

**АНАЛИЗ И ПРОБЛЕМЫ ВЫПОЛНЕНИЯ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ» ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ ГРАЖДАН  
ИЗ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В АСПЕКТЕ РАЗВИТИЯ  
ОТРАСЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

**О. В. Грушина, А. Г. Евсеева, М. С. Царегородцев**  
*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

**Информация о статье**

Дата поступления  
5 апреля 2016 г.

Дата принятия к печати  
5 мая 2016 г.

Дата онлайн-размещения  
10 июня 2016 г.

**Ключевые слова**

Жилищная политика;  
доступность жилья;  
стоимость жилья;  
жилищное финансирование;  
промышленность  
стройматериалов

**Аннотация**

В статье представлен актуальный анализ фактического выполнения трех действующих в Иркутской области подпрограмм переселения граждан из ветхого и аварийного жилья в 2011–2015 гг. Он проводится в нескольких направлениях: выполнение плана освоения средств, структура источников финансирования, объем введенного в эксплуатацию жилья и количество переселенных жителей. Некоторые программы, сохраняющие федеральное финансирование во время кризиса, при их исполнении столкнулись с такими проблемами, как низкая нормативная стоимость строительства жилья; высокие расходы из-за строительства в сложных условиях и короткого сезона; отсутствие прогрессивных технологий; применение местных строительных материалов; подготовка земельных участков. Данные проблемы ставят под вопрос развитие отдаленных районов области в целом и обостряют ситуацию, сложившуюся в областном центре. Одним из направлений решения представляется развитие собственной отрасли строительных материалов и освоение технологий, позволяющих продлевать строительный сезон в северных районах области.

**IRKUTSK OBLAST STATE PROGRAM «AVAILABLE HOUSING»:  
ANALYSIS OF PROBLEMS RELATED TO THE RELOCATION  
OF CITIZENS FROM UNFIT HOUSING FACILITIES IN TERMS  
OF DEVELOPMENT OF THE BUILDING MATERIALS INDUSTRY**

**Olga V. Grushina, Anna G. Evseeva, Maxim S. Tsaregorodtsev**  
*Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*

**Article info**

Received  
April 5, 2016

Accepted  
May 5, 2016

Available on-line  
June 10, 2016

**Keywords**

Housing policy; housing  
availability; housing costs;  
housing financing; industry  
of building materials

**Abstract**

Implementation of the three ongoing subprograms for relocation of citizens from unfit housing facilities in Irkutsk Oblast in 2011–2015 is analyzed. The following topics are covered: disbursement of funds and the structure of funding resources, the amount of built housing in square meters and the number of citizens moved to new housing. Being among the few programs financed from the federal budget in the crisis time, they face certain implementation problems, such as low standard cost of housing construction, high construction expenses caused by the complicated environment and short construction season, lack of advanced technologies and appropriate land parcels. These problems challenge the development of remote areas in Irkutsk Oblast and increase the centripetal forces around the Oblast center. A feasible solution to the problems is development of a local construction materials industry and the use of technologies allowing to extend the working season in the northern areas of the Oblast.

В Российской Федерации главным способом участия государства в решении основных социальных проблем становится форма приоритетных национальных проектов. Жилищная политика в целом определена в основных положениях национального проекта «Комфортное и доступное жилье — гражданам России». Основным организационным и финансовым механизмом этого проекта остается федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав подпрограммы.

Данный нацпроект и программа изначально были направлены на обеспечение жильем граждан страны, после кризиса 2008 г. они получили новое целевое значение — быть локомотивом выхода из кризиса. Для этого с 2009 г. были поставлены дополнительные задачи: стимулировать развитие жилищного строительства и поддержать платежеспособный спрос на жилье [1; 2]. В реализации национального проекта участвуют средства бюджетов всех уровней — федерального, областного и муниципальных, а также используются внебюджетные источники: Фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС), Фонд жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ), средства Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и материнского (семейного) капитала.

В соответствии с Государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» принята Государственная программа Иркутской области «Доступное жилье». С целью дальнейшего анализа рассматриваются три программы, которые реализуются в соответствии с областной программой «Доступное жилье» и связаны с переселением граждан из ветхого и аварийного жилья:

1. Региональная адресная программа «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» (далее — Подпрограмма РАП).

2. Долгосрочная целевая программа Иркутской области «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда Иркутской области» (далее — Областная подпрограмма).

3. Долгосрочная целевая программа Иркутской области «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне Байкало-Амурской магистрали (БАМ), признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем

износа (более 70 %) на территории Иркутской области» (далее — Подпрограмма, реализуемая в зоне БАМа).

В результате обследования жилищного фонда, проведенного органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области, были сформированы перечни ветхого и аварийного жилья, требующего реконструкции либо сноса в зависимости от состояния каждого дома [3].

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, на 1 января 2015 г. площадь жилищного фонда в Иркутской области составляет 58 456 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе ветхого жилья 3 161 тыс. м<sup>2</sup>, аварийного жилья 1 029 тыс. м<sup>2</sup>. Количество граждан, проживающих в таких домах, составило 209 тыс. чел.<sup>1</sup>

Из-за большого объема непригодного для постоянного проживания жилищного фонда, ограниченных возможностей местных бюджетов и несовершенства законодательной базы муниципальные образования Иркутской области самостоятельно не могут в полном объеме осуществить реконструкцию, строительство и приобретение жилья для переселения граждан, проживающих в жилых домах, не отвечающих установленным санитарным и техническим требованиям. В связи с этим, в первоочередном порядке расселению подлежат жилые помещения аварийного жилищного фонда, а с 2015 г. только аварийные многоквартирные жилые дома. [4]. В случае отсутствия на территории муниципального образования аварийного жилищного фонда расселению подлежит ветхий муниципальный жилищный фонд, признанный таковым по состоянию на 1 января 2012 г.<sup>2</sup> В соответствии с Указом Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» № 600 аварийный жилищный фонд, признанный таковым по состоянию на 1 января 2012 г., должен быть расселен до 1 сентября 2017 г. [5].

По результатам инвентаризации аварийного жилищного фонда, проведенной в 2013 г., его общая площадь на территории

<sup>1</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области. URL : <http://irkutskstat.gks.ru/>.

<sup>2</sup> О внесении изменений в государственную программу Иркутской области «Доступное жилье» на 2014–2020 годы : постановление Правительства Иркут. обл. от 17 сент. 2014 г. № 478-пп // СПС «Консультант-Плюс».

Иркутской области, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 г., на которой проживают граждане, составила 680,9 тыс. м<sup>2</sup>, из них 641,8 тыс. м<sup>2</sup> — многоквартирные дома и 39,1 тыс. м<sup>2</sup> — дома индивидуального жилищного фонда<sup>3</sup>.

Следует уточнить содержание и целевые установки рассматриваемых программ.

1. Подпрограмма РАП реализуется с участием Фонда ЖКХ. До 1 сентября 2017 г. планируется расселить 422,30 тыс. м<sup>2</sup> аварийного жилищного фонда<sup>4</sup>. Целевыми показателями подпрограммы являются:

- количество граждан, переселенных из аварийного жилья, чел.;
- объем введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства в ходе реализации Программы «Доступное жилье», тыс. м<sup>2</sup>;
- площадь снесенного аварийного жилищного фонда<sup>5</sup>, тыс. м<sup>2</sup>.

2. Реализация Областной подпрограммы будет способствовать решению задачи по расселению аварийного жилья до 1 сентября 2017 г., поставленной Президентом Российской Федерации, повышению качества жилищного фонда в рамках осуществления задачи по формированию рынка доступного жилья, развития инфраструктурной обеспеченности Иркутской области, установленной Программой социально-экономического развития Иркутской области на 2011–2015 гг. Целью подпрограммы является обеспечение жильем граждан, проживающих в домах, признанных непригодными для проживания и подлежащих ликвидации<sup>6</sup>.

Целевыми показателями оценки хода реализации Областной подпрограммы являются:

- объем введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства в ходе ее реализации;
- доля семей, переселенных из ветхого и аварийного жилья, в общем количестве семей, нуждающихся в переселении;

<sup>3</sup> Отчет министерства строительства и дорожного хозяйства Иркутской области за 2013 г. 102 с. URL : [irkobl.ru/sites/irkstroy/ОТЧЕТ за 2013 год.docx](http://irkobl.ru/sites/irkstroy/ОТЧЕТ%20за%202013%20год.docx).

<sup>4</sup> Об утверждении государственной программы Иркутской области «Доступное жилье» на 2014–2020 годы : постановление Правительства Иркут. обл. от 24 окт. 2013 г. № 443-пп от // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>5</sup> О внесении изменений в государственную программу Иркутской области «Доступное жилье» на 2014–2020 годы : постановление Правительства Иркут. обл. от 17 дек. 2014 г. № 657-пп // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> Приложение 2 к государственной программе Иркутской области «Доступное жилье» на 2014–2020 годы : постановление Правительства Иркут. обл. от 25 марта 2014 г. № 161-пп // СПС «КонсультантПлюс».

– площадь снесенного непригодного для проживания жилищного фонда<sup>7</sup>.

3. Строительство Байкало-Амурской магистрали осуществлялось более 30 лет назад, но до настоящего времени в зоне БАМа эксплуатируются сборно-щитовые дома и жилые вагончики, временно построенные для строителей магистрали.

В Иркутской области БАМ проходит через муниципальные образования г. Бодайбо и района, Жигаловского, Киренского, Казачинско-Ленского, Мамско-Чуйского районов, Усть-Кутское муниципальное образование. На территориях муниципальных образований г. Братска и района, Нижнеилимского и Тайшетского районов в период строительства БАМа располагались производственные базы строительных организаций и временные жилые помещения для строителей, которые эксплуатируются до настоящего времени.

При этом жилищный фонд, расположенный в зоне БАМа, признанный на 1 января 2012 г. в установленном порядке непригодным для проживания и (или) имеющий высокий уровень износа (более 70 %), на этих территориях составляет 50,2 тыс. м<sup>2</sup>, в нем проживает 2 507 чел.<sup>8</sup>

Цель подпрограммы — обеспечение качественными и доступными жилыми помещениями граждан, проживающих в помещениях, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания и (или) имеющих высокий уровень износа.

Целевыми показателями оценки хода реализации подпрограммы являются:

- количество переселенных семей — 2 507 чел.;
- объем введенных в эксплуатацию (приобретенных) объектов капитального строительства — 38,1 тыс. м<sup>2</sup>;
- площадь снесенного непригодного для проживания жилищного фонда, расположенного в зоне БАМа — 38,1 м<sup>2</sup>.

Подпрограмма реализуется в один этап, т. е. периодом освоения денежных средств является год, в который данная программа финансировалась<sup>9</sup>.

Цена муниципального контракта на строительство (участие в долевом строительстве, приобретение путем заключения договора

<sup>7</sup> О внесении изменений в государственную программу Иркутской области «Доступное жилье» на 2014–2020 годы : постановление Правительства Иркут. обл. от 30 июня 2014 г. № 301-пп // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>8</sup> Постановление Правительства Иркутской области № 161-пп.

<sup>9</sup> Постановление Правительства Иркутской области № 478-пп.

купли-продажи) жилых помещений для переселения граждан из жилых помещений, непригодных для проживания и (или) имеющих высокий уровень износа, расположенных в зоне БАМа, у застройщиков (физических лиц) не должна превышать показатель средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup>, устанавливаемой для Иркутской области правовым актом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с нормами действующего законодательства<sup>10</sup>. Особое внимание должно уделяться добросовестности застройщиков, выигравших такие контракты [6; 7].

В соответствии с целевыми показателями, установленными распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2015 г. № 482-р, расселение аварийного жилищного фонда на территории Иркутской области планируется осуществлять в определенном порядке (табл. 1).

Необходимо проанализировать уровень финансирования указанных подпрограмм и степень освоения денежных средств (табл. 2–3).

<sup>10</sup> О внесении изменений в государственную программу Иркутской области «Доступное жилье» на 2014–2020 годы : постановление Правительства Иркут. обл. от 8 авг. 2014 г. № 384-пп // СПС «КонсультантПлюс».

Таблица 1  
Плановое расселение аварийного жилищного фонда с участием (неучастием) Фонда жилищно-коммунального хозяйства, тыс. м<sup>2</sup>

Год	Фонд жилищно-коммунального хозяйства		Всего
	Участствует	Не участвует	
2015	128,4	10,0	138,4
2016	109,6	56,6	166,2
2017	89,4	75,9	165,3
<i>Всего</i>	327,4	142,5	469,9

В Подпрограмме РАП 100 % освоение денежных средств объясняется этапами ее реализации, принятыми на законодательном уровне. Средства выделенные, к примеру, на реализацию программы в 2011 г. осваиваются в 2011–2012 гг., поэтому их фактическое освоение нужно оценивать по окончании 2012 г., средства, выделенные на 2012 г., будут учитываться по окончании 2013 г. и т. д.

Таким образом, неосвоение средств в 100 % объеме в 2014 г. обуславливается тем, что согласно п. 11 ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ окончание переселения граждан в рамках каждого этапа планируется осуществлять до конца года, следующего за годом получения финансовой поддержки из Фонда ЖКХ.

Таблица 2  
Анализ финансирования подпрограмм из разных источников в 2011–2015 гг., %

Год	Показатель	Подпрограмма региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья	Областная подпрограмма	Подпрограмма, реализуемая в зоне Байкало-Амурской магистрали
2011	Фонд жилищно-коммунального хозяйства	100,0	–	–
	Федеральный бюджет	–	–	86,3
	Областной бюджет	100,0	100,0	86,0
	Местный бюджет	100,0	98,8	90,4
2012	Фонд жилищно-коммунального хозяйства	100,0	–	–
	Федеральный бюджет	–	–	96,3
	Областной бюджет	100,0	100,0	89,5
	Местный бюджет	100,0	91,0	96,7
2013	Фонд жилищно-коммунального хозяйства	100,0	–	–
	Федеральный бюджет	–	–	85,2
	Областной бюджет	100,0	90,5	78,5
	Местный бюджет	100,0	91,7	69,2
2014	Фонд жилищно-коммунального хозяйства	99,5	–	–
	Федеральный бюджет	–	–	30,6
	Областной бюджет	99,4	96,7	49,5
	Местный бюджет	99,9	49,5	59,1
2015	Фонд жилищно-коммунального хозяйства	100,0	–	–
	Федеральный бюджет	–	–	51,2
	Областной бюджет	100,0	100,0	49,8
	Местный бюджет	100,0	100,0	50,0

Таблица 3  
**Освоение денежных поступлений  
 в программном разрезе в 2011–2015 гг.  
 в общем по всем источникам  
 финансирования, %**

Год	Подпрограмма региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья	Областная подпрограмма	Подпрограмма, реализуемая в зоне Байкало-Амурской магистрали
2011	100,0	99,7	86,3
2012	100,0	98,0	93,5
2013	100,0	90,7	81,2
2014	99,5	92,6	48,3
2015	100,0	100,0	50,0

Областная целевая подпрограмма финансируется из областного и местного бюджетов. Одним из наиболее значимых факторов, не позволяющих освоить денежные средства, является запоздавшее финансирование, которое, например, в 2014 г. пришлось на июль–август. Следовательно, подписать контракты, оплатить необходимую сумму и освоить ее в таких условиях проблематично.

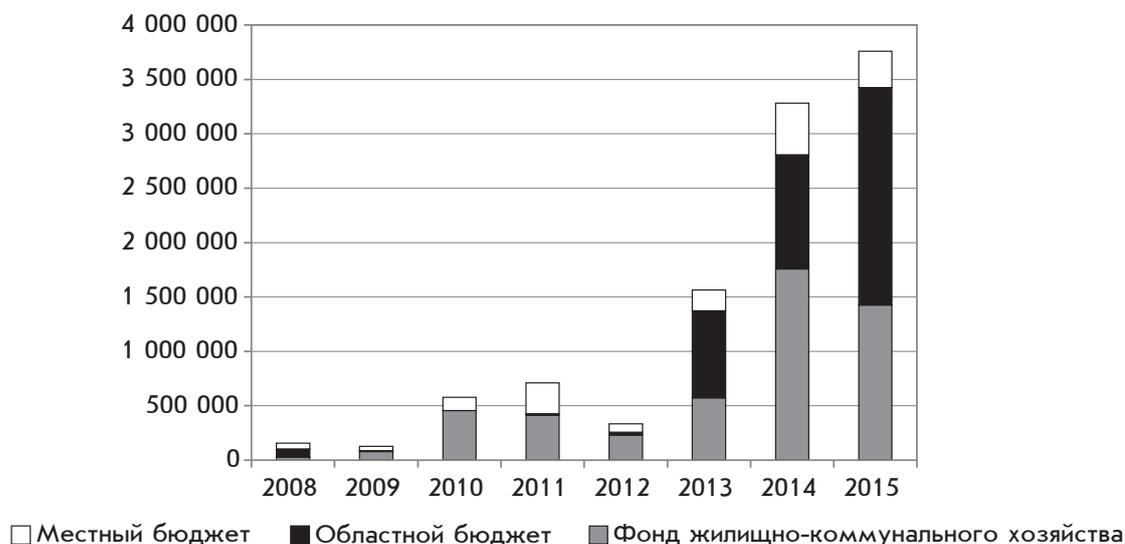
Наибольшее финансирование Подпрограммы, реализуемой в зоне БАМа, и высокое освоение средств пришлось на 2012 г. В 2014 г. освоение выделенных средств было минимальным, что обусловлено их поздним поступлением из федерального бюджета — 27 ноября 2014 г., а также неисполнением условий муниципального контракта по строительству и вводу в эксплуатацию пяти жилых домов в п. Видим Нижнеилимского района Иркутской области.

Средства, выделенные из Федерального бюджета и неиспользованные до конца отчетного года, в соответствии со ст. 242 Бюджетного кодекса, подлежат возврату. В случае подтверждения потребности региона в денежных средствах главный распорядитель может принять решение об использовании их в текущем финансовом году. В 2012–2015 гг. остатки средств федерального бюджета за предыдущие годы были подтверждены к использованию и возвращены в бюджет Иркутской области.

Структурный анализ источников финансирования подпрограмм показывает, что Фонд ЖКХ занимает наибольший удельный вес в финансировании Подпрограммы РАП. Он составлял примерно 60 % от суммы, необходимой для ее реализации в 2014 г. В 2015 г. возросла роль областного бюджета (рис. 1).

Резкое увеличение финансирования Подпрограммы РАП с 2013 г. связано с выходом Указа Президента «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» № 600, согласно которому весь аварийный жилищный фонд, признанный таковым по состоянию на 1 января 2012 г., должен быть расселен до 1 сентября 2017 г.

В 2007–2008 гг. было увеличено финансирование Областной подпрограммы. Однако в 2009 г. из-за падения мировой экономической конъюнктуры произошло его снижение более чем в 13 раз. В 2015 г. финансирование было восстановлено и увеличено с целью выполнения плана по расселению до 2017 г. (рис. 2).



**Рис. 1. Финансирование Подпрограммы региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья в 2008–2015 гг., тыс. р.**

Финансирование Подпрограммы, реализуемой в зоне БАМа в 2011–2014 гг., колеблется в рамках 200–250 млн. р. (рис. 3). В 2013 г. на 15 % уменьшилось финансирование из федерального бюджета, а в 2014 г. на 25 %. Данного снижения на диаграмме не вид-

но, так как в этих объемах присутствуют средства, неиспользованные в предшествующем году. В 2015 г. средства областного бюджета увеличились в 4,4 раза по сравнению с 2014 г.

Реализация подпрограмм имеет различные результаты (табл. 3).

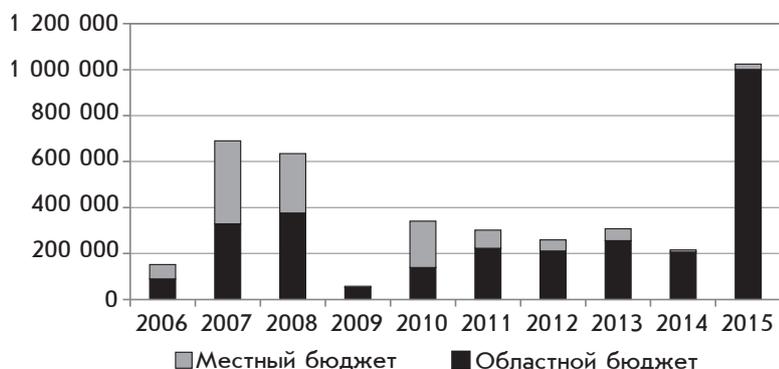


Рис. 2. Финансирование Областной целевой подпрограммы в 2006–2015 гг., тыс. р.

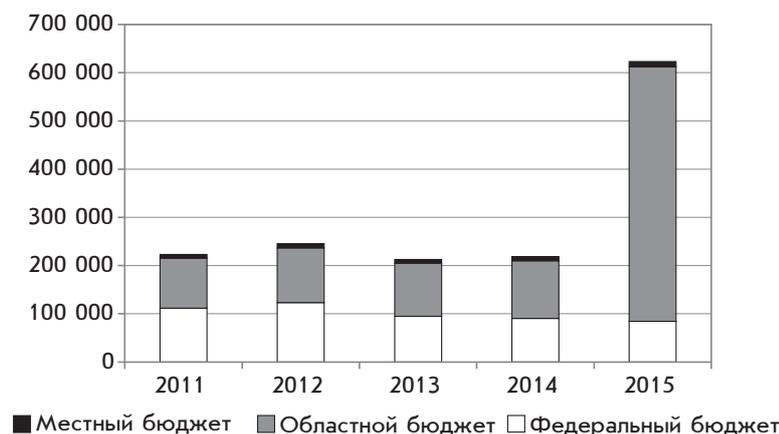


Рис. 3. Финансирование Подпрограммы, реализуемой в зоне БАМа в 2011–2015 гг., тыс. р.

Таблица 3

**Плановое и фактическое введение построенного жилья и расселение жителей в программном разрезе в 2011–2014 гг.**

Год	Показатель	Подпрограмма региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья		Областная подпрограмма		Подпрограмма, реализуемая в зоне Байкало-Амурской магистрали	
		Объем жилой площади, тыс. м <sup>2</sup>	Количество переселенных, чел.	Объем жилой площади, тыс. м <sup>2</sup>	Количество переселенных, чел.	Объем жилой площади, тыс. м <sup>2</sup>	Количество переселенных, чел.
2011	План	23,40	1 600,0	11,70	810,0	7,32	459,0
	Факт	23,52	1 605,0	9,70	678,0	8,07	495,0
	% выполнения	100,50	100,3	82,90	83,7	110,2	107,8
2012	План	10,81	714,0	11,20	780,0	7,73	462,0
	Факт	10,81	714,0	6,00	210,0	8,12	501,0
	% выполнения	100,00	100,0	53,60	26,9	105,1	108,4
2013	План	90,02	5 789,0	9,60	429,0	6,00	363,0
	Факт	91,24	5 835,0	6,20	276,0	5,12	327,0
	% выполнения	101,40	100,8	64,60	64,5	85,3	90,1
2014	План	94,00	5 750,0	8,00	750,0	5,34	300,0
	Факт	88,20	5 600,0	6,30	600,0	1,02	63,0
	% выполнения	94,00	97,4	78,75	80,0	19,1	21,0

В рамках выполнения Подпрограммы РАП в 2011–2014 гг. было введено 213,80 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 37 % от общего количества аварийного фонда по состоянию на 1 января 2012 г. Расселено за этот период 13 754 чел. В целом можно сказать, что подпрограмма является эффективной, при ее реализации за четыре года было расселено примерно 40 % аварийного жилищного фонда Иркутской области.

Одним из наиболее значимых факторов, не позволяющих достигнуть целевых показателей в Областной подпрограмме, является то, что многие муниципальные образования приравнены к районам крайнего севера и уже в октябре месяце там наблюдаются низкие температуры, что не позволяет проводить определенные виды работ. С учетом того, что финансирование приходит лишь в июне месяце, то строительный сезон становится слишком коротким. В 2011–2014 гг. в рамках подпрограммы было введено 28,20 тыс. м<sup>2</sup> и расселено 1 674 чел.

Неосвоение плана по строительству и введению в эксплуатацию жилья, а также обеспеченности семей в соответствии с Подпрограммой, реализуемой в зоне БАМа, тоже обуславливается поздним финансированием. В рамках данной подпрограммы предполагалось переселить 2 507 чел., и ввести в эксплуатацию (или приобрести) 38,09 тыс. м<sup>2</sup> жилья. В 2011–2014 гг. было переселено 1 386 чел. и введено 22,33 тыс. м<sup>2</sup> жилья, что составляет 54,30 и 58,63 % соответственно от целевых показателей данной подпрограммы.

Проведенный анализ показал, что в ходе реализации государственных жилищных программ возникает множество проблем, которые тормозят их выполнение. Это характерно для всех регионов [8]. К основным проблемам относятся:

1. Низкая нормативная стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> жилья.

Министерство строительства и ЖКХ РФ приказом № 951/пр от 28 декабря 2015 г. утвердило показатели средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I кв. 2016 г. Для Иркутской области она составляет 34 545 р. Однако в связи с особыми климатическими и геологическими особенностями северных муниципальных образований эта цифра мала, например, затраты на возведение 1 м<sup>2</sup> жилья в г. Бодайбо составляют 45 000 р.

Утвержденный показатель средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> необходимо

пересмотреть на федеральном уровне, каждому труднодоступному району Иркутской области (Бодайбинский, Братский, Казачинско-Ленский, Катангский, Киренский, Мамско-Чуйский, Нижнеилимский, Усть-Илимский, Усть-Кутский) должен присваиваться свой повышающий коэффициент. Особенностью этих районов являются специфические погодные условия и отсутствие собственного производства. Доставка грузов туда возможна в зимние месяцы по ледовым переправам и водным транспортом в летний период, поэтому наиболее затратной статьёй в себестоимости жилья является ввоз стройматериалов.

2. Удорожание стоимости строительства ввиду недостатка местных производителей конкурентоспособного сырья и материалов для производства строительных работ.

В цене 1 м<sup>2</sup> построенного малоэтажного жилья эконом-класса доля стоимости сырья и материалов доходит до 70 %. В Иркутской области расположено множество мелких и крупных предприятий, производящих строительные материалы. Условно их можно разделить на следующие группы:

– недостаточно развитые в научно-технологичном плане производства, работающие на морально и физически устаревшем оборудовании, использующие в основном ручной труд и предлагающие продукцию сомнительного качества за сравнительно небольшую цену;

– среднеразвитые производства, работающие на новом отечественном оборудовании с российским и зарубежным сырьем, предлагающие качественный продукт, имеющий определенные свойства и область применения, реализуемый по среднерыночной цене (например, завод композитных армирующих материалов «Арм-Сибирь», производящий стеклопластиковую арматуру из зарубежного сырья; Группа компаний «Капитель», разрабатывающая, производящая и реализующая акриловые краски, эмали, лаки, пропитки, грунты, декоративные штукатурки и шпатлевки «Капитель»).

– высокотехнологичные производства, работающие на современном автоматизированном оборудовании мирового класса, производящие качественную конкурентоспособную продукцию, использующие зарубежное и российское сырье, в частных случаях местное (завод «Госстрой» на сегодняшний день является одним из самых крупных и современных деревообрабатывающих комплексов в России, однако продукция такого производства имеет высокую

цену<sup>11</sup>; компания «Металл Профиль» — один из ведущих производителей тонколистовых кровельных и стеновых материалов на территории Иркутской области, предлагающий не только отдельные строительные материалы, но и полноценные комплексные решения для строительства; компания «Стройкомплекс» — мощный производственный комплекс, где выпускается почти 900 наименований строительных материалов).

Анализируя указанные группы, можно сделать вывод о том, что в Иркутской области есть производители, которые могут выпускать на рынок строительные материалы, конкурентоспособные как по качеству, так и по цене. Однако, большинство из них расположено вдали от источников качественного сырья (за исключением древесины, цемента и относительно дешевой электроэнергии), а также различных комплектующих, их основную часть приходится завозить из других регионов России и из-за рубежа, что ведет к удорожанию стоимости строительства жилья.

На территории региона следует и дальше развивать промышленную базу стройиндустрии и рынок строительных материалов, путем создания инвестиционно-привлекательных условий, как для местных инвесторов, так и для крупных российских компаний. Это необходимо для расширения ассортимента современных конкурентоспособных материалов и изделий из них. Также решению проблемы поможет развитие в данной сфере малого бизнеса [9; 10].

Территория Приангарья богата природными и энергетическими ресурсами, месторождениями полезных ископаемых, что позволяет открывать новые производства в непосредственной близости к основному сырью. Например, на территории п. Новонкутский расположен гипсовый карьер и завод «Knauf», производящий гипсокартон и сухие строительные смеси. В промышленном производстве сегодня трудятся 217 чел., мощность производства — 60 млн. м<sup>2</sup> гипсокартонного листа и 50 тыс. т сухих смесей в год<sup>12</sup>. Здесь можно наладить производство минераловатной тепло- и звукоизоляции в форме рулонов и плит по запатентованным технологиям «Knauf», включающим ряд инноваций в производстве утеплителей, имеющих уникальные преимущества.

Кроме того, не стоит забывать, что предприятия стройиндустрии — это рабочие места и налоговая отдача. Однако для новых

<sup>11</sup> Компания «Госстрой». Производство домокомплектов из клееного бруса и деревянных панелей. URL : <http://gos-stroy.ru/>.

<sup>12</sup> ООО «Кнауф Гипс Байкал». URL : [http://www.knauf.ru/about/output\\_of\\_products/view/](http://www.knauf.ru/about/output_of_products/view/).

производств в течение первых лет должны быть предусмотрены налоговые льготы. Региональные власти в свою очередь обязаны постараться содействовать этому направлению. Увеличение количества производителей и поставщиков строительных материалов, товаров и услуг, техники, технологий и инноваций на территории области будет способствовать развитию здоровой конкуренции, а, следовательно, снижению стоимости стройматериалов и строительства жилья.

3. Отказ муниципальных образований (МО) от участия в государственных программах ввиду позднего поступления средств из федерального бюджета, а также отсутствия средств, достаточных для софинансирования этих программ.

Многие МО отказываются от участия в государственной программе только потому, что не могут покрыть расходы на ее софинансирование. Таким образом, мелкие МО оставляют и наращивают аварийный и ветхий жилищный фонд [11]. Решение этой проблемы заключается в увеличении финансирования за счет федерального бюджета и перечислении этих средств муниципальным образованиям не позднее мая текущего года или в полном закрытии некоторых поселений и переводе их на вахтовый способ организации с переселением жителей ближе к областному центру, где строить новое жилье легче и дешевле. Однако волонтаризм в последнем случае опасен опустением окраин, сжатием развития экономики региона и, в итоге, ослаблением национальной экономической безопасности.

4. Большая часть МО, участвующих в государственных программах, находится на территориях, приравненных к районам Крайнего Севера, где строительный сезон очень короткий (в среднем около пяти месяцев).

Проведение определенных видов строительных работ в этот период времени (земляные работы, устройство фундамента и др.) обычными методами становится невозможным. Это ведет к нарушению ритмичности, сбоям в строительном производстве, срыву сроков сдачи объектов в эксплуатацию и, как следствие, значительному удорожанию стоимости строительства. Решение этой проблемы зависит от возможности использования технологий, позволяющих вести строительный процесс без учета метеоусловий.

Применение современных эффективных технологий, методов и способов работы в строительстве, позволяющих нивелировать нежелательные погодные условия, в том числе отрицательные температуры воздуха, позволяют возводить на территории Иркутской

области как деревянные, так и каменные здания малой этажности при сравнительно небольших затратах на обогрев [12; 13]. Например, зимой 2015 г. на обогрев ленточного фундамента, объемом 14 м<sup>3</sup> было затрачено 16 500 р. За счет того, что работы были начаты в декабре, уже сейчас на земельном участке под крышей стоит деревянный двухэтажный дом из бруса габаритами 8×9 м и общей площадью 144 м<sup>2</sup>.

Таким образом, целесообразность использования новых технологий, позволяющих строить больше и быстрее, становится очевидной. Решение проблемы короткого строительного сезона тесно связано с рассмотренной ранее проблемой низкой нормативной стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья, установленной для региона, т. е. ее решение положительно «отзовется» и на проблеме короткого строительного сезона.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Демьянов К. В. Методологическое решение проблемы воспроизводства жилья в стране / К. В. Демьянов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. — 2015. — № 2 (13). — С. 11–21.
2. Дмитриева Т. Н. Подходы к решению проблем ветхого и аварийного жилья / Т. Н. Дмитриева, И. С. Ханьжов, С. М. Большакова // Экономика и менеджмент инновационных технологий. — 2014. — № 8 (35). — С. 47–50.
3. Новикова Г. Ю. Проблема аварийного и ветхого жилья в России / Г. Ю. Новикова, А. П. Ачкасова // Развитие экономики региона: взгляд в будущее : материалы II город. науч.-практ. конф. — Волгоград : Волгогр. гос. архитектур.-строит. ун-т, 2013. — С. 177–179.
4. Шеина С. Г. Методика разработки целевых программ по ликвидации ветхого и аварийного жилья муниципального образования / С. Г. Шеина, О. Г. Нестерова // Вестник гражданских инженеров. — 2008. — № 2. — С. 87–91.
5. Яковлева А. И. Задачи реформирования градостроительного законодательства в свете реализации Указа Президента РФ № 600 / А. И. Яковлева // Ученые записки Российской академии предпринимательства. — 2014. — № 39. — С. 210–215.
6. Астафьев С. А. Вовлечение саморегулируемых организаций в осуществление предквалификационного отбора строительных предприятий / С. А. Астафьев // Экономика строительства. — 2010. — № 5. — С. 13–16.
7. Астафьев С. А. Совершенствование методики определения победителя аукциона на строительные работы [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев, И. Г. Хомкалова // Государственное управление. Электронный вестник. — 2011. — № 27. — Режим доступа : <http://e-journal.spa.msu.ru/>.
8. Гудименко Г. В. Финансовые проблемы реализации программы переселения граждан из аварийного и ветхого жилья в Орловской области / Г. В. Гудименко, С. В. Баранова, Е. П. Лидинфа // Вестник Орловского государственного института экономики и торговли. — 2014. — № 4 (30). — С. 117–120.
9. Хомкалов Г. В. Факторы, препятствующие развитию малого бизнеса в промышленности строительных материалов / Г. В. Хомкалов, Г. К. Засыпкин // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы Всерос. ежегод. науч.-практ. конф. с междунар. участием с элементами науч. школы, 9–10 апр. 2014 г. / под науч. ред. С. А. Астафьева, И. П. Нужиной, Л. А. Каверзиной. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2014. — С. 345–350.
10. Дебелова Н. Н. Оценка эффективности и обоснование варианта технологического решения увеличения срока эксплуатации жилых зданий / Н. Н. Дебелова, П. Б. Завьялов, К. А. Иватович // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы Всерос. ежегод. науч.-практ. конф. с междунар. участием с элементами науч. школы, 9–10 апр. 2014 г. / под науч. ред. С. А. Астафьева, И. П. Нужиной, Л. А. Каверзиной. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2014. — С. 125–130.
11. Прокопович В. П. Прогнозирование состояния жилого фонда с целью обоснования ежегодных экономических ресурсов, требуемых для переселения граждан из аварийного и ветхого жилья / В. П. Прокопович, Л. В. Иваницкая // Вестник Российской академии естественных наук. — 2014. — № 3. — С. 79–85.
12. Калентьева Н. А. Применение технологических инноваций в решении проблемы с ветхим и аварийным жильем / Н. А. Калентьева // Наука сегодня: постулаты прошлого и современные теории : материалы III Междунар. науч.-практ. конф. — Саратов : Центр проф. менеджмента «Академия Бизнеса», 2015. — С. 70–73.
13. Деревянное домостроение. Архитектура. Конструкции. Расчет : учеб. пособие / под ред. А. Г. Черных. — СПб. : С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т, 2011. — 342 с.

#### REFERENCES

1. Dem'yanov K. V. Methodological solution to the problem of residence reproduction in the country. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel' stvo. Nedvizhimost' = Proceedings of Universities. Investments. Construction. Real Estate*, 2015, no. 2 (13), pp. 11–21. (In Russian).
2. Dmitrieva T. N., Khan'zhov I. S., Bol'shakova S. M. Approaches to solving problems of dilapidated housing. *Ekonomika i menedzhment innovatsionnykh tekhnologii = Economics and Innovations Management*, 2014, no. 8 (35), pp. 47–50. (In Russian).
3. Novikova G. Yu., Achkasova A. P. Problema avarijnogo i vetkhogo zhil'ja v Rossii. *Razvitie ekonomiki regiona: vzglyad v budushchee. Materialy II Gorodskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Development of economy of the region: propection. Materials of the 3<sup>rd</sup> City Research Conference]. Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering Publ., 2013, pp. 177–179. (In Russian).

4. Sheina S. G., Nesterova O. G. Metodika razrabotki tselevykh programm po likvidatsii vetkhogo i avariynogo zhil'ja munitsipal'nogo obrazovaniya. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov = Bulletin of Civil Engineers*, 2008, no. 2, pp. 87–91. (In Russian).

5. Yakovleva A. I. The task of reforming the urban planning legislation in the light of realization of the Decree of the President of the Russian Federation № 600. *Uchenye zapiski Rossiiskoi Akademii predprinimatel'stva = Scientific Notes of the Russian Academy of Entrepreneurship*, 2014, no. 39, pp. 210–215. (In Russian).

6. Astaf'ev S. A. Vovlecheniye samoreguliruemyykh organizatsiy v osushchestvleniye predkvalifikatsionnogo otbora stritel'nykh predpriyatij. *Ekonomika stroitelstva = Economy of Construction*, 2010, no. 5, pp. 13–16. (In Russian).

7. Astaf'ev S. A., Khomkalova I. G. Sovershenstvovaniye metodiki opredeleniya pobeditelja auktsiona na stroitel'nye raboty. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyi vestnik = E-journal. Public Administration*, 2011, no. 27. Available at: <http://e-journal.spa.msu.ru/>. (In Russian).

8. Gudimenko G. V., Baranova S. V., Lidinfa E. P. Financial problems of realization of the removal program of citizens from wracking and shabby dwelling in Oryol Region. *Vestnik Orlovskogo gosudarstvennogo instituta ekonomiki i trgovli = Orel State Institute of Economy and Trade Bulletin*, 2014, no. 4 (30), pp. 117–120. (In Russian).

9. Khomkalov G. V., Zasyupkin G. K. Faktory, prepjatstvuyushchije razvitiyu malogo biznesa v promyshlennosti stroitel'nykh materialov. In Astaf'ev S. A., Nuzhina I. P., Kaverzina L. A. (eds). *Problemy ekonomiki i upravleniya stroitel'stvom v usloviyakh ekologicheskii orientirovannogo razvitiya. Materialy Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii s mezhdunarodnym uchastiem i elementami nauchnoi shkoly, 9–10 aprelya 2014 g.* [Problems of Economy and Construction Management in Terms of Ecologically Oriented Development. Materials of All-Russian Research Conference, 2014 April 9–10]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2014, pp. 345–350. (In Russian).

10. Debelova N. N., Zav'yalov P. B., Ivatovich K. A. Otsenka effektivnosti i obosnovanie varianta tekhnologicheskogo resheniya uvelicheniya sroka ekspluatatsii zhilykh zdaniy. In Astaf'ev S. A., Nuzhina I. P., Kaverzina L. A. (eds). *Problemy ekonomiki i upravleniya stroitel'stvom v usloviyakh ekologicheskii orientirovannogo razvitiya. Materialy Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii s mezhdunarodnym uchastiem i elementami nauchnoi shkoly, 9–10 aprelya 2014 g.* [Problems of Economy and Construction Management in Terms of Ecologically Oriented Development. Materials of All-Russian Research Conference, 2014 April 9–10]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2014, pp. 125–130. (In Russian).

11. Prokopovich V. P., Ivanitskaya L. V. Prognozirovaniye sostojaniya zhilogo fonda s tsel'ju obosnovaniya ezhegodnykh ekonomicheskikh resursov, trebuyemykh dlja pereseleniya grazhdan iz avariynogo i vetkhogo zhil'ja. *Vestnik Rossiiskoi akademii estestvennykh nauk = Bulletin of the Russian Academy of Natural Sciences*, 2014, no. 3, pp. 79–85. (In Russian).

12. Kalent'eva N. A. Primeneniye tekhnologicheskikh innovatsiy v reshenii problemy s vetkhim i avariynym zhil'em. *Nauka segodnya: postulaty proshlogo i sovremennye teorii. Materialy III Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Contemporary Research: Postulates of the past and modern theories. Materials of the 3rd International Research Conference]. Saratov, Tsentral'nyy nauchnyy tsentr professional'nogo menedzhmenta Akademija Biznesa Publ., 2015, pp. 70–73. (In Russian).

13. Chernykh A. G. (ed.). *Derevyannoe domostroenie. Arkhitektura. Konstruktsii. Raschet* [Wooden house building. Architecture. Constructions. Calculations]. Saint Petersburg University of Architecture and Civil Engineering Publ., 2011. 342 p.

#### Информация об авторах

Грушина Ольга Валерьевна — доктор экономических наук, доцент, профессор, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [olga7771972@mail.ru](mailto:olga7771972@mail.ru).

Евсеева Анна Григорьевна — магистрант, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [bensik-8888@mail.ru](mailto:bensik-8888@mail.ru).

Царегородцев Максим Сергеевич — аспирант, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [maxtsar@mail.ru](mailto:maxtsar@mail.ru).

#### Библиографическое описание статьи

Грушина О. В. Анализ и проблемы выполнения государственной программы Иркутской области «Доступное жилье» по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья в аспекте развития отрасли промышленности строительных материалов / О. В. Грушина, А. Г. Евсеева, М. С. Царегородцев // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2016. — Т. 26, № 3. — С. 374–383. — DOI: 10.17150/1993-3541.2016.26(3).374-383.

#### Authors

Olga V. Grushina — Doctor habil. (Economics), Associate Professor, Department of Economics and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, 664003, Russian Federation; e-mail: [olga7771972@mail.ru](mailto:olga7771972@mail.ru).

Anna G. Evseeva — student, Department of Economics and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, 664003, Russian Federation; e-mail: [bensik-8888@mail.ru](mailto:bensik-8888@mail.ru).

Maxim S. Tsaregorodtsev — PhD student, Department of Economics and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, 664003, Russian Federation; e-mail: [maxtsar@mail.ru](mailto:maxtsar@mail.ru).

#### Reference to article

Grushina O. V., Evseeva A. G., Tsaregorodtsev M. S. Irkutsk Oblast state program «Available Housing»: Analysis of problems related to the relocation of citizens from unfit housing facilities in terms of development of the building materials industry. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii = Bulletin of Irkutsk State Economics Academy*, 2016, vol. 26, no. 3, pp. 374–383. DOI: 10.17150/1993-3541.2016.26(3).374-383. (In Russian).