

О. В. Грушина

*Байкальский государственный университет экономики и права,
г. Иркутск, Российская Федерация*

М. С. Царегородцев

*Байкальский государственный университет экономики и права,
г. Иркутск, Российская Федерация*

ЗАРУБЕЖНЫЕ МЕТОДЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА И РОССИЙСКАЯ СТРАТЕГИЯ ЕЕ ПРЕОДОЛЕНИЯ

Аннотация. В статье представлено развитие подходов к методам решения проблемы жилищного вопроса и российская стратегия ее преодоления, формирования жилищной политики, институтов обеспечения доступности жилья и их взаимодействия в едином механизме. Рассматриваются способы и схемы, благодаря которым люди с небольшим доходом в разных странах мира, а также в России, могут стать обладателями доступного жилья, либо же могут получить социальное жилье, сняв его в аренду. По нашему определению, главенствующую роль в этих механизмах берет на себя государство, поскольку государственный бюджет в этом случае становится источником средств на строительство дешевого жилья, а государство борется с коррупцией. Государственные институты также должны разработать стратегию предоставления и параметры доступного жилья, как ценовые, так и физические. Для решения проблемы обеспеченности жильем необходимо разработать методы стимулирования частных инвесторов, создать проекты по заселению пустующих земель со всей необходимой инфраструктурой, а также разработать проекты по увеличению полезной площади в уже существующих домах.

Ключевые слова. Жилищный вопрос; доступность жилья; инвестиционная политика в жилищной сфере; роль государства; стоимость жилья; рыночные несовершенства.

Информация о статье. Дата поступления 7 марта 2015 г.; дата принятия к печати 24 марта 2015 г.; дата онлайн-размещения 5 мая 2015 г.

O. V. Grushina

*Baikal State University of Economics and Law,
Irkutsk, Russian Federation*

M. S. Tsaregorodtsev

*Baikal State University of Economics and Law,
Irkutsk, Russian Federation*

FOREIGN METHODS OF SOLVING HOUSING PROBLEM AND RUSSIAN STRATEGY OF OVERCOMING IT

Abstract. The paper presents development of approaches to methods of solving the housing problem and the Russian strategy of overcoming it, shaping housing policy, institutions for providing housing access and their interactions in a single mechanism. It considers ways and schemes through which people with low income in various countries, as well as in Russia, can become owners of affordable housing, or they can get social housing by taking it on lease. According to our definition, a dominant role in these mechanisms is performed by the government, because in this case the state budget becomes the source of funds for construction of cheap housing, while the government defeats corruption. The governmental institutions must also develop the strategy of accommodating and the parameters of affordable housing, both the price and physical ones. To solve the problem

of affordable housing access, it is necessary to develop methods of encouraging private investors, to create projects of vacant land settlement with all necessary infrastructure, as well as to develop projects of increasing the usable space in the houses that already exist.

Keywords. Housing problem; housing access; investment policy in housing sector; role of government; cost of housing; market imperfections.

Article info. Received March 7, 2015; accepted March 24, 2015; available online May 5, 2015.

Жилищный вопрос, который столь остро стоит сейчас в стране, вовсе не является прерогативой России. В каждом государстве существует проблема обеспечения жильем граждан, которые в силу своих небольших доходов не имеют возможности приобрести квартиру или дом самостоятельно.

Стоит отметить, что действующая в настоящее время на территории Великобритании программа помощи малоимущим семьям носит точно такое же название, как и в России — «Доступное жилье». Так, в Великобритании доступным жильем социального назначения становится объект недвижимости, стоимость которого не превышает 3–4 среднегодовых заработков обычного жителя страны. Среднегодовая заработная плата определяется отдельно для каждого региона и города страны, так как зарплаты жителей Лондона обычно несколько выше доходов обитателей сельской местности и небольших населенных пунктов, впрочем, и стоимость квартир здесь одна из самых высоких в мире. Правительство строго следит за коэффициентом, отражающим отношение среднегодового дохода к средней стоимости квадратного метра, и, если данный показатель начинает превышать отметку 5–6, это становится поводом для тревоги и пересмотра государственной программы. В первую очередь претендовать на такое доступное жилье могут работники социальной сферы страны: пожарные, сотрудники полиции, спасатели, учителя, врачи и воспитатели. Однако принять участие в государственной программе «Доступное жилье» могут и пенсионеры, и инвалиды, и просто малоимущие граждане [1].

Еще одна особенность британской программы по обеспечению граждан жильем в том, что аренда квартир или домов не популярна, поскольку большая часть жителей предпочитает стать собственниками, пусть небольшого, но полностью принадлежащего им жилья. В связи с этим Жилищная корпорация (государственное учреждение, контролирующее выполнение программы предоставления жилья малообеспеченным гражданам) предлагает несколько схем, по которым семьи могут стать владельцами муниципальных квартир или домов. В настоящее время социальное доступное жилье составляет порядка 23 % от всего жилого фонда Великобритании. В частности, действует программа «Купи дом», по условиям которой покупатель на 75 % стоимости жилья, приобретаемого как на вторичном, так и первичном рынке, получает кредит на вполне приемлемых условиях, а 25 % оплачивает государство. Эта программа не пользуется большой популярностью среди британцев в связи с тем, что ставки по ипотеке (от 5,5 до 7,25 %) для Великобритании являются довольно высокими [1].

Гораздо большее распространение получила схема «Право выкупа», согласно которой проживающий на социальной жилплощади человек может через 2 года выкупить квартиру или дом со значительной скидкой (до 38 тыс. фунтов стерлингов), выплачивая стоимость постепенно. Причем, чтобы стать владельцем муниципальной недвижимости не обязательно работать в социальной сфере. Именно по этой программе только за последние 10 лет владельцами собственных квартир стали свыше 1,6 млн британских семей¹.

¹ Мировой опыт развития доступного жилья. URL: <http://www.domik.net/>.

Во Франции в настоящее время действует закон, согласно которому 20 % квартир в каждом вновь возводимом доме должно относиться к категории «социальное жилье» и продаваться по ценам, которые значительно ниже рыночных.

Конечно, во Франции есть недобросовестные застройщики, которые предпочитают платить крупные штрафы, но обходить данную норму закона, ведь отдать пятую часть квартир по низкой цене строительной компании вовсе не выгодно. И все же в большинстве случаев данный норматив работает, и претендовать на социальное жилье может любой француз или француженка, средний месячный доход которых не превышает 2 100 евро для парижан и 1 900 евро для обитателей других регионов республики. При этом размеры минимальной заработной платы в стране установлены на уровне 1 000 евро, так что под данную категорию попадает очень большое число жителей страны¹.

Среднестатистическая социальная квартира во Франции — 80 м², где проживает семья из 3–4 чел.² Чаще всего такие квартиры возводят на окраинах городов, в так называемых рабочих районах, однако существует и традиция точечной застройки, так что социальное жилье может появиться и во вполне буржуазном квартале города. Согласно законам социальное жилье должно составлять не менее 20 % от жилого фонда каждого региона страны [14]. По условиям государственной программы стать ее участником может очень большое число граждан, поэтому молодым французам приходится ожидать очереди на доступную квартиру 5–6 лет. Часто молодежь записывается в очередь на получение социального жилья сразу после окончания института (а иногда и раньше). Стоит учитывать, что приоритет в получении квартиры имеют бездомные, многодетные семьи и беженцы из других стран. Кстати, именно выходцы из стран Африки и Азии, получавшие жилье сразу после прибытия во Францию, стали причиной того, что такие районы пользуются в настоящее время чрезвычайно дурной славой и превратились в настоящие гетто, в которых живут в основном именно африканцы и арабы. Правительство страны решило пересмотреть муниципальную политику и решить вопрос с мигрантами [Там же].

В отличие от Франции, для немцев поводом принять участие в государственной программе становится не средний уровень доходов семьи, а отсутствие норматива квадратных метров на одного члена семьи. Так что даже граждане с довольно высоким уровнем доходов, но проживающие на одной жилой площади с родителями или в однокомнатной квартире с ребенком, могут претендовать на социальное жилье. Плата за социальную квартиру устанавливается и строго контролируется государством, обычно она находится на уровне погашения издержек на строительство и не подразумевает никакой прибыли для застройщика. Кроме обычной практики предоставления социального жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, в Германии выплачивается и жилищное пособие, которое получают семьи, чей чистый доход не позволяет им самостоятельно оплачивать коммунальные услуги. Причем во внимание берется именно чистый доход семьи, т. е. доход за вычетом всех налогов и кредитов. Жилищное пособие может быть потрачено и на оплату проживания в обычном доме, и на оплату социального жилья. Такое пособие выдается в размере реальной платы по всем коммунальным платежам за имеющееся в распоряжении человека жилье. Уровень квартплаты варьируется в зависимости от места проживания, и существует разделение на 6 категорий платежей. Интересно, что часто жилищное пособие в Германии получа-

¹ Мировой опыт развития доступного жилья. URL : <http://www.domik.net/>.

² Там же.

ют даже обитатели домов престарелых, если их доходы позволяют им подать заявление в соответствующее учреждение. Чтобы получать пособие на оплату жилья, необходимо каждый год подавать заявление в Жилищное ведомство, автоматически такие выплаты не начисляются¹. По сравнению с Великобританией и Францией, в Германии социальное жилье занимает небольшую часть жилищного фонда — всего 10 % [5].

В Китае, в свою очередь, нашли оригинальный и эффективный способ решения «квартирного вопроса» для десятков миллионов граждан страны. Им требуется выполнить 3 условия для получения жилья — зарабатывать не больше 500 дол. в месяц на семью из трех человек, иметь плохое здоровье и большое везение. В КНР власти также, как и в России, имеют госпрограмму «Доступное жилье», рассчитанную на несколько десятилетий. В этом году гражданам будет предоставлено рекордное в истории страны количество квартир — 10 млн².

Для начала надо оговориться, что в Китае за последние 5 лет наблюдается самый резкий рост жилищного строительства в мире. В качестве примера приведем следующие цифры: если суммировать все ведущееся в стране жилстроительство в одном месте, то там за сутки вырастет «в чистом поле» новый город населением в 100 тыс. чел., со всей инфраструктурой, дорогами, детсадами, школами, поликлиниками и т. д. Рост объемов и темпов строительства в то же время сопровождался не менее резким ростом цен. Даже мировой кризис, обрушивший стоимость недвижимости во всех странах мира, обошел Китай стороной — цены росли медленнее, но уверенно. Результат очевиден — при таких объемах квартиры в городах стали недоступны большинству жителей Поднебесной.

Средняя цена квадратного метра в Пекине составляет 3,0–4,6 тыс. дол., при этом средняя зарплата — около 400 дол. в месяц. По данным, опубликованным в феврале 2014 г., рост цен на недвижимость в 70 городах Китая в январе увеличился в годовом исчислении более чем на 10 %³. Росту цен пока не мешают предпринимаемые властями меры по наведению порядка в сфере недвижимости. Власти Китая отличает в последние годы завидное качество — они очень быстро реагируют на изменение ситуации в экономике и находят оригинальные и эффективные способы решения проблем. Столкнувшись в кризис с трудностями экспорта товаров на внешние рынки, китайские власти обязали всех производителей направлять до трети продукции на внутренние рынки по себестоимости. В результате бюджет получил миллиарды денег, лежащих в «кубышках» у населения. С квартирным вопросом также найдено не менее оригинальное решение — власти ряда городов страны ввели запрет на приобретение так называемого «третьего жилья», приобретаемого, как правило, в инвестиционных целях. Помимо этого, существуют ограничения при покупке в кредит второго жилья [11].

Согласно планам, утвержденным Госсоветом Китая, в течение 5 лет (2011–2015), по программе доступного жилья будет реализовано 36 млн квартир. Власти намерены в предстоящие 5 лет решить проблему обеспеченности жильем населения с низкими доходами. В нынешнем году нуждающимся по льготным схемам будет предоставлено 10 млн квартир, что на 70 % больше, чем годом ранее. Это обойдется бюджету в 15,6 млрд дол.⁴

Согласно новым правилам в Пекине претендовать на получение социального жилья можно лишь в случае, если ежемесячный доход не превышает

¹ Доступное жилье — мировой опыт. URL : <http://www.stomiks.ru/>.

² Там же.

³ Модель доступного жилья. URL : <http://scwing-cetter.ru/>.

⁴ Там же.

290 дол., а жилплощадь — менее 10 м². Семья из трех человек может рассчитывать на получение квартиры со скидкой только, если ежемесячный доход не превышает 570 дол., и на каждого ее члена приходится менее 10 м² жилья. Последний этап процедуры соответствия правилам получения квартиры по программе «Доступное жилье» — это обычная лотерея, в ходе которой разыгрывается жилье между прошедшими все проверки гражданами. Социальные квартиры продаются гражданам и сдаются в аренду. Стоимость продажи ровно в 6,5 раз дешевле рыночной, а площади квартир — от 48 до 90 м², — подчеркивают чиновники мэрии Пекина¹.

Привилегией строить доступное жилье обладают только «избранные» девелоперы Китая. Как пояснил агентству глава пекинского управления по реализации программы доступного жилья Ц. Цзиньсун, несмотря на то, что подобные проекты не несут сопоставимых с продажей коммерческого жилья громадных прибылей, компании в проигрыше не остаются. Глава одной из крупнейших компаний в Китае «Vanke» говорит, что такие проекты интересны, прежде всего, из-за масштаба открывающегося рынка и доходов от последующего обслуживания комплексов². В свою очередь власти Китая отдают себе отчет в сложности проблемы, «прозрачности» всех процедур предоставления жилья по программе «Доступное жилье», но они тем не менее уверены, что необходимо твердо сдерживать чрезвычайно быстрый рост цен на жилье. Реализация программы «Доступное жилье» является залогом стабильности ныне существующей в стране политической системы. Дать миллионам граждан Поднебесной жилье — первейшая из задач, и решается она более чем эффективно и быстро, в том числе во многом благодаря жесткой борьбе с коррупцией.

Итак, рассматривая западную практику, 90 % некоммерческого жилищного фонда находится в муниципальной собственности, а оставшиеся 10 % у некоммерческих организаций, за счет чего наблюдается один результат — население обеспечивается жильем. Как показывает обзор зарубежного опыта, с жилищными проблемами малообеспеченных семей можно вполне успешно бороться и, конечно же, главенствующую роль в этом вопросе обязано брать на себя государство. Именно государственный бюджет должен стать источником средств на строительство социального жилья.

Таким образом, формируется следующий круг проблем, обсуждаемых уже неоднократно (см. напр.: [10]) и требующих немедленного решения, которые можно свести к следующему:

1. Выработка государственной стратегии по созданию доступного жилья. Для этого надо определить ценовые параметры доступного жилья, типологию вариантов доступного жилья, методы стимулирования инвесторов и строителей для создания инвестиционно-привлекательного климата в этой сфере.

2. Кардинальная смена модели пространственного размещения населенных пунктов, позволяющая заселить свободные территории, обеспечить население рабочими местами, социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Строительство и реконструкция существующих заводов крупнопанельного домостроения [4].

4. Необходимость принятия решения об эффективности капиталовложений в реконструкцию многоквартирных домов с целью расширения жилой площади путем строительства мансардных этажей.

¹ Азиатское решение проблемы доступности жилья. URL : <http://urbanurban.ru/>.

² Там же.

5. Передача земельных участков в собственность частным лицам. Это обеспечит бюджеты городов ежегодным притоком средств за счет взимания земельного налога.

Основы новой государственной стратегии в области обеспечения доступности жилья были разработаны и представлены нами ранее [3]. Главные проблемы в сфере обеспечения доступности жилья, которые должна решить предлагаемая нами институциональная стратегия, следующие:

– вычисление и поддержание в институциональной структуре действительно доступных цен на жилье для домохозяйств неэффективного спроса, не попадающих в категорию льготников;

– поддержание традиционных ценностей семьи и демографического роста, а также возможностей развития человеческого потенциала страны с помощью увеличения обеспеченности жильем;

– обеспечение терминальной ценности выгоды для подрядных предприятий, участвующих в институциональной структуре путем эффективного анализа и управления издержками, а также ликвидация части транзакционных и всех внезаконных затрат для подрядчиков, включенных в новую институциональную структуру.

Определимся в понятиях. Согласно классической трактовке Д. Норта, транзакционными можно назвать те издержки, которые хозяйствующий субъект не нес бы, если бы продавал произведенную продукцию сам себе [7]. Значительную долю в транзакционных издержках занимают издержки доступа к закону и продолжения деятельности в рамках закона. К ним относятся: издержки заключения контрактов, спецификации и защиты прав собственности, а также издержки оппортунистического поведения. Э. де Сото объединил эти затраты в одну группу и включил их в число издержек, которые назвал «ценой подчинения закону» [9]. «Высокая цена подчинения закону, а она выражается не только в денежной форме, часто временные и психологические издержки оказываются просто запретительными, толкает экономических субъектов в сторону выбора внезаконных, т. е. альтернативных закону, издержек. Практически, все издержки, перечисленные выше, имеют внезаконные альтернативы, которые в ряде случаев в денежном выражении стоят гораздо дороже, однако, существенно экономят время и нервы» [12, с. 3].

Согласно сведениям И. Р. Хана «Эмпирическим путем строители установили, что издержки на согласования и разрешения составляют до 40 % от стоимости объекта... По нашему мнению, *более двух третей от указанной суммы составляют внезаконные издержки*» (курсив наш. — О. Г., М. Ц.) [12, с. 12]. Полагаем, что в этих цифрах заключена значительная потенциальная возможность управления стоимостью жилья внутри новой институциональной структуры. Институциональная организация, исключая внезаконные и часть транзакционных затрат, должна привлечь интерес строительных организаций и с точки зрения экономической выгоды, и с точки зрения экономии временно-психологических энергий.

Включение в общемировую финансово-экономическую парадигму привело к тому, что Россия, встроившись в глобальное экономическое пространство, включилась в общую целевую гонку за выгодой и максимизацией виртуальных финансов. Однако российская экономика не успела достаточно продвигнуться в этом направлении: рынок ипотечных вкладных не получил широкого распространения, кредитование предприятий за счет собственных кредитных ресурсов оказалось недостаточным, а акции компаний — недооцененными (кроме крупных сырьевых предприятий, вышедших на мировые фондовые биржи). Только один показатель продемонстрировал хороший фантастический отрыв от реальности — стоимость 1 м² жилья [6].

Этому способствовали многие факторы:

- хронический дефицит жилья с советских времен. Даже большинство счастливых, получивших квартиры, мечтали о собственной планировке и интерьере, расположении и площади;
- резкий контраст в доходах разных групп населения позволил перевести жилье из предмета первой необходимости в предмет роскоши, а затем и в предмет спекуляции, доходнее иных ценных бумаг;
- существующая система сметного нормирования.

Существующее сметное нормирование в строительстве приводит к значительному превышению сметной себестоимости над фактической. Данное превышение составляет в среднем согласно проведенному неформализованному опросу руководителей строительных организаций 30 % по прямым затратам и 1,5–2,0 раза по сметной стоимости в целом, а цифры такого уровня могут полностью нивелировать любые намерения «эффективно вести хозяйство». В связи с перечисленными обстоятельствами внедрение на строительных предприятиях таких технологий, как бюджетирование, интеграция его со стратегическим бюджетом, методика финансового планирования должны рекомендоваться исходя из новых целевых установок [2].

В целевых установках строительных предприятий, участвующих в новой институциональной структуре, должен произойти отказ от цели максимизации рыночной цены фирмы, так как эта цель спекулятивна и абсурдна по природе: не может бизнес стоить дороже своих активов. Данная цель уже показала свою несостоятельность, более того, бездумное следование ей приводит к периодическим обвалам фондовых рынков. Максимизация прибыли также не является преобладающей целью, скорее речь идет о стабильности и достаточном объеме прибыли. В то же время, в жилищном строительстве в новой институциональной структуре не актуальна ориентация на спекулятивный спрос и завышение себестоимости.

Таким образом, главной целевой установкой строительных предприятий в рамках новой институциональной структуры должно стать удовлетворение потребностей граждан в качественном жилье эконом-класса, построенном и реализуемом по фиксированной стоимости. Возможности формирования прибыли предприятий в этом случае концентрируются в поисках внутренних резервов за счет адекватного планирования и управления затратами и обусловливаются взаимодействием с институтами подготовки стройплощадок и обеспечения сметной документацией, ликвидирующей действие большинства транзакционных и внелегальных издержек.

Проведенные исследования по г. Иркутску в 2009 г. показали, что цена 1 м² жилья на тот момент могла быть снижена с 45 до 28 тыс. р., а ежегодный ввод жилья мог быть увеличен с 0,13 до 0,42 м² на человека для восстановления той же массы прибыли за счет эффекта масштаба. По результатам неформализованного интервью с руководителями крупных строительных предприятий, фактическая стоимость строительно-монтажных работ в Иркутске в среднем в 1,5–2,0 раза ниже сметной.

Решением данной проблемы мог бы стать переход от «общепринятого» сметного нормирования к созданию организацией собственной нормативной базы, отвечающей реальным условиям регионального рынка (в 70-х гг. XX в. это называлось планово-расчетные цены). Необходимость более четкого и адекватного нормирования очевидна, поскольку при существующем на большинстве строительных предприятий порядке применения нормативов не может быть речи об управлении затратами и оперативном реагировании на изменение внешней среды, а значит и о повышении эффективности деятельности

предприятия. Для новой институциональной структуры такой нормативной базой должна стать сгруппированная в разрезе предлагаемой нами классификации затрат информация об издержках строительства различных типов жилья эконом-класса в расчете на 1 м² [13, с. 111–112].

Поскольку на протяжении последнего десятилетия не росла обеспеченность жильем домохозяйств с детьми (из четырех и более человек), то новая стратегия обеспечения жильем должна быть ориентирована на семьи с детьми. Наличие огромного неэффективного спроса на рынке жилья (до 55 %) и попытка компенсировать этот спрос государственными расходами не являются достаточной мерой для роста обеспечения жильем [8]. Неэффективный спрос вызван нестационарными процессами ценообразования и установкой цен на жилье, далекими от рыночного равновесия. Новая институциональная структура не должна увеличивать государственные субсидии гражданам, но обязана создать условия возможности приобретения жилья населением за счет собственных средств. Для этого необходимо вычисление некой пропорциональной доступной зависимости между доходами и ценами на жилье и создание государственной регулирующей структуры в контроле выведенной ценовой пропорции в рамках действующего института. Данное институциональное решение будет соответствовать социально-ориентированному подходу в государственном управлении. Совмещение данного подхода с рыночным будет заключаться в привлечении интересам выгоды подрядных организаций для осуществления строительства жилья по фиксированным ценам, обеспечивающих прибыль подрядчика за счет институционального ограничения транзакционных и внелегальных затрат.

Список использованной литературы

1. Басаргин А. Ф. Система управления социальным жильем. Опыт Великобритании / А. Ф. Басаргин. — М. : Экономика, 2010. — 120 с.
2. Васильев Ю. С. Совершенствование механизмов обеспечения жильем отдельных категорий граждан в условиях современной России : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Ю. С. Васильев. — М., 2009. — 159 с.
3. Грушина О. В. Фонд накопительного жилищного страхования детей-граждан РФ — возможный механизм формирования федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства / О. В. Грушина // Вопросы государственного и муниципального управления. — 2012. — № 4. — С. 34–49.
4. Доступное жилье: региональный аспект. Новые форматы. Новые подходы : материалы экспертного семинара. Иркутск, 26–27 мая 2012 г. — Иркутск : Изд-во ИрГТУ, 2011. — 188 с.
5. Жилищный вопрос как социальная проблема / под ред. Т. В. Чубаровой. — М. : ИМЭПИ РАН, 2004. — 198 с.
6. Косарева Н. Об оценке доступности жилья в РФ / Н. Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. — 2007. — № 2. — С. 118–135.
7. Норт Д. С. Институты и экономический рост: историческое введение / Д. С. Норт // THESIS: Теория и история экономических и социальных институтов и систем. — 1993. — Т. 1, вып. 2. — С. 69–90.
8. Савруков А. Н. Финансовое обеспечение жилищных программ в России на принципах государственного партнерства : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.10 / А. Н. Савруков. — СПб., 2013. — 317 с.
9. Сото Э. Иной путь. Невидимая революция в третьем мире / Э. Сото. — М. : Catalalaxy, 1995. — 320 с.
10. Суходолов А. П. Жилищно-коммунальное хозяйство Иркутской области: состояние и проблемы / А. П. Суходолов // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2010. — № 5. — С. 46–56.
11. Уоллерстайн И. Анализ мировых систем: системное видение мирового сообщества / И. Уоллерстайн // Социология на пороге XXI века. Новые направления исследования. — М. : Интеллект, 1998. — С. 77–78.

12. Хан И. Р. Внелегальные издержки в строительном бизнесе: теоретические и практические аспекты / И. Р. Хан // Проблемы современной экономики. — 2010. — № 1. — С. 33.

13. Хомкалова И. Г. Совершенствование механизма управления затратами строительного предприятия : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / И. Г. Хомкалова. — Иркутск, 2011. — 175 с.

14. Шодонере Ж. Основные участники современного градостроительного процесса во Франции / Ж. Шодонере // Генеральное управление городского планирования, жилищного и капитального строительства Франции. — М., 2011. — 159 с.

References

1. Basargin A. F. *Sistema upravleniya sotsial'nym zhil'em. Opyt Veli-kobritanii* [System of social housing management. Experience of Great Britain]. Moscow, Ekonomika Publ., 2010. 120 p.

2. Vasil'ev Yu. S. *Sovershenstvovanie mekhanizmov obespecheniya zhil'em ot del'nykh kategorii grazhdan v usloviyakh sovremennoi Rossii. Kand. Diss.* [Improving mechanisms of housing provision for separate categories of term of today's Russia. Cand. Diss.]. Moscow, 2009. 159 p.

3. Grushina O. V. Fund of housing accumulative insurance of children-citizens of Russian Federation as a possible mechanism of shaping federal and municipal investment policy in the housing construction sector. *Voprosy gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya = Public administration issues*, 2012, no. 4, pp. 34–49. (In Russian).

4. *Dostupnoe zhil'e: regional'nyi aspekt. Novye formaty. Novye podkhody. Materialy ekspertnogo seminar. Irkutsk, 26–27 maya 2012 g.* [Affordable housing: regional aspect. New formats. Materials of Expert Seminar. Irkutsk, May 26–27, 2012]. Irkutsk State Technical University Publ., 2011. 188 p.

5. Chubarova T. V. (ed.). *Zhilishchnyi vopros kak sotsial'naya problema* [Housing question as a social problem]. Moscow, Institute of International Economic and Political Studies RAS (DIEPS RAS) Publ., 2004. 198 p.

6. Kosareva N., Tumanov A. On assessment of housing access in Russian Federation. *Voprosy ekonomiki = Issues of Economy*, 2007, no. 2, pp. 118–135. (In Russian).

7. Nort D. S. *Instituty i ekonomicheskii rost: istoricheskoe vvedenie* [Institutions and economic growth: historical introduction]. *THESIS: Teoriya i istoriya ekonomicheskikh i sotsial'nykh institutov i sistem = THESIS: Theory and History of Economic and Social Institutions and System*, 1993, vol. 1, iss. 2, pp. 69–90. (In Russian).

8. Savrukov A. N. *Finansovoe obespechenie zhilishchnykh programm v Rossii na printsipakh gosudarstvennogo partnerstva. Dokt. Diss.* [Financial provision of housing programs in Russia on principles of governmental partnership. Doct. Diss.]. Saint Petersburg, 2013.

9. de Soto, Hernando. *The Other Path: The Invisible Revolution in the Third World*. Moscow, Catallaxy, Publ., 1995. 320 p.

10. Sukhodolov A. P. Housing and communal services of Irkutsk region: state and problems. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii = Izvestiya of Irkutsk State Academy of Economics*, 2010, no. 5, pp. 60–63. (In Russian).

11. Uollerstain I. Analysis of world systems: system vision of the world community. *Sotsiologiya na poroge XXI veka. Novye napravleniya issledovaniya* [Sociology at the turn of XXI century. New directions of research]. Moscow, Intellect Publ., 1998, pp. 77–78. (In Russian).

12. Khan I. R. Non-legal expenses in construction business: theoretical and practical aspects. *Problemy sovremennoy ekonomiki = Problems of the Contemporary Economy*, 2010, no. 1, pp. 33. (In Russian).

13. Khomkalova I. G. *Sovershenstvovanie mekhanizma upravleniya zatra-tami stroitel'nogo predpriyatiya. Kand. Diss.* [Improving the mechanism of construction company's cost management. Cand. Diss.]. Irkutsk, 2011. 175 p.

14. Shodonere Zh. Major participants of today's urban planning process in France. *General'noe upravlenie gorodskogo planirovaniya, zhilishchnogo i kapital'nogo stroitel'stva Frantsii* [General Office for city planning and capital construction of France]. Moscow, 2011. 159 p. (In Russian).

Информация об авторах

Грушина Ольга Валерьевна — доктор 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.

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

Authors

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

Maksim S. Tsaregorodtsev — PhD Student, Chair of Economics and Investments and Real Estate Management, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: maxtsar@mail.ru.

Библиографическое описание статьи

Грушина О. В. Зарубежные методы решения проблемы жилищного вопроса и российской стратегия ее преодоления / О. В. Грушина, М. С. Царегородцев // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2015. — Т. 6, № 3. — DOI : [10.17150/2072-0904.2015.6\(3\).18](https://doi.org/10.17150/2072-0904.2015.6(3).18).

Reference to article

Grushina O. V., Tsaregorodtsev M. S. Foreign methods of solving housing problem and Russian strategy of overcoming it. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2015, vol. 6, no. 3. DOI: [10.17150/2072-0904.2015.6\(3\).18](https://doi.org/10.17150/2072-0904.2015.6(3).18). (In Russian).