

УДК 332.1

## ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В УСЛОВИЯХ МОДЕРНИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА

© 2011 г. В. В. Багметов

*Кубанский государственный технологический университет, г. Краснодар*

*В статье дана оценка влияния экономических и институциональных факторов на темпы развития и качество жилищного строительства. Выделены основные направления устойчивого роста строительного комплекса и реализации им социальных задач по обеспечению населения доступным жильем на региональном уровне.*

*Ключевые слова: строительный комплекс; жилищное строительство; целевые программы; ресурсное обеспечение; инновационная продукция; правовое регулирование, устойчивый рост.*

*An impact of the economic and institutional factors on the rate of development and quality of housing is assessed in the article. The main areas of a building complex's sustainable growth and of implementing its social challenges (such as providing the population with affordable housing at the regional level) are also disclosed.*

*Key words: construction engineering; housing; special programs; resource support; innovative products; legal regulation; sustainable growth.*

Строительный комплекс России является важнейшим сектором экономики, при этом играя роль инфраструктуры для развития других отраслей и социальной сферы. Состояние и эффективное функционирование строительного комплекса региона определяет и ситуацию в социально-значимой сфере жилищного строительства. В целях решения проблемы, связанной с обеспечением доступности жилья для населения, создания безопасных, комфортных условий их проживания Правительством РФ была утверждена федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы [4].

На государственном уровне принимались различные меры по созданию условий для реализации Программы. Активизация жилищного строительства в Краснодарском крае позволила в 2007 г. ввести в эксплуатацию 3704,1 тыс. кв. метров, что выше показателей 2005 г. на 90,9%, а 2000 г. — в 2,66 раз. При таких темпах роста строительства резко возрос дефицит на многие виды строительных материалов не только по коли-

честву, но, прежде всего, по качеству. Вместе с тем, значительно возросли цены на базовые строительные материалы. Только за 2005–2007 гг. цены на цемент выросли в 2,5 раза [5].

Инновационное развитие в отраслях, обслуживающих жилищное строительство и поставляющих строительные материалы в период 2005–2007 гг. сдерживалось сохранением высокого уровня износа активной части основных средств, что затрудняло выпуск конкурентоспособной продукции. Поскольку в крае в этот период отсутствовал выпуск ряда стройматериалов (керамическая плитка, сантехкерамика, строительное стекло) это требовало их приобретения на внешнем рынке, что увеличивало транспортные расходы, а следовательно и стоимость строительства.

Реализация на территории Кубани федеральных и региональных программ и подпрограмм в сфере строительства, в том числе социальной программы «Жилище» в 2008–2010 гг. связана с дальнейшим развитием отраслей стройиндустрии. Это наглядно

проявилось в положениях новой Программы социально-экономического развития Краснодарского края до 2012 года. Механизм реализации Программы основан на применении кластерного подхода к построению региональных экономических систем. Использование этого подхода позволило выделить восемь кластеров, учитывающих особенности развития экономики края и его ресурсный и конкурентный потенциал [1]. Одним из наиболее перспективных кластеров региона, позволяющих наладить выпуск разнообразных продуктов с высокой добавленной стоимостью, является кластер строительной индустрии, обеспечивающий жилищное строительство инновационными материалами.

Мировой финансовый кризис отрицательно повлиял на развитие отечественной экономики, в том числе строительного комплекса. Как известно, финансирование жилищного строительства осуществляется в основном за счет собственных и заемных средств населения. Докризисный период 2006–2007 гг. характеризовался резким ростом объема рынка ипотечного кредитования.

В 2006 году объем ипотечных кредитов составлял 263,5 млрд. руб., в 2007 году — 556,5 млрд. руб., то есть произошел рост в 2,1 раза. Кризис не только обрушил рынок ипотеки, но и полностью изменил структуру ипотечного рынка: в 2009 году 80% ипотечных кредитов приходилось только на два банка — Сбербанк и ВТБ24 [6].

В Краснодарском крае, как и в целом по России, сократились возможности финансового обеспечения строительства и объемы работ. В жилищном строительстве в 2009 г. объемы работ снизились на 13,7% по сравнению с 2008 г., особенно в городской местности — здесь снижение составило почти 25% [2]. Сокращение потребностей в строительных материалах привело к снижению объемов выпуска продукции стройиндустрии. Так, выпуск железобетонных конструкций и деталей в 2009 г. снизился на 29,6%, кровельных и изоляционных материалов в 2 раза, цемента — на 3%. Падение спроса на строительные материалы привело к снижению их цен. Так, в 2009 г. средняя цена на бетон товарный снизилась на 19,7% по сравнению с 2008 г.; кирпич керамический — на 7,3%; плитку керамическую — на 8,6% [5]. Данная

ситуация повлияла на снижение средних цен на первичном рынке жилья. При этом произошло относительное снижение предложения элитного жилья в пользу типовых проектов и эконом-класса. Денежные расходы населения на приобретение недвижимости в 2009 году составили 13305 млн. руб. и сократились по сравнению с 2008 г. в два раза (в 2008 г. расходы составляли 26342 млн. руб.) [2]. Такое резкое ухудшение ситуации в сфере жилищного строительства, выполняющего важнейшую социальную функцию, потребовало принятия дополнительных антикризисных мер на государственном уровне.

На краевом уровне был принят Закон Краснодарского края от 29 декабря 2008 г. №1665-КЗ «О краевой целевой программе «Жилище» на 2009–2010 годы». В регионе поставлена цель увеличения темпов жилищного строительства, повышение качества и приведение его структуры и технических характеристик в соответствие с потребностями населения. В рамках этого из краевого бюджета выделены средства на НИРС по разработке стратегии развития жилищного строительства, создание новых технологий строительства, новых видов материалов и конструкций. В 2010 году объемы жилищного строительства в крае возросли на 5,7% по сравнению с 2009 годом и составили 3606,5 тыс. кв. м. Увеличились объемы производства строительных материалов: цемента на 5,4%, стеновых блоков — 11,8% [2].

В то же время, не решены многие проблемы, препятствующие развитию стройкомплекса, в том числе жилищного строительства. Эти проблемы носят отраслевой и межотраслевой характер, затрагивают вопросы правового регулирования и методов государственной поддержки. В настоящее время сохраняется высокая себестоимость строительства в условиях постоянного роста цен на энергоресурсы; недостаточный уровень контроля качества производимых строительных материалов; недостаточный уровень использования мощности предприятий строительной промышленности, низкая степень их инновационной активности и др.

В рамках институциональных преобразований развивается и совершенствуется налоговая система России. Основными направлениями налоговой политики на 2012

и на плановый период 2013 и 2014 годов, разработанными Минфином подчеркнута необходимость введения налога на недвижимость [3]. В ближайшее время планируется экспериментальное введение нового налога в ряде регионов, в которых завершается работа по массовой оценке недвижимости, исходя из кадастровой стоимости. Как известно, кадастровая стоимость приближена к рыночной оценке, существенно отличается от инвентаризационной.

Большинство элементов нового налога законопроектом проработано. Однако, проблема остается в формировании такой налоговой базы, при определении которой можно учесть социальное положение налогоплательщика. В частности, использование стандартных и социальных льгот, учитывающих необлагаемую площадь жилых помещений и земельных участков. В зависимости от того, насколько справедливо будет проведена оценка недвижимости, определена система льгот для различных категорий граждан будет зависеть и структура спроса на новое жилье и темпы его строительства.

По нашему мнению, для устойчивого роста рынка жилья и реализации социальных задач в области жилищного строительства на региональном уровне необходимо уделить внимание следующим ключевым направлениям:

— стимулировать формирование среды инновационного развития стройиндустрии как ресурсной основы внедрения новых технологий в жилищном строительстве;

— формировать механизмы эффективного взаимодействия предприятий стройиндустрии, жилищного строительства и сервисных структур, нацеленные на сокращение

стоимости строительства по всей цепочке создания конечного продукта;

— шире использовать преимущества государственно-частного партнерства в поддержке развития первичного рынка доступного жилья для сохранения спроса населения и финансирования жилищного строительства из государственных и муниципальных бюджетов.

— использовать возможности правового регулирования региональных и местных налогов на объекты недвижимости в пределах полномочий территорий.

### Литература

1. Закон Краснодарского края от 3 февраля 2009 г. №1692-КЗ «О программе социально-экономического развития Краснодарского края до 2012 года.

2. Краснодарский край в цифрах. 2010: Крат. стат. сб. / Краснодарстат. — Краснодар, 2011. — 310 с.

3. Основные направления налоговой политики на 2012 и на плановый период 2013 и 2014 годов (одобрены Правительством РФ от 07.07.2011).

4. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. №675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы».

5. Промышленность Краснодарского края: Стат. Сб. / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики. — Краснодар, 2011. — 147 с.

6. Солова И. Е. Рынок розничного кредитования: тенденции и прогнозы. // Банковский ритейл. — 2009. — №4.

Поступила в редакцию

15 декабря 2011 г.



**Владимир Викторович Багметов** — кандидат экономических наук, соискатель-докторант кафедры налогообложения и инфраструктуры бизнеса Кубанского государственного технологического университета.

**Vladimir Viktorovich Bagmetov** — Ph.D., Candidate of Economics, competitor for Doctor's degree at the Kuban State Technological University's department of Taxation and Business Infrastructure.

350000, г. Краснодар, ул. Московская, д. 2, каф. Налогообложения и инфраструктуры бизнеса  
2 Moskovskaya st., Taxation and Business Infrastructure dept., 350000, Krasnodar, Russia  
Тел.: +7 (861) 255-39-57; e-mail: vladimirbagmetov@mail.ru

---

---