрочный		Может предоставляться по договорам найма жилищного фонда социального использования
	С 22.07.2014 предоставление по договору найма жилищного фонда социального использования («наемные дома»). Предоставляется определенным категориям граждан (малоимущим и иным категориям граждан, признанным на законных основаниях нуждающимися в жилых помещениях). Заключается на срок не менее 1 года, но не более чем 10 лет		
Индивидуальный жилищный фонд			Может принадлежать физическим и юридическим лицам. Особенностью является проживание на условиях безвозмездного пользования.
Специализированный жилищный фонд	Предоставляется по следующим договорам: – договор безвозмездного пользования (только в случаях обеспечения жилых помещений для социальной защиты граждан) – договор найма специализированного жилого помещения		

Рассмотрим детально приведенный в табл. 1 жилищный фонд по цели использования с позиции реализации социальных функций государства и муниципалитетов при решении жилищных проблем.

В соответствии с ЖК РФ только специализированный жилищный фонд не может находиться в частной собственности. Этот жилищный фонд относится к государственной и муниципальной собственности и представляется для целей, связанных:

- с трудовой политикой;
- с кадровой политикой;

- с социальной политикой государства;
- со сложившейся геополитической ситуацией;
- с форс-мажорными ситуациями – чрезвычайными, непредвиденными и аварийными.

Особенностями этого типа жилищного фонда являются:

- неопределенность срока предоставления жилья;
- неограниченность круга лиц, имеющих право на получение жилья;
- техническое состояние жилого фонда, имевшегося ранее у лиц, которым предоставляется специализированный жилищный фонд;
- принятая государственная политика (социальная, кадровая, трудовая, миграционная, региональная, геополитическая и т. д.).

Также отличительной особенностью данного типа жилья являются его технические характеристики – в ряде случаев это жилье гостиничного типа.

Жилищный фонд социального использования разделяется на две группы [31]:

- предоставляемый малоимущим гражданам по договору социального найма;
- предоставляемый как малоимущим, так и иным категориям граждан по договору найма жилищного фонда социального использования.

Это так называемые «наемные дома».

Первый тип жилья предоставляется государством бессрочно и безвозмездно, второй предоставляется государством безвозмездно на срочной основе (не более чем на 10 лет).

На основе анализа [31] выделены следующие нормативные требования по предоставлению органами власти населению жилищного фонда социального использования:

- ограниченный круг лиц, которым предоставляется жилье;
- жилье предоставляется не только малоимущим, но и иным категориям граждан;
- жилье предоставляется только тем гражданам, которые признаны на

законных основаниях нуждающимися в жилых помещениях;

- жилье предоставляется по договору найма (социального найма);
- жилье предоставляется на безвозмездной основе;
- срок предоставления жилья регулируется ЖК РФ: либо бессрочный, либо на срок (от 1 года до 10 лет).

Несмотря на то, что жилищный фонд социального использования может быть государственным, муниципальным и частным, ограничение по сроку предоставления для частной формы собственности жилищного фонда законом не установлено.

Автором выделены следующие принципиальные особенности жилищного фонда социального использования, главным признаком которых является ограничение, проявляющееся в следующем:

- ограниченность круга лиц, имеющих право на получение жилья по социальному найму;
- ограниченность доступа (включение в круг лиц исключительно на законных основаниях);
- ограниченность прав пользования, владения, распоряжения (заключение договора социального найма);
- ограниченность пользования во времени для категории «социальные наемные дома» (от 1 года до 10 лет).

Отличием технических характеристик жилищного фонда социального использования является то, что он не относится к жилью гостиничного типа.

Реализация государственной жилищной политики осуществляется с использованием всех типов жилья: социального, коммерческого, специализированного, индивидуального. Наемные дома коммерческого использования, так же как и наемные дома социального использования, могут быть государственной, муниципальной и частной форм собственности с обязательной государственной регистрацией ограничения (обременения) условий пользования наемным домом. Особенностью наемных домов коммерческого использования является предоставление жилья населению в

пользование по возмездным договорам, то есть на коммерческой основе. Так же как и социальное, коммерческое жилье предоставляется для проживания в нем, то есть не в собственность, а только во владение и пользование.

В отличие от наемных домов социального использования, для коммерческих наемных домов не установлены ограничения по гражданам, которым может быть предоставлено жилье этого типа, и требование к очередности.

Учет и контроль со стороны государства за распределением наемных домов коммерческого использования законодательством не установлен.

Технические характеристики коммерческого жилья не регламентируются – они могут быть любыми, в том числе это может быть жилье гостиничного типа и апартаменты.

Результаты анализа государственного регулирования процессов предоставления, учета и контроля за распределением наемных домов социального и коммерческого использования приведены в табл. 2.

*Таблица 2*

Наемные дома социального и коммерческого использования [6, 31]

Показатель	Наемные дома социального использования	Наемные дома коммерческого использования
Общие вопросы государственного регулирования предоставления, строительства и учета и контроля за распределением жилых объектов		
Чем регулируется	<p>Раздел III.2 ЖК РФ</p> <p>Закон Санкт-Петербурга от 13.07.2015 № 475-92 «О жилых помещениях жилищного фонда социального использования и о наемных домах социального использования» [6].</p> <p>Глава 6.3 ГрК РФ – освоение территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов [2].</p>	<p>Раздел III.2 ЖК РФ</p> <p>Глава 6.3 ГрК РФ – освоение территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов.</p>
Форма собственности	Государственная, муниципальная, частная	
Особенности собственности	Государственная регистрация ограничения (обременения) условий пользования наемным домом	

Показатель	Наемные дома социального использования	Наемные дома коммерческого использования
Основания предоставления	<p>– по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;</p> <p>– по договорам найма жилых помещений.</p> <p><i>Предоставление по иным видам договоров не допускается</i></p>	<p>по договорам найма жилых помещений</p> <p><i>Предоставление по иным видам договоров не допускается</i></p>
Срок предоставления	<p>От года до 10 лет.</p> <p>Приватизация невозможна.</p>	Срок не установлен
Кому предоставляются	<p>Гражданам, вставшим на учет.</p> <p>Основания постановки на учет:</p> <p>– совокупный срок проживания в Санкт-Петербурге не менее 5 лет (в том числе граждане без определенного места жительства);</p> <p>– признание нуждающимися в жилых помещениях;</p> <p>– доход гражданина и членов его семьи, а также стоимость их имущества, которое подлежит обязательному налогообложению не превышают максимального размера, устанавливаемого в соответствии с Законом Санкт-Петербурга;</p> <p>– гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном Законом Санкт-Петербурга порядке.</p>	<p>Ограничений по гражданам, которым может быть предоставлено жилье, не установлено.</p> <p>Требование к очередности не установлены.</p>
Норма предоставления	<p>18 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек;</p> <p>33 квадратных метра для одиноко проживающего гражданина.</p>	Нормы не установлены.
Размер платы	<p>Установлены ограничения на размер платы за наем жилого помещения:</p> <p>– не допустимо превышение величины ранее указанной в извещении о проведении аукциона (с учетом его ежегодной индексации);</p> <p>– или установленной соответствии с жилищным законодательством платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.</p>	Ограничения не установлены.

Показатель	Наемные дома социального использования	Наемные дома коммерческого использования
Возможность продажи жилых помещений или наемного дома целиком	<ul style="list-style-type: none"> <li>– только одному лицу;</li> <li>– только всех помещений;</li> <li>– только с сохранением целевого использования.</li> </ul>	
Особенности	<p>Обязательным условием является обеспечение доли жилых помещений передаваемых по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования не менее 50 % от общего объема жилых помещений в наемном доме социального использования.</p> <p>Для строительства наемного дома социального использования, находящегося в частной собственности, может быть предоставлена государственная, муниципальная или иная поддержка.</p>	–
Возможность изменения цели использования дома	<p>Допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– изменение цели использования;</li> <li>– прекращение использования здания, как наемного дома.</li> </ul>	
	<p>Не допускается в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– когда хотя бы одно из жилых помещений в наемном доме передано внаем гражданам и (или) не выполнены условия;</li> <li>– когда не возмещена господдержка, выделенная для создания такого дома.</li> </ul>	<p>Не допускается в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– когда хотя бы одно из жилых помещений в таком здании передано внаем гражданам и (или) не выполнены условия.</li> </ul>
<b>Учет и контроль</b>		
Учет	<p>Наемные дома социального использования и земельные участки, предоставленные или предназначенные для строительства таких домов, подлежат учету в реестре наемных домов социального использования.</p> <p>Порядок ведения Реестра устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.</p>	–
Контроль	<p>Контроль за соблюдением требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования осуществляет Государственная жилищная инспекция.</p>	–

На основании исследования нормативной правовой базы выделены следующие отличия коммерческого жилья от социального:

- не ограничен круг лиц, имеющих право на получение коммерческого жилья;
- не ограничен доступ к праву на получение коммерческого жилья на законных основаниях;
- не ограничен срок пользования коммерческим жильем;
- платность предоставления жилья.

При этом для коммерческого жилья вводится ограничение прав собственности – жилье предоставляется только в пользование и/или владение, отсутствует возможность распоряжения жильем.

При рассмотрении вопросов государственного управления строительством социального жилья были учтены различия при предоставлении жилья гражданам, проявляющиеся в разных видах заключаемых договоров найма жилого помещения. В табл. 3 приведено сравнение двух типов социального жилья.

*Таблица 3*

Особенности условий договора социального найма и договора найма в жилищном фонде социального использования [31]

Признак	Вид договора найма жилого помещения	
	договор социального найма	договор найма в жилищном фонде социального использования
Чем регулируется	Раздел III ЖК РФ (главы 7, 8)	Раздел III.1 ЖК РФ (главы 8.1, 8.2)
Наймодатель	1) Российская Федерация; 2) субъект Российской Федерации; 3) муниципальное образование.	1) Российская Федерация; 2) субъект Российской Федерации; 3) муниципальное образование; 4) организация, являющаяся собственником или уполномоченная собственником жилого помещения частного жилищного фонда.
Площадь жилого помещения	По норме предоставления	

Признаки	Вид договора найма жилого помещения	
	договор социального найма	договор найма в жилищном фонде социального использования
Наниматель	Гражданин Российской Федерации	
Особенности нанимателя	<p>– граждане, совокупный срок проживания которых в Санкт-Петербурге не менее 10 лет (в том числе граждане без определенного места жительства);</p> <p>– граждане, признанные малоимущими (чей доход не превышает двукратный прожиточный минимум);</p> <p>– многодетные семьи;</p> <p>– Ветераны Великой Отечественной войны и ветераны боевых действий;</p> <p>– инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов;</p> <p>– Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры ордена Трудовой Славы и совместно проживающие с ними члены их семей.</p>	<p>– граждане, совокупный срок проживания которых в Санкт-Петербурге не менее 5 лет (в том числе граждане без определенного места жительства);</p> <p>– доход гражданина и членов его семьи, а также стоимость их имущества, которое подлежит обязательному налогообложению не превышает максимального размера, устанавливаемого в соответствии Законом Санкт-Петербурга;</p> <p>– гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном Законом Санкт-Петербурга порядке.</p>
Плата за наем и коммунальные услуги	По установленным нормам с учетом льгот и скидок отдельным категориям граждан	Плата включает все издержки бюджета на содержание дома, включая затраты на его строительство
Срок действия	Бессрочный	От одного года до 10 лет
Возможность приватизации	Возможна до 1 марта 2017 г.	Не предусматривается
Государственная регистрация обременения права собственности	Не предусматривается	Требуется

Автором отмечено существенное различие последствий предоставления жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма в жилищном фонде социального использования. Если при предоставлении жилья с гражданами заключается договор социального найма, это означает, что предоставляется именно жилье, а не субсидии; при этом срок предоставления жилья по времени не ограничен, в дальнейшем возможна приватизация жилья.

В случае предоставления жилья по договору найма в жилищном фонде социального использования гражданин не имеет права его приватизировать, ограничен срок предоставления жилья (не более 10 лет). По истечении срока найма этого жилья граждане не имеют права претендовать на предоставление государством или муниципалитетом нового жилья, даже если они имеют на это право по закону.

На основании анализа действующих нормативных правовых актов автором был сделан вывод о том, что к типу «социальное жилье» можно отнести только жилищный фонд социального использования, предоставляемый по договору социального найма или договору найма жилищного фонда социального использования.

В дополнение к проведенному исследованию ЖК РФ проанализированы нормативные требования к классификации типов жилищ, применяемой в практике проектирования и строительства.

Такая классификация типов жилищ представлена в СП 42.13330-2011– нормативном правовом акте, входящем в Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденного постановлением Правительства России от 26.12.2014 № 1521 [3]. В основу классификации положен уровень комфорта проживания населения, типы жилых домов и квартир разделяются следующим образом:

- престижный (бизнес-класс);

- массовый (эконом-класс);
- социальный (муниципальное жилище);
- специализированный.

Для каждого из указанных типов жилья, кроме специализированного (дома гостиничного типа и специализированные жилые комплексы), в [3] устанавливается средняя норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека (кв. м):

- для жилья бизнес-класса – 40 кв. м;
- для жилья эконом-класса – 30 кв. м;
- для социального жилья – 20 кв. м.

Несмотря на то что в [3] прямо указано, что приведенные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения, тем не менее они являются ориентиром для построения прогнозов потребности в строительстве жилья.

На основе показателей [3] проранжирована структура жилищного фонда по уровню комфорта в общем объеме жилищного строительства на расчетный срок и на перспективу. Расчетный срок определен в 20 лет, а перспектива – 30–40 лет с момента вступления в действие требований [3].

От общего объема жилищного строительства:

1) на расчетный срок:

- социальное жилье должно составлять 60%;
- жилье эконом-класса – 25%;
- жилье бизнес-класса – 10%;
- специализированный фонд – 7%.

2) на перспективу:

- жилье эконом-класса должно составлять – 50%;
- социальное жилье – 30%;
- жилье бизнес-класса – 15%;
- специализированный фонд – 5%.

То есть специализированный жилищный фонд планируется сокращать с 7 до 5%, престижное жилье не должно превышать на перспективу 15 % от совокупных объемов жилищного строительства, а социальное жилье планируется уменьшить вдвое (с 60 до 30%). Приоритет в строительстве будет отдан строительству жилья эконом-класса (увеличение на перспективу с 25 до 50%). Это означает, что в настоящее время социальное жилье занимает более 50% всего жилищного строительства, и только в перспективе приоритет будет отдан жилью эконом-класса.

По результатам анализа нормативной правовой базы и работ конкретизированы наиболее значимые отличительные признаки государственного регулирования в сфере строительства и распределения социального жилья:

- субъект предоставления жилья: государство или муниципалитет;
- категории граждан – получателей жилья: малоимущие и иные категории граждан, признанные на законном основании нуждающимися в жилье;
- основание предоставления: законодательство РФ;
- цель предоставления: для проживания;
- форма заключаемого договора: договор социального найма или договор найма жилищного фонда социального использования;
- платность предоставления: на безвозмездной основе;
- форма предоставляемого жилья: жилье или жилые помещения.

С учетом проведенного анализа нормативной базы и современных требований по предоставлению нуждающимся в жилье гражданам установлено, что к социальному жилью следует отнести только жилищный фонд социального использования.

При формировании государственной программы строительства социального жилья автором предложено выделять два типа социального жилья:

- жилищный фонд социального найма – это жилищный фонд,

предоставляемый малоимущим гражданам по договору социального найма;

- наемные дома социального использования – это жилищный фонд, предоставляемый иным категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий, по договору найма жилищного фонда социального использования.

Техническими характеристиками социального жилья следует считать требования, установленные федеральным законодательством к жилью эконом-класса. Также следует отметить, что меняются как технические параметры социального жилья и жилья эконом-класса, так и правила и порядок предоставления социального жилья. Все сказанное в совокупности обязывает органы государственной власти формировать соответствующую информационную базу, обеспечивающую поддержку управленческого решения и позволяющую составлять прогнозы потребности в социальном жилье.

## **1.2. Государственная инвестиционная политика в сфере строительства социального жилья**

На современном этапе развития экономики особое место уделяется вопросам создания благоприятных условий жизнедеятельности населения в городах и населенных пунктах. В первую очередь это касается вопросов обеспечения населения жильем в соответствии с современными требованиями российского законодательства. Жилищная проблема является одной из наиболее сложных для решения, а, по мнению многих ученых [45, 77], неразрешимой. Вместе с тем одним из показателей оценки эффективности государственной жилищной политики является динамика уровня обеспеченности населения жильем.

Роль и значение жилой недвижимости достаточно полно и успешно исследованы [33, 42, 45, 47, 51, 54, 77, 92]. Вместе с тем в условиях меняющегося социума актуальным являются исследование различных сегментов жилой недвижимости, управления процессами строительства

жилья, разработка новых подходов к вопросам удовлетворения жилищной потребности различных слоев и групп населения.

Исследование вопросов возможности удовлетворения потребности в жилье малоимущих граждан и приравненных к ним слоев населения является важным направлением государственной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства. Следует отметить, что тематика исследований в указанном направлении в разные годы менялась. В советский период основным ориентиром в расчетах потребности в жилье являлась демографическая структура населения [46]. В перестроечный период решение жилищных проблем увязывали с развитием системы ипотечного кредитования [71, 80]. Сегодня интерес исследователей связан как с изучением доступности жилья для разных групп населения [47, 48], механизмов государственной поддержки социально незащищенных слоев населения [149], так и с рассмотрением юридических [101, 127, 138, 155], социальных [72], экономических [83, 88, 145] аспектов проблемы, зарубежного опыта ее решения [78, 80, 153, 167-170]. Немногочисленный ряд работ был посвящен вопросам формирования программ строительства социального жилья [121, 138, 139].

Изучение наиболее острых проблем управления строительством социального жилья велось по следующим направлениям:

- теоретическая проработанность проблемы;
- практический опыт решения проблем;
- наличие организационно-экономического механизма поддержки системы управления, в том числе нормативно-правовое, информационное, организационное обеспечение процесса управления.

Неоднократно высказывалось мнение о том, что жилье является первоочередной потребностью человека, а жилищная проблема является одной из глобальных социальных задач системы управления. Это утверждение уже стало аксиомой. Вместе с тем, в ряде работ приводятся

убедительные доводы о необходимости проведения новых исследований в данном направлении [55, 56, 87, 92, 161]. Действительно, в последние десятилетия представления о жилье, в том числе и социальном, претерпевают существенные изменения. Время кардинальных реформ и подъема экономики сменилось периодом стагнации и социально-экономического кризиса, что негативно отразилось на уровне реальных доходов населения. В условиях снижения покупательной способности населения России, роста стоимости жилья при снижении объемов его ввода возникает объективная необходимость исследования закономерностей процессов решения жилищной проблемы для создания эффективных организационно-экономических механизмов взаимодействия органов власти при решении вопросов обеспечения жильем малоимущих слоев населения. В этой связи исследование вопросов управления жилищным строительством социального жилья, формирования государственной (региональной) жилищной политики в современных социально-экономических условиях является, бесспорно, актуальным.

Неоднократно отмечалось [54, 77, 92], что для улучшения ситуации в жилищной сфере в России необходимо проводить институциональные изменения. В 2004 г. в этом направлении был сделан первый шаг – приняты Жилищный и Градостроительный кодексы Российской Федерации (далее ГрК РФ). Вторым шагом стала разработка целевых программ «Жилище» и «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

ЖК РФ установлены основные меры поддержки и стимулирования государством и органами местного самоуправления развития рынка жилья [31]. В частности [31], органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают благоприятные условия для обеспечения гражданами права на жилище, в том числе:

- стимулирование жилищного строительства;
- содействие развитию рынка недвижимости в жилищной сфере;
- улучшение жилищных условий граждан посредством

использования бюджетных средств и иных денежных средств из источников, не запрещенных законом, в том числе предоставление субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

– а также иные меры.

Конкретизация указанных мер и установление значений целевых показателей, направленных на улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации, дальнейшее повышение доступности жилья предусмотрены Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [26]. В частности, данным Указом Правительству Российской Федерации поручено обеспечить [26]:

- до 2018 года – создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет, а также за счет увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья эконом-класса снижение стоимости 1 кв. м жилья на 20 %;
- до 2020 года – удовлетворение потребности в доступном и комфортном жилье 60 % российских семей, стремящихся улучшить свои жилищные условия.

Основные мероприятия по улучшению жилищных условий граждан РФ утверждены в составе Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 (далее Государственная программа) [13].

В рамках указанной Государственной программы установлены целевые показатели, наряду с представленными в табл. 4, также присутствуют развитие некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, и снижение средней стоимости 1 кв. м

жилья на первичном рынке на 20 % к 2018 году (в процентах к уровню 2012 года) [13].

Таблица 4

Целевые показатели Государственной программы  
«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными  
услугами граждан Российской Федерации» [13]

Показатель	2015	2017	2020
Объем ввода жилья, млн. кв. метров	76	93	100
в том числе ввода жилья экономического класса	47,6	61,4	66
Коэффициент доступности жилья*, год	2,5	2,1	1,8
Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов, тыс. ед.	871	946	1053
Доля обеспеченных доступным и комфортным жильем семей в общем количестве семей, желающих улучшить свои жилищные условия, %	22,5	37	60
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, %	30	40	50
Средняя обеспеченность общей площадью жилья на человека, кв. м	25-27	-	28-35

\*коэффициент доступности жилья – отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек [13]

В указанной Государственной программе, в частности, предусмотрены следующие подпрограммы [13]:

- подпрограмма 1 «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России»;
- подпрограмма 2 «Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России»;
- подпрограмма 3 «Обеспечение реализации государственной программы»;
- Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы;
- Федеральная целевая программа «Чистая вода» на 2011-2017 годы.

В целях ввода в эксплуатацию до конца 2017 года не менее 25 млн кв. м жилья эконом-класса дополнительно к ранее запланированным Государственной программой объемам ввода жилья в соответствии с

поручением Президента Российской Федерации по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 г. в 2014-2017 годах реализуется программа «Жилье для российской семьи» [118].

Таким образом, основными направлениями инвестиционной политики в сфере строительства жилья являются активизация финансирования строительства жилья эконом-класса, понижение как стоимости строительства, так и цены приобретения гражданами такого жилья; разработка механизмов привлечения инвестиций в сферу строительства доступного жилья для удовлетворения жилищной потребности граждан, которые хотели бы улучшить жилищные условия и имеют сбережения на первоначальный взнос, но доходы которых не позволяют приобрести жилье по текущим рыночным ценам.

Для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, планируется развитие рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда, включающего в себя два основных сегмента: наем жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования; наем жилых помещений в жилищном фонде социального использования [60, 62].

Наем жилых помещений в жилищном фонде социального использования ориентирован на предоставление жилых помещений гражданам, которым недоступно приобретение жилья в собственность и наем жилого помещения на рыночных условиях, но не имеют права на наем жилого помещения по договору социального найма [63, 64].

Первым наемным домом социального использования в Санкт-Петербурге является жилой дом по адресу Еремеева 3, корпус 2, построенный в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.06.2015 № 475-92 «О жилых помещениях жилищного фонда социального использования и о наемных домах социального использования» [6]. Наймодателем жилых помещений в наемном доме, собственником которого является Санкт-Петербург, является государственное учреждение «Дирекция

по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» (Госжилфонд) [53].

Государственная и муниципальная поддержка развития наемного жилищного фонда подразумевает в первую очередь предоставление преференции по доступу к земельным участкам для строительства наемных домов социального использования, также субсидирование строительства коммерческими и некоммерческими организациями таких домов или государственная поддержка в соответствии с законодательством.

Кроме указанных мероприятий в составе Государственной программы и программы «Жилье для российской семьи» реализуются мероприятия в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 (далее ФЦП Жилище) [14]. Объем финансирования целевой программы показан на рис. 1.

#### Общий объем финансирования, млрд руб.

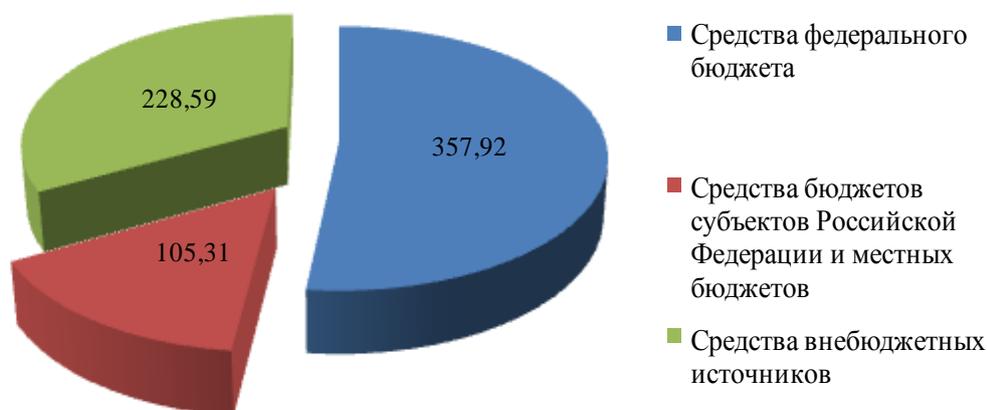


Рисунок 1 – Общий объем финансирования ФЦП Жилище в 2015-2020 годах

В 2011-2012 годах в развитие этих целевых программ были приняты стратегически важные программные документы, определяющие приоритетные направления государственной жилищной политики. В первую очередь – это Стратегия социально-экономического развития Северо-Западного федерального округа, утвержденная распоряжением

Правительства Российской Федерации от 18.11.2011 № 2074-р (далее Стратегия) [24]. В этом документе определены ключевые направления жилищной политики макрорегиона. В частности, обращено внимание на то, что для всех органов власти одной из острейших остается проблема обеспечения жильем. Для реализации этого приоритетного направления Стратегии необходимо усилить работу по:

- совершенствованию рынка доступного и арендного жилья;
- развитию финансовых механизмов, обеспечивающих приемлемый коэффициент доступности жилья для граждан с достаточной платежеспособностью;
- поддержке малоимущих граждан с целью обеспечения достойных условий проживания.

Отмечено также, что ключевым элементом эффективности реализации жилищной программы является разработка механизма привлечения инвестиций в сферы жилищного строительства.

Одним из мероприятий, указанных в Стратегии, является необходимость разработать и принять в Северо-Западном федеральном округе программы строительства социального жилья. Собственно значимыми для решения жилищной проблемы в Северо-Западном регионе являются два взаимосвязанных направления, имеющих ярко выраженный социальный характер:

- улучшение благосостояния населения и рост его реальных доходов;
- повышение доступности и уровня обеспеченности населения жильем.

Целевыми ориентирами указанных направлений являются [24]:

- первого – рост реальных доходов населения в среднем на 7-7,5 % в год;
- второго – достижение средней обеспеченности общей площадью жилых помещений до уровня 30-32 кв. м на 1 человека.

В свою очередь, обеспечение доступности жилья достигается

следующими инструментами:

- стимулированием снижения себестоимости строительства социального жилья;
- совершенствованием моделей финансирования строительства жилья;
- развитием аренды жилья.

В нормативном акте [24] выделены стратегические цели жилищной политики Санкт-Петербурга и установлены следующие целевые ориентиры:

- среднегодовые темпы роста реальных доходов к 2020 году составят 108-109 %;
- средняя обеспеченность общей жилой площадью достигнет показателя более 30 кв. м на 1 человека.

В целом, подводя итог целям и задачам принятого стратегического документа, можно сделать вывод о том, что увеличение объемов строительства доступного жилья есть ключевой ориентир для жилищной политики в целом и для решения проблем обеспечения малоимущих граждан жильем в Санкт-Петербурге в частности.

В развитие положений федеральной жилищной политики в Санкт-Петербурге разработан ряд нормативных актов, направленных на реализацию программ строительства социального жилья отдельным группам населения [4, 5, 10, 11, 18, 25].

В Санкт-Петербурге реализация федеральной целевой программы «Жилище» и Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» проводится в рамках региональных жилищных программ.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 07.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» [9], под таким содействием понимается «использование имеющихся в распоряжении города финансовых и материальных ресурсов при обеспечении граждан жилыми

помещениями, за исключением предоставления жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда, а также мер по обеспечению условий для осуществления гражданами права на жилище при реализации федеральных целевых программ».

Содействие в улучшении жилищных условий включает в себя следующие формы:

- субсидирование строительства или приобретения жилья из бюджета Санкт-Петербурга;
- предоставление по договорам найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 28 марта 2007 года № 125-27 «О порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга» [7];
- предоставление для индивидуального жилищного строительства в собственность бесплатного земельного участка в случаях, установленных законами Санкт-Петербурга [122].

Распределение жилых помещений в Санкт-Петербурге осуществляется через Жилищный комитет Санкт-Петербурга и жилищные отделы районных администраций Санкт-Петербурга, операторами программ являются СПб ГБУ «Горжилобмен» и ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (до 2011 года – ОАО «Городской центр – доступное жильё»). В табл. 5 приведены данные о результатах реализации целевых жилищных программ Санкт-Петербурга [135, с.61].

Приведенные статистические данные подтверждают, что доля строительства социального жилья в общем объеме заселения достаточно велика: в период с 2010 по 2014 годы она составляла более 50% всей заселенной площади.

## Результаты реализации целевых жилищных программ Санкт-Петербурга

Показатель	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Заселенная площадь, тыс. кв. м	237,0	158,3	281,7	392,4	446,1	768,3	554,5	458,5	458,6	558,9
в том числе в домах-новостройках, тыс. кв. м	94,3	81,6	138,5	211,6	209,6	594,9	290,0	279,2	270,3	304,5
Доля заселенной площади в домах-новостройках от общей заселенной площади, %	39,8	51,6	49,2	53,9	47,0	77,4	52,3	60,9	58,9	54,5

Анализ нормативной правовой базы в жилищной сфере показал, что процесс строительства социального жилья до настоящего времени является одной из приоритетных задач государства. Несмотря на то что на государственном уровне в последнее десятилетие принят ряд мер по улучшению ситуации обеспечения жильем малоимущих слоев населения, с 2007 года были внесены существенные изменения в ЖК РФ и ГрК РФ, приняты и реализуются положения государственных и региональных жилищных программ для отдельных групп населения, в целом ситуация по предоставлению жилья малоимущим в условиях кризиса остается сложной. Обеспечение жильем отдельных групп населения, например, предоставление жилья ветеранам Великой Отечественной войны 1941–1945 годов, полностью обеспечивается на федеральном уровне. Из государственного бюджета в регионы выделяют средства на строительство и предоставление субсидий на покупку жилья этой группе льготников.

В Санкт-Петербурге решение проблем обеспечения малоимущих и приравненных к ним групп населения ведется по нескольким направлениям: строительство социального жилья; развитие долгосрочного жилищного кредитования; предоставление субсидий на покупку жилья. Достаточно подробно исследованы вопросы ипотечного кредитования и предоставления субсидий на покупку жилья [52, 71, 80, 149]. Вместе с тем мало исследована область возможного взаимодействия органов власти и частных инвесторов в

сфере строительства социального жилья.

В табл. 6 приведены данные по динамике количества семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия по районам Санкт-Петербурга за период с 2005-2014 гг. (рис. 2).

Автором исследованы результаты реализации следующих целевых программ Санкт-Петербурга в жилищной сфере: «Молодежи – доступное жилье»; «Жилье работникам бюджетной сферы»; «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» за период 2005-2014 гг. [4, 5, 11].

По результатам проведенного исследования установлено следующее:

- строительство социального жилья остается одним из приоритетных для федеральных органов власти;
- определяющими для реализации программ строительства социального жилья для субъектов РФ являются разработанные на федеральном уровне программы и закрепленные в них нормы;
- уровень целевых ориентиров решения проблем поддержки малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, заданных в федеральных и региональных жилищных программах, достаточно высок. Выводы, сделанные автором, согласуются с результатами исследований, полученными И.С. Петровым [113].
- на региональном уровне основным направлением инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья остается стимулирование строительства недорогого социального жилья;
- в настоящее время в Санкт-Петербурге особое внимание уделяется необходимости привлечения инвестиций в сферу строительства социального жилья.

Таблица 6

Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия по районам Санкт-Петербурга за период 2005-2014 гг. [135, с. 62]

Количество семей*, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Всего по Санкт-Петербургу, в том числе:	5479	3569	5965	8150	9175	16602	11527	10627	11035	13777
Адмиралтейский	1032	490	382	421	446	1349	500	314	404	454
Василеостровский	202	134	77	128	229	552	260	197	209	304
Выборгский	369	136	189	275	326	770	357	355	515	522
Калининский	195	123	168	248	352	1211	579	324	367	312
Кировский	208	176	186	252	198	881	281	287	296	474
Колпинский	111	192	347	158	68	99	135	105	168	138
Красногвардейский	107	91	121	200	187	584	319	271	268	313
Красносельский	143	69	133	192	166	571	270	223	278	263
Кронштадтский	91	40	72	49	52	273	85	43	113	68
Курортный	68	59	66	210	292	331	115	174	191	204
Московский	85	57	163	106	96	404	236	207	196	218
Невский	254	521	342	322	284	1262	564	341	325	464
Петроградский	600	275	121	371	375	802	472	314	287	320
Петродворцовый	54	53	88	54	178	225	277	172	208	158
Приморский	98	55	42	154	206	312	137	194	251	213
Пушкинский	90	33	168	227	80	294	90	249	93	115
Фрунзенский	133	76	174	184	182	671	399	239	261	272
Центральный	467	226	339	500	491	1362	343	405	409	479
через Жилищный комитет	1172	763	2787	4099	4967	4649	6108	6213	6196	8486

\* С 2006 года – получивших жильё из числа семей, состоявших на учёте в качестве нуждающихся

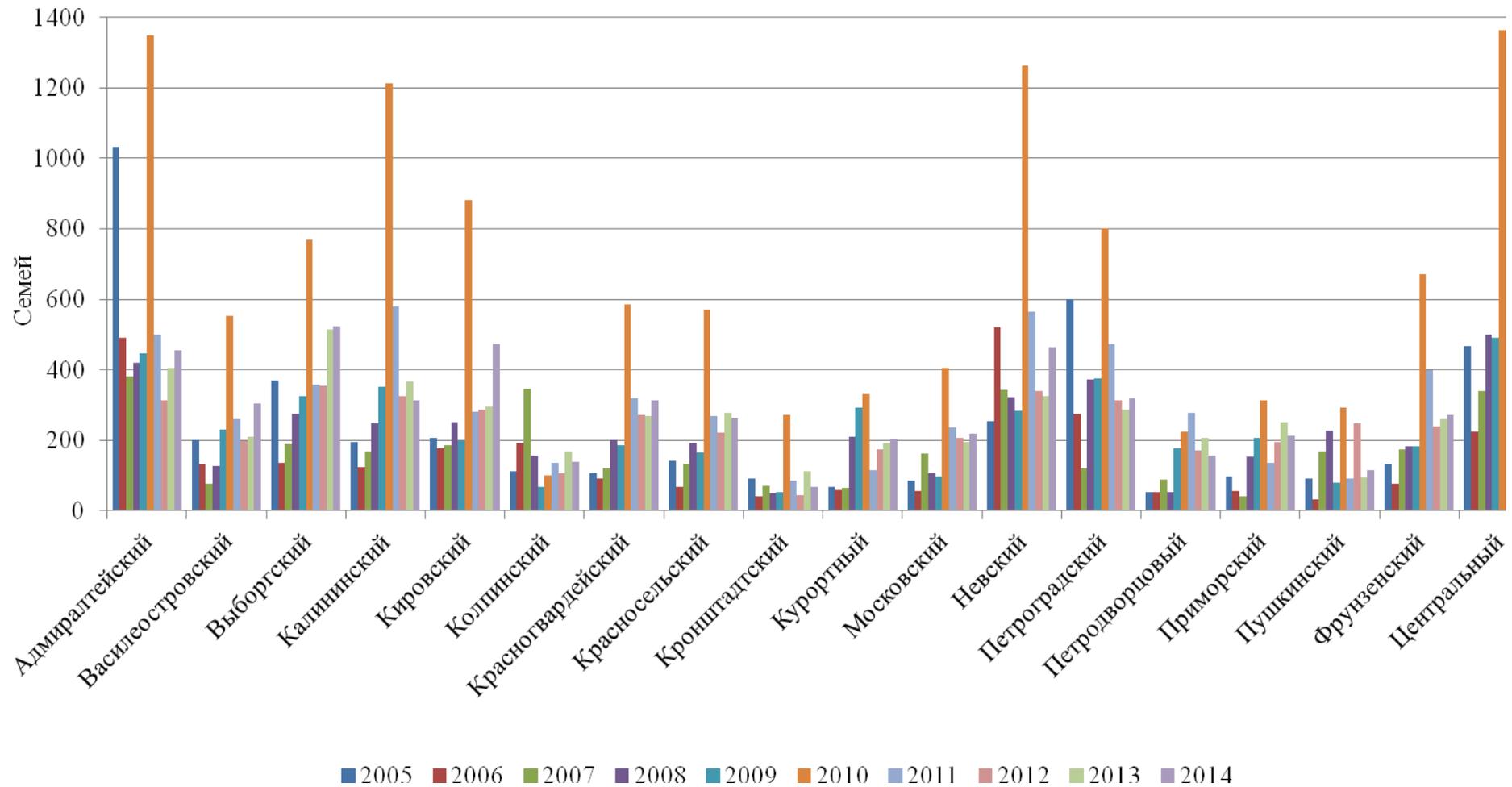


Рисунок 2 – Динамика количества семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия по районам Санкт-Петербурга за период с 2005-2014 гг.

### 1.3. Прогноз потребности в строительстве социального жилья (на примере Санкт-Петербурга)

Санкт-Петербург – город федерального значения, обладающий статусом культурной столицы России, включенный в перечень особо охраняемых объектов ЮНЕСКО. Все в совокупности обязывает органы власти Санкт-Петербурга уделять особое внимание при решении жилищной проблемы малоимущих слоев населения. В нормативных правовых актах [4, 5, 11, 16, 19] отмечено, что для Санкт-Петербурга строительство социального жилья является приоритетным направлением жилищной политики.

Рассмотрим соотношение общего объема ввода жилья и ввода жилья за счет бюджета на примере Санкт-Петербурга за период 2008-2014 годов. В табл. 7 на основе опубликованных данных Петростата [81, 135] приведены результаты расчета доли ввода жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга от общего ввода жилья в Санкт-Петербурге за период.

Таблица 7

Соотношение общего объема ввода жилья и ввода жилья за счет бюджета в Санкт-Петербурге за период 2008-2014 год

Показатель/ Год	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ввод жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга							
Количество жилых домов, ед.	н/д	н/д	н/д	н/д	9	5	2
Общая площадь, тыс. кв. м	372	640	н/д	214	261,1	215	37,9
Количество квартир, ед.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	3455	714
Ввод в действие жилых домов в Санкт-Петербурге организациями различных форм собственности (в результате нового строительства и реконструкции)							
Количество жилых домов, ед.	1211	1617	733	640	612	989	1864
Общая площадь, тыс. кв. м	3211,6	2603,2	2656,5	2705,7	2576,5	2583,5	3261,8
Квартир, ед.	48050	38910	42761	44737	41758	42528	54748
Соотношение общего ввода жилья в Санкт-Петербурге и ввода жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга							
Общая площадь, %	12	25	-	30	10	8	1
Количество квартир, %	-	-	-	-	-	8	1

По показателю ввода общей площади жилья (тыс. кв. м) наблюдается рост доли объема ввода жилья за счет средств Санкт-Петербурга от общего ввода жилья в период 2008-2011 года с 12 до 30%. С 2012 года доля ввода жилья за счет средств города в общем объеме ввода жилья снижается с 10 до 1%. По показателю ввода квартир за счет средств Санкт-Петербурга официальные данные приводятся в статистических сборниках Петростата только с 2013 года. В период с 2013 по 2014 годы соотношение ввода общего количества квартир и квартир, построенных за счет средств бюджета Санкт-Петербурга соотношение ввода общей площади жилья и жилья за счет средств бюджета города снижается с 8 до 1%. Фактически в период 2013-2014 годы наблюдается тенденция снижения доли ввода жилья за счет средств Санкт-Петербурга в общем объеме ввода жилья; по основным анализируемым показателям (в кв. м общей площади жилья и в квартирах) она составляет соответственно 8 и 1%.

Выявленная автором тенденция снижения доли строительства социального жилья в общем объеме жилищного строительства с 8% в 2011 году до 1% в 2014-м подтверждает, что для реализации поставленных в федеральных целевых программах задач необходимо активизировать привлечение инвестиций в сферу строительства социального жилья.

Одной из составляющих решения жилищных проблем малоимущих граждан является выявление необходимых объемов строительства социального жилья, что, в свою очередь, связано с установлением потребностей тех групп населения, которые действительно нуждаются в поддержке государства. Установление критериев для включения в перечень претендентов на получение жилья за счет государства – задача и экономическая, и социальная, и политическая, обусловленная, в том числе, необходимостью разработки программы строительства социального жилья и оценки объемов ее финансирования.

Закон Санкт-Петербурга от 30.06.2005 № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении

жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» [8] регламентирует постановку на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учет ведется по двум направлениям:

- учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- учет нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий.

В табл. 8 приведены данные о числе семей, состоящих на учете по России и по Санкт-Петербургу [105, 135, с. 61].

*Таблица 8*

Число семей, состоящих на учете на получение жилья

Показатель	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), по Российской Федерации:										
тыс. семей	3384	3118	2911	2864	2830	2818	2799	2748	2683	2716
в % от общего числа семей (включая одиноких)	7	6	6	6	5	5	5	5	5	5
Число семей, состоявших на учёте на получение жилья (на конец года), по Санкт-Петербургу, тыс. семей	278,1	272,4	259,8	245,0	232,5	217,1	199,6	189,1	181,8	176,4
в том числе состоящих на очереди 10 и более лет	241,1	234,1	223,4	201,1	183,3	168,8	154,4	144,1	136,0	130,7
в % к общему числу семей, состоящих на очереди	86,7	85,9	86,0	82,1	78,8	77,8	77,4	76,2	74,8	74,1

Динамика количества семей состоявших на учете на получение жилья в Санкт-Петербурге, за период 2005-2014 гг., в том числе состоящих на очереди 10 и более лет, показана на рис. 3. Динамика количества семей, состоявших на учете на получение жилья в Санкт-Петербурге, и количества семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за период 2005-2014 гг., показана на рис. 4.

По состоянию на апрель 2015 года в Санкт-Петербурге 59156 семей состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, 15242 семьи состояли на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий [124].

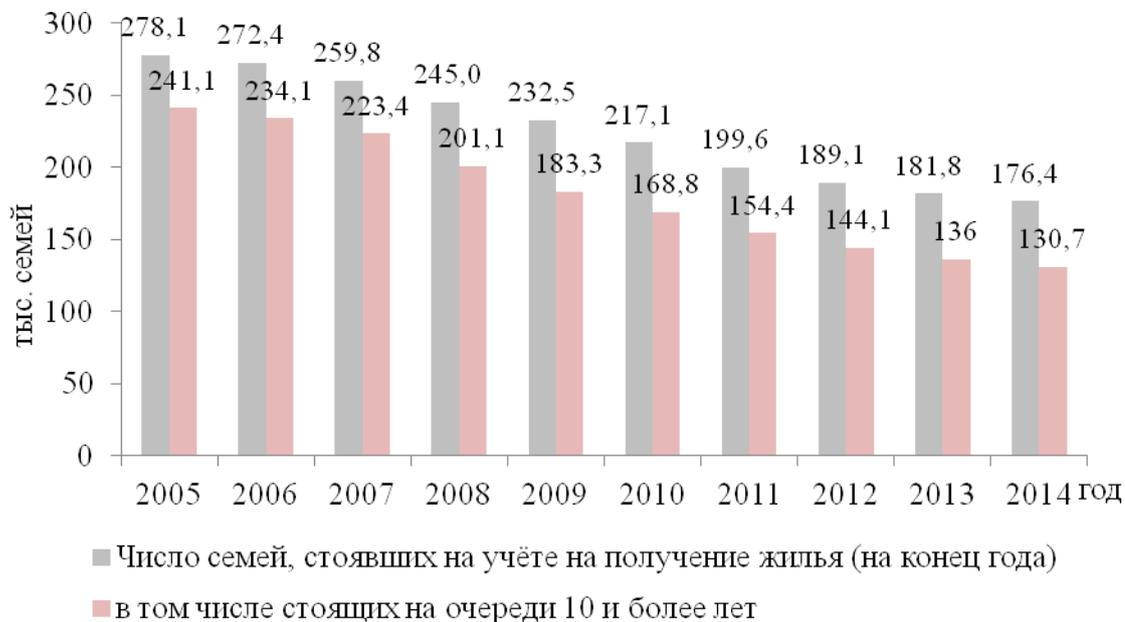


Рисунок 3 – Динамика количества семей, состоявших на учете на получение жилья в Санкт-Петербурге, за период 2005-2014 гг.



Рисунок 4 – Динамика количества семей, состоявших на учете на получение жилья в Санкт-Петербурге, и количество семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за период 2005-2014 гг.

По данным [135, с. 61] на 2014 год из общего числа семей, состоящих на учете, в коммунальных квартирах проживает 109,1 тысяч семей, общежитиях – 4,6 тысяч семей, ветхом аварийном фонде – 0,8 тысяч семей.

В 2014 году получили жилые помещения и улучшили жилищные условия, из состоявших на учете в качестве нуждающихся, 13267 семей, в 2013 – 10587 семей. Получили жилые помещения по договорам социального найма, из не состоявших на учете в качестве нуждающихся, в 2014 году – 510 семей, в 2013 – 448 семей [124]. Несмотря на значительный объем потребности в социальном жилье, ситуация в 2014 году по сравнению с 2013-м несколько улучшилась: на 1% снизилось количество стоящих на учете в коммунальных квартирах; на 4% – в общежитиях; на 58% в ветхом аварийном фонде.

Несмотря на положительную динамику процесса обеспечения очередников жильем в Санкт-Петербурге в период с 2005 по 2014 гг., доля не обеспеченных жильем остается достаточно высокой, также высока доля семей, стоящих на очереди на получение социального жилья 10 и более лет.

Анализ реализации целевых жилищных программ показал, что в Санкт-Петербурге имеет место тенденция снижения количества семей, стоящих на очереди на улучшение жилищных условий, растет число семей, получивших жилье и улучшивших свои жилищные условия, сокращается период ожидания получения жилья. На основе методов статистической обработки данных, прогнозирования и моделирования, была рассчитана потребность в строительстве социального жилья для Санкт-Петербурга. В основу расчета положены данные Петростата по числу семей, состоявших на учёте на получение жилья с 2003 по 2015 гг. (табл. 9) [114, 115].

Прогноз потребности в строительстве социального жилья осуществлен на основе метода экстраполяции, а следующие прогнозные модели, построенные по этим данным, позволяют оценить требуемые объемы в рамках программы строительства социального жилья в Санкт-Петербурге:

– прогноз количества семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, тыс. семей,  $Y_t$ ;

– прогноз количества семей, которые должны получить социальное жилье, тыс. семей,  $Q_t$  ;

– прогноз объемов строительства социального жилья, млн. кв. м общ. пл.,  $V_t$ .

Таблица 9

Исходные данные для моделирования процесса потребности в строительстве социального жилья в Санкт-Петербурге (2003-2015 гг.)

Год	Период, t	Количество семей, состоявших на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, тыс. семей, $Y_t$	Количество семей, получивших социальное жилье, тыс. семей, $Q_t$	Темп роста количества семей, которые должны получить социальное жилье, %
2003	1	289,2	5,930	-
2004	2	284,9	6,235	105,143
2005	3	278,1	5,479	87,875
2006	4	272,4	3,569	65,140
2007	5	259,8	5,965	167,134
2008	6	245,0	8,150	136,630
2009	7	232,5	9,175	112,577
2010	8	217,1	16,602	180,948
2011	9	199,6	11,527	69,431
2012	10	189,1	10,627	92,192
2013	11	181,8	11,035	103,839
2014	12	176,4	13,777	124,848
2015	13	169,81	н/д	-

Основные виды полученных по результатам расчетов уравнений регрессии, отражающих зависимость показателя «количество семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в социальном жилье» от показателя «период» представлены на рис. 5:

- экспоненциальной  $Y_t = 320,5 \cdot e^{-0,05t}$  ;
- полиномиальной  $Y_t = -0,03 \cdot t^2 - 10,72 \cdot t + 307,74$  ;
- линейной  $Y_t = -11,221 \cdot t^2 + 308,99$  ;
- логарифмическая  $Y_t = -52,8 \ln(t) + 322,1$  ;
- степенная  $Y_t = 337,17t^{-0,229}$ .

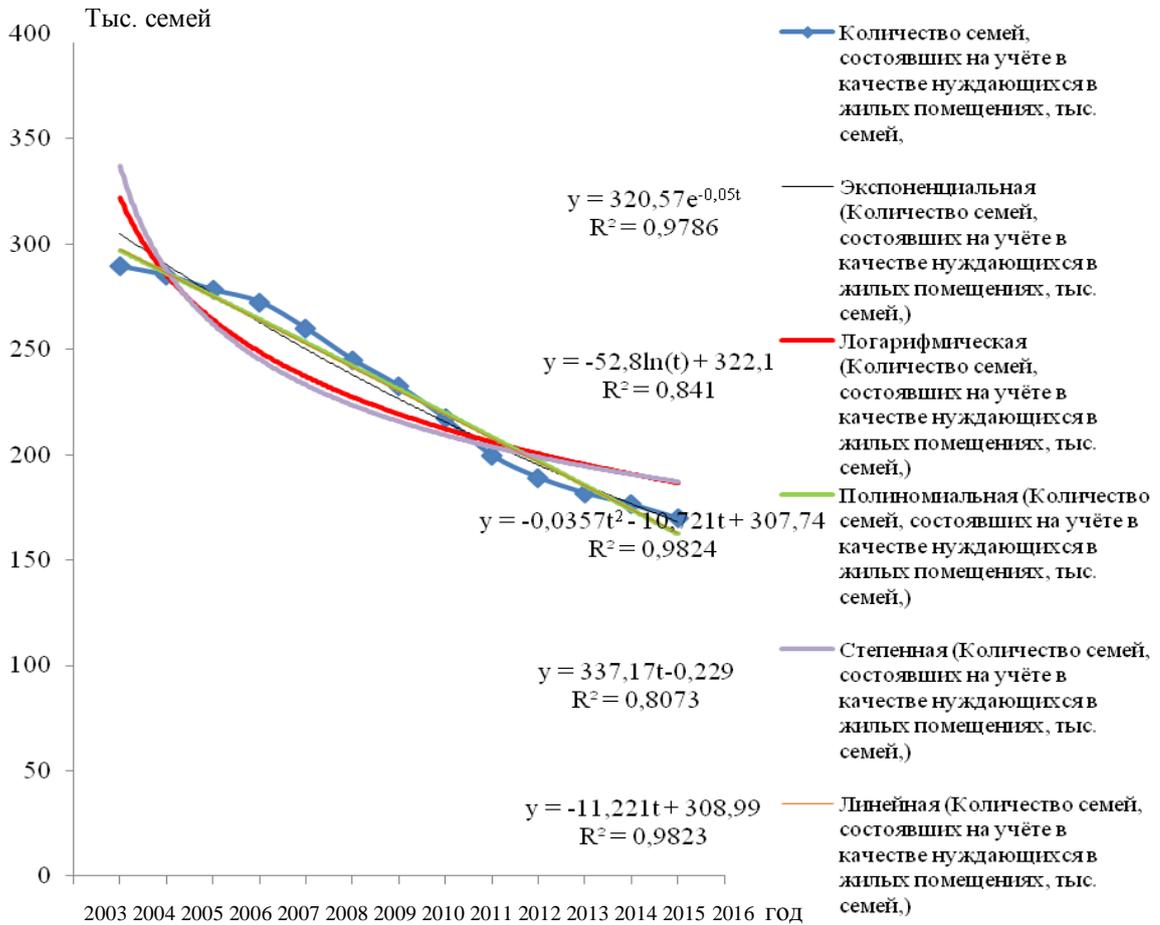


Рисунок 5 – Основные трендовые модели зависимости числа семей, состоявших на учёте на получение жилья от периода ожидания

Для оценки качества линии регрессии автором выполнены следующие действия:

- рассчитана средняя ошибка аппроксимации  $\bar{A}$ , позволяющая оценить качество подбора линии регрессии к имеющимся данным;
- проверена значимость уравнения регрессии по коэффициенту детерминации ( $R^2$ -критерию);
- проверена значимость уравнения регрессии в целом по критерию Фишера ( $F$ -тест);
- проверена значимость коэффициентов регрессии по критерию Стьюдента ( $t$ -тест).

По показателю среднего значения ошибки аппроксимации  $\bar{A}$  следует судить о качестве подбора линии регрессии к имеющимся данным.

Средние ошибки аппроксимации рассчитываются по формуле

$$\bar{A} = \frac{1}{n} \cdot \sum \left| \frac{\hat{Y} - Y}{Y} \right| \cdot 100\% \quad (1)$$

Расчет коэффициента детерминации проведен с помощью функции *Excel*. Оценка статистической значимости модели в целом по критерию Фишера проведена по встроенной функции *Excel* = ФРАСПОБР с уровнем значимости 0,05; оценка статистической значимости коэффициентов регрессии по критерию Стьюдента проведена по встроенной функции *Excel* = СТЬЮДРАСПОБР с уровнем значимости 0,05.

В табл. 10 приведены рассчитанные с помощью *Excel* средние значения ошибки аппроксимации для экспоненциальной, полиномиальной и линейной зависимостей по каждому периоду.

Таблица 10

Значения ошибки аппроксимации для экспоненциальной,  
полиномиальной и линейной зависимостей

№	Год	Количество семей, состоявших на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, тыс. семей	Зависимость					
			экспоненциальная		полиномиальная		линейная	
			значение	ошибка аппроксимации, $A_i$	значение	ошибка аппроксимации, $A_i$	значение	ошибка аппроксимации, $A_i$
1	2003	289,2	304,94	0,05441	296,984	0,02692	297,769	0,02963
2	2004	284,9	290,06	0,01812	286,158	0,00442	286,548	0,00578
3	2005	278,1	275,92	0,00785	275,262	0,01020	275,327	0,00997
4	2006	272,4	262,46	0,03649	264,296	0,02975	264,106	0,03045
5	2007	259,8	249,66	0,03903	253,26	0,02517	252,885	0,02662
6	2008	245,0	237,48	0,03068	242,154	0,01162	241,664	0,01362
7	2009	232,5	225,90	0,02838	230,978	0,00655	230,443	0,00885
8	2010	217,1	214,88	0,01020	219,732	0,01212	219,222	0,00977
9	2011	199,6	204,40	0,02407	208,416	0,04417	208,001	0,04209
10	2012	189,1	194,44	0,02822	197,03	0,04194	196,78	0,04061
11	2013	181,8	184,95	0,01734	185,574	0,02076	185,559	0,02068
12	2014	176,4	175,93	0,00265	174,048	0,01333	174,338	0,01169
13	2015	169,81	167,35	0,01447	162,452	0,04333	163,117	0,03941

Источник: расчеты автора.

Средние значения ошибки аппроксимации по логарифмической и степенной моделям, соответственно  $\bar{A} = 83,4\%$  и  $\bar{A} = 54,8\%$ , превышают

допустимый порог 5-7%, что свидетельствует об их недостаточно высоком качестве, следовательно, о нецелесообразности применения для построения прогноза. Средние ошибки аппроксимации составляют: для экспоненциальной зависимости – 2,3994%, для полиномиальной – 2,2329%, для линейной – 2,2244%, не превышают допустимый порог в 5-7% и, следовательно, рассчитанные модели могут использоваться для прогноза.

Коэффициент детерминации  $R^2$  рассматривают, как правило, в качестве основного показателя, отражающего меру качества регрессионной модели, описывающей связь между зависимой и независимыми переменными модели. Другими словами, коэффициент детерминации показывает, какая доля общей вариации выходной переменной  $Y_t$  (число семей, состоявших на учёте на получение жилья) обусловлена зависимостью её от входной переменной  $t$  (период). Чем выше данный показатель, тем надежнее полученное уравнение; при этом  $R^2$  должен быть ближе к 1.

Коэффициенты детерминации экспоненциальной ( $R^2 = 0,9786$ ), линейной ( $R^2 = 0,9823$ ) и полиномиальной ( $R^2 = 0,9824$ ) зависимостей подтверждают наличие тесной взаимосвязи между признаками.

В табл. 11 приведены результаты сравнения качества моделей регрессии по указанным критериям для отбора модели, которая будет использована для построения прогнозов.

Таблица 11

## Результаты сравнения трендовых моделей по основным критериям

Модель регрессии	Критерий			
	Средняя ошибка аппроксимации, $\bar{A}$ , %	$R^2$ - критерий	Критерий Фишера ( $F$ -тест)	Критерий Стьюдента ( $t$ -тест)
$Y_t = 320,5 \cdot e^{-0,05t}$	2,3994	$R^2 = 0,9786$	503,0186	значимы
$Y_t = -0,03 \cdot t^2 - 10,72 \cdot t + 307,74$	2,2329	$R^2 = 0,9823$	279,0909	не значимы
$Y_t = -11,221 \cdot t + 308,99$	2,2244	$R^2 = 0,9824$	610,4689	значимы

Источник: расчеты автора.

Для построения прогноза количества семей, состоящих на учете на получения социального жилья в Санкт-Петербурге, проведено сравнение линейной и нелинейных моделей и выбрана лучшая (экспоненциальная), по следующим основным критериям: средняя ошибка аппроксимации  $\bar{A}$  для экспоненциальной зависимости не превышает допустимый порог 5-7% ( $\bar{A} = 2,3994\%$ ); коэффициент детерминации экспоненциальной зависимости  $R^2 = 0,9786$  подтверждает наличие тесной взаимосвязи между признаками; по критериям Фишера  $F$ -тест = 503,0186 ( $F_{табл} = 4,84$ ) и Стьюдента ( $t$ -тест) полученная модель значима.

Ввиду нелинейности протекания социально-экономических процессов в итоге выбрано для составления долгосрочных прогнозов полученное в результате моделирования уравнение зависимости показателя количества семей, состоявших на учёте на получение жилья в Санкт-Петербурге от периода ожидания (рис. 6), которое имеет вид экспоненциальной кривой. Трендовая модель имеет следующий вид:

$$Y_t = 320,5 \cdot e^{-0,05t} \quad (2)$$

где

$Y_t$  – среднегодовое значение количества семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, тыс. семей;

$t$  – период, год.

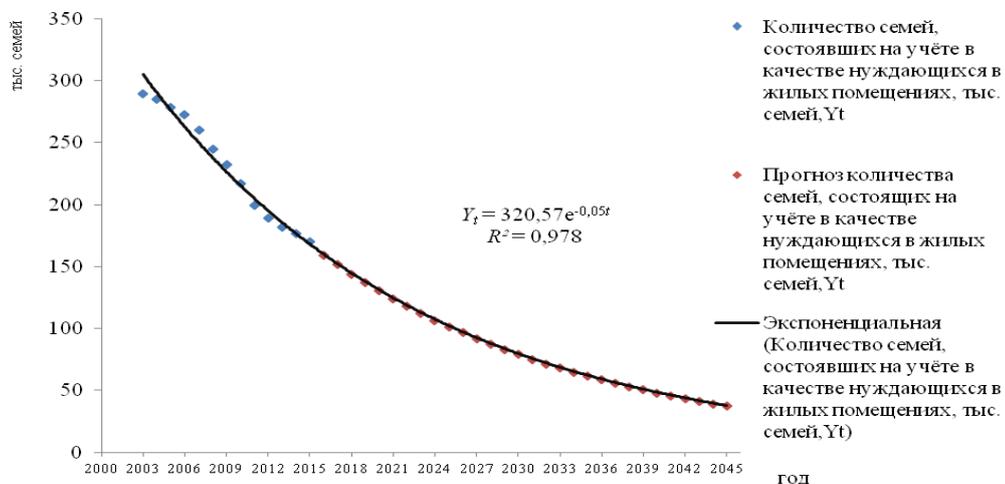


Рисунок 6 – Количество семей, состоящих на учёте на получение социального жилья

Прогноз количества семей, для которых органы власти должны построить социальное жилье  $Q_y$ , учитывает необходимость улучшения сложившейся тенденции на перспективу и обеспечения темпов роста предоставления социального жилья не менее 7,9% в год. Прогноз количества семей, которые должны получить социальное жилье  $Q_t$ , показанный на рис. 7, построен по линейному тренду, имеющему вид

$$Q_t = 0,8331 \cdot t + 3,5904 \quad (3)$$

Результаты оценки качества линейного тренда представлены в табл. 12.

Таблица 12

Оценка качества линейного тренда для прогнозирования числа семей, которые должны получить социальное жилье

№ п/п	Показатель		Значение		
1	2		3		
<i>Регрессионная статистика</i>					
1	Множественный R		0,78104969		
2	R-квадрат		0,61003862		
3	Нормированный R-квадрат		0,57104249		
4	Стандартная ошибка		2,51895196		
5	Наблюдения		12		
<i>Дисперсионный анализ</i>					
	df	SS	MS	F-тест	F <sub>критическое</sub>
Регрессия	1	99,26028294	99,26028294	15,64356523	4,964602701
Остаток	10	63,45118998	6,345118998	-	-
Итого	11	162,7114729	-	-	-
<i>Коэффициенты</i>					
	Коэффициенты регрессии	Стандартная ошибка	t-тест	t <sub>критическое</sub>	
a	3,59048485	1,550307765	2,315981981	2,228138842	
b	0,83314336	0,210645345	3,955194715		

Источник: расчеты автора.

Пересечение трендовых моделей «Количество семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, тыс. семей,  $Y_t$ » и «Количество семей, которые должны получить социальное жилье, тыс. семей,  $Q_t$ » в точке  $t^*$  (рис. 8) позволяет установить ориентировочный срок покрытия потребности в

социальном жилье (2044-2045), а, следовательно, установить объемы строительства социального жилья на перспективу.

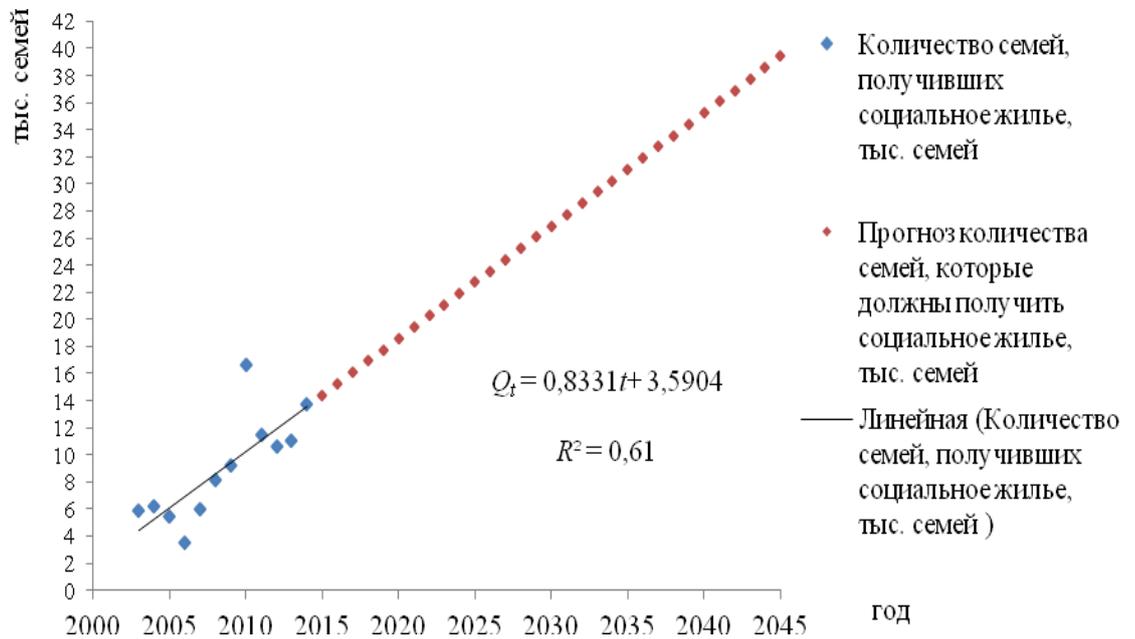


Рисунок 7 – Количество семей, которые должны получить социальное жилье

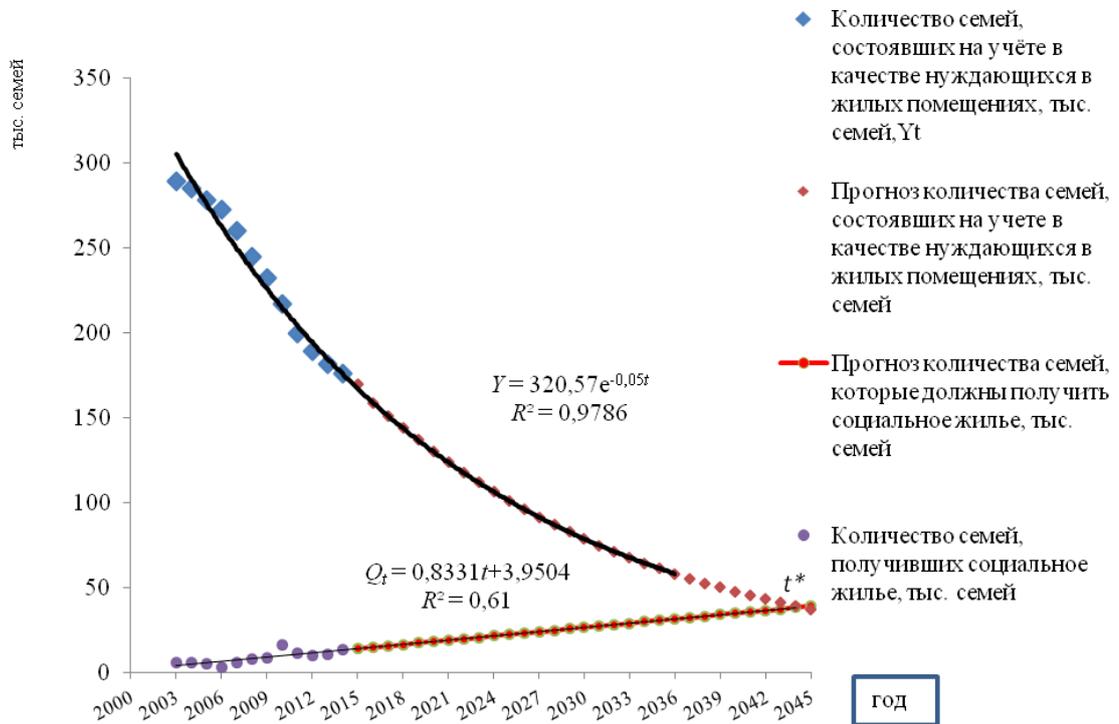


Рисунок 8 – Пересечение трендовых моделей (1) и (2)

Потребность в строительстве социального жилья  $V_t$  для Санкт-Петербурга рассчитана по формуле

$$V_t = \frac{Q_{Y_t} \cdot K_t \cdot N_t}{1000} \quad (4)$$

где

$V_t$  – расчетная потребность в строительстве социального жилья в Санкт-Петербурге в период  $t$ , млн кв. м;

$Q_{Y_t}$  – прогнозируемое количество семей, которые должны получить социальное жилье в период  $t$ , число семей;

$K_t$  – среднее количество человек в семье в период  $t$ , чел.;

$N_t$  – норма предоставления площади жилого помещения в период  $t$ , кв. м на 1 чел.

В расчете использованы следующие данные:

- по переписи населения Санкт-Петербурга в 2010 г. среднее количество человек в семье  $K_t$  равно 2,56 [130, с. 25];
- норма предоставления жилой площади на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек  $N_t$  составляет 18 кв. м [6].

Результаты расчета приведены в табл. 13, гр. 4.

Таблица 13

Прогноз объемов программы строительства социального жилья  
в Санкт-Петербурге (до 2045 года)

Год	Прогноз количества семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, $Y_t$ , тыс. семей	Прогноз количества семей, которые должны получить социальное жилье, $Q_{Y_t}$ , число семей,	Прогноз объемов строительства социального жилья, $V_t$ , млн кв. м
1	2	3	4
2017	151,43	16,402	0,741
2018	144,04	17,235	0,780
2019	137,02	18,068	0,818
2020	130,33	18,901	0,856
2021	123,98	19,734	0,895
2022	117,93	20,567	0,933
2023	112,18	21,400	0,972
2024	106,71	22,233	1,010
2025	101,50	23,066	1,048
2026	96,55	23,899	1,087
2027	91,84	24,733	1,125
2028	87,37	25,566	1,164

Год	Прогноз количества семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, $Y_t$ , тыс. семей	Прогноз количества семей, которые должны получить социальное жилье, $Q_{Y_t}$ , число семей,	Прогноз объемов строительства социального жилья, $V_t$ , млн кв. м
1	2	3	4
2029	83,10	26,399	1,202
2030	79,05	27,232	1,240
2031	75,20	28,065	1,279
2032	71,53	28,898	1,317
2033	68,04	29,731	1,356
2034	64,72	30,564	1,394
2035	61,57	31,397	1,432
2036	58,56	32,230	1,471
2037	55,71	33,064	1,509
2038	52,99	33,897	1,547
2039	50,41	34,730	1,586
2040	47,95	35,563	1,624
2041	45,61	36,396	1,663
2042	43,38	37,229	1,701
2043	41,27	38,062	1,739
2044	39,26	38,895	1,778
2045	37,34	39,728	1,816

По данным прогноза объемов программы строительства социального жилья рассчитана потребность в бюджетном финансировании на перспективу.

Прогноз потребности в бюджетном финансировании на строительство социального жилья для Санкт-Петербурга осуществлен на основе метода экстраполяции. Оценка требуемых объемов бюджетного финансирования с учетом программы строительства социального жилья в Санкт-Петербурге проведена на основе следующих прогнозных моделей, построенных по данным о стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге за период с 2003 по 2015 годы:

- прогноз средней стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге, руб.,  $C_{ht}$  ;
- прогноз потребности в бюджетном финансировании, млн. руб.,  $V_{bft}$  .

Исходные данные для прогнозирования средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения для бюджетного строительства представлены в табл. 14. В основу расчета положены данные Санкт-Петербургского регионального центра по ценообразованию в строительстве с 2003 по 2015 гг.

Таблица 14

Исходные данные для прогнозирования средней стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства

Период	Год	Средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства, руб.
1	2	3
1	2003	12 287,5
2	2004	13 450,0
3	2005	13 700,0
4	2006	19 850,0
5	2007	28 962,5
6	2008	39 912,5
7	2009	44 300,0
8	2010	44 300,0
9	2011	45 412,5
10	2012	51 250,0
11	2013	54 762,3
12	2014	56 153,0
13	2015	58 055,0

На основе корреляционного и регрессионного анализа установлена зависимость, отражающая динамику увеличения средней стоимости 1 кв. м жилья в год для бюджетного строительства.

Для построения прогноза средней стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге  $C_{ht}$ , проведено сравнение линейной и нелинейных моделей и выбрана лучшая – степенная – по основным критериям: средняя ошибка аппроксимации  $\bar{A}$  для выбранной модели не превышает допустимый порог 5-7% ( $\bar{A} = 2,37\%$ ); коэффициент детерминации  $R^2 = 0,9103$  подтверждает наличие тесной взаимосвязи между признаками; по критериям Фишера ( $F$ -тест) = 111,6309 ( $F_{табл} = 4,84$ ) и Стьюдента ( $t$ -тест) полученная модель значима. Оценка статистической

значимости модели в целом по критерию Фишера проведена по встроенной функции *Excel*=FРАСПОБР с уровнем значимости 0,05; оценка статистической значимости коэффициентов регрессии по критерию Стьюдента проведена по встроенной функции *Excel*=СТЮДРАСПОБР с уровнем значимости 0,05.

Трендовая модель показана на рис. 9 и имеет следующий вид:

$$C_{ht} = 9015,6 \cdot t^{0,7364} \quad (5)$$

где

$C_{ht}$  – среднегодовое значение стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге, руб.;

$t$  – период, год.

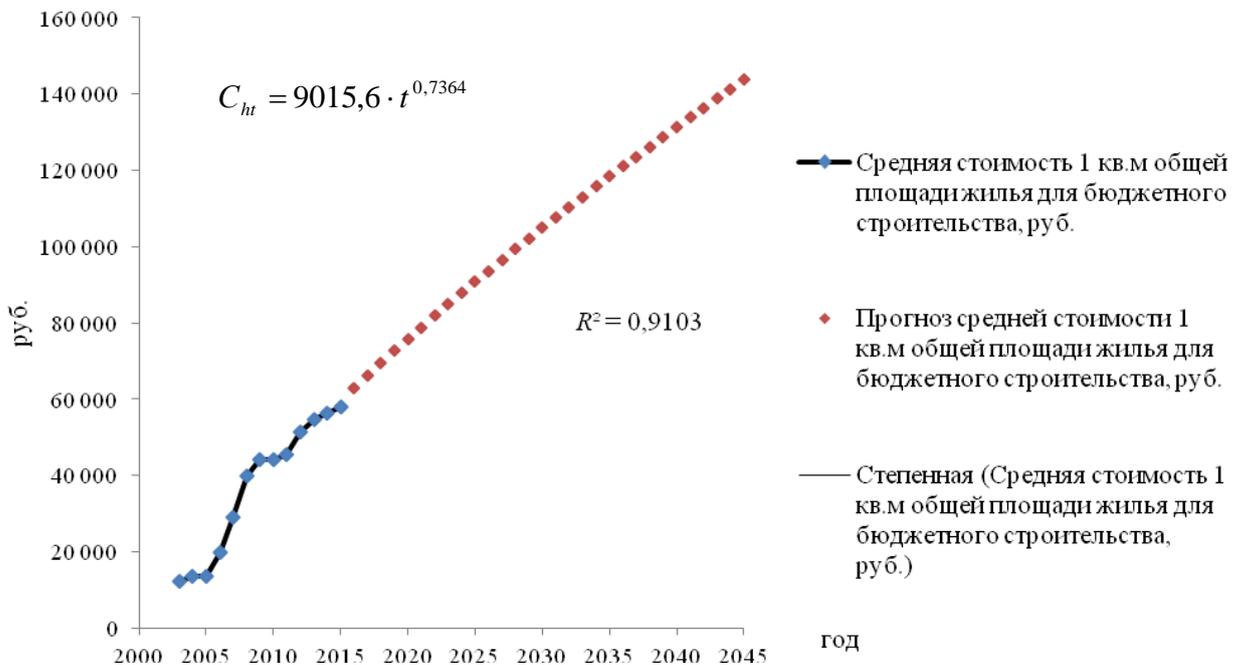


Рисунок 9 – Средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге

Потребность в бюджетном финансировании  $V_{bft}$  рассчитана по формуле

$$V_{bft} = V_t \cdot C_{ht} \quad (6)$$

где

$V_{bft}$  – расчетная потребность в бюджетном финансировании на строительство социального жилья в Санкт-Петербурге в период  $t$ , млн руб.

Результаты расчета прогноза потребности в бюджетном финансировании строительства социального жилья представлены в табл. 15.

Таблица 15

Прогноз потребности в бюджетном финансировании строительства социального жилья в Санкт-Петербурге (до 2045 года)

Год, t	Прогноз средней стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства, $C_{ht}$ , тыс. руб.	Расчетная потребность в бюджетном финансировании, $V_{bft}$ , млн руб.
1	2	3
2016	62 951,10	44 248,02
2017	66 232,06	49 096,79
2018	69 455,81	54 152,86
2019	72 626,85	59 413,33
2020	75 749,07	64 875,45
2021	78 825,87	70 536,65
2022	81 860,26	76 394,50
2023	84 854,90	82 446,70
2024	87 812,17	88 691,09
2025	90 734,20	95 125,58
2026	93 622,92	101 748,23
2027	96 480,08	108 557,15
2028	99 307,26	115 550,56
2029	102 105,92	122 726,75
2030	104 877,38	130 084,09
2031	107 622,86	137 620,99
2032	110 343,49	145 335,96
2033	113 040,32	153 227,55
2034	115 714,31	161 294,36
2035	118 366,36	169 535,05
2036	120 997,31	177 948,33
2037	123 607,93	186 532,93
2038	126 198,97	195 287,68
2039	128 771,09	204 211,35
2040	131 324,96	213 302,87
2041	133 861,17	222 561,10
2042	136 380,29	231 984,99
2043	138 882,87	241 573,53
2044	141 369,40	251 325,68
2045	143 840,37	261 240,48

Общий объем финансирования, выделяемого в период 2015-2020 гг. для реализации подпрограммы «Улучшение жилищных условий жителей Санкт-Петербурга» в соответствии с [19], составляет 9767036,7 тыс. руб.

В табл. 8 приведено сравнение объемов бюджетного финансирования для строительства социального жилья в Санкт-Петербурге по адресным инвестиционным программам [19] в период 2016-2020 гг. и по объемам рассчитанной автором потребности в финансировании социального жилья за этот же период (табл. 16).

*Таблица 16*

Сравнение объемов финансирования строительства социального жилья в Санкт-Петербурге, предусмотренных государственной программой, и расчетной потребности в финансировании социального жилья

Год	Объем финансирования, предусмотренного государственной программой, для строительства социального жилья в Санкт-Петербурге, млн руб.	Расчетная потребность в бюджетном финансировании для строительства социального жилья в Санкт-Петербурге, млн руб.	Сравнение выделяемого бюджетного финансирования на строительство социального жилья в Санкт-Петербурге и расчетной потребности, (- недостаток/+избыток), млн руб.
2016	772,16	44 248,02	-43 475,86
2017	801,80	49 096,79	-48 294,99
2018	984,33	54 152,86	-53 168,53
2019	991,88	59 413,33	-58 421,45
2020	3 662,80	64 875,45	-61 212,65
Итого	7 212,97	271 786,45	-264 573,

Расчеты подтвердили, что на перспективу потребность в бюджетном финансировании значительно превышает выделяемые государственной программой финансирования строительства социального жилья ресурсы.

### **Выводы по первой главе**

Уточнено понятие социального жилья как вида жилья, предоставляемого установленным законодательством категориям граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по договору найма (социального найма и найма жилья социального использования) в соответствии с утвержденными государством нормативами. Отличительной

особенностью предлагаемого определения является конкретизация признаков, характерных только для социального жилья: наем жилья с уточнением видов найма – только социальный наем и наем жилья социального использования; участие государства в предоставлении жилья этого вида – в установлении категорий граждан, которым может быть предоставлено социальное жилье, формы улучшения жилищных условий (предоставление жилья, выделение субсидий), установление норматива предоставления жилья, порядка учета граждан и предоставления жилья.

Выявлена зависимость показателя количества семей, состоявших на учёте на получение жилья в Санкт-Петербурге с 2003 по 2014 гг., от периода ожидания на основе результатов регрессионного и корреляционного анализа, с учетом которой обоснованы объемы программы строительства социального жилья на перспективу (до 2045 года), позволяющие улучшить существующую тенденцию обеспечения нуждающихся в социальном жилье и обеспечить темпы роста предоставления социального жилья не менее 7,9 % в год.

Установлена степенная зависимость на основе корреляционного и регрессионного анализа, отражающая динамику увеличения средней стоимости 1 кв. м жилья в год для бюджетного строительства. Сделан прогноз ее изменения до 2045 года, на основе которого, с учетом прогнозных объемов строительства, рассчитана потребность в финансировании программы строительства социального жилья

Выделены первоочередные направления исследования системы управления строительством социального жилья в Санкт-Петербурге:

- совершенствование механизма взаимодействия органов власти и предпринимательских структур в целях активизации инвестирования строительства социального жилья;
- разработка моделей инвестирования строительства социального жилья, обеспечивающих решение социальных задач государства и интересов частных партнеров.

## **ГЛАВА 2. Научно-методические основы совершенствования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья**

### **2.1. Совершенствование организационно-экономического механизма взаимодействия властных и предпринимательских структур в сфере строительства социального жилья в Санкт-Петербурге**

Основные цели жилищной политики определены в Федеральном законе от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный Кодекс российской Федерации» [31]. В первую очередь жилищная политика должна быть направлена на удовлетворение первичных потребностей населения в жилье. Реализация главной цели жилищной политики связана с необходимостью совершенствования системы поддержки и обеспечения функций управления мерами и методами государственного регулирования.

В государственной программе Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 491, выделены основные участники действующего организационно-экономического механизма обеспечения доступным жильем жителей Санкт-Петербурга [19].

Одна из трех подпрограмм утвержденной государственной программы направлена на улучшение жилищных условий жителей Санкт-Петербурга. В эту подпрограмму включены мероприятия жилищной политики Санкт-Петербурга по исполнению государственных обязательств по направлениям:

- обеспечение жильем отдельных категорий граждан;
- обеспечение повышения доступности жилья для жителей Санкт-Петербурга, состоящих на жилищном учете.

Госпрограммой утверждены ответственные за исполнение подпрограммы участники: Жилищный комитет, Комитет по строительству, Комитет имущественных отношений, ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья». Ответственным исполнителем назначен Жилищный комитет. Комитет по строительству и Комитет имущественных отношений

являются соисполнителями государственной программы. ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» является участником подпрограммы.

Мероприятия подпрограммы включают в себя субсидии на покупку жилья, капремонт жилья с целью его дальнейшего предоставления нуждающимся в жилье гражданам, приобретение жилья в государственность с целью передачи его отдельным категориям граждан, проектирование и строительство многоквартирных домов, а также инженерную подготовку территории.

Ниже приведены перечень мероприятий и области ответственности всех участников подпрограммы [19].

Жилищный комитет отвечает за следующие мероприятия:

- оплата части жилищных кредитов;
- предоставление социальных выплат гражданам;
- расселение коммунальных квартир;
- предоставление безвозмездных субсидий гражданам для приобретения или строительства жилых помещений;
- осуществление капитального ремонта многоквартирных домов, все помещения, в которых принадлежат городу, и дальнейшее предоставление юридическим лицам жилых помещений для проживания работников городского хозяйства;
- осуществление капитального ремонта многоквартирных домов, жилые помещения в которых подлежат включению в состав жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга (наемные дома коммерческого использования);
- проведение работ по капитальному ремонту.

Комитет имущественных отношений отвечает за следующие мероприятия:

- приобретение жилья для предоставления малоимущим гражданам.

ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»:

- в целях предоставления ипотечных кредитов (жилищных займов) молодежи.

Комитет по строительству отвечает за следующие мероприятия:

- проектирование и строительство социального жилья для обеспечения очередников;
- проектно-изыскательские работы;
- инженерная подготовка территорий.

Госпрограммой предусмотрен объем финансирования участников подпрограммы – 72 618 112,70 тыс. руб. В табл. 17 приведены объемы финансирования по исполнителям.

*Таблица 17*

Объем финансирования участников подпрограммы «Улучшение жилищных условий жителей Санкт-Петербурга» за период 2015-2020 гг.

Исполнитель	Объем финансирования, всего, тыс. руб.
Жилищный комитет	47309114,7
Комитет имущественных отношений, из них	25308998,0
Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»	11390602,8
Комитет по строительству	9767036,7

На рис. 10 показана модель взаимодействия органов власти на различных стадиях строительства и распределения социального жилья в Санкт-Петербурге.

На основе проведенного исследования нормативных правовых актов в области жилищного строительства, результатов реализации государственных целевых жилищных программ, положений об исполнительных органах государственной власти Санкт-Петербурга и подведомственных им организаций [4-11, 15-23], выявлены области ответственности органов власти в сфере строительства социального жилья и его распределения в Санкт-Петербурге (табл. 18).

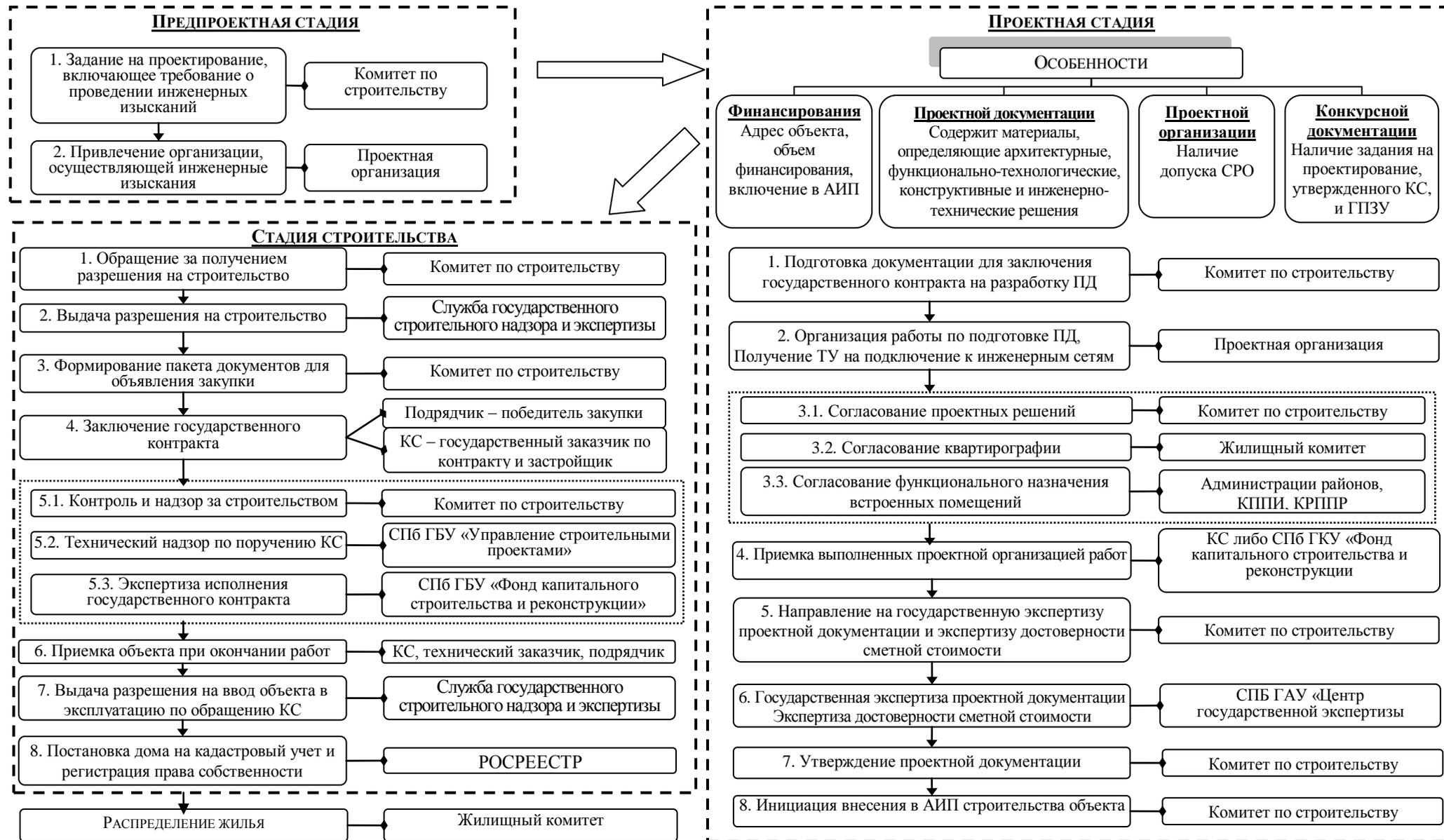


Рисунок 10 – Схема взаимодействия органов власти на различных стадиях строительства и распределения социального жилья

Области ответственности органов власти в сфере строительства социального жилья в Санкт-Петербурге

Наименование органов власти и подведомственных им организаций	Область ответственности
Комитет по экономической политике и стратегическому планированию (КЭПиСП)	Осуществляет государственное планирование, разработку и реализацию социально-экономической политики в Санкт-Петербурге. Оценка эффективности реализации государственных жилищных программ
Комитет финансов (КФ)	Выделяет средства на строительство и приобретение жилья, осуществляет государственную финансовую и бюджетную политику в Санкт-Петербурге
Жилищный комитет (ЖК)	Обеспечивает проведение государственной жилищной политики, принимает решение о предоставлении жилья, ведет учет и контроль за распределением жилья
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО)	Проводит государственную политику по управлению и распоряжению государственным имуществом Санкт-Петербурга и контролю за его использованием и сохранностью
Комитет по строительству (КС)	Координирует деятельность ИОГВ в сфере капитального строительства и реконструкции, обеспечивает строительство социального жилья в рамках реализации адресной инвестиционной программы
Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА)	Проводит государственную градостроительную политику, подготавливает градостроительные планы земельного участка для проведения изыскательских работ, обеспечивает соответствие размещаемого объекта социального жилья требованиям функционального и территориального зонирования.
Администрации районов Санкт-Петербурга (АР)	Ведет учет граждан, имеющих право на заключение договоров найма социального жилья и (или) нуждающихся в улучшении жилищных условий
Жилищные агентства районов Санкт-Петербурга (ЖА)	Заключение договоров социального найма, предоставление данных по категориям граждан
СПб ГБУ «Горжилобмен» (Горжилобмен)	Материально-техническое обеспечение реализации полномочий Жилищного комитета, оператор государственных жилищных программ
СПб ГБУ «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» (Дирекция УГЖФ)	Ведет учет жилых помещений, заключение с гражданами договоров найма жилья социального использования
Управление ФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (УФМС)	Сбор, актуализация и предоставление сведений, необходимых для учета граждан (срок постоянного проживания в Санкт-Петербурге)
Комитет по делам записи актов гражданского состояния (ЗАГС)	Сбор, актуализация и предоставление сведений, необходимых для учета граждан (состав семьи)

Наименование органов власти и подведомственных им организаций	Область ответственности
Управление Росреестра по Санкт-Петербургу (Росреестр)	Сбор, актуализация и предоставление сведений, необходимых для учета граждан (учет имущества)
ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (ЦДЖ)	Оператор государственных жилищных программ

Основными участниками являются: физические лица; федеральные и региональные исполнительные органы государственной власти и подведомственные им организации; юридические лица.

I. Физические лица – это малоимущие и иные категории граждан, приравненных к ним на законных основаниях, нуждающиеся в улучшении жилищных условий (т. н. льготные категории граждан):

1. Граждане, для которых из федерального бюджета предусмотрено исполнение обязательств по улучшению жилищных условий:

1.1. Инвалиды и участники войны Великой Отечественной войны 1941-1945 гг.

1.2. Прочие льготники (ликвидаторы аварии на Чернобыльской АЭС, жители блокадного Ленинграда, многодетные семьи, выпускники детских домов, больные открытой формой туберкулеза и др.).

2. Граждане, для которых из регионального бюджета предусмотрено исполнение обязательств по улучшению жилищных условий:

2.1. Молодежь – граждане – участники целевой жилищной программы «Молодежи – доступное жилье».

2.2. Бюджетники – граждане – участники целевой жилищной программы «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения».

2.3. Граждане, проживающие в коммунальных квартирах, аварийном и ветхом жилье.

II. Федеральные и региональные исполнительные органы

государственной власти и подведомственные им организации.

III. Юридические лица – организации, в том числе строительные, участвующие в процессе строительства, капитального ремонта и реконструкции социального жилья, а также кредитования граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Главным недостатком сложившейся системы управления строительством социального жилья и его распределением является отсутствие взаимодействия органов власти с частными партнерами. В действующем в настоящее время механизме не учитываются требования Федерального закона № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» (далее Закон № 172-ФЗ), устанавливающего иерархию документов стратегического планирования. Это отчасти проявляется в том, что фактически в процессе выделения бюджетных средств на реализацию планов по строительству социального жилья не учитываются результаты прогноза потребности в социальном жилье, необходимость увеличения объемов инвестирования в эту сферу. В документах стратегического и текущего планирования [19, 24] не устанавливаются ограничения (индикаторы, целевые ориентиры), позволяющие сбалансировать процессы строительства социального и доходного жилья.

Необходимым условием совершенствования организационно-экономического механизма строительства социального жилья, моделей взаимодействия органов власти и иных субъектов инвестиционно-строительного комплекса является разработка научно обоснованных ориентиров системы государственного управления процессом строительства жилищного фонда социального использования.

Учитывая, что строительство социального жилья в Санкт-Петербурге финансируется только из государственного бюджета и отсутствует практика привлечения средств частных инвесторов, очевидна необходимость совершенствования действующего механизма взаимодействия исполнительных органов государственной власти в сфере строительства

социального жилья по разработке новых форм и методов привлечения инвестиций.

По результатам анализа работ Л. Р. Мустафиной, А.О. Березина, Е.Н Кияткиной, Р.М. Сиразетдинова, И.Ф. Гареева, И.В. Беденко [40, 100], автором выделены наиболее значимые аспекты системы управления строительством жилья. С учетом результатов исследования системы управления строительством социального жилья в Санкт-Петербурге выполнен SWOT-анализ (табл. 19).

Таблица 19

SWOT-анализ государственной системы управления строительством  
социального жилья

Сильные стороны	Слабые стороны
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высокий уровень централизации, позволяющий сконцентрировать финансовые и материальные ресурсы для решения проблем.</li> <li>2. Стабильность, как возможность обеспечения решения задач госбюджетными средствами.</li> <li>3. Функционально ориентированная система организации процесса.</li> <li>4. Многолетняя практика работы механизма.</li> <li>5. Нарботки в области информационно-аналитической базы.</li> <li>6. Нарботки в области нормативно-правового обеспечения процесса.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отсутствие гибкости системы (не адаптирующаяся).</li> <li>2. Забюрократизированная сложная система.</li> <li>3. Недостаток госбюджетных средств для решения задач.</li> <li>4. Отсутствие взаимодействий органов власти с частными партнерами.</li> </ol>
Угрозы	Возможности
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Влияние экономического кризиса.</li> <li>2. Снижение объема финансовых средств, выделяемых на решение проблемы.</li> <li>3. Неэффективное расходование средств, связанное с увеличением аппарата управления и необходимостью содержания обеспечивающих работу системы управления структур.</li> <li>4. Сокращение объема ввода социального жилья.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Совершенствование нормативно-правовой базы.</li> <li>2. Совершенствование информационной базы.</li> <li>3. Совершенствование организационно-экономической модели взаимодействия органов власти и частных партнеров.</li> <li>4. Развитие новых моделей инвестирования строительства социального жилья.</li> </ol>

Отмечена особенность системы управления строительством социального жилья: ее слабые стороны есть обратная сторона сильных

сторон.

По мнению Г.М. Загидуллиной и Л.Р. Мустафиной [83] «в настоящее время меры государственной поддержки направлены на обеспечение устойчивости в строительной отрасли, а государственные инвестиции являются основными драйверами для строительных организаций». Одновременно авторы [83] отмечают наличие административных барьеров и высокий уровень коррумпированности. С другой стороны там же отмечено, что в условиях нарастающего кризиса и отложенного спроса на жилье строительные компании рассчитывают на помощь государства.

Собственно, высокий уровень централизации системы государственного управления строительством социального жилья в значительной мере определяет уровень финансовых возможностей реализации программ строительства социального жилья, и, в то же время, формирует сложную многоуровневую бюрократическую систему, трудно и долго адаптирующуюся к условиям меняющейся внешней среды. Несомненным достоинством, а значит, и сильной стороной системы, является установление правил и регламентов взаимодействий. Именно на государственном уровне формируются нормативная правовая база, информационные системы. Поскольку на уровне федеральных и региональных законов установлены рамочные условия процесса строительства социального жилья, только государство может их изменить. Созданная на государственном и региональном уровне информационная база позволяет вести учет созданных капитальных объектов в данном сегменте, вести базу данных очередников и распределения жилья. Вместе с тем наблюдается несовершенство правовой базы; на федеральном уровне отсутствуют нормативные и нормативно-технические акты, регламентирующие ряд вопросов, связанных с возможностью вовлечения в инвестиционный процесс строительства социального жилья частных партнеров; а в информационной базе ряда регионов (например, в Санкт-

Санкт-Петербурге) имеют место лакуны, не позволяющие составлять достоверные долгосрочные прогнозы потребности в социальном жилье.

Вместе с тем, являясь регулятором многих процессов при строительстве и распределении социального жилья, государство уже не способно справиться со многими задачами при управлении в сегменте социального жилья, поскольку налицо дефицит бюджетных средств. Это означает необходимость совершенствования организационно-экономического механизма управления строительством социального жилья, формированием новых форм взаимодействия с частными партнерами и внедрением в практику новых моделей привлечения инвестиций в эту сферу.

Автор согласен с мнением, высказанным в работе [138], о том, что в настоящее время государство в значительной степени поддерживает строительный комплекс, обеспечивающий реализацию программы «Жилье для российской семьи» путем стимулирования целевого кредитования. Отмечено, что строительство социального жилья финансируется только из государственного бюджета, в данной сфере отсутствует практика привлечения средств частных предпринимателей на взаимовыгодных условиях; в России и в Санкт-Петербурге в связи с кризисной ситуацией снижаются расходы бюджета на решение социальных задач; одним из ключевых направлений системы государственного управления строительством социального жилья, способствующих повышению эффективности в решении жилищных проблем, является разработка моделей инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства.

В ряде работ [99, 154], авторами отмечена настоятельная потребность изменения принципов и приоритетов государственной инвестиционной политики, особенно в сегменте социального жилья. По мнению [99, 154] необходимо формирование нового института социального жилья путем внедрения в систему управления новой формы – государственно-частного партнерства.

В целом, очевидна необходимость совершенствования действующего механизма взаимодействия исполнительных органов государственной власти в сфере строительства социального жилья по разработке новых форм и методов привлечения инвестиций. Результатом реализации органами власти комплекса предлагаемых автором мероприятий станет создание нового, более эффективного института управления, основанного на принципах государственно-частного партнерства и взаимовыгодного сотрудничества.

Одной из наиболее сложных для решения проблем является высокий уровень централизации, сложность и многоуровневость системы государственного управления строительством социального жилья. Это особо отмечено в работах А.В. Широкова, Е.С. Селивановой, Л.Р. Мустафиной [99, 138, 154]. В значительной степени государственная поддержка способствует «выживаемости» инвестиционно-строительного комплекса. Государственная поддержка стройкомплекса в условиях кризиса и отложенного спроса на жилье является одной из действенных мер решения жилищной проблемы малоимущего населения. Вместе с тем высокая степень монополизации строительной отрасли препятствует подключению к процессу строительства социального жилья ряда организаций, а наличие административных барьеров и коррупционной составляющей в сфере получения госзаказов существенно затрудняет участие многих строительных компаний в процессе строительства социального жилья. Отсутствие необходимого бюджетного финансирования для решения задачи обеспечения жильем малоимущего населения, с одной стороны, и потребность в госбюджетной поддержке организаций инвестиционно-строительного комплекса – с другой, являются предпосылкой для формирования нового института социального жилья и создания новых подходов к решению жилищных проблем на основе принципов государственно-частного партнерства и взаимовыгодного сотрудничества. Все в совокупности позволяет определить направление решения проблемы, связанное с совершенствованием организационно-экономического механизма управления строительством социального жилья.

Существенной проблемой сложившейся системы управления является необходимость дальнейшей разработки нормативно-правовой базы для поддержки системы управления строительством социального жилья, поскольку очевидна целесообразность создания правового поля, устанавливающего права и обязанности всех участников процесса управления. В этом плане разработка регламентов участия организаций инвестиционно-строительного комплекса в системе строительства социального жилья, установление норм ответственности органов власти и инвесторов, обеспечение соблюдения условий договоров участия при реализации социально значимых проектов строительства жилья являются одной из предпосылок решения проблемы. Аналогична ситуация и с разработкой информационной базы, обеспечивающей мониторинг процесса принятия управленческого решения. Наличие лакун в государственной (региональной) информационной базе учета, создания и распределения социального жилья не позволяет органам власти своевременно учитывать изменения внешней среды и формировать прогнозы потребности в объектах капитального строительства – социальном жилье. Одним из важных направлений совершенствования системы государственного управления является разработка нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок взаимодействия органов власти и организаций стройкомплекса в процессе строительства социального жилья.

Также необходимо совершенствование действующего механизма управления строительством социального жилья в части разработки новых форм взаимодействия исполнительных органов государственной власти и частных предпринимателей для привлечения инвестиций в указанную сферу.

По результатам анализа нормативных правовых актов, научных исследований выявлена необходимость:

- совершенствования государственной инвестиционной политики в сфере управления строительством социального жилья;
- развития организационно-экономического механизма

инвестирования строительства социального жилья.

## **2.2. Формирование организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья**

Основным направлением активизации строительства социального жилья является переход от государственной формы управления процессом к частно-государственной. Предлагаемая автором модель ориентирована на использование возможностей конкурентной среды для достижения конечной цели – обеспечения малоимущих граждан жильем.

Главным фактором, использование которого должно способствовать достижению конечной цели, является ресурсное обеспечение процесса. Поскольку финансовые ресурсы выполняют одновременно две функции – базовую (для реализации проектов строительства) и лимитирующую (ограничивающую возможности реализации проекта), в целях совершенствования механизма управления целесообразно рассмотреть процесс организации привлечения инвестиций в строительство социального жилья в условиях государственно-частного партнерства.

Строительство социального жилья связано с необходимостью формирования привлекательных условий для инвестора. В первую очередь это определение области совместных интересов и области разделения ответственности, затем предварительная оценка привлекательности совместной реализации проекта, далее – определение взаимодействий в процессе создания социального жилья.

Исследование зарубежной практики решения проблемы обеспечения социальным жильем показало, что в странах Европы сформирована эффективная система управления строительством социального жилья, основанная на применении механизма государственно-частного партнерства.

На основе модели жилищной цепочки, разработанной Б.М. Гринчелем, Б.С. Жихаревичем, Н.Е. Костыговой, автором конкретизированы предложения по совершенствованию механизма взаимодействия органов

власти и частных инвесторов. Предложенный механизм обеспечивает достижение цели сокращения затрат бюджета на строительство социального жилья и окупаемости инвестиций частных инвесторов. Его главным отличием от действующего механизма является отход от финансирования строительства социального жилья исключительно из государственного (муниципального) бюджета, переход на использование преимущественно экономических методов активизации интереса участия частных инвесторов в строительстве социального жилья. На рис. 11 показаны основные этапы организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных инвесторов при строительстве социального жилья на основе государственно-частного партнерства.

В предложенном механизме за государственными органами власти закреплены следующие области ответственности:

- прогнозирования и контроля (КЭПиСП – Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга) – составление прогнозов потребности в социальном жилье и оценка эффективности реализации государственных жилищных программ;

- финансовая (КФ – Комитет финансов Санкт-Петербурга) – выделение финансов на покупку и строительство жилья, включение строительства объекта в адресную инвестиционную программу;

- организационно-распорядительная (ЖК – Жилищный комитет) – организация учета, контроля и распределения жилья, учет нуждающихся в улучшении жилья граждан; обеспечение работы организационно-распорядительного блока (Горжилобмен, Дирекция УГЖФ – СПб ГБУ «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга»);

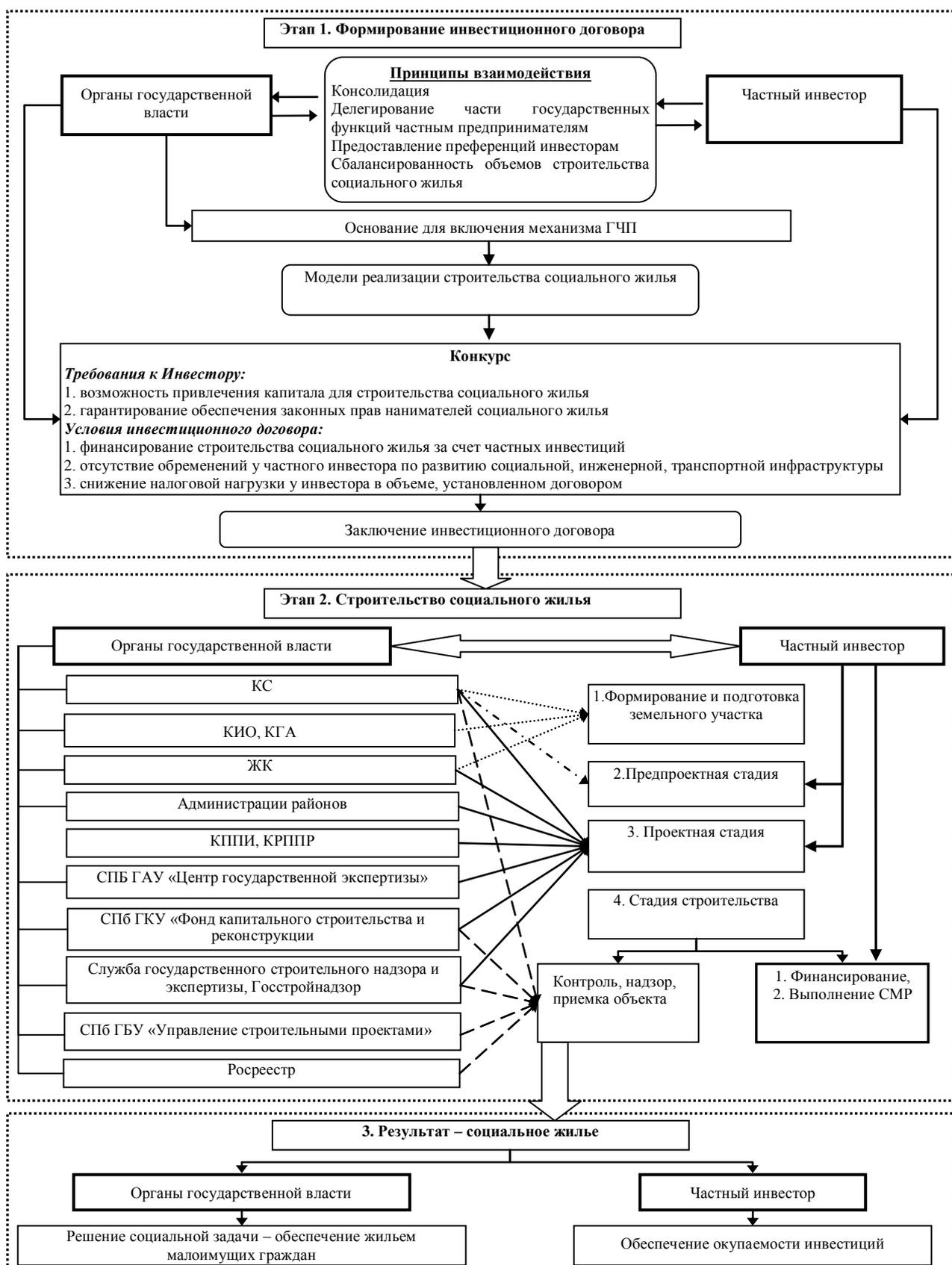


Рисунок 11 – Организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных инвесторов при строительстве социального жилья на основе государственно-частного партнерства (предложение автора)

– строительная, имущественная (КИО – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга; КС – Комитет по строительству) – учет, контроль покупки и создания имущества – объектов капитального строительства – социального жилья;

– градостроительная (КГА – Комитет по градостроительству и архитектуре) – подготовка градостроительного плана земельного участка;

– территориальная (АР – Администрации районов Санкт-Петербурга) – организация системы учета нуждающихся граждан по территориальному признаку; обеспечение работы территориального блока (УФМС – Управление ФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, ЗАГС – Комитет по делам записи актов гражданского состояния, Росреестр);

– нормативно-правового обеспечения;

– информационного обеспечения.

Областью ответственности частных инвесторов является обеспечение инвестиций в строительство социального жилья в объеме и на условиях, установленных инвестиционным договором.

Строительство социального жилья осуществляется за бюджетные средства (в порядке, установленном законодательством) и средств частных инвесторов. Поскольку указанная сфера достаточно жестко зарегламентирована с целью недопущения проявлений коррупции и прочих негативных тенденций, привлечение частных инвестиций должно сопровождаться серьезной работой органов власти по совершенствованию нормативно-правовой базы.

Рассмотрим действие предлагаемого механизма на примере условий строительства социального жилья в Санкт-Петербурге, а также проанализируем процесс взаимодействия исполнительных органов государственной власти и организаций при строительстве социального жилья, источники и процесс финансирования бюджетных средств и частных инвестиций в строительство жилья.

В соответствии со ст. 79 Бюджетного кодекса РФ бюджетные инвестиции в объекты государственной собственности Санкт-Петербурга (в том числе в строительство социального жилья) осуществляются в порядке, установленном Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.10.2010 № 1435 «Об организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты государственной собственности Санкт-Петербурга, а также решений о бюджетных инвестициях в объекты государственной собственности Санкт-Петербурга, решений о предоставлении субсидий на осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства государственной собственности Санкт-Петербурга и порядке формирования и реализации адресной инвестиционной программы» (далее Постановление № 1435) [1, 17]. В частности, в соответствии с Постановлением № 1435 расходы на проектирование, строительство, реконструкцию и приспособление для современного использования объектов социальной инфраструктуры (к которым Постановление № 1435 относит и жилье) включаются в Адресную инвестиционную программу (далее АИП) [17]. То есть любые расходы органов власти на проектирование и строительство социального жилья должны быть предусмотрены в АИП, являющейся частью закона о бюджете Санкт-Петербурга. Однако внебюджетные средства, каковыми являются средства частных инвесторов, не могут быть предусмотрены в АИП, но должны быть предусмотрены в жилищных государственных программах.

При наличии любых объемов бюджетных средств, привлекаемых к строительству социального жилья, функции заказчика должен осуществлять Комитет по строительству. Это исполнение требований, установленных Постановлением № 1435.

Застройщиком, то есть лицом, обеспечивающим строительство, при реализации бюджетных инвестиций может являться как государственный орган, так и организация – правообладатель земельного участка.

В функции застройщика входит организация строительства и получение полного пакета документов, необходимых для проектирования и строительства.

Застройщик может привлекать к работе технического заказчика. В ряде случаев технический заказчик, действуя от имени застройщика, уполномочен проводить весь комплекс мероприятий, связанных с подготовкой и организацией строительства.

На стадии строительства функции подрядчика может осуществлять группа лиц или организаций, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для организации, координации и осуществления строительной деятельности при условии наличия у нее допуска соответствующей саморегулируемой организации.

Органы государственной власти могут привлекать подрядчиков только в порядке, установленном законодательством о закупках для государственных (муниципальных) нужд (Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд») [27].

С привлечением внебюджетных инвестиций органам власти необходимо урегулировать вопросы, связанные с достаточно жестким требованием федерального законодательства о возможности привлечения к участию в процессе строительства социального жилья организаций только в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [27].

Осуществление в установленном действующим законодательством порядке градостроительной деятельности в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также сохранения объектов культурного наследия в случаях, предусмотренных действующим законодательством, является одной из задач Комитета по строительству в соответствии с

Положением о нем [20].

В ведении Комитета по строительству находятся Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Фонд капитального строительства и реконструкции», Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление строительными проектами», Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Центр содействия строительству».

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление строительными проектами» осуществляет функции технического заказчика при проектировании и строительстве объектов жилого и нежилого назначения, проводит строительный контроль, подготовку и согласование разрешительной, проектной и иной документации. При этом на Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Фонд капитального строительства и реконструкции» также возлагаются обязанности по материально-техническому обеспечению функций Комитета по строительству (в том числе в части приемки построенных объектов в эксплуатацию). Основной функцией ГУП «Центр содействия строительству» является решение проблем обманутых дольщиков в Санкт-Петербурге путем содействия в завершении строительства объектов, признанных проблемными. Этапы решения проблемы: анализ ситуации, приведшей к возникновению проблемного объекта; оценка перспектив выхода из сложившейся ситуации; поиск потенциального инвестора; сопровождение проекта завершения строительства.

Наличие в АИП расходов на строительство (и/или проектирование) жилья является основанием для начала процедуры закупки в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [27].

При управлении строительством социального жилья целесообразно выделять следующие самостоятельные стадии процесса: формирование земельного участка; предпроектная, связанная с проведением инженерных

изысканий; стадия проектирования и стадия строительства объекта.

На каждой из стадий (за исключением стадии формирования земельного участка) органом власти (в данном случае – Комитетом по строительству) осуществляются размещение заказа и выбор исполнителя:

- на предпроектной стадии – это организации, выполняющие инженерные изыскания;
- на стадии проектирования – это проектная организация, являющаяся генеральным проектировщиком;
- на стадии строительства – это подрядные организации (подрядчик на строительные работы).

При внедрении механизма государственно-частного партнерства при реализации проектов строительства социального жилья в законодательстве необходимо предусмотреть возможность передачи части функций государственного заказчика от Комитета по строительству частному инвестору.

В случае принятия этого положения прогнозируется существенное упрощение процедуры привлечения к строительству компаний без прохождения процедуры госзакупок, следовательно, можно говорить о существенном сокращении сроков предпроектной подготовки строительства и сроков строительства. Кроме того, одной из негативных сторон процесса госзакупок является возможность участия в конкурсной процедуре непрофессиональных или ненадежных организаций, в случае же передачи инвестору функций госзаказчика барьером непрофессионализму станут законодательно утвержденные нормы ответственности инвесторов при строительстве социального жилья.

Вместе с тем в предлагаемой модели государственно-частного партнерства целесообразно оставить без изменения ряд взаимодействий органов управления. Это взаимодействие Комитета по строительству и Комитета по градостроительству и архитектуре, обеспечивающее подготовку процесса строительства в части получения градостроительного плана

земельного участка, содержащего всю необходимую информацию для начала проектирования до начала всех работ.

Рассмотрим особенности работы механизма управления на различных стадиях строительства.

**Предпроектная стадия.** Особенностью процесса выбора организации, выполняющей инженерные изыскания за бюджетные средства, является то, что требования к проведению инженерных изысканий включаются в состав задания на проектирование. В связи с этим организацию, которая будет осуществлять инженерные изыскания на конкретном земельном участке, привлекает компания-проектировщик, а не Комитет по строительству. Законодательство предъявляет достаточно высокие требования к организации, проводящей инженерные изыскания, – обязательно наличие допуска соответствующей саморегулируемой организации.

**Стадия проектирования.** Подготовку документации для заключения государственного контракта на разработку проектной документации для строительства конкретного жилого дома осуществляет Комитет по строительству. Особые требования к процессу управления на этой стадии: наличие конкретного адреса для строительства объекта; величина необходимых финансовых ресурсов на проведение работ; включение в Адресную инвестиционную программу.

Особые требования к проектной документации: в ней содержатся материалы в текстовой и графической форме, определяющие основные технические параметры объекта капитального строительства.

Особые требования к проектной организации: наличие допуска соответствующей саморегулируемой организации к соответствующим видам работ.

Особые требования к конкурсной документации: обязательность наличия задания на проектирование, утвержденного Комитетом по строительству и градостроительного плана земельного участка.

Функции и ответственность проектной организации: подготовка

проектной документации, соответствующей требованиям технических регламентов; получение в ресурсоснабжающих организациях технических условий для подключения объекта к сетям инженерного обеспечения.

Государственный контракт заключается по итогам проведения закупки (открытого конкурса) с лицом, предложившим лучшие условия.

Планировочные решения согласовываются с Комитетом по строительству. Квартирография согласовывается с Жилищным комитетом. Функциональное назначение встроенных помещений (при их наличии) согласовывается с администрацией района и Комитетом по промышленной политике и инновациям.

Приемка выполненных проектной организацией работ осуществляется Комитетом по строительству либо СПбГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции».

Направляет проектную документацию на экспертизу Комитет по строительству.

Проектная документация для строительства социального жилья подлежит обязательной государственной экспертизе (только государственной экспертизе) и оценке достоверности сметной стоимости. Осуществляет государственную экспертизу проектной документации и оценку достоверности сметной стоимости организация, подведомственная Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга – СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы».

Комитет по строительству утверждает проектную документацию только при наличии положительного заключения государственной экспертизы и инициирует внесение строительства объекта в АИП на следующий год. Наличие утвержденной проектной документации – обязательное условие для начала следующего этапа – строительства социального жилья.

Как правило, при строительстве госбюджетных объектов работы, проводимые на предпроектной и проектной стадиях, объединяют в один лот

в целях экономии бюджетных средств. При внедрении механизма государственно-частного партнерства возможно упрощение процедуры организации проведения конкурсных закупок по выбору организации проектировщика. Передача этих функций инвесторам позволит, с одной стороны, сократить время на подбор организации-проектировщика, с другой – сохранит за органами власти функции контроля и координации проведения работ. Делегирование государственных полномочий инвесторам должно сопровождаться внесением соответствующих поправок в действующее законодательство.

**Стадия строительства.** Комитет по строительству обращается в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга за получением разрешения на строительство объекта. Получение разрешения на строительство означает, что подготовленная проектная документация соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка и дает право застройщику осуществлять строительство.

После получения разрешения на строительство Комитет по строительству формирует пакет документов для объявления закупки на проведение работ по строительству социального жилья. Пакет документов содержит утвержденную проектную документацию, утвержденную смету, градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство. Объем выделенных на строительство объекта средств и период проведения строительства указаны в АИП.

С победителем закупки заключается государственный контракт на выполнение работ. В данном случае Комитет по строительству выступает государственным заказчиком по контракту и застройщиком (правообладателем земельного участка). Подрядчик при осуществлении строительства на объекте может привлекать субподрядчиков для выполнения отдельных видов работ.

Комитет по строительству как застройщик осуществляет контроль и надзор за строительством. Функции технического заказчика (то есть

фактический контроль за действием подрядчика) осуществляет СПБ ГБУ «Управление строительными проектами» по поручению Комитета по строительству.

Осуществляет экспертизу исполнения государственного контракта СПБ ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции».

По окончании работ на объекте осуществляется приемка объекта с участием представителей Комитета по строительству, технического заказчика и подрядчика.

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком за счет средств бюджета Санкт-Петербурга по мере поступления бюджетных средств, предусмотренных в приложении к Закону о бюджете Санкт-Петербурга на соответствующий год.

После приемки объекта Комитет по строительству обращается в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, удостоверяющим выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка.

Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию является основанием для постановки указанного дома на кадастровый учет и регистрации права собственности Санкт-Петербурга на данный объект.

После ввода объекта капитального строительства – социального жилья, распределение жилья осуществляет Жилищный комитет в соответствии с установленным порядком.

Основные блоки организационно-экономического механизма управления строительством социального жилья с участием частных инвесторов показаны на рис. 12. Работа органов власти строится на основе следующих функций управления:

- прогнозирования, заключающегося в разработке научно

обоснованных направлений, результатов и показателей государственных планов строительства социального жилья;

- планирования, заключающегося в разработке и реализации основных направлений деятельности органов власти в сфере обеспечения жильем малоимущих граждан;
- программирования, заключающегося в разработке и реализации государственных программ строительства социального жилья;
- контроля реализации планов строительства социального жилья, заключающихся в оценке эффективности реализации государственных жилищных программ.



Рисунок 12 – Основные блоки организационно-экономического механизма управления строительством социального жилья с участием частных инвесторов

На рис. 13 и 14 показаны предложения по совершенствованию модели взаимодействия органов власти на различных стадиях строительства социального жилья, в том числе на стадии формирования и подготовки земельного участка для строительства социального жилья (рис. 13).

Предлагаемое автором совершенствование механизма взаимодействия органов власти на стадии формирования и подготовки земельного участка позволяет формировать структуру затрат, ориентируясь на реальные потребности в социальном жилье (этап предоставления Жилищным комитетом сведений по потребностям в объемах социального жилья и квартирографии); сократить расходы инвестора на подготовку документации по планировке территории с формированием земельного участка для строительства социального жилья (Комитет по градостроительству и архитектуре) и устранить административные барьеры при предоставлении земельного участка (Комитет по имущественным отношениям), и, в конечном итоге, усилить интерес частного инвестора к участию в строительстве социального жилья.



Рисунок 13 – Стадия формирования и подготовки земельного участка для строительства социального жилья

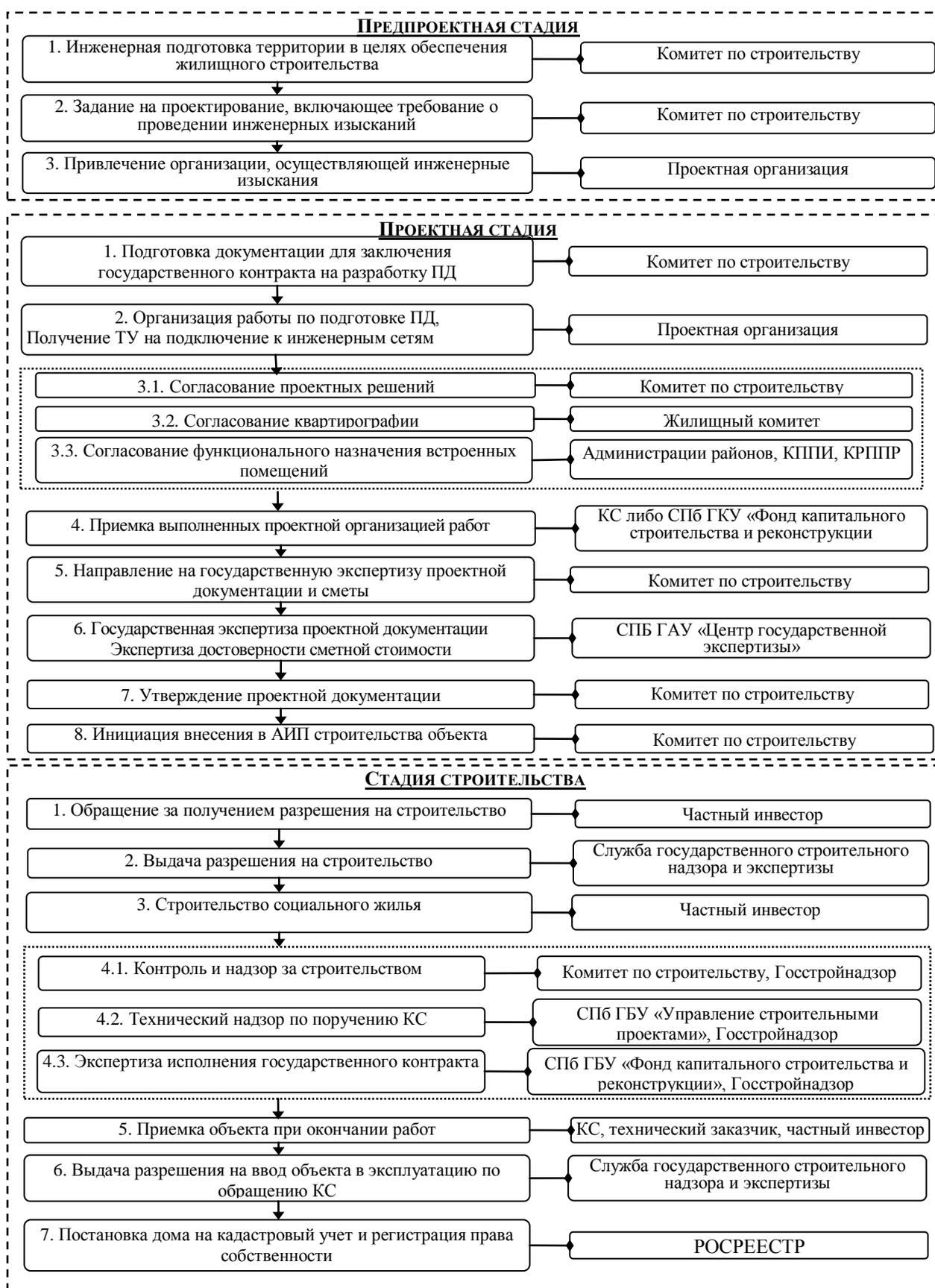


Рисунок 14 – Взаимодействие органов власти и частных партнеров на различных стадиях строительства социального жилья на основе частно-государственного предпринимательства (предложение автора)

Основной акцент в предлагаемом механизме сделан на формирование зоны ответственности государства в части снижении затрат инвестора при реализации государственно-частного партнерства.

Также предлагается на предпроектной и проектной стадиях обеспечить финансирование работ в полном объеме за счет средств бюджета. Инвестор вкладывает средства только на стадии строительства социального жилья. Функцию контроля на этой стадии осуществляют органы власти (рис. 14). Таким образом, при реализации модели государственно-частного партнерства взаимодействие органов власти и частных инвесторов на различных стадиях строительства социального жилья осуществляется на основе принципов консолидации, учитывающих необходимость взаимодействия на взаимовыгодной основе.

Согласно Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» введены новые модели ГЧП, основанные на объединении ресурсов и распределении рисков публичного и частного секторов и осуществляющиеся на основе соглашений о партнерстве [28]. Необходимо отметить, что одним из обязательных современных условий соглашения о ГЧП является возникновение у частного инвестора права собственности на объект соглашения при условии его обременения, в то время как концессионный проект предполагает возникновение права собственности у концедента.

В соответствие с Федеральным законом от 21.07.2005 № 153 «О концессионных отношениях» «по концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить

концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности» [29].

На рис. 15 показаны различные модели возмещения затрат на основе механизма концессии, отражающие различные сценарии развития процесса: пессимистический – необходимость субсидирования части платежей государством; наиболее реалистичный – ситуацию сбора платежей в объеме, позволяющем покрыть эксплуатационные затраты и величину вознаграждения инвестору; оптимистический – обязательство инвестора передать часть платежей государству, так как объем полученных доходов превышает величину суммы расходов по содержанию социального жилья и вознаграждения управляющей компании.

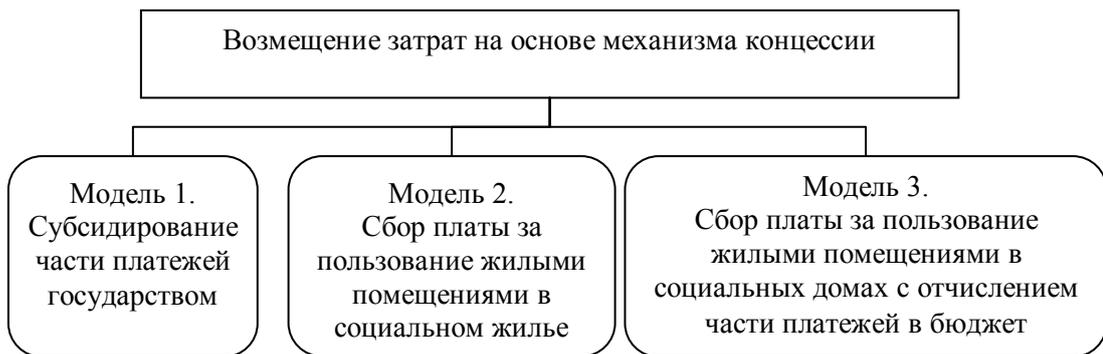


Рисунок 15 – Модели возмещения затрат на основе механизма концессии (предложение автора)

Важным элементом механизма является взаимосвязь экономических и нормативно-правовых методов возмещения затрат инвестора при инвестировании в строительство социального жилья. Источниками возмещения затрат частного инвестора может стать федеральный, региональный или местный бюджеты, однако реализация этого предложения потребует внесения соответствующих поправок в федеральное и региональное законодательство.

На рис. 16 показаны виды налогов, являющихся источниками возмещения затрат частного инвестора.

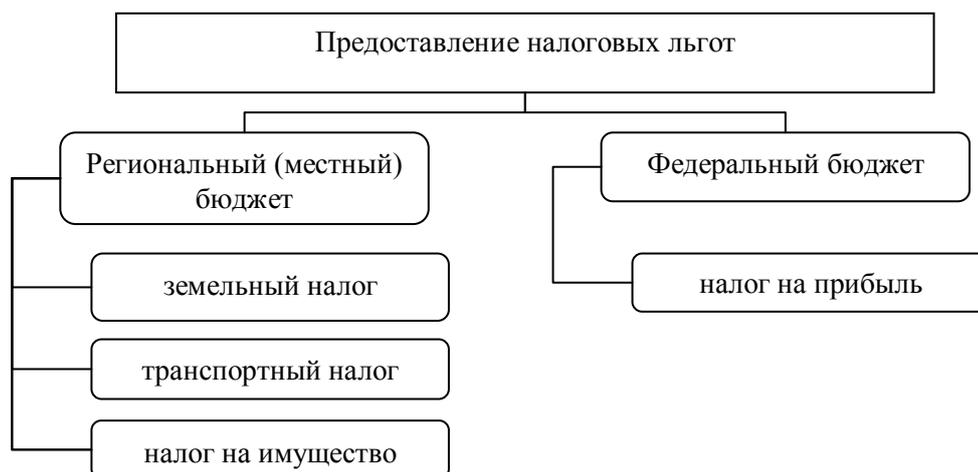


Рисунок 16 – Источники предоставления налоговых льгот

При разработке проекта закона о социальном жилье автор предлагает включить:

- понятие «социальное жилье»;
- типы и виды социального жилья;
- стандарты проживания в социальном жилье;
- критерии отнесения к социальному жилью;
- нормы ответственности государства и инвестора в сфере его строительства, распределения и управления.

Таким образом, основным направлением совершенствования организационно-экономического механизма инвестирования строительства социального жилья должно стать внедрение в практику управления новых моделей взаимодействия органов власти, строительных фирм, финансовых и кредитных организаций на основе государственно-частного партнерства.

### **2.3. Принципы взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья**

Одной из задач работы механизма является обеспечение порядка и сбалансированности взаимодействий всех элементов системы управления, адекватности реагирования системы на изменения внешней среды.

Автором выявлены следующие существенные недостатки работы механизма управления строительством социального жилья: в организационной составляющей механизма не предусмотрена возможность стратегического планирования потребности в строительстве социального жилья; экономическая составляющая механизма ориентирована исключительно на использование финансовых ресурсов из федерального и регионального (местного) бюджетов и не предусматривает возможность использования иных источников финансирования. В исследовании сформулированы принципы, отражающие специфику управления строительством социального жилья, которые должны быть положены в основу совершенствования работы организационно-экономического механизма.

Анализ реализации целевых жилищных программ в Санкт-Петербурге и результаты прогноза ожидания получения социального жилья, показали, что сегменту социального жилья присущи все признаки сложной социально-экономической системы, включающей в себя разнообразие взаимодействий различных субъектов рынка недвижимости и жилищной сферы, органов власти, иных элементов, входящих в ее состав. Поскольку все многообразие организационных и управленческих форм постоянно меняется под влиянием действия внешней среды, очевидна необходимость применения новых подходов и методов к формированию организационно-экономического механизма, реализующего цели системы государственного управления строительством социального жилья. Это означает, что принципы построения такого механизма должны учитывать общие и специфические особенности системы управления, предусматривать необходимость дифференциации методов решения проблем обеспечения жильем малоимущих граждан, обеспечивать разнообразие организационных форм и моделей взаимодействия всех участников процесса.

Вместе с тем при разработке принципов механизма инвестирования строительства социального жилья необходимо учитывать, что сложившаяся

структура управления, несмотря на ее сложность, забюрократизированность и многоуровневость, не является некой жестко регулируемой системой. Поскольку механизм управления в целом должен быть ориентирован на достижение определенных целей, очевидна необходимость упорядочения его структурных элементов для поддержания устойчивости всей системы в условиях меняющейся внешней среды.

В работах А.Н. Асаула, В.В. Асаул, А.О. Березина, Ю.П. Панибратова, Е.Б. Смирнова, Л.М. Каплана, В.М. Васильева, Ю.В. Ларионовой, Е.В. Песоцкой, В.В. Бузырева, Н.В. Васильевой, С.А. Ершовой, И.Г. Сергеевой, В.С. Чекалина достаточно подробно исследованы принципы управления в инвестиционно-строительной и жилищной сфере [34, 35, 36, 41, 49, 51, 54, 77, 86, 93, 94, 107, 109, 110, 112, 140-144, 148], в качестве основополагающих (общих) выделены принципы научности, целеполагания, системности, адаптивности, эффективности и другие. Вместе с тем целесообразно остановиться на некоторых особенностях, связанных со спецификой управления строительством социального жилья. В исследованиях [78] отмечен господствовавший в странах социалистического лагеря принцип государственного патернализма или принцип социальной ориентации в системе государственного управления строительством социального жилья, сменившийся с 1990-х годов принципом социальной ориентации на сегрегативной основе.

В настоящее время основным принципом управления строительством социального жилья в России, по мнению автора, является принцип государственного патернализма на сегрегативной основе. В перспективе же органам власти необходимо стремиться к созданию системы управления на основе принципа государственно-частного партнерства. Трансформация принципов управления строительством социального жилья показана на рис. 17.

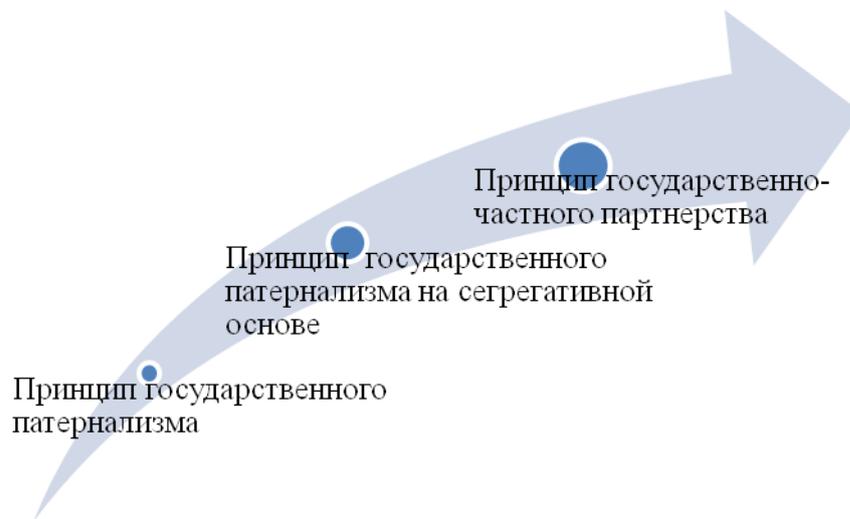


Рисунок 17 – Трансформация принципов управления строительством социального жилья в России

Поскольку обоснована необходимость перехода системы управления от государственной к частно-государственной, автором на основе исследований Н.В. Васильевой, А.В. Широкова, С. Бира, Б.З. Мильнера, Р.Л. Мустафиной, В.П. Попкова, М.Н. Юденко, О.А. Ястребова [44, 54, 98, 99, 116, 117, 154, 163-166] сформулированы специфические принципы организационно-экономического механизма управления, отражающие особенности целей управления строительством социального жилья на основе государственно-частного партнерства.

**Принцип консолидации.** В его основу положены исследования В.Е. Рохчина, К.Н. Знаменской, Н.В. Васильевой, А.В. Широкова [54, 132, 154] о целесообразности выделения в качестве приоритетного для управления принципа интеграции (кооперации, объединения) ресурсов и усилий в области управления стратегическим развитием города, жилищной сферой, обеспечивающего синергетический эффект. Основной проблемой системы управления строительством социального жилья является отсутствие необходимого объема финансовых ресурсов для решения этой социально значимой задачи. Как следствие, возникает необходимость привлечения дополнительных инвестиций, а, соответственно, и формирования новой системы взаимоотношений, основанной на партнерстве органов власти и

частных инвесторов. В основу совершенствования механизма управления строительством социального жилья должен быть положен принцип объединения, или интеграции, обеспечивающий целенаправленность вертикальных и горизонтальных связей, согласованность и сбалансированность интересов всех участников процесса, использование потенциала самоорганизации предпринимательских структур. Результатом применения этого принципа в работе механизма управления является формирование заинтересованности в конечных результатах всех участников процесса, прозрачности процесса и, как следствие, возникновения доверительных партнерских отношений, в совокупности способствующих активизации процесса строительства социального жилья. Суть предлагаемого принципа отражает объективную необходимость учета в работе организационно-экономического механизма сочетания социальной значимости строительства социального жилья и общих принципов конкуренции на рынке жилья, то есть сочетания социальной направленности государственной мотивации инициации строительства социального жилья и коммерческой мотивации частных инвесторов.

В основу предлагаемых автором принципов делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам, предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья, предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья, положены разработки А.В. Широкова [154, 155], подтверждающие целесообразность привлечения к решению жилищных проблем частных инвесторов на взаимовыгодных условиях.

**Принцип делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам.** Отражает необходимость передачи части государственных функций в сфере строительства социального жилья частному партнеру, включая разграничение зон ответственности частных инвесторов и органов власти,

установления норм ответственности инвесторов, условий управления социальным жильем, норм защиты прав и интересов нанимателей социального жилья, разработки стандартов проживания граждан в социальном жилье. Результатом внедрения данного принципа в организационно-экономический механизм инвестирования строительства социального жилья станет установление границ ответственности частного и публичного партнеров при реализации программ строительства социального жилья.

**Принцип предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья** отражает необходимость установления норм ответственности государственных и муниципальных органов власти по формированию экономических методов воздействия на стимулирование частного сектора к участию в процессе строительства социального жилья. Это гарантии по предоставлению ряда финансовых льгот застройщикам, выделение субсидий на строительство социального жилья; целевое финансирование, льготное кредитование, возврат части капитальных вложений в строительство социального жилья, предоставление налоговых льгот, предоставление земельных участков под строительство социального жилья, освобождение от затрат на строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры и др.

**Принцип сбалансированности объемов строительства социального и доходного жилья.** Автором особо выделен этот принцип, отражающий процесс государственного регулирования темпов развития различных сегментов жилищного строительства. В основе этого принципа лежит целесообразность пропорционального развития как сегмента социального жилья, так и сегмента доходного жилья путем формирования механизма регулирования объемов жилищного строительства и установления необходимого для решения социальных задач населения объема жилищного строительства. Результатом внедрения принципа в работу органов власти станет установление общих правил развития застроечных процессов,

направленных на сбалансированность социальных и коммерческих интересов в жилищном строительстве [61].

На основе указанных принципов предложена усовершенствованная организационно-экономическая модель взаимодействия органов власти и частных партнеров, обеспечивающая достижение цели системы государственного управления строительством социального жилья по обеспечению жильем малоимущего населения и учитывающая необходимость обеспечения рентабельности инвестиций частных партнеров.

### **Выводы по второй главе**

Конкретизированы предложения по совершенствованию механизма взаимодействия на основе государственно-частного партнерства для условий Санкт-Петербурга по основным блокам и структурным подразделениям исполнительных органов государственной власти.

Предложен организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных инвесторов при инвестировании строительства социального жилья на основе развития государственно-частного партнерства, основными элементами которого являются принципы взаимодействия и модели инвестирования, направленные на формирование выгодных условий для частного инвестора.

Сформулированы основные принципы совершенствования организационно-экономического механизма инвестирования строительства социального жилья, важнейшими из которых являются: консолидации, делегирования части государственных функций по обеспечению малоимущих граждан жильем частным предпринимателям; предоставления преференций частным предпринимателям при их финансовом участии в строительстве социального жилья; сбалансированности объемов строительства социального и доходного жилья, на основе которых сформированы требования к формированию условий инвестиционного договора, обеспечивающего окупаемость инвестиций частного партнера.

### **ГЛАВА 3. Модели инвестирования строительства социального жилья на основе частно-государственного предпринимательства**

#### **3.1. Зарубежный опыт инвестирования строительства социального жилья**

Несмотря на планомерную работу органов власти по решению жилищных проблем малоимущего населения, результаты реализации государственных целевых жилищных программ показывают отдаленную перспективу улучшения жилищных условий большинства очередников. Так как имеет место успешная практика реализации решения этой проблемы за рубежом, целесообразно обратиться к опыту применения различных моделей и механизмов, подтвердивших эффективность и результативность в течение длительного времени.

Поскольку прямое заимствование зарубежных моделей по инвестированию в строительство социального жилья без адаптации их к российским условиям может привести к негативным последствиям, целесообразно критически оценить возможность их применения в работе органов власти в России.

Исследование зарубежного опыта достаточно широко освещено в работах [37, 39, 73, 97, 119, 120, 167-170]. Прежде всего, отмечается решенность жилищной проблемы в целом в большинстве экономически развитых стран. Авторами [78] было выявлено несколько идентичных тенденций, охвативших жилищную сферу России и Европы, начиная с 1990-х годов. Главная тенденция заключалась в процессе постоянного ослабления поддержки этой сферы государством: сокращение финансирования жилищного строительства, поддержка конечного потребителя, проявляющаяся в виде субсидий и пособий, выделяемых населению, а не производителям. Действующие в настоящее время модели решения жилищных проблем малоимущих граждан напрямую зависят от сложившихся в каждой стране приоритетов государственной жилищной политики, однако руководящую роль в определении направления жилищной

политики, создании законодательных рычагов управления, занимают высшие органы власти. Реализацией же этой политики занимаются органы местного самоуправления и различные коммерческие и общественные организации [37].

Выделяя три основных типа участников процесса создания жилья – общественный, частный и добровольный сектор [54], автор акцентирует внимание на различии целей и интересов участников, которые необходимо сбалансировать в процессе управления строительством социального жилья. Их взаимодействие должно строиться на взаимовыгодной основе и учитывать финансовые возможности каждого из секторов, используемый административный ресурс. В европейских странах важное место отводится добровольному сектору, в который, как правило, входят жилищные ассоциации, кооперативы, различные некоммерческие организации [54, 78, 95, 97, 157].

В большинстве стран мира основой решения жилищной проблемы малоимущих граждан является арендное жилье, большую часть которого составляет социальное жилье. По оценкам российских ученых [138, 156] в Италии оно составляет 20%, Англии – около 40%, Франции – 36,5%, Швеции – 40%, Нидерландах – 46%, Германии – 57%, Швейцарии – 70%, в США – около 50%. В Нидерландах социальное жилье составляет 36% всех жилищных фондов [154].

По результатам исследований А.В. Широкова, О.М. Пырковой [128, 154] в аренду сдается значительная часть строящегося жилья: 56% – в Великобритании, 37% – в Швейцарии, 25% – в США.

В исследованиях А.М. Балтиной, Л.С. Кириленко [37] приведены данные о средней доле социального жилья в ряде стран Западной Европы, составляющей примерно 20% жилищного фонда европейских стран (20% – Франция, чуть более 20% – Дания, 10% – Германия).

Успешность решения жилищной проблемы малоимущего населения связана, в том числе с применением различных моделей финансирования

строительства социального жилья.

Наиболее важные, по мнению автора, элементы современных моделей инвестирования строительства социального жилья в странах Европы приведены в табл. 20.

Таблица 20

Основные элементы моделей инвестирования строительства социального жилья в странах Европы

Страна (город)	Основные элементы модели	Источник информации
1	2	3
Австрия	Механизм строительства социального жилья путем организации государственно-частного партнерства. Собственники социального жилья: муниципалитеты и некоммерческие жилищные ассоциации. Методы стимулирования застройщика и частных инвесторов при строительстве социального жилья: – предоставление долгосрочных кредитов под 1%, покрывающего 35-40% стоимости строительства; – государственные гранты на строительство; – субсидирование процентных ставок по кредитам.	[37, 168]
Австрия (Зальцбург)	Создание особой структуры – Национального жилищного фонда, аккумулирующего все финансовые средства на строительство и предоставляющие их под низкую кредитную ставку – 2,5% застройщикам социального жилья.	там же
Англия	Механизм строительства социального жилья путем организации государственно-частного партнерства. Финансирование проектов строительства за счет предоставления центральным правительством субсидий застройщикам и путем привлечения частных инвестиций. Методы стимулирования застройщика и частных инвесторов при строительстве социального жилья: – налоговые льготы; – возврат долгосрочных инвестиций в долгосрочном периоде из средств, полученных от сдачи жилья в аренду.	[37, 120]
Германия	Механизм строительства социального жилья путем организации государственно-частного партнерства Правительство создает государственный орган жилищного кредитования, который выдает кредиты застройщикам социального жилья под 6,45%. Выдача беспроцентных ссуд. Субсидирование до 25% стоимости строительства социального жилья.	[37, 39, 73, 153]

Страна (город)	Основные элементы модели	Источник информации
1	2	3
Франция.	<p>Основное требование установлено правительством Франции: доля социального жилья должна составлять не менее 20% жилищного фонда населенного пункта.</p> <p>Форма реализации проектов строительства: финансирование проектов по строительству новых объектов социального жилья реализуется посредством подрядных соглашений между государственными структурами и застройщиками.</p> <p>Методы стимулирования застройщика при строительстве социального жилья:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– право на получение субсидий по возмещению затрат при реконструкции социального жилья;</li> <li>– льготные кредиты в национальном банке с низкой процентной ставкой;</li> <li>– налоговые льготы;</li> <li>– возможность приобретения земельных участков на льготных условиях.</li> </ul>	[37, 39]

В исследовании [37] выделены следующие типы моделей финансирования строительства социального жилья за рубежом:

- государственная;
- некоммерческая;
- частная модель (опирающаяся преимущественно на субсидирование или кредитование).

По мнению [37, с. 146] основными методами стимулирования активизации строительства социального жилья в странах Европы являются финансовые рычаги, к которым относятся:

- льготы на приобретение или аренду земельных участков;
- налоговые списания;
- предоставление льготных кредитов в государственных (национальных) банках;
- предоставление грантов на строительство;
- субсидирование процентной ставки по кредитам;
- государственные (муниципальные) гарантии по кредитам

застройщиков.

В работе были исследованы и систематизированы предложения [37, 38] по возможности применения в российских условиях моделей финансирования строительства социального жилья. Результаты анализа приведены в табл. 21.

*Таблица 21*

Предложения по развитию механизма и моделей финансирования  
строительства социального жилья в России

Этап	Источники и основные модели инвестирования	Результат
Период создания условий для развития частно-государственного предпринимательства	Основной источник инвестирования строительства социального жилья – бюджетные средства муниципалитетов. Основной является модель субсидирования отдельных категорий граждан.	Формирование нормативно-правовой базы для государственно-частного партнерства
Формирование многочисленного класса инвесторов для осуществления совместной с государством деятельности по реализации программ строительства социального жилья	Основной источник инвестирования строительства социального жилья – средства государства, частных инвесторов и некоммерческих организаций. Основными являются модели концессии и софинансирования строительства социального жилья.	Создание нового многочисленного фонда социального жилья, предоставляемого на правах социальной аренды.

Модель решения проблем строительства социального жилья, предлагаемая А.В. Широковым [154], содержит позиции, отличные от изложенных в [37, 38]. По мнению [154], сегмент социального жилья является самым сложным для государственного регулирования, а принципиальный путь решения проблемы строительства социального жилья – это введение института социального жилья на основе форм государственно-частного партнерства. При этом государство передает часть своих функций частным компаниям, оставляя за собой в полном объеме функции социальной помощи малоимущим семьям и функции регулирования жилищной сферы. О необходимости разработки Концепции социального

жилья пишет и Е.С. Селиванова [138]. Предложения [138, 154] систематизированы автором по областям развития института социального жилья в России и представлены в табл. 22.

Таблица 22

Предложения по основным мероприятиям разработок государства по развитию института социального жилья в России

Мероприятие	Область развития	
	нормативно-правовая база	административные и экономические методы управления
Нормативный правовой акт о социальном жилье	+	-
Нормы ответственности инвестора	+	-
Нормы ответственности государства	+	-
Нормы и порядок предоставления инвесторам преференций	+	-
Правила управления частным социальным жильем	+	-
Нормы защиты прав и интересов нанимателей социального жилья	+	-
Стандарты проживания в социальном жилье	+	-
Сбалансировать планы по строительству многоквартирных домов для продажи и социального жилья	-	+

По результатам исследований работ [138, 154], анализа практики реализации государственных жилищных программ строительства и предоставления социального жилья, главным отличием предлагаемого механизма от действующего является отход от финансирования строительства социального жилья исключительно из государственного (муниципального) бюджета, переход на использование экономических методов активизации интереса участия частных инвесторов в инвестировании средств в строительство социального жилья.

Методы решения проблем лежат в двух областях:

- развитие экономических методов стимулирования строительства социального жилья;
- развитие нормативно-правовых методов, обеспечивающих поддержку экономических методов стимулирования строительства

социального жилья.

Основные направления решения проблемы активизации строительства социального жилья и повышения эффективности организационно-экономического механизма инвестирования строительства социального жилья, выделенные автором, показаны на рис. 18.

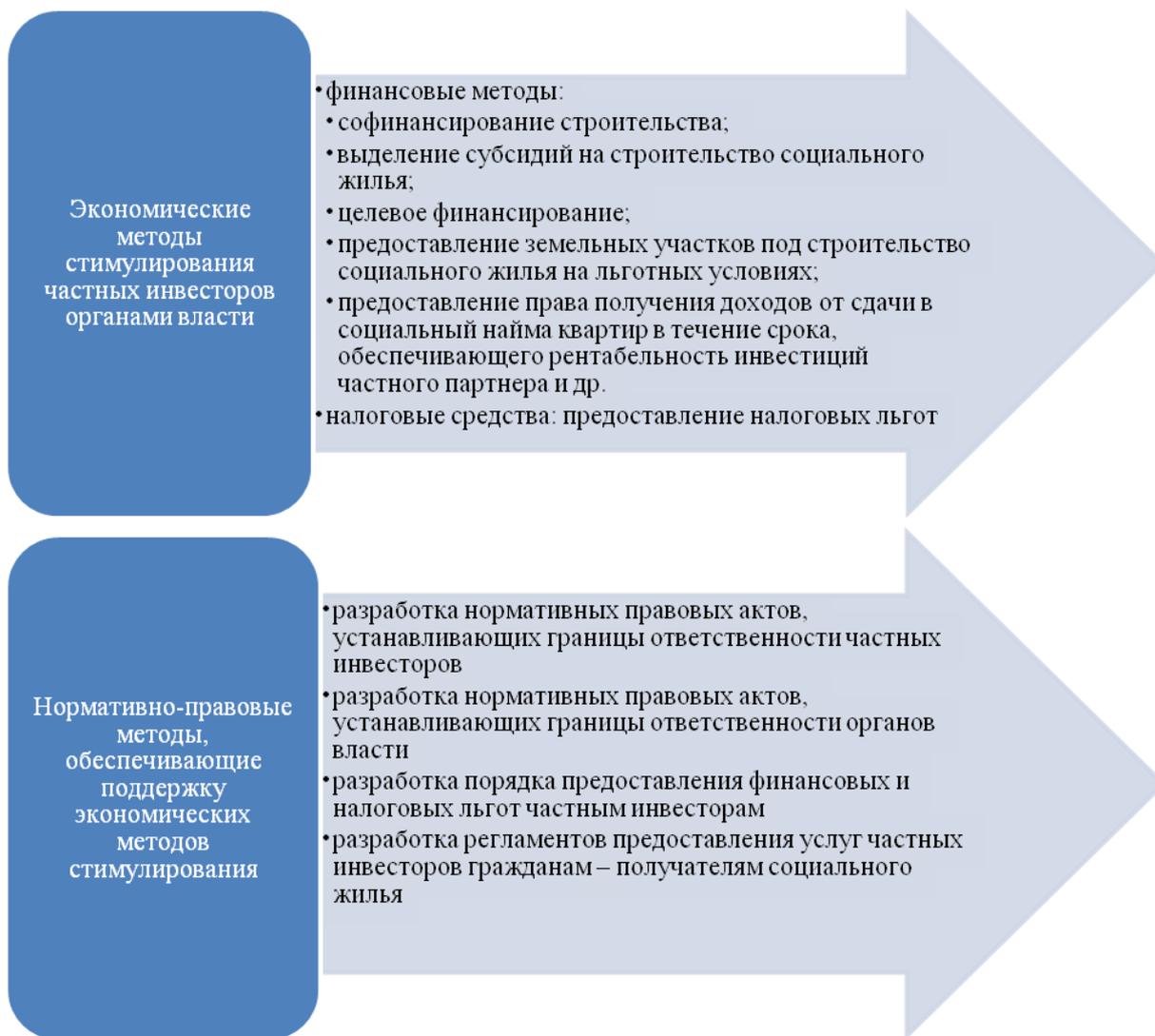


Рисунок 18 – Направления и методы решения проблемы активизации строительства социального жилья

I. Экономические методы стимулирования частных партнеров к инвестированию строительства социального жилья органами власти включают в себя:

1. Финансовые методы: софинансирование строительства; выделение субсидий на строительство социального жилья; целевое финансирование; предоставление земельных участков под строительство социального жилья на льготных условиях; предоставление права получения доходов от сдачи в социальный найм квартир в течение срока, обеспечивающего рентабельность инвестиций частного партнера, и др.

2. Налоговые средства: предоставление налоговых льгот.

Также к экономическим методам целесообразно отнести следующее: освобождение от бремени инвестирования в развитие объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур; предоставление гарантий кредитным организациям при получении частными инвесторами кредитов на строительство социального жилья.

II. Нормативно-правовые методы, обеспечивающие поддержку экономических методов стимулирования, включают:

1. Разработку нормативных правовых актов, устанавливающих границы ответственности частных инвесторов.

2. Разработку нормативных правовых актов, устанавливающих границы ответственности органов власти.

3. Разработку порядка предоставления финансовых и налоговых льгот частным инвесторам.

4. Разработку регламентов предоставления услуг частных инвесторов гражданам – получателям социального жилья.

Основным направлением системы государственного управления в сфере строительства социального жилья должно стать внедрение в практику новых моделей взаимодействия органов власти и частных партнеров.

На основе методики оценки эффективности инвестиций с учетом внедрения предлагаемых автором мероприятий проведены расчеты эффективности инвестиций строительства социального жилья для различных моделей, подтверждающие эффективность внедрения предложенных

вариантов инвестирования строительства социального жилья на основе механизма государственно-частного партнерства.

Методика представляет собой последовательную реализацию следующих этапов:

- расчет затрат на строительство социального жилого дома по этапам жизненного цикла;
- расчет доходов от реализации паркинга и встроенных помещений;
- расчет денежных поступлений – арендных платежей (плата за наем квартиры в месяц без учета коммунальных платежей);
- расчет прибыли (убытка) инвестора за весь период строительства объекта;
- дисконтирование денежных потоков;
- расчет чистой текущей стоимости;
- расчет по оптимизации модели инвестирования строительства социального жилья для возмещения расходов частного партнера;
- определение основных показателей эффективности инвестиций в строительство социального жилья.

Предлагаемые методики расчета апробированы на примере строительства социального жилого дома, расположенного в Санкт-Петербурге в Невском районе, и социального жилого дома (с коммерческими помещениями и паркингом), расположенного в Санкт-Петербурге в Выборгском районе. Стоимости строительства социального жилого дома и жилых домов определены на основе актов приемки объектов капитального строительства. Стоимость реализации встроенных нежилых помещений, квартир и паркинга определена на основании анализа рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Для расчета платы за аренду земельного участка использовались данные о кадастровой стоимости земельного участка, указанные на сайте управления инвестиций в объявлениях на торгах.

### 3.2. Модель инвестирования комплексной жилищной застройки

Модель инвестирования строительства социального жилья при осуществлении комплексной жилищной застройки с присвоением статуса стратегического партнера частному инвестору (далее Модель 1). Органы власти предоставляют частному инвестору земельный участок на льготных условиях – стоимость ежегодных арендных платежей составляет 1,5% кадастровой стоимости. Проведенный автором перебор параметров инвестиционного проекта, обеспечивающего его окупаемость для частного партнера, позволил установить, что для данного варианта экономическая эффективность инвестиций достигается при условии строительства одного социального дома, четырех жилых домов для коммерческой продажи, школы и детского сада.

Параметры комплексной застройки территории приведены в табл. 23. Затраты инвестора по проекту и продолжительность строительства отражены в инвестиционном плане комплексной застройки территории в табл. 24. Результаты расчета эффективности реализации инвестиционного проекта по Модели 1 приведены в табл. 25.

Таблица 23

Параметры комплексной застройки территории (Модель 1)

Показатель	Социальный жилой дом	Жилой дом 1	Жилой дом 2	Жилой дом 3	Жилой дом 4	Детский сад	Школа
Общая площадь квартир, кв. м	31 710,6	26 116,5	26 116,5	40 102,4	40 102,4	-	-
Число квартир, шт.	698	752	752	698	698	-	-
Встроенные нежилые помещения, кв.м	-	680	680	-	-	-	-
Паркинг, мест	-	200	200	-	-	-	-
Количество мест, ед.	-	-	-	-	-	384	700

Модель инвестирования комплексной жилищной застройки включает в себя строительство социального и коммерческого жилья, объектов

социальной инфраструктуры, обеспечивая частному партнеру окупаемость инвестиций при условии присвоения ему статуса стратегического партнера с предоставлением земельного участка на льготных условиях для строительства коммерческих жилых объектов.

Таблица 24

## Инвестиционный план комплексной застройки территории (Модель 1)

Показатель	Цена, млн руб.	2016	2017	2018	2019	2020
Аренда земельных участков	26,6					
Проектно-изыскательские работы	385,3					
Инженерные сети и внутриквартальные проезды	289,0					
<i>Строительно-монтажные работы:</i>						
Социальный жилой дом	1 430					
Жилой дом 1	1 780					
Жилой дом 2	1 780					
Жилой дом 3	1 780					
Жилой дом 4	1 780					
Детский сад	384					
Школа	700					
Благоустройство и озеленение	192,7					
Итого	10 527,6	448,5	3 089,1	2 684,4	2 712,4	1 593,2

Таблица 25

## Показатели эффективности проекта комплексной застройки (Модель 1)

Показатель	Значение
Чистый доход (PV), млн руб.	3 807, 267
Индекс доходности инвестиций (PI)	1,36
Внутренняя норма доходности (IRR), %	28,2
Средняя норма рентабельности (ARR), %	121,9
Срок окупаемости (PB), лет	4
Срок реализации проекта, лет	5

График доходной части проекта и формирование денежных потоков приведены в табл. 26-27.

Таблица 26

## График доходной части проекта комплексной застройки территории (Модель 1), руб.

Показатель	2016	2017	2018
<b>Жилой дом 1</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры	90 000	95 000	110 000
Стоимость 1 кв. м коммерческих помещений		140 000	150 000
Стоимость 1 машино-места			600 000
Выручка от реализации:			
квартир	117 524 250	1 364 587 125	1 149 126 000
коммерческих помещений		80 920 000	15 300 000
машино-мест			48 000 000
<b>Жилой дом 2</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры	90 000	95 000	110 000
Стоимость 1 кв. м коммерческих помещений		140 000	150 000
Стоимость 1 машино-места			600 000
Выручка от реализации:			
квартир	117 524 250	1 364 587 125	1 149 126 000
коммерческих помещений		80 920 000	15 300 000
машино-мест			48 000 000
<b>Жилой дом 3</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры	90 000	95 000	110 000
Выручка от реализации квартир	180 460 800	2 095 350 400	1 764 505 600
<b>Жилой дом 4</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры			
Выручка от реализации квартир			
<b>Итого выручка от реализации, в том числе:</b>	415 509 300	4 986 364 650	4 189 357 600
продажа квартир	415 509 300	4 824 524 650	4 062 757 600
продажа коммерческих помещений		161 840 000	30 600 000
продажа паркинга			96 000 000

Окончание таблицы 26

Показатель	2019	2020	Итого
<b>Жилой дом 1</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры			
Стоимость 1 кв. м коммерческих помещений			
Стоимость 1 машино-места	700 000	750 000	
Выручка от реализации:			
квартир			2 631 237 375
коммерческих помещений			96 220 000
машино-мест	56 000 000	30 000 000	134 000 000
<b>Жилой дом 2</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры			
Стоимость 1 кв. м коммерческих помещений			
Стоимость 1 машино-места	700 000	750 000	
Выручка от реализации:			
квартир	-	-	2 631 237 375
коммерческих помещений	-	-	96 220 000
машино-мест	56 000 000	30 000 000	134 000 000
<b>Жилой дом 3</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры			
Выручка от реализации квартир	-	-	4 040 316 800
<b>Жилой дом 4</b>			
Стоимость 1 кв. м квартиры	110 000	120 000	
Выручка от реализации квартир	2 646 758 400	1 924 915 200	4 571 673 600
<b>Итого выручка от реализации, в том числе:</b>	<b>2 758 758 400</b>	<b>1 984 915 200</b>	<b>14 334 905 150</b>
продажа квартир	2 646 758 400	1 924 915 200	13 874 465 150
продажа коммерческих помещений		-	192 440 000
продажа паркинга	112 000 000	60 000 000	268 000 000

Таблица 27

## Формирование денежных потоков по инвестиционной деятельности (Модель 1), руб.

Показатель	2016	2017	2018	2019
	0	1	2	3
Средства инвестора	-448 479 625	-2 673 610 325	2 301 909 025	1 476 965 975
Затраты на реализацию проекта	448 479 625	3 089 119 625	2 684 455 625	2 712 391 625
Затраты на реализацию проекта нарастающим итогом	448 479 625	3 537 599 250	6 222 054 875	8 934 446 500
Выручка от продажи	415 509 300	4 986 364 650	4 189 357 600	2 758 758 400
Выручка от продажи нарастающим итогом	415 509 300	5 401 873 950	9 591 231 550	12 349 989 950
Доход от операционной деятельности	-32 970 325	1 897 245 025	1 504 901 975	46 366 775
Доход от операционной деятельности нарастающим итогом	-32 970 325	1 864 274 700	3 369 176 675	3 415 543 450
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>				
Коэффициент дисконтирования	1,000	0,893	0,797	0,712
Собственные средства с учетом дисконтирования	-448 479 625	-2 342 633 222	2 312 079 706	1 409 103 447
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования	448 479 625	2 758 142 522	2 140 031 589	1 930 626 783
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования нарастающим итогом	448 479 625	3 206 622 147	5 346 653 736	7 277 280 519
Выручка от продажи с учетом дисконтирования	415 509 300	4 452 111 295	3 339 730 230	1 963 629 738
Выручка от продажи с учетом дисконтирования нарастающим итогом	415 509 300	4 867 620 595	8 207 350 824	10 170 980 562
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования	-32 970 325	1 693 968 772	1 199 698 641	33 002 955
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-32 970 325	1 660 998 447	2 860 697 088	2 893 700 043

Окончание таблицы 27

Показатель	2020	2021	Итого
	4	5	
Средства инвестора	1 165 566 775	1 984 915 200	3 807 267 025
Затраты на реализацию проекта	1 593 191 625	-	10 527 638 125
Затраты на реализацию проекта нарастающим итогом	10 527 638 125	10 527 638 125	-
Выручка от продажи	1 984 915 200	-	14 334 905 150
Выручка от продажи нарастающим итогом	14 334 905 150	14 334 905 150	
Доход от операционной деятельности	391 723 575	-	3 807 267 025
Доход от операционной деятельности нарастающим итогом	3 807 267 025	3 807 267 025	-
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>			
Коэффициент дисконтирования	0,636	0,567	-
Собственные средства с учетом дисконтирования	951 127 658	1 261 449 494	3 142 647 456
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования	1 012 502 080	-	8 289 782 599
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования нарастающим итогом	8 289 782 599	8 289 782 599	-
Выручка от продажи с учетом дисконтирования	1 261 449 494	-	11 432 430 056
Выручка от продажи с учетом дисконтирования нарастающим итогом	11 432 430 056	11 432 430 056	-
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования	248 947 414	-	3 142 647 456
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования нарастающим итогом	3 142 647 456	3 142 647 456	-

### 3.3. Модели инвестирования строительства социального жилья на основе софинансирования и концессии

Одной из реально осуществимых в современных условиях и экономически эффективной для частного партнера является «Модель строительства социального жилья частным инвестором с последующей передачей части квартир органам власти для предоставления очередникам» (далее Модель 2).

Для Модели 2: технико-экономические показатели приведены в табл. 28; формирование денежных потоков по инвестиционной деятельности приведены в табл. 29; показатели эффективности проекта строительства социального дома для частного инвестора приведены в табл. 30.

Таблица 28

Технико-экономические показатели инвестиционного проекта (Модель 2)

Показатель	Значение
Общая площадь квартир, кв. м	31 710,6
Количество квартир, шт.	698
Общая стоимость строительства жилого дома, млн руб.	1 502, 475
Стоимость продажи 1 кв. м квартиры, руб./кв. м	
2016 год	90 000
2017 год	95 000
2018 год	100 000
2019 год	110 000

По результатам перебора возможных параметров объекта инвестирования установлено, что для окупаемости инвестиций необходимо соблюдение следующих условий: органы власти присваивают частному инвестору статус стратегического партнера, предоставляют для строительства земельный участок на льготных условиях – стоимость ежегодных арендных платежей составляет 1,5% кадастровой стоимости; после ввода в эксплуатацию жилого дома инвестор передает органам власти для обеспечения очередников жильем не более 45% площади построенных жилых квартир.

Таблица 29

## Формирование денежных потоков по инвестиционной деятельности (Модель 2), руб.

Показатель	2016	2017	2018
	0	1	2
Средства инвестора	-57 297 500	-715 585 000	113 146 925
Затраты на реализацию проекта	57 297 500	715 585 000	715 292 500
Затраты на реализацию проекта нарастающим итогом	-	-	-
Выручка от продажи	-	828 439 425	784 837 350
Выручка от продажи нарастающим итогом	-	-	-
Доход от операционной деятельности	-57 297 500	112 854 425	69 544 850
Доход от операционной деятельности нарастающим итогом	-57 297 500	55 556 925	125 101 775
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>			
Коэффициент дисконтирования	1,000	0,893	0,797
Собственные средства с учетом дисконтирования	-57 297 500	-638 915 179	169 451 256
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования	57 297 500	638 915 179	570 226 802
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-	-	-
Выручка от продажи с учетом дисконтирования	-	739 678 058	625 667 530
Выручка от продажи с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-	-	-
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования	-57 297 500	100 762 879	55 440 729
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-57 297 500	43 465 379	98 906 108

Окончание таблицы 29

Показатель	2019	Итого
	3	
Средства инвестора	770 537 350	110 801 775
Затраты на реализацию проекта	14 300 000	1 502 475 000
Затраты на реализацию проекта нарастающим итогом	-	-
Выручка от продажи	95 924 565	1 709 201 340
Выручка от продажи нарастающим итогом	-	-
Доход от операционной деятельности	81 624 565	206 726 340
Доход от операционной деятельности нарастающим итогом	206 726 340	330 087 540
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>		
Коэффициент дисконтирования	-	-
Собственные средства с учетом дисконтирования	-	(526 761 422)
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования	-	1 266 439 480
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-	-
Выручка от продажи с учетом дисконтирования	-	1 365 345 588
Выручка от продажи с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-	-
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования	-	98 906 108
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-	-

Показатели эффективности проекта строительства социального дома для частного инвестора (Модель 2)

Показатель	Значение
Чистый доход (PV), млн руб.	206, 726
Индекс доходности инвестиций (PI)	1,14
Внутренняя норма доходности (IRR), %	12,3
Средняя норма рентабельности (ARR), %	16,2
Срок окупаемости (PB), лет	4
Срок реализации проекта, лет	4

Модель 2 является инвестиционно привлекательной для частного инвестора (табл. 30). Основным преимуществом при реализации инвестиционного проекта для инвестора является снижение объема инвестиций в строительство жилого дома за счет предоставления органами власти льготы по аренде земельного участка.

Также реально осуществимой и экономически эффективной для частного инвестора является «Модель строительства социального жилья частным инвестором на основе софинансирования и концессии» (далее Модель 3).

Условия реализации инвестиционного проекта по Модели 3: органы власти предоставляют инвестору земельный участок для строительства социального жилого дома; частный партнер инвестирует 80% стоимости строительства, органы власти – 20%; после ввода дома в эксплуатацию для окупаемости затрат инвестор в течение 8 лет получает доход от сдачи внаем 50% квартир по договорам найма жилого помещения фонда социального использования и 50% квартир по договорам найма жилого помещения (по рыночной ставке).

По Модели 3: технико-экономические показатели инвестирования строительства жилого дома приведены в табл. 31; показатели эффективности проекта строительства социального дома для частного инвестора приведены в табл. 32; формирование денежных потоков по инвестиционной деятельности приведены в табл. 33.

## Технико-экономические показатели инвестиционного проекта (Модель 3)

Показатель	Значение
Общая площадь квартир, кв. м	31 710,6
Количество квартир, шт.	698
Общая стоимость строительства жилого дома, млн руб.	1 488, 175
Стоимость найма квартиры, руб./кв. м	
по договорам найма жилого помещения фонда социального использования	311
по договорам найма жилого помещения	500

По данным СПб ГБУ «Горжилобмен», плата за наем квартиры по договорам найма жилого помещения фонда социального использования составляет 311 руб. в месяц за 1 кв. м общей площади квартиры.

В проведенных расчетах принято, что с учетом инфляции ежегодно плата за наем квартиры увеличивается на 3% по социальным ставкам и на 4% по рыночным ставкам.

Проведенный расчет подбора условий инвестиционного договора показал, что для экономической эффективности реализации Модели 3 необходимо дополнительное государственное субсидирование не менее 20% стоимости строительства социального жилого дома – это нижняя граница привлекательности Модели 3 для частного инвестора (табл. 33).

Расчеты показали, что при увеличении срока реализации проекта до 22 лет  $IRR=13,6\%$ , а до 50 лет  $IRR=14,9\%$ . То есть для повышения инвестиционной привлекательности данной модели для частного партнера органам власти целесообразно предоставлять инвестору дополнительное субсидирование или увеличивать срок реализации проекта.

## Показатели эффективности проекта строительства социального жилого дома для частного инвестора (Модель 3)

Показатель	Значение
Чистый доход (PV), млн руб.	212, 983
Индекс доходности инвестиций (PI)	1,18
Внутренняя норма доходности (IRR), %	3,2
Средняя норма рентабельности (ARR), %	17,9
Срок окупаемости (PB), лет	9
Срок реализации проекта, лет	10

Таблица 33

## Формирование денежных потоков по инвестиционной деятельности (Модель 3), руб.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
	0	1	2	3	4
Средства инвестора	-832 832 000	-356 928 000	-	-	-
Затраты на реализацию проекта	832 832 000	356 928 000	-	-	-
Затраты на реализацию проекта нарастающим итогом	832 832 000	1 189 760 000	-	-	-
Выручка от найма	-	-	154 303 780	159 884 211	165 670 108
Выручка от найма нарастающим итогом	-	-	154 303 780	314 187 991	479 858 099
Доход от операционной деятельности	-832 832 000	-356 928 000	154 303 780	159 884 211	165 670 108
Доход от операционной деятельности нарастающим итогом	-832 832 000	-1 189 760 000	-1 035 456 220	-875 572 009	-709 901 901
<i>Дисконтированные денежные потоки</i>					
Коэффициент дисконтирования	1,000	0,893	0,797	0,712	0,636
Собственные средства с учетом дисконтирования	832 832 000	1 062 285 714	-	-	-
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования	832 832 000	318 685 714	-	-	-
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования нарастающим итогом	832 832 000	1 151 517 714			
Выручка от найма с учетом дисконтирования	-	-	123 010 028	113 802 423	105 286 349
Выручка от найма с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-	-	123 010 028	236 812 452	342 098 800
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования	-832 832 000	-318 685 714	123 010 028	113 802 423	105 286 349
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-832 832 000	-1 151 517 714	-1 028 507 686	-914 705 263	-809 418 914

Окончание таблицы 33

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025
	5	6	7	8	9
Средства инвестора	-	-	-	-	-
Затраты на реализацию проекта	-	-	-	-	-
Затраты на реализацию проекта нарастающим итогом	-	-	-	-	-
Выручка от найма	171 669 157	177 889 335	184 338 922	191 026 514	197 961 030
Выручка от найма нарастающим итогом	651 527 255	829 416 590	1 013 755 513	1 204 782 027	1 402 743 057
Доход от операционной деятельности	171 669 157	177 889 335	184 338 922	191 026 514	197 961 030
Доход от операционной деятельности нарастающим итогом	-538 232 745	-360 343 410	-176 004 487	15 022 027	212 983 057
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>					
Коэффициент дисконтирования	0,567	0,507	0,452	0,404	0,361
Собственные средства с учетом дисконтирования	-	-	-	-	-
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования	-	-	-	-	-
Затраты на реализацию проекта с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-	-	-	-	-
Выручка от найма с учетом дисконтирования	97 409 690	90 124 273	83 385 567	77 152 405	71 386 732
Выручка от найма с учетом дисконтирования нарастающим итогом	439 508 490	529 632 763	613 018 330	690 170 735	761 557 467
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования	97 409 690	90 124 273	83 385 567	77 152 405	71 386 732
Чистый доход от операционной деятельности с учетом дисконтирования нарастающим итогом	-712 009 224	-621 884 951	-538 499 384	-461 346 979	-389 960 247

## **Выводы по третьей главе**

Автором проведен анализ зарубежной практики решения проблемы обеспечения социальным жильем малоимущего населения. Исследование показало, что в странах Европы сформирована эффективная система управления строительством социального жилья, основанная на применении механизма государственно-частного партнерства.

Предложены модели инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства, учитывающие необходимость сочетания решения социальной задачи по обеспечению жильем малоимущих граждан и обеспечения необходимой рентабельности инвестиций частного партнера:

- модель инвестирования комплексной жилищной застройки, включающая строительство социального и коммерческого жилья, объектов социальной инфраструктуры, обеспечивающая частному партнеру окупаемость инвестиций при условии присвоения ему статуса стратегического партнера с предоставлением ему земельного участка по льготным условиям для строительства коммерческих жилых объектов;

- модель инвестирования строительства социального жилого дома жилья при условии передачи части квартир органам власти для предоставления очередникам, обеспечивающая окупаемость инвестиций частному партнеру за счет снижения стоимости аренды земельного участка;

- модель инвестирования строительства социального жилого дома при условии выделения бюджетных средств на строительство объекта не ниже 20% сметной стоимости, предоставления инвестору земельного участка для строительства на льготных условиях, предоставления частному партнеру права в течение не менее 8 лет после ввода жилого дома в эксплуатацию получать доход от сдачи внаем 50% квартир по договорам найма жилого помещения фонда социального использования (по ставке социального найма)

и 50% квартир по договорам найма жилого помещения (по рыночной ставке), обеспечивающую окупаемость инвестиций частного партнера.

Результаты расчетов, проведенных автором, подтверждают, что соблюдение вышеуказанных условий позволит обеспечить необходимую эффективность инвестиций частному партнеру.

## **Заключение**

Проведенное исследование позволило автору сделать следующие выводы по формированию инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья.

1. Определены объемы программы строительства социального жилья в Санкт-Петербурге на перспективу (до 2045 года), позволяющие обеспечить темпы роста предоставления очередникам социального жилья не менее 7,9 % в год.

2. Определены финансовые ресурсы, необходимые для реализации предложенной программы строительства социального жилья на период до 2045 года.

3. В предложенном автором механизме взаимодействия органов власти и частных партнеров при строительстве социального жилья выделены основные этапы формирования условий инвестиционного договора.

4. Предложены модели инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства, обеспечивающие решение социальной задачи обеспечения жильем малоимущих граждан и окупаемости инвестиций частным инвестором.

5. По предложенным автором моделям инвестирования в строительство социального жилья проведены расчеты, подтверждающие их экономическую эффективность.

Сформулированные в диссертационной работе предложения согласуются с результатами современных научных и практических разработок в исследуемой области, позволяют учесть специфику строительства социального жилья, адаптированы к возможности применения в практической деятельности органов власти в Санкт-Петербурге.

**Список использованной литературы**

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 3 июля 2016 г. // ИПП «Гарант.ру» URL: <http://base.garant.ru/12112604/> (дата обращения 01.08.2016)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 3 июля 2016 г. // ИПП «Гарант.ру» URL: <http://base.garant.ru/12138258/> (дата обращения 01.08.2016)
3. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. [Электронный ресурс]: СП 42.13330.2011 (утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 28 декабря 2010 г. № 820 // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712> (дата обращения 01.08.2016)
4. Закон Санкт-Петербурга от 02 ноября 2007 г. № 513-101 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 20 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8460507> (дата обращения 01.08.2016)
5. Закон Санкт-Петербурга от 12 декабря 2005 г. № 648-91 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 20 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8422265> (дата обращения 01.08.2016)
6. Закон Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 г. № 475-92 «О жилых помещениях жилищного фонда социального использования и о наемных домах социального использования» [Электронный ресурс] // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/537977152> (дата обращения 01.08.2016)
7. Закон Санкт-Петербурга от 17 апреля 2007 г. № 125-27 «О порядке

- предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 2 ноября 2015 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8448636> (дата обращения 01.08.2016)
8. Закон Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 2 декабря 2015 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8414031> (дата обращения 01.08.2016)
  9. Закон Санкт-Петербурга от 28 июля 2004 г. № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 13 июля 2015 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8397831> (дата обращения 01.08.2016)
  10. Закон Санкт-Петербурга от 6 декабря 2011 г. № 710-136 «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим трех и более детей» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 10 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/891860312> (дата обращения 01.08.2016)
  11. Закон Санкт-Петербурга от 26 апреля 2001 г. № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 20 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8349540> (дата обращения 01.08.2016)
  12. Постановление Правительства Москвы № 239-ПП от 2 апреля 2002 года «О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в городе Москве «доходного дома»» // Сайт газеты «Квартирный

- ряд» [Электронный ресурс] URL: <http://www.moskv.ru/laws/fulltext/show/id/1513/> (дата обращения 01.08.2016).
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"» [Электронный ресурс] // ИПП «Гарант.ру» URL: <http://base.garant.ru/70643486/> (дата обращения 01.08.2016)
14. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015-2020 годы» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 26 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/902258321> (дата обращения 01.08.2016)
15. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13 декабря 2011 г. № 1669 «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим трех и более детей» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 16 февраля 2015 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/537908547> (дата обращения 01.08.2016)
16. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16 мая 2012 г. № 478 «О Концепции государственной жилищной политики Санкт-Петербурга на 2012-2017 годы» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 20 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/822400800> (дата обращения 01.08.2016)
17. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20 октября 2010 г. № 1435 «Об организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты государственной собственности Санкт-Петербурга, а также решений о бюджетных инвестициях в объекты государственной собственности Санкт-Петербурга, решений о

- предоставлении субсидий на осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства государственной собственности Санкт-Петербурга и порядке формирования и реализации адресной инвестиционной программы» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 20 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/891839275> (дата обращения 01.08.2016)
18. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22 мая 2013 г. № 343 «О реализации главы 5 «Социальная поддержка семей, имеющих детей» Закона Санкт-Петербурга "Социальный кодекс Санкт-Петербурга"» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 20 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/822402064> (дата обращения 01.08.2016)
19. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23 июня 2014 г. № 491 «О государственной программе Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 20 мая 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/822403598> (дата обращения 01.08.2016)
20. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28 апреля 2004 г. № 650 «О Комитете по строительству» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 15 июня 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8396158> (дата обращения 01.08.2016)
21. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28 марта 2006 г. № 312 «О порядке и условиях предоставления гражданам безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилых помещений и порядке предоставления единовременных денежных выплат на приобретение или строительство жилых помещений» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 28 апреля 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8429819> (дата обращения 01.08.2016)
22. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 4 декабря 2007 г.

- № 1537 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 28 апреля 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8463366> (дата обращения 01.08.2016)
23. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 4 декабря 2007 г. № 1540 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 28 апреля 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/8463455> (дата обращения 01.08.2016)
24. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2011 г. № 2074-р «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Северо-Западного федерального округа на период до 2020 года» [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 26 декабря 2014 г. // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/902317621> (дата обращения 01.08.2016)
25. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2008 г. № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов» [Электронный ресурс]: (с изм. от 9 января 2010 г.) // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/902100049> (дата обращения 01.08.2016)
26. Указ Президента РФ от 07 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс] // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/902345095> (дата обращения 01.08.2016).
27. Федеральный закон от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (редакция, действующая с 15 июля 2016 года) [Электронный ресурс]: с изм. от 3 июля 2016 г. // ИПП «Кодекс» URL:

- <http://docs.cntd.ru/document/499011838> (дата обращения 01.08.2016)
28. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственном-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/420287401> (дата обращения 01.08.2016)
29. Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 153 «О концессионных отношениях» [Электронный ресурс] // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/901941331> (дата обращения 01.08.2016)
30. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» [Электронный ресурс] // ИПП «Кодекс» URL: <http://docs.cntd.ru/document/420208806> (дата обращения 01.08.2016)
31. Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] // URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения 01.08.2016)
32. Асаул, А.Н. К вопросу о финансировании жилищного строительства в условиях развития глобальных рынков жилья / А.Н. Асаул // в сб. Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной деятельности. Выпуск 3. Том 1. – СПб.: СПбГАСУ, 2005. – С. 12-28.
33. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости / Учебник для ВУЗов. – 3-е изд. исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
34. Асаул А.Н., Мамедов Ш.М., Рыбнов Е.И., Чепаченко Н.В. Формирование конкурентного преимущества субъектов предпринимательства в

- строительстве. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. – 240 с.
35. Асаул, А.Н. Институциональное взаимодействие субъектов инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 280 с.
36. Асаул, В.В. Тенденции развития рынка жилья в России / В.В. Асаул, М.Ю. Викторов // в сб. Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной деятельности. Выпуск 3. Том 2. – СПб.: СПбГАСУ, 2005. – С. 84-93.
37. Балтина А.М, Кириленко Л.С. Модели финансирования строительства социального жилья в странах Европы // Вестник ОГУ. – 2014. – №4 (165). – С. 143-148.
38. Балтина А.М., Кравцов В.И. Создание системы финансирования строительства жилья социального найма за счет бюджетных средств // Финансы и кредит. – 2006. – №12. – С. 47-53.
39. Барунова О. Муниципальные метры в Европе: получить нелегко, зато жить комфортно/ портал JJC.RU [Электронный ресурс] // URL: <http://www.jjc.ru/livestream/Pages/municipal-nye-metry-v-evrope-poluchit-nelegko-zato-zhit-komfortno%2F> (дата обращения: 15.10.2013)
40. Березин А.О., Кияткина Е.П. Обеспечение и методические положения реструктуризации жилищной сферы региона // Известия ИГЭА. – 2011. – № 1(75). – С. 63-67.
41. Березин А.О., Ушанова Н.А. Общие методологические принципы прогнозирования функционирования региональной жилищно-строительной сферы // Проблемы современной экономики. – 2010. – №1(33) [Электронный ресурс] // URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=3035> (дата обращения: 1.08.2016)
42. Березин, А.О. Проблемы и подходы к повышению эффективности отношений в сфере управления жилищной сферой региона / А.О. Березин, В.И. Донцова // в сб. Проблемы эффективного функционирования инвестиционно-строительного комплекса в условиях экономической

- стабильности. – СПб.: СПбГИЭУ, 2004. – С. 62-70.
43. Бессонова, О.Э. Жилищная модель на современном этапе // ЭКО. – 2009. – №7. – С. 58-70.
44. Бир С. Кибернетика и управление производством. М.: Физматгиз, 1963, – 276 с.
45. Боголюбов, В.С. Актуальные проблемы крупных городов. – СПб. – 1997. – 194 с.
46. Бронер, Д.Л. Жилищное строительство и демографические процессы / Д.Л. Бронер. – М.: Статистика, 1980. – 80 с.
47. Бузырев В.В., Березин А.О., Мустафина Л.Р. Основные подходы к дифференциации граждан на социальные слои с разными возможностями доступности приобретения жилья // Мир экономики и права. – 2014. – №3. – С. 30-38.
48. Бузырев В.В., Дубровская И.В. Реализация жилищной политики в России: Перспективы и риски // Проблемы современной экономики. – 2014. – №3(51). – С. 238-240.
49. Бузырев, В.В. Состояние жилищной сферы в условиях реализации федеральных целевых программ / В.В. Бузырев, М.Н. Юденко // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – №3. – С. 244-248.
50. Бузырев, В.В. Планирование на строительном предприятии / В.В. Бузырев, Ю.П. Панибратов, И.В. Федосеев. – М.: Академия, 2006. – 336 с.
51. Бузырев, В.В. Экономика жилищной сферы / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин. – М.: Инфра-М, 2001. – 256 с.
52. Бурцев, К.М. Развитие ипотечного кредитования жилья как направление повышения качества жизни населения / автореферат диссертации на соискание ученой степени к.э.н.: специальность 08.00.05 / Бурцев Кирилл Михайлович; [Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации]. – Москва, 2008. – 28 с.
53. В Петербурге готовят к заселению первый наемный дом // Сайт газеты

- «Петербургский дневник» [Электронный ресурс] URL: <http://www.spbdnevnik.ru/news/2016-05-26/v-peterburge-k-zaseleniyu-gotovyat-pervy-naemny-dom/> (дата обращения: 17.07.2016).
54. Васильева, Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегии развития – СПб.: СПбГИЭУ, 2002. – 276 с.
55. Виноградова, В.В. Методология анализа жилищного фонда мегаполиса [Текст]/ Ершова С.А., Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 5(40). – С. 235-243.
56. Виноградова, В.В. Вопросы развития рынка найма и аренды жилья [Текст]/ Ершова С.А., Виноградова В.В. // Доклады 70-й научной конференции профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов университета: в 3 ч./ СПбГАСУ. – СПб., 2014. – Ч. III. – С.242-243.
57. Виноградова, В.В. История возникновения особого типа объектов недвижимости – доходного жилья в Петербурге [Текст]/ Ершова С.А., Виноградова В.В. // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: Международная научно-практическая конференция студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов/ СПбГАСУ. – СПб., 2013. – С. 144-146.
58. Виноградова, В.В. История развития доходных домов в Петербурге: экономический аспект [Текст]/ Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – №4(51). – С. 156-161.
59. Виноградова, В.В. Концепция реновации застроенных жилых территорий как основа устойчивого развития мегаполиса [Текст]/ Ершова С.А., Орловская Т.Н., Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – №4(39). – С.183-193.
60. Виноградова, В.В. Наемные жилые дома: термины и классификация [Текст]/ Виноградова В.В. // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы международной научно-

практической конференции студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. В 5 частях. Ч.3 – СПб., 2014. – С. 119-122.

61. Виноградова, В.В. Принципы и концепция организационно-экономического механизма финансирования строительства социального жилья [Текст]/ Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2016. – № 6(59) – С. 268-272.
62. Виноградова, В.В. Современные проблемы управления строительством социального жилья [Текст]/ Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2016. – № 2(55). – С. 291-297.
63. Виноградова, В.В. Управление развитием рынка доходных домов в регионе [Текст]/ Виноградова В.В. // Стратегическое планирование и прогнозирование в экономике региона. Сборник материалов Межвузовской научной конференции. / Великий Новгород. 17 мая 2013 года. – СПб: Изд-во СПбГУСЭ, 2013. – С. 220-222.
64. Виноградова, В.В. Формирование рынка доступного жилья: понятия, история, нормативная база [Текст]/ Виноградова В.В. // Стратегические коммуникации, теоретические знания и практические навыки в экономике, управлении проектами, педагогике, праве, политологии, природопользовании, психологии, медицине, философии, филологии, социологии, технике, математике, физике, химии: Сборник научных статей по итогам Международной научно-практической конференции, 29-30 ноября 2013 года./ г. Санкт-Петербург. – СПб.: Изд-во «КультИнформПресс», 2013. – С. 51-52.
65. Годовой отчет ОАО «Городской центр – доступное жилье» за 2008 год [Электронный ресурс] // URL: <http://gorcenter.spb.ru/docs/year2008.pdf> (дата обращения: 29.02.2016)
66. Годовой отчет ОАО «Городской центр – доступное жилье» за 2009 год [Электронный ресурс] // URL: <http://gorcenter.spb.ru/docs/year2009.pdf> (дата обращения: 29.02.2016)
67. Годовой отчет ОАО «Городской центр – доступное жилье» за 2010 год

- [Электронный ресурс] // URL: <http://gorcenter.spb.ru/docs/year2010.pdf>  
(дата обращения: 29.02.2016)
68. Годовой отчет ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за 2012 год [Электронный ресурс] // URL: <http://gorcenter.spb.ru/docs/year2012.pdf> (дата обращения: 29.02.2016)
69. Годовой отчет ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за 2013 год [Электронный ресурс] // URL: <http://gorcenter.spb.ru/docs/year2013.pdf> (дата обращения: 29.02.2016)
70. Годовой отчет ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за 2014 год [Электронный ресурс] // URL: <http://gorcenter.spb.ru/docs/year2014.pdf> (дата обращения: 29.02.2016)
71. Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2007. – 368 с.
72. Государственная жилищная политика: социальное измерение / отв. ред. Т.В. Соколова. – М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009. – 288 с.
73. Греогульдо В. Социальное жилье Германии: нелегко, но возможно // Портал «Недвижимость за рубежом» [Электронный ресурс] URL: <http://prian.ru/pub/17298.html> (дата обращения: 20.05.2016).
74. Гринчель, Б.М. Методология и практика государственного стратегического планирования / Б.М. Гринчель, Н.Е. Костылева // Институт проблем региональной экономики РАН. – СПб., 2000. – 90 с.
75. Диканский, М.Г. Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. – Москва: типография А.П. Поплавского, 1912. – 251 с.
76. Доходные дома // Сайт Администрации города Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] // URL: <http://gov.spb.ru/gov/otrasl/gilfond/news/25413/> (дата обращения: 15.11.2013)
77. Ершова, С.А. Проблемы управления собственностью жилищного сектора социальной сферы городов / С.А. Ершова. – СПб.: СПбГИЭУ, 1999. – 172 с.
78. Жилищная политика местных властей: уроки западно-европейского опыта

- и реформы в России. СПб.: Наука, 1998. – 290 с.
79. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2013. – 335 с.
80. Жилищная экономика. Пер. с англ. – М.: Дело, 1996. – 224 с.
81. Жилищно-гражданское строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2014 году. Стат. сборник./ Петростат. – СПб., 2015. – 80 с.
82. Жилищный комитет Санкт-Петербурга [Официальный сайт]. URL: <http://www.gilkom-complex.ru/2014-07-25-15-36-12/2009-11-24-13-03-28?item=504> (дата обращения: 29.02.2016)
83. Загидуллина Г.М., Мустафина Л.Р. Реализация антикризисной политики в жилищном строительстве/ Известия КГАСУ. – 2015. – №2(32). – С. 320-329.
84. Инструкция №171 от 25 марта 1925 г. / НКВД // Жил. законодательство. М., 1927. Вып. 2. С. 16.
85. Истомина А.А. Доходные дома // Три века Санкт-Петербурга: Энциклопедия: В 3 т. СПб., 2003. Т. 2. Девятнадцатый век. Кн. 2. – С. 350-351.
86. Каплан, Л.М. Три века строительства Санкт-Петербурга / Л.М. Каплан // Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга. Том 1. – СПб., 2003.
87. Карпуничев, Д.М. Формирование плана строительства социального жилья Санкт-Петербурга: автореферат диссертации на соискание ученой степени к.э.н./ Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет – Санкт-Петербург, 2008. – 17 с.
88. Кобзаренко, В.Б. Формирование и регулирование рынка социального жилья/ автореферат диссертации на соискание ученой степени к.э.н. / Санкт-Петербургский университет экономики и финансов, Санкт-Петербург, 2004. – 17 с.
89. Кошман Н.П., Пономарев В.Н. и др. Концепция социальной жилищной

- политики и социального жилья в Российской Федерации. / под. ред. Н.П. Кошмана, В.Н.Пономарева [Ассоциация строителей России] – М. 2007, – 135 с.
- 90.Ларионов А.Н., Ларионова Ю.В. Региональные особенности жилищного строительства в Московской области [Текст]/ Ларионов А.Н., Ларионова Ю.В. // Вестник РАЕН. – 2014. – №3. – С. 103-105
- 91.Ларионов А.Н., Ларионова Ю.В. Роль и место понятийно-категориального аппарата в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [Текст]/ Ларионов А.Н., Ларионова Ю.В. // Вестник Института экономики Российской академии наук. – 2014. – №1. – С. 44-51
- 92.Ларионов А.Н., Методологические основы эффективного управления региональным рынком жилья. – Волгоград: ВолгГАСА. 2000 – 289 с.
- 93.Ларионова Ю.В., Ларионов А.Н., Павлова С.А., Горшков Н.Г. Рынок доступной жилой недвижимости: вопросы государственного регулирования (монография). М.: Изд-во СГУ, 2013. – 169 с.
- 94.Ларионова Ю.В., Павлова С.А. Обоснование перспектив развития инвестиционно-строительной деятельности на рынке жилья Московского региона [Текст]/ Ю.В. Ларионова, С.А. Павлова // Экономика строительства. – 2015. – №5. – С. 46-51
- 95.Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб.: Питер, 2000, – 272 с.
- 96.Максимов, С.Н. Инвестиционно-строительный комплекс крупного города и современные проблемы его развития / С.Н. Максимов; под ред. В.С. Чекалин и др. // в сб. Экономический механизм регулирования инвестиционной деятельности в сфере городского хозяйства и недвижимости. – СПб.: СпбГИЭУ, 2004. – С. 112-126.
- 97.Местное самоуправление и рыночная экономика: уроки западноевропейского опыта/ под. общ. ред. Б.М. Гринчеля, СПб.: Ин-т ЕВРОГРАД, 1996. – 295 с.

98. Мильнер Б.З. Теория организаций. М.: ИНФРА-М, 1999. – 336 с.
99. Мустафина, Л.Р. Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях // Известия КГАСУ. – 2014. – №1(27). – С. 215-221.
100. Мустафина Л.Р., Сиразетдинов Р.М., Гареев И.Ф., Беденко И.В. Стратегия обеспечения жильем молодых семей: необходимость инноваций и расстановки приоритетов // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – №27(162). – С. 24-28.
101. Небабин, А.В. Понятие доходного дома: законодательство и практика // Сем. и жилищ. право: науч.-практ. и информ. изд. – 2009. – №5. – С. 29-31.
102. Никифорова В.Д., Сергеева И.Г. Специфика предпринимательской деятельности российских инвестиционных фондов в условиях глобального финансового кризиса [Текст]/ В.Д. Никифорова, И.Г. Сергеева // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия: Экономика и экологический менеджмент. – 2014. – №2. – С. 3.
103. Николаев, С.В. Социальное жилье на новом этапе совершенствования // Жилищное строительство. – 2013. – №3. – С. 2-8.
104. Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах: Декрет ВЦИК от 20.08.1918/ Сайт «Законы России» [Электронный ресурс] // URL://[http://www.lawrussia.ru/texts/legal\\_861/doc861a837x339.htm](http://www.lawrussia.ru/texts/legal_861/doc861a837x339.htm) (дата обращения: 9.12.2014).
105. Официальный сайт СПб ГБУ «Горжилобмен» [Электронный ресурс] URL: <http://www.obmencity.ru/state/54/> (дата обращения: 29.02.2016).
106. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh46-1.docx](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh46-1.docx) (дата обращения: 15.02.2016).
107. Павлова С.А., Ларионова Ю.В. Обоснование необходимости инновационного подхода к оценке эффективности жилищных инвестиционных программ [Текст]/ С.А. Павлова, Ю.В. Ларионова // Экономика образования. – 2012. – №2. – С. 106-116

108. Павлова С.А., Ларионова Ю.В. Оценка современного состояния приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и выявление перспектив его реализации [Текст]/ С.А. Павлова, Ю.В. Ларионова // Экономика образования. – 2013. – №1. – С. 119-132
109. Павлова С.А., Ларионова Ю.В. Перспективные направления развития предпринимательства в промышленно-строительном комплексе [Текст]/ С.А. Павлова, Ю.В. Ларионова // Экономика образования. – 2012. – №4(71). – С. 123-138
110. Панибратов, Ю. П. Особенности воспроизводства жилищного фонда исторических центров городов / Ю. П. Панибратов, Е. М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров. – 2011. – №3. – С. 106-110.
111. Пашенко, Н.П. Не решили, а запретили (проблемы массового строительства доступного жилья) / Н.П. Пашенко // ЭКО. – 2006. – №7. – С. 92-98.
112. Песоцкая Е.В., Селютина Л.Г., Управление жилищным строительством и реконструкцией жилой застройки. – СПб.: Изд-во «ВВМ», 2006. – 272 с.
113. Петров И.С. Организационно-экономический механизм интенсификации жилищного строительства (на примере Санкт-Петербурга): автореферат диссертации на соискание ученой степени доктор экономических наук / Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2016 – 31 с.
114. Письмо Территориального органа федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат) от 29.04.2015 №ОН-140/3052.
115. Письмо Территориального органа федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат) от 31.05.2013 №ОН-140/4145.
116. Попков В.П., Кабаков В.С., Барейко С.Н. Концептуальные подходы к определению инновационных направлений государственного

- регулирования предпринимательской деятельности в современной России. – Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2012 – № 1. – С. 5-8
117. Попков В.П., Лепешкин С.М., Федорков А.И. Особенности государственного регулирования российского предпринимательства. – Аудит и финансовый анализ. – 2016. – № 1. – С. 309-312
118. Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 декабря 2013 г. в 2014-2017 годах как реализуется программа «Жилье для российской семьи» // Сайт Президента РФ [Электронный ресурс] URL: <http://kremlin.ru/events/president/news/19825> (дата обращения: 15.10.2015).
119. Потиеенко Н.Д., Колосовская А.А. Анализ экономических механизмов строительства и распределения социального арендного жилья за рубежом // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн / сборник статей под редакцией: М.И. Бальзанникова, К.С. Галицкова, Е.А. Ахмедовой. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. – Самара, 2016. – С. 123-126.
120. Практика управления сферой социального жилья в Европе: консалтинг исследования рынка / ЗАО «Решение». СПб, 2009. – 24 с.
121. Придвижкин, С.В. Эволюция территориальных программ жилищного финансирования / С.В. Придвижкин // Финансы и кредит. – 2006. – № 24. – С. 59-70.
122. Прием на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях / Сайт Жилищного комитета Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс] URL: <http://www.gilkom-complex.ru/2014-07-25-15-36-12/2009-10-20-16-59-49?item=649> (дата обращения: 15.10.2015).
123. Приемас Х. Сравнительный обзор европейской жилищной политики 90-х годов // журнал «Евроград». – 1995.– №5. – С. 35-41.
124. Публичная отчетность о ходе достижения в Санкт-Петербурге показателей социально-экономического развития, характеризующих выполнение поручений Президента Российской Федерации за I квартал

- 2015 года / Сайт Жилищного комитета Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс] URL: <http://www.gilkomcomplex.ru/2014-07-25-15-36-12/2009-11-24-13-03-28?item=1414> (дата обращения: 15.10.2015).
125. Пузанов, А.С. Лекции по экономике города и муниципальному управлению / А.С. Пузанова. – М.: Фонд «Институт экономик города», 2004. – 323с.
126. Пчелинцев, О.С. Жилищная ситуация и перспективы институционального развития / О.С. Пчелинцев // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С. 10-15
127. Пчелинцева, Л.М. Жилищные права и льготы граждан в России / Л.М. Пчелинцева, С.В. Пчелинцев. – М.: Норма-Инфра, 2002. – 1145 с.
128. Пыркова О.М. Приоритетные направления развития системы социального жилья в России // Региональное развитие: электронный научно-практический журнал. – 2014. – № 3-4. – С. 108-113.
129. Райзберг Б.А. Государственное управление экономическими и социальными проектами. – М.: Изд-во «ИНФРА-М», 2010, – 384 с.
130. Распределение населения Санкт-Петербурга по числу и составу домохозяйств/ Стат. сб./ Петростат – СПб., 2013 – 90 с.
131. Результаты работы программы «Жилье работникам бюджетной сферы» / Официальный сайт СПб ГБУ «Горжилобмен» [Электронный ресурс]URL: <http://obmencity.ru/state/190/> (дата обращения: 29.07.2016).
132. Рохчин В.Е., Жилкин С.Ф., Знаменская К.Н. Стратегическое планирование развития городов России: системный подход / В.Е. Рохчин, С.Ф. Жилкин, К.Н. Знаменская; Российская академия наук, Институт проблем региональной экономики. – СПб.: ИРЭ РАН, Скифия-принт, 2004. – 276 с.
133. Руди Л.Ю. Формирование рынка жилья: тенденции и перспективы (региональный аспект) – Новосибирск.: НГАЭиУ. – 1997. – 164 с.
134. С.-Петербург по переписи 15-го декабря 1890 года. Часть IV. Общий обзор данных переписи /под ред. заслуж. проф. Ю.Э. Янсона. – Санкт-

- Петербург: Гор. управа по Стат. отд-нию, 1892. – 96 с.
135. Санкт-Петербург в 2014 году. Статистический ежегодник/ Петростат. – СПб., 2015. – 116 с.
136. Санкт-Петербург. Историко-статистический очерк с планом и указателем– Санкт-Петербург: С.-Петерб. гор. обществ. упр., 1909. – 92 с.
137. Святловский В.В. Жилищный и квартирный вопрос в России. Избранные статьи. – М.: Российская политическая энциклопедия (РОССПЭН), 2012. – 375 с.
138. Селиванова Е., О необходимости разработки концепции социального жилья в Российской Федерации./ Жилищное право. – 2011. – №10. – С. 23-31.
139. Селютина Л.Г., Булгакова К.О., Бессонов М.С., Пайгусов А.А. Социальное жилье – стратегическое направление развития строительства в регионах России // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – №6-1. – С. 142-144.
140. Сергеева И.Г. Взаимодействие финансового и реального секторов экономики в посткризисном мире [Текст]/ Сергеева И.Г. // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия: Экономика и экологический менеджмент. – 2012. – №1. – С. 381-388.
141. Сергеева И.Г., Грачева Е.А. Совершенствование корпоративного законодательства как средство повышения эффективности предпринимательства [Текст]/ Сергеева И.Г., Грачева Е.А. // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия: Экономика и экологический менеджмент. – 2013. – №3. – С. 21.
142. Смирнов Е.Б., Нарекая О.И., Ястребов О.А. Подготовка концепции и оценка инвестиционно-строительных проектов на основе государственно-частного партнерства [Текст]/ Е.Б. Смирнов, О.И. Нарекая, О.А. Ястребов // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – №6(47). – С. 262-268.
143. Смирнов, Е.Б. Партнерство в строительстве: механизм формирования, проблемы и перспективы развития в России / Е.Б. Смирнов,

- И.К. Пинкевич // Проблемы современной экономики. – 2013. – №4(48). – С. 202-205.
144. Смирнов, Е.Б. Принципы партнерства при реализации инвестиционно-строительных проектов / Е.Б. Смирнов, И.К. Пинкевич // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – №6(41). – С. 181-185.
145. Соколовская Е.Н. Развитие рынка социального жилья: экономико-правовые аспекты/ Проблемы теории и практики управления. – 2009. – №7. – С. 54-60.
146. Старовойтов А.С. Проблемы социальной жилищной политики и социального жилья в России./ Недвижимость: экономика, управление. – 2008. – №2-3. – С. 4-8.
147. Тургель, И.Д. Система государственного финансирования жилищного строительства: проблемы становления и перспективы развития / И.Д. Тургель, С.В. Придвижкин // Финансы и кредит. – 2006. – №18. – С. 16-26.
148. Управление в строительстве / В.М.Васильев и др. – М.: издательство АСВ, 1994. – 288 с.
149. Управление региональным рынком жилья: Учеб. пособие / А.Н. Ларионов, Е.Ю. Юркина, А.И. Буш и др.; под ред. А.Н. Ларионова. – Волгоград: ВолгГАСУ, 2003. – 714 с.
150. Ушанова Н.А., Киселева Л.Т. Повышение эффективности реализации механизма создания социального жилья в крупном городе // Проблемы современной экономики. – 2011. – № 3(39). – С. 244-247.
151. Чепаченко Н.В., Гончар И.А. Формирование экономических моделей анализа и оценки потенциала развития строительных организаций. – Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2013. – № 2 (61). – С. 68-74.
152. Черных А.И. Жилищный передел. Политика 20-х годов в сфере жилья. – 1995. – С. 71-78.
153. Шварц Б. Пути решения жилищной проблемы – опыт Германии // InitiativeWohnungswirtschaftinOsteuropa [Электронный ресурс] URL: <http://www.iwoev.org> (дата обращения: 10.05.2016).

154. Широков А.В. Возможно ли социальное жилье в России // Конституционное и муниципальное право. – 2008. – №11. – С. 27-32.
155. Широков А.В., Конституционное право на жилье и «социальное жилье» в России./ Право и политика. – 2008. – №6(71). – С. 25-28.
156. Шомина Е.С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. М.: Изд. дом Гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2010. – 364 с.
157. Экономика недвижимости/ под. ред. В.И. Ресина. М.: ДЕЛО, 1999. – 328 с.
158. Экспресс-информация. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 14.07.2014 №ЛД-260/4514 и от 14.07.2015 № ЛД-260/5161.
159. Юденко М.Н. Институциональные аспекты предпринимательской деятельности. – Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 3 (56). – С. 923-926.
160. Юденко М.Н. Проблемы государственного регулирования предпринимательской деятельности. – Микроэкономика. – 2012. – № 4. – С. 10-13.
161. Юхнева Е.Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. 3-е изд., испр. и доп. – М.: ЗАО Издательство Центрполиграф, 2012. – 383 с.
162. Януш А.И. Календарь и справочная книжка для домовладельцев на 1887 г.: Год 2-й. –Санкт-Петербург: тип. И.Н. Скороходова, 1887. – 484 с.
163. Ястребов О.А. Задачи, решаемые государством на начальной стадии проекта государственно-частного партнерства [Текст]/ Ястребов О.А. // Экономическое возрождение России – 2011. – №1 – С. 113-120
164. Ястребов О.А. Механизм реализации партнёрства в инвестиционно-строительных проектах [Текст]/ Ястребов О.А. // Вестник финансового университета. – 2011. – №3(63). – С. 34-38
165. Ястребов О.А. Организационный механизм управления развитием

- государственно-частного партнерства за рубежом [Текст]/ Ястребов О.А. // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. – 2011. – №4 – С. 82-86
166. Ястребов О.А. Управление государственно-частным партнерством в России [Текст]/ Ястребов О.А. // Мир (Модернизация. Инновации. Развитие. – 2011. – №7 – С. 16-20
167. Christian Donner. Rental housing policy in Europe. Published by Christian Donner. Vienna. – 2011. – 311 p.
168. Global Tenant: ежеквартальный журнал // International union of tenants. – 2012, июль [Электронный ресурс] URL: <http://www.icsht.ie> (дата обращения: 10.05.2016)
169. Haffner M. Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? // Marietta Haffner, Joris Hoekstra, Michael Oxley, Harry van der Heijden. Housing and Urban Policy Studies, vol. 33 IOS Press, 2009. – 310 p. [Электронный ресурс] URL: <http://bookfi.org/book/1155500/> (дата обращения: 10.05.2016)
170. Morgan C., Murgatroyd S., Total Quality Management in the Public sector. Philadelphia, 1994. 134 p.