

**ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РФ В УСЛОВИЯХ
СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ**

Представлено дальнейшее развитие подходов к принципам и методам формирования жилищной политики, институтов обеспечения доступности жилья и их взаимодействия в едином механизме. Мы рассматриваем вопросы рыночных несовершенств в области заключения контрактов на покупку жилья в российской экономике. По нашему определению, несовершенство жилищного рынка в РФ заключается в установлении равновесия на уровне платежеспособного спроса при глобальном несовпадении платежеспособного спроса с потенциальным (социальным) его значением. Такое равновесие сопровождается эффектом неполноты контрактов, когда недостаточный уровень благосостояния не позволяет заключить все возможные контракты на рынке недвижимости. В таком случае государство вынуждено восполнять часть потенциальных контрактов за свой счет посредством различных программ, однако большая часть контрактов остается незаключенной. Для решения обозначенной проблемы, во-первых, необходима идентификация понятия «доступности жилья» как особой характеристики устройства экономической системы государства. Во-вторых, мы предлагаем комплексный подход к созданию единого государственного механизма обеспечения доступности жилья и возможную структуру устройства данного механизма на основе имеющихся и вновь создаваемых по инициативе авторов институтов. В число этих институтов мы включаем: Фонд РЖС, институт накопительного жилищного страхования детей и государственную строительную корпорацию.

Ключевые слова: жилищная политика; доступность жилья; инвестиционная политика в жилищной сфере; стоимость жилья; рыночные несовершенства.

O. V. Grushina

*PhD in Economics, Associate Professor,
Baikal State University of Economics and Law*

G. V. Khomkalov

*Doctor habil. (Economics), Professor,
Baikal State University of Economics and Law*

**PROVIDING HOUSING AVAILABILITY
IN THE RUSSIAN FEDERATION IN THE CONTEXT
OF SOCIALLY-ORIENTED MARKET ECONOMY**

The authors continue working out approaches to generating principles and methods of developing housing policy, institutes aimed at providing housing availability, and their interaction as single

mechanism. The article studies issues of Russian market inadequacies connected with signing residential property purchase contracts, and finds that the key problem is balancing on the level of effective demand in the context of general misbalance of effective and notional demand. All this is added to by the effect of insufficiency of contracts, when people's insufficient welfare level limits the number of possible real estate purchase contracts to be signed. In this case the government has to compensate for potential contracts at its expense via various programs, but still, most contracts remain unsigned. To solve this problem the authors, firstly, consider it necessary to acknowledge 'housing availability' a special characteristic of state economic system establishment. Secondly, they propose a complex approach to creating a single public mechanism of providing housing availability and a possible structure of such mechanism based on the existing and emerging institutes, among which are the Foundation of Housing Construction, the institute of accumulative housing insurance of children, and the state construction corporation.

Keywords: housing policy; housing availability; investment policy in the sphere of housing; housing cost; market inadequacies.

Проблема обеспечения доступности жилья достойного качества для всех категорий граждан России в настоящее время рассматривается правительством РФ как приоритетная, видимо, пока она не будет решена окончательно. Мы считаем, что программа «Жилище» не выдержала испытания временем и должна быть не продолжена, но изменена в основополагающих принципах своего построения. Разработать новый, принципиально отличающийся от предыдущих, институт обеспечения доступности жилья в нашей стране — сегодня самая актуальная задача. На фоне глубоких кризисных явлений мировой финансово-экономической системы этот новый институт должен стать не существующей до последнего времени альтернативой ипотечному кредитованию приобретения жилья, которое, при сегодняшних ставках, замедляет демографический рост и ограничивает развитие человеческого капитала страны.

По нашему определению, *несовершенство жилищного рынка в РФ* заключается в установлении равновесия на уровне платежеспособного спроса при глобальном несовпадении платежеспособного спроса с потенциальным (социальным) его значением. Такое равновесие сопровождается *эффектом неполноты контрактов* [1; 6], когда недостаточный уровень благосостояния не позволяет заключить все возможные контракты на рынке недвижимости. В таком случае государство вынуждено восполнять часть потенциальных контрактов за свой счет посредством различных программ, однако большая часть контрактов так и остается незаключенной. Значимость жилья как предмета первой необходимости наравне с пищей, особенно в российском климате, должна побуждать организовать экономическую систему государства таким образом, чтобы сделки на рынке жилой недвижимости стремились к максимальной полноте контрактов.

Государство предпринимает такие шаги постоянно, однако они не являются законченной системы обеспечения доступности жилья и решают локальные задачи. Одним из таких значительных шагов стало создание Федерального фонда содействию жилищного строительства (Фонда РЖС). *Содействие* стало ключевым понятием в целевых установках, функциях и задачах Фонда.

В числе основных задач Фонда можно выделить оказание содействия:

- развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства жилья эконом класса, и стимулированию развития рынка жилья;

- деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории и архитектурно-строительному проектированию;

- обустройству территорий посредством строительства объектов инфраструктуры.

Содействие в подготовке площадок, подведении инфраструктурных сетей, создании производств стройматериалов — сильный государственный ход по обеспечению всех условий массовой застройки жильем эконом класса. Например, в 2011 г. Фонд вовлек в оборот для целей жилищного строительства 5 405,59 га, 97 % (5 266,13 га) из них предназначены для строительства жилья экономического класса, в том числе 89 % (4 730,96 га) — для малоэтажного строительства¹. Однако чтобы воспользоваться созданными условиями, необходимы заключенные контракты на строительство жилья, обеспеченные платежеспособным спросом. Спрос остается недостаточным и проблемный круг остается нерешенным. По нашему мнению, успеху деятельности РЖС не хватает одного звена — новой институциональной структуры, которая обеспечивала бы платежеспособный спрос на жилье эконом класса и одновременно предоставляла точную информацию о заявке на площадь и расположение земельных участков под строительство.

Таким институтом должен стать предлагаемый нами во многих ранее опубликованных работах институт накопительного жилищного страхования детей-граждан РФ (ИНЖСД). Его политэкономическое обоснование, фиксирование цены квадратного метра жилья на уровне средней заработной платы, социально-ориентированная направленность и роль в обеспечении доступности жилья на уровне устройства социально-экономической системы государство достаточно подробно обоснованы нами в целом ряде публикаций [2; 3; 5].

Проблему доступности жилья в РФ уже можно определять и как «провал рынка», и как «провал государства». Доступности жилья мы даем собственное уточненное определение.

Доступность жилья — это характеристика экономической системы государства, отражающая способность этой системы обеспечить нормативным размером жилья адекватного качества² всех граждан данной страны, любого социального положения и возраста — от рождения до смерти.

Измеряться доступность жилья может, например, процентом граждан страны, обеспеченных жильем в размере не ниже действующего норматива.

Такой показатель, равный, к примеру, 70 %, можно трактовать следующим образом: экономическая система государства характеризуется доступностью жилья в 70 %, т. е. для 30 % граждан жилье в рамках принятого стандарта и действующего механизма обеспечения является недоступным.

¹ URL : <http://www.fondrgs.ru/>.

² В форме жилья адекватного качества мы предлагаем использовать жилье эконом класса, определенное в «Методических рекомендациях по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса».

В оптимально организованной экономической системе показатель доступности жилья должен приближаться вплотную к 100 %. Наиболее адекватно такому принципу рассчитать обеспеченность жильем и оценить его доступность можно по данным переписи населения в разрезе домохозяйств. В табл. 1 и 2 представлен такой расчет для Иркутской области и по РФ в целом по данным переписи 2002 г.¹

Таблица 1

Средняя обеспеченность жильем по типам домохозяйств в Иркутской области по данным переписи 2002 г.

Средняя обеспеченность жильем, м ² /чел.	Размер домохозяйства, чел.	Число домохозяйств	Число членов домохозяйств, чел.	Доля в населении области, %
41	1	181 367	181 367	7,16
23	2	256 971	513 942	20,29
17	3	231 282	693 846	27,39
14	4	165 352	661 408	26,11
11	5 и более	86 598	482 304	19,04
Меньше 18	3–5 и более	483 232	1 837 558	72,54

Таблица 2

Средняя обеспеченность жильем по типам домохозяйств в РФ по данным переписи 2002 г.

Средняя обеспеченность жильем, м ² /чел.	Размер домохозяйства, чел.	Число домохозяйств	Число членов домохозяйств, чел.	Доля в населении страны, %
42	1	11 741 449	11 741 449	8,22
24	2	14 534 669	29 069 330	20,36
18	3	12 536 743	37 610 229	26,35
15	4	8 943 575	35 774 300	25,06
12	5 и более	4 954 939	28 558 782	20,01
Меньше 18	4–5 и более	13 898 514	64 333 082	45,07

Из расчетов табл. 1 мы получили неутешительный результат: жильем нормативной площадью в размере 18 м² в 2002 г. не было обеспечено более 72 % населения Иркутской области или 1 837 558 чел. Конечно, эти расчеты не до конца точны, так как мы пользовались не первичными документами переписи, а средними показателями домохозяйств, но это более точный результат, чем среднее обеспечение жильем населения области в целом. На уровне РФ в целом (табл. 2) домохозяйства из 3 чел. попали в среднюю обеспеченность в размере действующего норматива 18 м². Домохозяйства из 4 и более чел. (45 % населения страны) обеспечены жильем в размере менее 18 м², т. е. на момент переписи по нашей логике можно утверждать, что для них жилье являлось недоступным. Мы получаем, что для стандартной семьи, состоящей из супружеской пары и детей, рождение двоих, троих и более детей переводит данное домохозяйство в группу необеспеченных нормативным размером жилья, т. е. существующие показатели обеспеченности жильем предполагают демографическое сдерживание.

К сожалению, данные переписи о жилищных условиях населения в 2010 г. еще не опубликованы. Однако по предварительным данным можно уверенно сказать, что средняя обеспеченность жильем в 2010 г. выросла, чему способствовали, кроме фактора увеличения ввода жилья,

¹ URL : <http://www.perepis2002.ru/index.html?id=18>.

негативный фактор снижения доли домохозяйств, состоящих из 4 и более чел. Из данных итогов переписи 2010 г. по составу домохозяйств¹ мы получили, что и в Иркутской области, и в России в целом снижение по количеству человек в этих группах домохозяйств составило 3,25 %.

Наше государство так и не смогло предложить программу, реально обеспечивающую граждан жильем.

Все это требует институциональной поддержки в обеспечении доступности жилья в РФ. То есть, управленческой составляющей решения проблемы доступности жилья должно стать создание особых институтов, в том числе преодолевающих рыночные несовершенства, и имеющих отлаженный механизм, доводящий показатель доступности жилья до величины близкой к 100 %.

Таким институтом должна стать разработанная нами система жилищного страхования детей — граждан РФ. Мы собирались действовать по аналогии со страхованием медицинским и пенсионным, однако более реальным на этапе становления нам представляется необязательная схема осуществления. Наиболее адекватным нам представляется именовать новый механизм обеспечения доступности жилья *институтом накопительного жилищного страхования детей — граждан РФ*.

Экономически суть процесса накопления такова: чтобы молодой человек мог вступить в жизнь уже с крышей над головой, к 18–20 годам должно быть накоплено определенное количество квадратных метров. Рассчитать его несложно: если норма на одного человека 18 м², то необходимый минимум — 36 м² (на себя и потенциального ребенка). К тому же, 36 м² соответствует по площади стандартной однокомнатной квартире.

Таким образом, система страхования включается в момент рождения ребенка и заканчивается к 18–20 годам. Каждый страховой год обеспечивает накопление 2–1,8 м² жилой площади.

По сути, данный страховой фонд — это пирамида, развернутая в будущее. Он будет пополняться за счет будущих поколений и этот процесс никогда не кончится, пока увеличивается или, хотя бы, не уменьшается население страны. А существование такой системы само по себе — мощный демографический толчок.

Создание ИНЖСД, казалось бы, должно вызвать большие организационные и экономические трудности. Однако правительственные и региональные усилия последних лет в области решения жилищной проблемы вольно или невольно создали хороший фундамент для основания предлагаемого института. Если обратиться только к Иркутской области, то можно выделить следующие программные решения, способствующие облегчению создания ИНЖСД:

1. Создание фонда РЖС, о сути деятельности которого мы упомянули выше.

2. С 11 августа 2011 г. в Иркутской области действует региональная целевая программа «Стимулирование жилищного строительства на период до 2015 года». Документ предусматривает поэтапное наращивание темпов возведения жилья с 750 тыс. м² в текущем году до 1,3 млн м² через пять лет. Больше половины этого жилья придется на малоэтажную застройку.

Всего на реализацию программы из бюджетов всех уровней и внебюджетных источников закладывается более 39 млрд р. Из них 23 млрд р. предназначены для оснащения инженерной инфраструктурой земель-

¹ URL : http://www.gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/perepis_itogi1612.htm.

ных участков, выделяемых под застройку, и для строительства подъездных дорог. При этом на прокладку сетей область будет тратить лишь 7 % от их стоимости, а 93 % расходов покроет федеральный бюджет. Также на условиях софинансирования будут строиться подъездные дороги к стройплощадкам: 65 % выделит регион, 35 % — федерация.

Еще один инструмент, стимулирующий жилищное строительство в области — это решение вопроса о выделении земельных участков под масштабные проекты по созданию целых микрорайонов и жилых поселков. С этой целью правительство Приангарья проводит работу по переводу федеральных земель в областную и муниципальную собственность¹.

3. Распоряжением Правительства РФ от 30 декабря 2012 г. № 2227-р утверждена государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». В состав программы включена подпрограмма «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России».

Задачами государственной программы являются:

– вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья эконом класса;

– создание условий для активного участия в жилищном строительстве жилищных некоммерческих объединений граждан и индивидуальных застройщиков;

– снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 г.) на 20 % к 2018 г. (уже на этом пункте возникают большие сомнения: наши расчеты доступной стоимости жилья в системе НЖСД показали, что прямо сейчас в городе Иркутске такое снижение должно составить около 50 %).

Срок реализации государственной программы: 2013–2020 гг. (первый этап: 2013–2015 гг.; второй этап: 2016–2017 гг.; третий этап: 2018–2020 гг.).

Программой предусматривается строительство жилья эконом класса и объектов инфраструктуры на вовлеченных в экономический оборот земельных участках, примыкающих к крупным городам, а также на неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участках, предоставленных государственным организациям².

4. Еще одним законодательным шагом в данной области стало принятие в первом чтении в сентябре 2011 г. законопроекта о доступном жилье³.

«Согласно закону, застройщик будет обязан реализовать построенные жилые помещения по фиксированной стоимости, определенной по итогам аукционов. При этом стоимость такого *жилья будет ниже цены Минрегиона* (курсив наш. — О. Г., Г. Х.). Достичь этого удастся за счет бесплатного предоставления победителю торгов земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой. При этом вводится новый вид аукциона, победителем которого станет тот, кто предложит самую низкую цену продажи жилых помещений в расчете на один квадратный метр общей площади».

¹ URL : <http://i38.ru/nedvizhimost-pervie/utverzhdena-tselevaya-programma-stimulirovanie-zhilishchnogo-stroitelstva-v-irkutskoy-oblasti-na-2011-2015-godi>.

² URL : http://www.mskmo.ru/normpravdocs_zakonoproekt/9357.html.

³ URL : <http://www.ipoteka.irk.ru/print/news/publications/>.

Опять речь идет об аукционах. Вновь мы пытаемся решить проблему уже дискредитировавшим себя способом. Аукцион являет собой огромную возможность для злоупотреблений. А неконтролируемое снижение стоимости ради победы, отнюдь не гарантирует ее сохранения до конца проекта. И хотя законопроект подразумевает довольно высокие штрафы (20–50 тыс. р. должностным лицам, 500 тыс. – 1 млн р. юридическим лицам), эти меры также неоднозначно приведут к строительству жилья по доступным ценам.

Гораздо прозрачнее и понятнее, без лишних затрат на организацию аукционов установить цену 1 м² на уровне обоснованной нами ключевой экономической пропорции (средней заработной платы данного муниципального образования) и в рамках ИНЖСД планировать застройку в размере площади оплаченных и заявленных к реализации сертификатов. Однако на основе приведенных нами законодательных инициатив, мы наблюдаем быстрое создание механизма, способного резко уменьшить цены на жилье эконом класса за счет территориального и инфраструктурного развития.

Предлагаемый нами институт накопительного жилищного страхования становится более чем уместен в сложившейся ситуации. Он заполняет нишу, которая образуется между потенциальными потребителями жилья, ищущими приемлемый и доступный для них способ финансирования, с одной стороны, и государственными инициативами, направленными на создание всех условий для массового жилищного строительства, снижение и фиксацию стоимости жилья, с другой стороны. Институт ипотечного кредитования, который до сих пор провозглашается как единственный связующий инструмент в вышеозначенной ситуации, не способен полностью решить проблему доступности жилья.

Накопительное жилищное страхование позволит приобрести оплаченную стандартную квартиру не к пенсии, а к свадьбе. И не за счет долга и оплаты процентов, и не за счет государства, а за счет постепенного накопления из заработанных средств. По сути, мы предлагаем новый, дополнительный способ *формирования федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.*

Фонд накопительного жилищного страхования будет являться государственной структурой и должен формироваться на уровне отдельных муниципальных образований. Наиболее трудным должен оказаться начальный период основания ИНЖСД, так как он подразумевает долгосрочное накопление в течение 18 лет. Поэтому, на первых этапах будет приветствоваться ускоренное накопление средств для детей не только с рождения, но и с любого возраста. Внедрение данного института также будет затруднено на уровне семей, выплачивающих ипотеку. Дополнительные взносы окажутся им не под силу.

Размер страхового жилищного фонда за определенное количество лет можно рассчитать по формуле:

$$\Phi_n = \sum_{i=1}^n \left(\left(\sum_{j=1}^t D_j \right) \overline{ЗП}_1 (1+i)^{t-1} 2 \right),$$

где Φ_n — размер средств в фонде НЖСД в n -м году; D_j — количество застрахованных детей в t -м году; $\sum_{j=1}^t D_j$ — общее количество застрахованных детей в t -м году; $\overline{ЗП}_1$ — средняя заработная плата за вычетом подоходного налога в 1-м году; i — прогнозный темп прироста $ЗП$ (или индекс инфляции).

Страховой фонд ИНЖСД не будет управляться с помощью спекуляций на открытых фондовых рынках. В качестве защиты от инфляционного обесценения могут быть использованы следующие меры:

1. Периодический пересмотр стоимости квадратного метра жилья в связи с установившимся новым уровнем средней заработной платы в муниципалитете. Перерасчет такого рода в зависимости от уровня инфляции может производиться один раз в год или один раз в два года, и будет направлен на соблюдение ключевой пропорции экономики в части обеспечения доступности жилья.

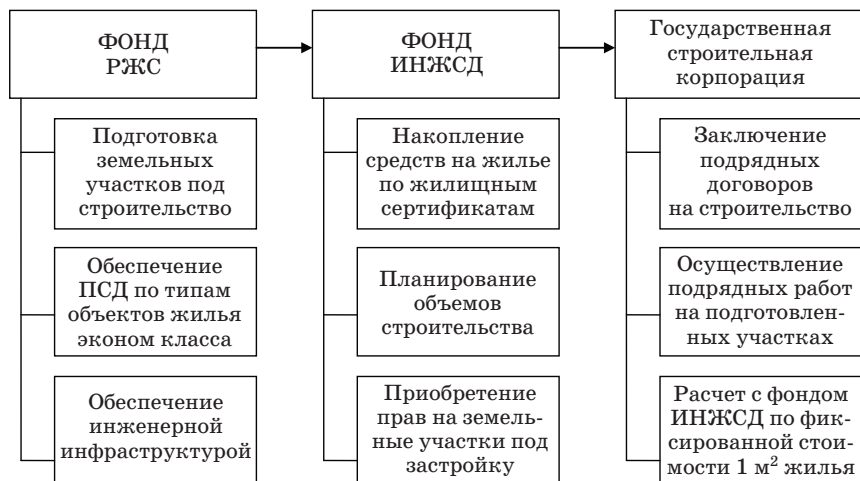
2. Размещение фонда в банке под небольшой процент, обеспечивающий покрытие текущего официального уровня инфляции.

3. Кредитование из средств фонда государственных программ по развитию инфраструктурной подготовки площадок под массовое строительство и обеспечение жильем различных групп льготников под процент, сопоставимый с текущим уровнем инфляции.

Главный вопрос и критика скептиков в отношении предлагаемого нами института обеспечения доступности жилья будет касаться возможности снижения и удержания цены квадратного метра на уровне средней заработной платы региона за вычетом подоходного налога [5].

Завершающим элементом формирования комплексной системы политики жилищного строительства должно стать создание государственной строительной (подрядной) корпорации (ГСК), осуществляющей строительство жилья на подготовленных участках по фиксированной стоимости квадратного метра на средства фонда ИНЖСД. Мы считаем, что создание такой корпорации будет предпочтительнее проведения так называемых «голландских аукционов», когда застройщик обязуется продавать построенное жилье по фиксированным ценам. Осуществление строительства в сфере НЖСД требует подрядчиков высокой надежности, чего не может гарантировать ни один аукцион.

Взаимоотношения Фонда РЖС, ИНЖСД и Государственной строительной корпорации должны являть собой логически завершенную цепочку действий по осуществлению механизма обеспечения доступности жилья от подготовки строительных площадок и инфраструктуры, накопления средств до осуществления на подготовленных земельных участках подрядных работ по строительству жилья эконом класса адекватного качества (рис.).



Взаимодействие отдельных институтов в рамках единого государственного механизма обеспечения доступности жилья

Расчет денежного потока подразделений ГКС может быть осуществлен с использованием маржинального анализа. Для этого воспользуемся выведенной нами категорией объектного маржинального дохода [4]. Как известно, разница между выручкой и переменными затратами представляет собой маржинальный доход и характеризует сумму покрытия постоянных затрат. В приложении к строительным объектам мы получили, в сущности, новый тип маржинального дохода (по аналогии с развитым директ-костингом, где существует ступенчатое разделение маржинального дохода на полумаржи), который можно назвать объектным маржинальным доходом (OMR). Суммируя OMR по всем объектам строительного предприятия, мы получаем особую сумму покрытия несопряженных затрат. Тогда расчет чистого денежного потока строительной корпорации в t -м году можно рассчитать по формуле:

$$C_t = \left(\sum_{i=1}^k OMR_i j - FC_H \right) (1 - H) + A,$$

где OMR_i — объектный маржинальный доход по i -му типу объекта жилья экономкласса; j — количество объектов i -го типа за год; k — количество типов объектов жилья эконом класса; H — ставка налога на прибыль; FC_H — несопряженные постоянные затраты подразделения ГКС за год; A — годовая сумма начисленной амортизации.

Мы считаем, что ИНЖСД и государственная строительная корпорация станут теми связующими звеньями, которые объединят и скоординируют усилия властей в области удержания доступных цен на жилье на уровне обоснованной нами пропорции и развития жилищного строительства в рамках социально-ориентированной рыночной экономики.

Список использованной литературы

1. Боулс С. Вальрасианская экономическая теория в ретроспективе / С. Боулс, Г. Гинтис // Истоки: из опыта изучения экономики как структуры и процесса. — 2-е изд. — М.: Изд. дом ГУ ВШЭ, 2007. — С. 301–337.
2. Грушина О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства / О. В. Грушина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2011. — № 6 (80). — С. 140–146.
3. Грушина О. В. Жилищный вопрос в РФ: решение в рамках новой экономической парадигмы / О. В. Грушина // Мир России. — 2011. — № 2. — С. 125–142.
4. Грушина О. В. Новые возможности маржинального анализа в строительстве / О. В. Грушина, И. Г. Хомкалова // Государственное управление. Электронный вестник. — 2011. — № 28. URL : http://e-journal.spa.msu.ru/28_2011Grushina_Khomkalova.html.
5. Грушина О. В. Фонд накопительного жилищного страхования детей-граждан РФ — возможный механизм формирования федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства // Вопросы государственного и муниципального управления. — 2012. — № 4. — С. 34–49.
6. Хомкалов Г. В. Проблемы доступности жилья в контексте современных направлений развития методологии экономической науки / Г. В. Хомкалов, О. В. Грушина // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный журнал). — 2011. — № 5. — URL : <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=9698>.

References

1. Bouls S., Gintis G. *Restrospective of Walras's economic theory. Istoki: iz opyta izucheniya ekonomiki kak struktury i protsesssa* [Origins: practices of studying economics as structure and process]. 2nd ed. Moscow, GU VShE Publ., 2007, pp. 301–337 (in Russian).

2. Grushina O.V. Housing affordability as feature of state's economic system. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii – Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2011, no. 6 (80), pp. 140–146 (in Russian).

3. Grushina O. V. Housing problem in Russia: a solution in the context of the new economic paradigm. *Mir Rossii – Universe of Russia*, 2011, no. 2, pp. 125–142 (in Russian).

4. Grushina O. V., Khomkalova I. G. New possibilities of marginal analysis in construction. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyy vestnik – Public Administration. On-line bulletin*, 2011, no. 28. Available at: http://e-journal.spa.msu.ru/28_2011Grushina_Khomkalova.html (in Russian).

5. Grushina O. V. The fund of accumulative housing insurance of the RF children is a possible mechanism for forming a federal and municipal investment policy in the field of housing. *Voprosy gosudarstvennogo i munitsipalnogo upravleniya – Public Administration Issues*, 2012, no. 4, pp. 34–49 (in Russian).

6. Khomkalov G.V., Grushina O.V. Problems of housing availability in the context of the contemporary developments in economic science methodology. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baikalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) (elektronnyy zhurnal) – Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law) (on-line journal)*, 2011, no. 5. Available at: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=9698> (in Russian).

Информация об авторах

Грушина Ольга Валерьевна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: olga7771972@mail.ru.

Хомкалов Геннадий Владимирович — доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: hgv@isea.ru.

Authors

Grushina Olga Valerievna — PhD in Economics, Associate Professor, Dept of Economics and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin st., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: olga7771972@mail.ru.

Khomkalov Gennady Vladimirovich — Doctor habil. (Economics), Professor, Dept of Economics and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin st., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: hgv@isea.ru.