

УДК 365.2:63-051(470.61)

## ДОСТУПНО ЛИ КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ СЕЛЬСКИМ ЖИТЕЛЯМ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ?

© 2011 г. О. А. Кракашова

*Южно-Российский государственный технический университет (НПИ)*

*Рассмотрена доступность строительства индивидуального жилья, как наиболее распространенная форма получения жилья в собственность в сельской местности. Определены основные факторы, влияющие на доступность строительства индивидуального жилья. Предложена система индикаторов комплексной оценки доступности строительства жилья для населения. Проведен анализ комфортности жилья сельского населения Ростовской области.*

Ключевые слова: *доступность жилья; комфортное жилье; оценка; жилищное строительство; коммунальная инфраструктура.*

*The availability of the house building as most prevalent way for someone to get the own house at the rural area is considered. The main factors which influence on the availability of the individual house building are assigned. The system of the integrated indicators to estimate the inhabitants' availability of house building is offered. The analysis of rural area inhabitants' housing comfort level in Rostov region is carried out.*

Key words: *availability of housing; comfortable housing; estimation; house building; infrastructure of the community services.*

Жилье является одной из базовых ценностей, обеспечивающих гражданам ощущение экономической стабильности и безопасности, стимулирующих к эффективному и производительному труду, обуславливает возможность функционирования первичного и основополагающего для развития общества института семьи, и, в значительной степени, формирует их отношение к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище [9].

Актуальность жилищной проблемы в России подтверждается принятием Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Однако и по сей день не утвержденная система индикаторов оценки эффективности реализации этого проекта, да и оценка доступности жилья для населения фактически сведена к оценке доступности его приобретения.

На наш взгляд проблему доступности

жилья следует рассматривать в совокупности трех основных составляющих доступности: приобретения (получения) жилья в частную собственность, найма жилых помещений (социального и коммерческого) и оплаты текущих (периодических) затрат, связанных с содержанием, ремонтом и эксплуатацией жилья. Следует отметить также, что приобрести жилье в частную собственность можно не только в результате покупки, но и путем строительства (в том числе индивидуального), приватизации, наследования, заключения договоров дарения или ренты.

В результате исследования, проведенного автором, была предложена концептуальная модель комплексной оценки доступности жилья для населения [2; 4].

Поскольку целью данной работы является оценка доступности комфортного жилья для сельского населения Ростовской области, рассмотрим подробно лишь одну из составляющих этой модели – доступность стро-

ительства жилья (рис. 1) [3], как наиболее распространенную форму получения жилья в собственность в сельской местности.

На наш взгляд, на данный момент именно строительство является достойной альтернативой покупке жилья, позволяющей повысить доступность жилья для населения России. Причем именно индивидуальное строительство позволяет вкладывать собственные денежные средства в жилье постепенно, по мере возможности, не привлекая заемные средства, или обходиться меньшими суммами кредитных средств. Это особенно важно для жителей сельской местности, денежные доходы которых, по статистике, существенно ниже доходов городских жителей, а, следовательно, и ниже доступность долгосрочных, в том числе ипотечных кредитов.

По мнению С. Глазунова и В. Самошина «... частный односемейный дом – достаточно эффективный вид загородного жилья, широко распространенный в современных развитых странах, кроме того, отвечающий национальному менталитету россиян. Во многих странах (например, США, Канада и др.) этот вид жилья является доминирующим в сельской местности, а также средних и малых городах, и под ипотекой там понимают строительство именно частных односемейных домов. Для увеличения этого сектора жилищного фонда необходимо:

– предусматривать в планах застройки крупные зоны для индивидуального строительства;

– выделение льготных кредитов;  
– развитие «коттеджной» ипотеки;  
– облегчить процедуру оформления участков земли, отведенных под застройку, в собственность...» [1].

Представим основные факторы, влияющие на доступность строительства индивидуального жилья и индикаторы ее оценки в виде табл. 1.

Коэффициент доступности приобретения земельного участка, определяемый отношением стоимости участка земли в 600 м<sup>2</sup> (с учетом выплаты процентов по кредиту) к

среднегодовому доходу семьи из трех человек<sup>1</sup>:

$$КДЖ = \frac{\text{стоимость земельного участка (600 м}^2\text{)}}{\text{Среднегодовой доход семьи}}$$

Модифицированный коэффициент доступности приобретения земельного участка, определяемый отношением стоимости участка земли в 600 м<sup>2</sup> (с учетом выплаты процентов по кредиту) к среднегодовому объему свободных денежных средств, оставшихся у семьи после уплаты налогов, сборов и обязательных платежей и вычета суммы, равной трехкратной средней величине прожиточного минимума для данного региона:

$$МКДЖ = \frac{\text{стоимость земельного участка (600 м}^2\text{)}}{\text{Среднегодовой объем свободных денежных средств семьи}}$$

Обобщенным индикатором доступности индивидуального строительства можно считать совокупную фактическую стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья, учитывающую затраты на: приобретение участка под строительство, проектирование и оформление документов на строительство, выплату процентов по банковским кредитам, непосредственное строительство и внутреннюю отделку (оплату строительных материалов и работ).

На наш взгляд, также можно ввести обобщающие индикаторы доступности строительства индивидуального жилья по аналогии с общепринятыми индикаторами доступности покупки жилья: коэффициент доступности строительства жилья и возможность строительства жилья с кредитом. Остается лишь решить вопрос с определением общей площади индивидуального жилого дома, для которой выполнять расчет. На сегодняшний день в литературных и нормативных источниках отсутствует указание на нормативную величину общей площади индивидуального жилого дома, предназначенного для проживания среднестатистической семьи из трех

<sup>1</sup> Для определения данного индекса мы опирались на общепринятый индекс доступности жилья, показывающий за какой период времени среднестатистическая семья из 3-х человек сможет расплатиться за приобретаемое жилье. Однако на наш взгляд, данный индекс следует несколько скорректировать, используя вместо среднегодового дохода семьи максимальный среднегодовой объем свободных денежных средств, оставшихся у семьи после уплаты налогов, сборов и обязательных платежей и вычета суммы, равной трехкратной средней величине прожиточного минимума для данного региона.

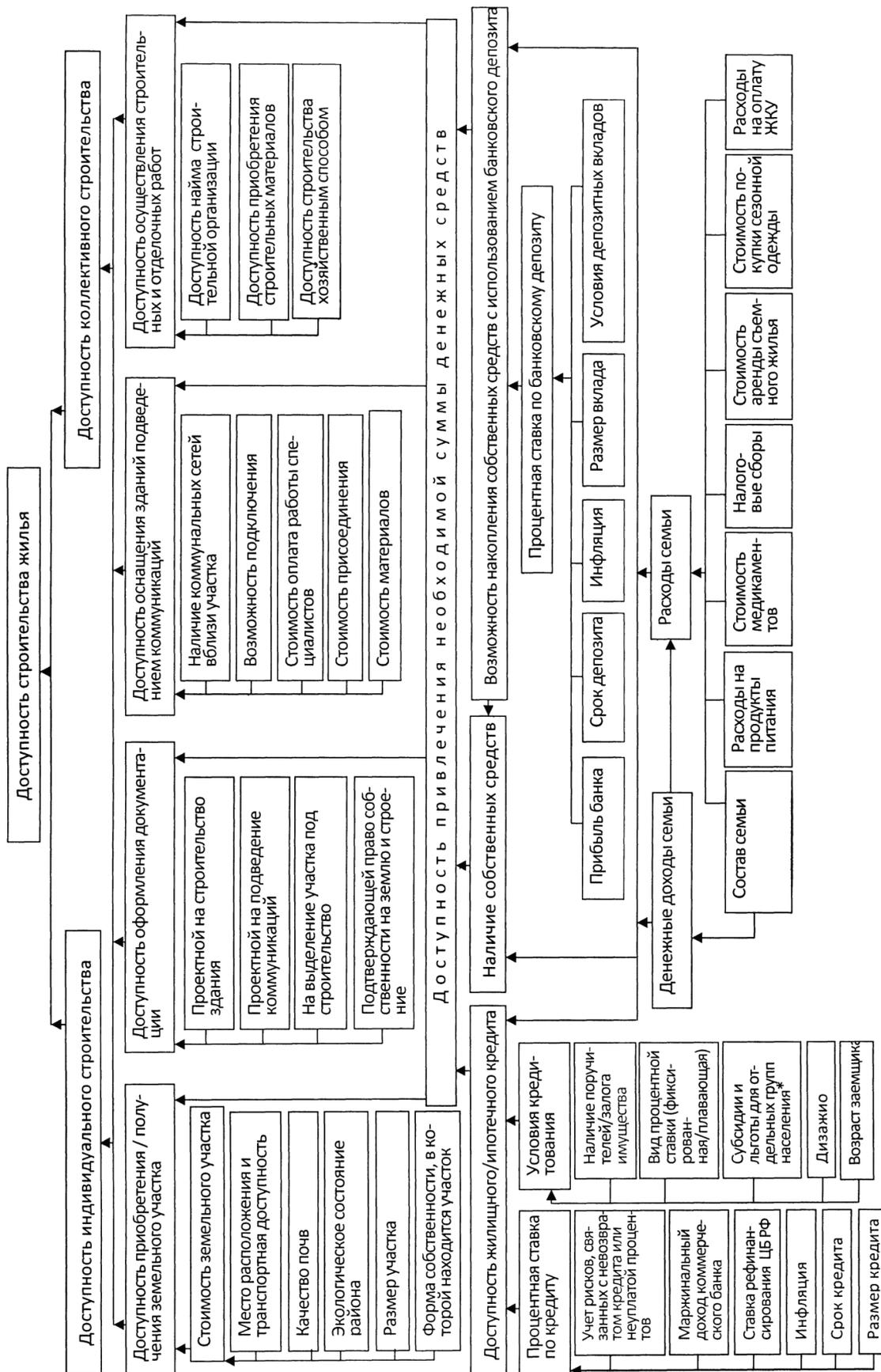


Рис. 1. Факторы доступности строительства жилья населением

Таблица 1

**Факторы, определяющие доступность строительства индивидуального жилья  
и индикаторы ее оценки [4]**

| Составляющая доступности строительства жилья                               | Факторы, определяющие доступность строительства жилья  | Индикаторы оценки доступности   |
|--|--|---|
| 1. Доступность приобретения/получения земельного участка под строительство | 1.1. Стоимость земли (кадастровая и рыночная), руб. за 100 м <sup>2</sup> .<br>1.2. Возможность возмездного или безвозмездного выделения участка под строительство.<br>1.3. Срок рассмотрения заявки на получение участка.<br>1.4. Место расположение земельного участка.<br>1.5. Среднегодовой доход семьи.<br>1.6. Доступность оформления долгосрочного кредита.<br>1.7. Стоимость оформления документов, удостоверяющих право собственности на землю. | 1.1. Коэффициент доступности приобретения земельного участка.<br>1.2. Модифицированный коэффициент доступности приобретения земельного участка.<br>1.3. Средняя продолжительность периода рассмотрения заявки на строительство. |
| 2. Доступность получения разрешения на строительство                       | 2.1. Сложность получения разрешения на строительство<br>2.2. Сложность оформления документов на строительство<br>2.3. Стоимость оформления документов на строительство   | 2.1. Количество выданных разрешений на строительство.<br>2.2. Средняя продолжительность периода с даты принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства до даты получения разрешения на строительство.    |
| 3. Доступность получения долгосрочного кредита                             | 3.1. Среднедушевые денежные доходы на 1 чел. в месяц<br>3.2. Сложность оформления кредита<br>3.2.1. Необходимость имущественного залога (ипотека)<br>3.2.2. Необходимость поручительства<br>3.3. Процентная ставка по кредиту<br>3.4. Срок предоставления кредита<br>3.5. Состав семьи (наличие иждивенцев).   | 3.1. Количество выданных долгосрочных кредитов.<br>3.2. Удельный вес платежей по кредиту в среднемесечном доходе семьи.<br>3.3. Риск невыплаты кредита.   |

Окончание таблицы 1

|  |   |  |
|--|---|--|
| 4. Доступность приобретения/ строительства жилья через систему ЖСК | 4.1. Среднегодовой доход семьи<br>4.2. Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья<br>4.3. Величина регистрационного взноса<br>4.4. Величина вступительного взноса<br>4.5. Размер первоначального взноса (% от стоимости квартиры)<br>4.6. Срок предоставления рассрочки выплаты остальной стоимости квартиры<br>4.7. Размер членских взносов (% ссуды)<br>4.8. Размер взноса в резервный фонд (% балансовой стоимости квартиры по цене БТИ)<br>4.9. Величина прожиточного минимума (в среднем на душу населения)<br>4.10. Среднегодовая сумма денежных средств, затраченных семьей на уплату налогов, сборов и обязательных платежей | 4.1. Ввод в действие жилых домов ЖСК, м <sup>2</sup> общей площади<br>4.2. Удельный вес ЖСК, в общем вводе в действие жилых домов, % общей площади<br>4.3. Стоимость 1 м <sup>2</sup> общей площади при приобретении/ строительстве жилья через систему ЖСК<br>4.4. Срок строительства и сдачи в эксплуатацию жилого дома<br>4.5. Риск потери денежных средств и неполучения жилья |
|--|---|--|

человек. На наш взгляд для этой цели может быть использована норма 30 м<sup>2</sup>, установленная ООН, или экспертная оценка 32–33 м<sup>2</sup>, соответствующая «скромным жилищным условиям» [5] и требованию «число комнат в квартире равно числу членов семьи» [5]. Кроме того, по нашему мнению, при расчете указанных индикаторов целесообразно скорректировать величину среднегодового дохода семьи на величину прожиточного минимума и сумму средств, затрачиваемых на уплату налогов, сборов и других обязательных платежей.

Жилищный фонд муниципальных районов Ростовской области практически полностью частный (91–100%), причем индивидуальный (89–99%) [7]. Это во многом обусловлено тем, что, как показывает практика, строительство индивидуального жилого дома экономически доступнее (дешевле) его приобретения.

Несмотря на то, что на протяжении всего рассматриваемого периода средняя обеспеченность сельского населения Ростовской области жильем постоянно росла и в 2008 г.

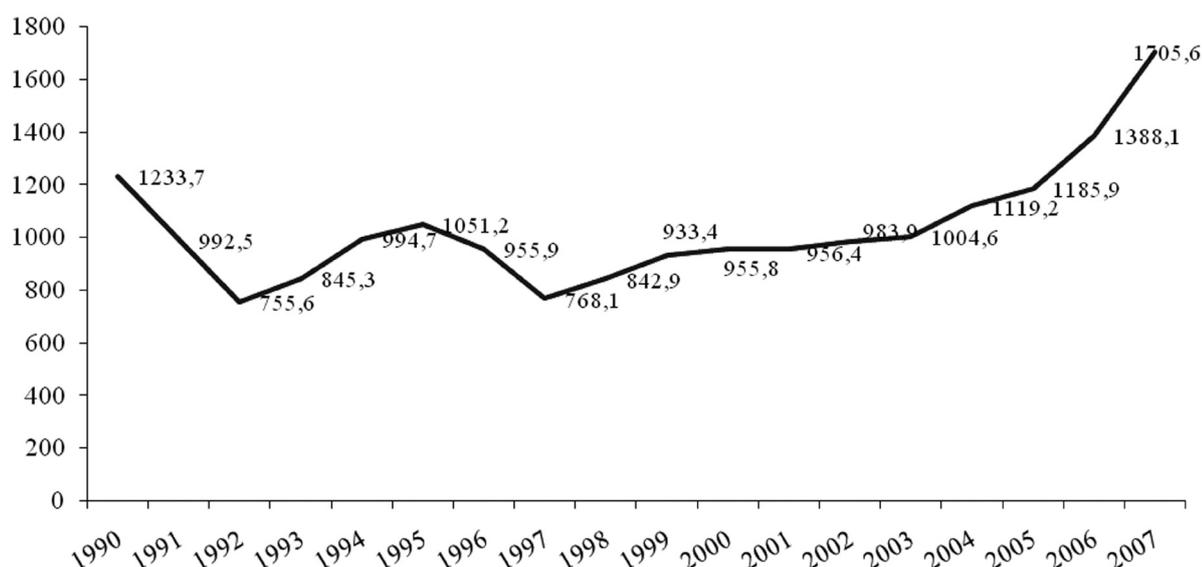
составила в среднем 21,8 м<sup>2</sup> на человека, размах вариации также увеличился (табл. 2). Причем, даже при максимальной величине (28,4 м<sup>2</sup> общей площади на одного жителя) обеспеченность сельского населения жильем все же меньше экспертной оценки ООН.

Динамика объема ввода в действие жилых домов в Ростовской области (рис. 2) имеет ту же тенденцию, что и общероссийская – начиная с 2000 г. общая площадь, вводимого жилья непрерывно растет.

Однако удельный вес индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем объеме вводимого жилья в Ростовской обл. (рис. 3) в период с 2002 г. по 2006 г. постоянно снижался, в 2007 г. он вырос на 4,85% по отношению к 2006 г., но, ввиду отсутствия каких-либо данных по этому показателю за 2008 – начало 2009 г. и начавшегося финансового кризиса, не известно является ли этот рост эпизодическим всплеском или станет началом позитивной тенденции. В целом, можно сказать, что доступность строительства индивидуальных жилых домов населени-

Таблица 2  
**Обеспеченность населения жильем по муниципальным районам Ростовской области, м<sup>2</sup> на одного жителя [6; 7]**

| Годы | Среднее | Медиана | Минимум | Максимум |
|------|---------|---------|---------|----------|
| 1999 | 19,7    | 19,7    | 15,5    | 25,4     |
| 2000 | 19,9    | 19,9    | 15,5    | 25,2     |
| 2001 | 20,1    | 20,1    | 15,6    | 25,4     |
| 2002 | 20,4    | 20,4    | 15,7    | 25,4     |
| 2003 | 20,5    | 20,0    | 15,0    | 26,2     |
| 2004 | 20,6    | 20,2    | 15,3    | 26,6     |
| 2005 | 20,9    | 20,4    | 15,5    | 27,1     |
| 2006 | 21,3    | 20,7    | 15,7    | 27,7     |
| 2007 | 21,6    | 20,8    | 16,1    | 28,0     |
| 2008 | 21,8    | 21,2    | 16,4    | 28,4     |



**Рис. 2.** Динамика ввода в действие жилых домов в Ростовской области, м<sup>2</sup> общей площади

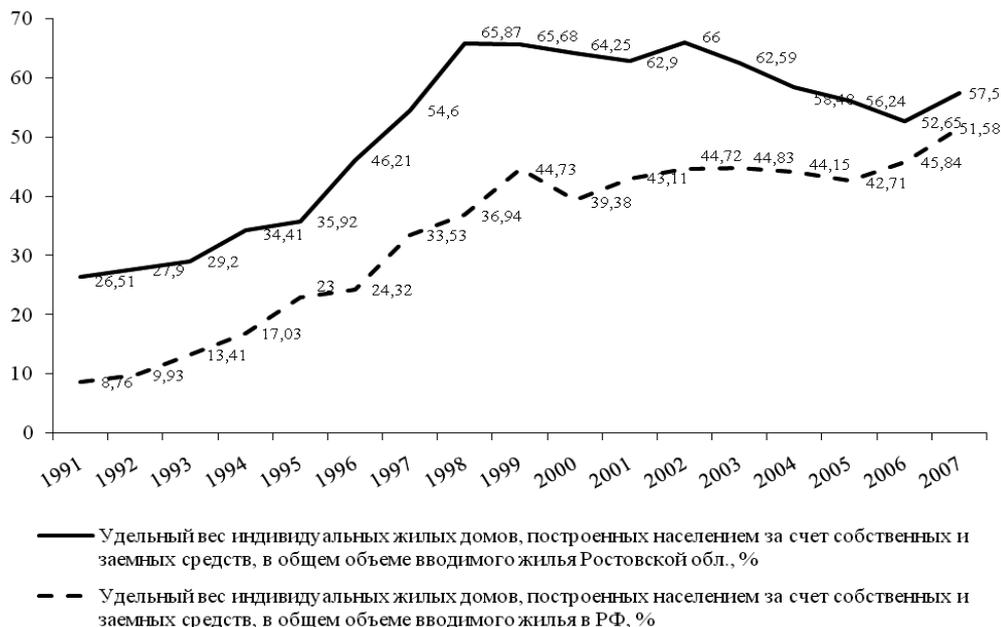
ем за счет собственных и заемных средств в 2006 г. по сравнению с 2002 г. существенно снизилась. При этом важно заметить, что на протяжении всего периода с 1991 г. по 2007 г. удельный вес индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем объеме вводимого жилья в Ростовской области заметно выше, чем в среднем по России (рис. 3).

Существует также способ строительства и приобретения жилья через систему жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

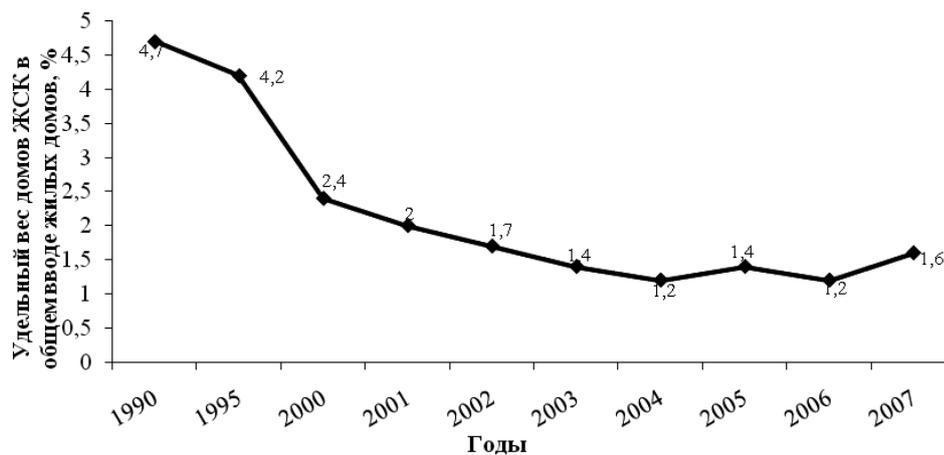
Удельный вес жилья, вводимого в действие за счет средств ЖСК, ничтожно мал и имеет тенденцию к дальнейшему снижению (рис. 4).

К сожалению, доступность участия в жилищно-накопительных кооперативах (ЖНК) подробно исследовать не представляется возможным, ввиду отсутствия какой бы то ни было статической информации о них.

За исключением крупнейших городов, подавляющая часть строительной активности в России в последние годы – это индивидуальные дома, возводимые по проектам и без про-



**Рис. 3.** Динамика удельного веса индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем объеме вводимого жилья за счет собственных и заемных средств, в общем объеме вводимого жилья



**Рис. 4.** Динамика удельного веса жилых домов, введенных в действие за счет средств ЖСК, в РФ

ектов, своими силами или с использованием наемного труда весьма разного качества. Необходимо предпринять максимум усилий для того, чтобы стимулировать разработку эффективных проектов с использованием местных материалов, создание среднего масштаба предприятий по производству строительных конструкций и деталей, разработку упрощенных регламентов выделения площадок под индивидуальное строительство. Тем не менее, интерпретаторы национального проекта склоняются к тому, чтобы трактовать задачу в категориях строительства, характерного для крупнейших городов [1].

Необходимо отметить, что, несмотря на достаточно благополучную картину по обеспеченности сельского населения Ростовской области жильем (действительно уровень жилищной обеспеченности в сельской местности выше, чем в городах), возникает неизбежный вопрос о качестве и комфортности этого жилья.

Несмотря на то, что по уровню благоустройство сельского жилищного фонда Ростовская область опережает средние показатели по стране (табл. 3), даже в последние годы он приблизительно в 2 раза ниже городского. Лишь немногим более половины сельских на-

селенных пунктов Ростовской области имеют водопроводы (56%) и всего менее 3% канализацию (табл. 4). Хотя уровень газификации в 2009 г. составляет 88%, следует принимать во внимание тот факт, что учитывается снабжение не только сетевым, но и сжиженным (баллонным) газом.

Крайне высок и уровень износа коммунальной инфраструктуры Ростовской области, а также уровень ее дифференциации в разрезе муниципальных районов. Ситуацию ярко иллюстрирует состояние водопроводных сетей (табл. 5). Положение с другими видами коммунальной инфраструктуры сельских населенных пунктов во многом аналогично, а объем официальных статистических данных существенно менее представительный.

Высокая вариация значений по отдельным муниципальным районам, не позволяет обольщаться даже в отношении средних значений, и без того не слишком радующих. Причем в последние годы наблюдается рост износа водопроводных сетей, а замена изношенных водопроводных сетей производится темпами, явно недостаточными в сло-

жившейся ситуации. В результате всего 14% воды, поданной в сеть в сельской местности в 2008 г., пропущено через очистные сооружения, то есть прошло какую бы то ни было очистку (табл. 6).

Необходимо также отметить, что рост уровня износа коммунальных сетей – это не только снижение эффективности и рост тарифов на них, но и снижение качества оказания коммунальных услуг, а, следовательно, снижение уровня и качества жизни населения. Причем снижение качества, в частности, питьевой воды, обусловленное, в том числе, износом водопроводных сетей и отсутствием и/или недостаточным уровнем очистки воды, подаваемой в сеть, наносит непоправимый вред здоровью, влечет за собой рост заболеваемости и снижение продолжительности жизни населения.

Предложенная система индикаторов комплексной оценки доступности строительства жилья для населения позволяет повысить точность как апостериорных, так и априорных оценок эффективности федеральных и региональных целевых программ, направленных

Таблица 3

**Уровень благоустройства городского и сельского жилищного фонда  
Ростовской области [10]**

| Годы                           | Удельный вес площади, оборудованной |              |                        |         |       |                        |                           |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------------|---------|-------|------------------------|---------------------------|
|                                | водопроводом                        | канализацией | центральной отоплением | ваннами | газом | горячим водоснабжением | напольными электроплитами |
| <b>Городской жилищный фонд</b> |                                     |              |                        |         |       |                        |                           |
| 2004                           | 81,1                                | 78,5         | 78,6                   | 72,7    | 79,2  | 66,7                   | 2,0                       |
| 2005                           | 81,8                                | 79,4         | 80,1                   | 73,2    | 78,6  | 67,6                   | 2,4                       |
| 2006                           | 82,2                                | 79,8         | 80,2                   | 73,6    | 79,7  | 68,1                   | 2,4                       |
| 2007                           | 82,7                                | 80,2         | 80,8                   | 74,0    | 80,2  | 69                     | 2,6                       |
| 2008                           | 83,5                                | 80,9         | 81,6                   | 74,3    | 80,6  | 70,3                   | 2,7                       |
| 2009                           | 86,0                                | 83,3         | 85,4                   | 78,6    | 83,8  | 74,4                   | 2,5                       |
| <b>Сельский жилищный фонд</b>  |                                     |              |                        |         |       |                        |                           |
| 2004                           | 42,1                                | 30,7         | 38,8                   | 26,5    | 85,3  | 21,6                   | 0,1                       |
| 2005                           | 44,7                                | 32,2         | 47,8                   | 27,7    | 85,8  | 23,0                   | 0,4                       |
| 2006                           | 45,8                                | 33,1         | 47,5                   | 29,8    | 85,6  | 24,1                   | 0,3                       |
| 2007                           | 47,1                                | 34,4         | 48,9                   | 29,7    | 86,7  | 25,2                   | 0,3                       |
| 2008                           | 49,0                                | 36,2         | 53,0                   | 30,5    | 87,2  | 25,7                   | 0,3                       |
| 2009                           | 51,1                                | 38,6         | 55,7                   | 34,6    | 88,0  | 29,0                   | 0,3                       |

Таблица 4

**Оснащенность сельских населенных пунктов Ростовской области водопроводами и канализацией [8]**

|   | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|------|------|------|------|------|
| Число сельских населенных пунктов, имеющих водопроводы, (на конец года) | 1271 | 1274 | 1274 | 1274 | 1277 |
| в процентах от их общего числа  | 56   | 56   | 56   | 56   | 56   |
| Число сельских населенных пунктов, имеющих канализацию, (на конец года) | 56   | 56   | 58   | 58   | 62   |
| в процентах от их общего числа  | 2,5  | 2,5  | 2,6  | 2,6  | 2,7  |

Таблица 5

**Одинокое протяжение уличных водопроводных сетей, нуждающихся в замене, в % к общей протяженности [8]**

|                       | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| Среднее значение      | 46,2 | 44,7 | 45,8 | 48,8 | 51,8 |
| Минимальное значение  | 10   | 5,1  | 5    | 7,1  | 17   |
| Максимальное значение | 97   | 95,8 | 96   | 95,7 | 100  |

Таблица 6

**Пропуск воды через очистные сооружения, в % ко всей поданной в сеть воде [8]**

|                       | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| Всего по области      | 74   | 76   | 75   | 73   | 76   |
| в том числе:          |      |      |      |      |      |
| в городской местности | 82   | 83   | 82   | 80   | 84   |
| в сельской местности  | 17   | 18   | 19   | 16   | 14   |

на развитие коммунальной инфраструктуры и повышение уровня и качества жизни населения, а также учесть специфические особенности их реализации в сельской местности.

### Литература

1. Глазунов С., Самошин В. Доступное жилье: люди и национальный проект. – М.: Европа, 2006. – 96с.
2. Кракашова О. А. Концептуальный подход к структурированию проблемы оценки доступности жилья для населения. // Эффективность управления социально-экономическим развитием в условиях глобализации экономики: сб. статей по материалам 1-й Междунар. конф., г. Новочеркасск, 13–14 марта 2009 г. – Новочеркасск: ЮРГТУ (НПИ), 2009. – С. 336–343.
3. Кракашова О. А., Борцова Н. С. Концепция оценки доступности приобретения и строительства жилья в России. // Экономика и управление жилищной сферой: современные проблемы и перспективы развития: матер. I Всерос. науч.-практ. конф., г. Москва, 22 февраля 2010 г. / НИЦ «Стратегия». – М.: МАКС Пресс, 2010. – С. 12–16.
4. Кракашова О. А., Ниворожкина Л. И. Концептуальный подход к оценке доступности жилья для населения. // Економіка і регіон. Науковий вісник Полтавського національного технічного університету імені Юрія Конд-

ратюка. – 2009. – №4. – С. 159–169.

5. Морковкина М. А. Статистическое исследование зависимостей основных признаков-индикаторов доступности жилья. // Экономические науки. – 2008. – №11 (48). – С. 327–330.

6. Основные показатели, характеризующие состояние жилищного фонда Ростовской области за 1999–2003 годы: стат. сборник. / Ростовстат. – Ростов н/Д., 2004. – 48 с.

7. Основные показатели, характеризующие состояние жилищного фонда Ростовской области за 2004–2008 годы: стат. сборник. / Ростовстат. – Ростов н/Д., 2009. – 52 с.

8. Сведения о деятельности коммунального хозяйства Ростовской области за 2004–2008 годы: стат. сборник. / Ростовстат. – Ростов н/Д., 2008. – 76 с.

9. Симионов Ю. Ф., Далаксакуашивили И. Л., Ясько В. Л., Ясько Л. В. Доступное жилье: справочник. – Ростов н/Д.: Феникс, 2006. – 157с.

10. Центральная база статистических данных [Электронный ресурс] / Федеральная служба государственной статистики РФ (официальный сайт). – Электрон. дан. – Режим доступа: [www.gks.ru](http://www.gks.ru), свободный. – Загл. с экрана.

Поступила в редакцию

12 февраля 2011 г.



**Ольга Анатольевна Кракашова** – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Государственное и муниципальное управление и экономическая теория» Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Автор более 70 научных работ по проблемам экономико-математического моделирования социально-экономических процессов, экономики ЖКХ, организационной культуры.

**Olga Anatolievna Krakashova** – Ph.D., candidate of economics, docent of SRSTU (NPI) «State and municipal administration and economics» department. Author of more than 70 researches on the problems of economic and mathematical modeling of social and economic processes, economics of housing and communal sector, organization culture.

346428, г. Новочеркасск, ул. Энгельса, д. 59  
59 Engelsa st., 346428, Novocherkassk, Rostov reg., Russia  
Тел.: +7 (8635) 22-62-47, +7 (903) 473-40-66; e-mail: [s96511@rambler.ru](mailto:s96511@rambler.ru)