

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКЕ

В. Г. Севка, д.э.н., профессор; Н. Ю. Малова, к.э.н. доцент; Е. В. Михалёва, к.э.н. доцент
ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

Аннотация. Проанализирован практический опыт государственного регулирования жилой недвижимости в Донецкой Народной Республике; проведен мониторинг нормативной правовой базы по восстановлению жилищного фонда и объектов социальной инфраструктуры в Донецкой Народной Республике; рассмотрены процедурные вопросы регулирования восстановительных процессов; разработан алгоритм создания и реализации государственной целевой программы «Доступное жилье для молодых специалистов» (на примере сферы здравоохранения Донецкой Народной Республики) с учетом совокупности социально-экономических и демографических предпосылок.

Ключевые слова: строительство, жилье, доступность, возведение, реконструкция, восстановление, стратегия, программа.



Севка
Виктория Геннадиевна



Малова
Наталья Юрьевна



Михалёва
Екатерина Владимировна

АКТУАЛЬНОСТЬ

Одним из наиболее значимых направлений государственной социально-экономической политики является развитие жилищного строительства. Доступное жилье выступает одним из главных индикаторов уровня жизни населения. Особенности современного этапа социально-экономических преобразований предопределили существенный разрыв между соотношением уровня доходов населения и ценами на приобретение и аренду жилья. При возникших обстоятельствах большинство семей, в частности, молодых специалистов, не в состоянии самостоятельно решить проблему обеспечения жильем и обеспечить достойные и комфортные условия проживания. Поэтому поиск направлений обеспечения жильем наиболее уязвимых, и вместе с тем востребованных на рынке труда, слоев населения – важная задача регуляторной политики на государственном и муниципальном уровнях.

ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ

Нерешенность жилищных проблем молодых семей отрицательно отражается на демографической ситуации. Социологические исследования отображают, что нежелание молодых семей иметь детей обусловлено отсутствием перспектив получения (приобретения) жилья и низким уровнем доходов. Решение жилищных вопросов через повышение доступности

аренды и приобретения жилья, совместно с предоставлением гарантии рабочего места, позволит стабилизировать миграционные процессы, положительно повлияет на социально-экономическое состояние территорий и населённых пунктов.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Теоретико-методические основы совершенствования ресурсного обеспечения государственных жилищных программ рассматриваются в работах Г. Грабхера, С. А. Баронина, Г. Л. Земляковой, В. М. Кожухаря, Р. А. Кочкарова, А. Малмберга, Д. Майлата, Е. А. Савельевой [1-9] и других.

Целью данной статьи является анализ основных направлений развития жилищного строительства в Донецкой Народной Республике, а также разработка комплекса стратегических мероприятий по обеспечению доступного жилья в Донецкой Народной Республике, направленного на поддержку молодых специалистов.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Сфера жилищного строительства обеспечивает формирование и развитие жилищного фонда Донецкой Народной Республики. К жилищному фонду относится совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории ДНР. Выделяют три

вида жилищного фонда: частный – право собственности имеют физические и юридические лица; государственный – жилые помещения принадлежат государству и его субъектам; муниципальный – правообладателями выступают муниципальные образования (например, сельские поселения) [10, с. 157].

В связи с высокой социальной значимостью и осуществлением жизнеобеспечивающих функций, жилищное хозяйство является важным сектором в экономике любого государства. Степень развития и объем деятельности данной сферы непосредственно влияют на уровень благосостояния населения, в том числе комфортность проживания, качество и надежность предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

В настоящее время жилищный фонд Донецкой Народной Республики составляет 25 580 жилых домов, общей площадью 35,44 млн. кв. м., при этом 9 843 (38,48 %) жилых зданий построено в период до 1950 годов, 11 515 домов (45,02 %) – в период с 1951 по 1970 гг., 4 222 дома (16,5 %) – за период с 1971 по 2012 гг.

В современных условиях вопросы развития жилищного строительства, а также реконструкции, модернизации существующего жилья, являются чрезвычайно актуальными, что связано с разрушением жилищного фонда в результате боевых действий, ростом количества ветхого и аварийного жилья. В жилищном фонде Республики насчитывается 1 151 дом, состояние которых оценивается как ветхое

Таблица 1.

Данные о ветхом и аварийном состоянии многоквартирных домов (МКД)

№ п/п	Город	Аварийный МКД	Ветхий МКД
1	Донецк	4	286
2	Горловка	24	660
3	Дебальцево	3	3
4	Докучаевск	0	0
5	Енакиево	68	153
6	Углегорск	1	7
7	Харцызск	0	0
8	Зугрэс	0	0
9	Иловыйск	0	0
10	Ждановка	2	1
11	Кировское	0	0
12	Макеевка	0	0
13	Снежное	20	20
14	Торез	37	21
15	Шахтерск	0	0
16	Ясиноватая	0	0
17	Амвросиевский р-н	0	0
18	Новоазовский р-н	0	0
19	Старобешевский р-н	1	0
20	Тельмановский р-н	0	0
Всего по Республике		160	1 151

(4,49 %), в аварийном состоянии – 160 домов (0,62 %), в особых условиях эксплуатации – 827 домов (3,23 %) (таблица 1).

С целью повышения уровня и качества жизни населения Донецкой Народной Республики в сложившейся социально-экономической ситуации необходимо усовершенствование законодательства, регламентирующего процесс восстановления жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры в Донецкой Народной Республике. Проведенный анализ Программы восстановления жилых объектов в Донецкой Народной Республике, пострадавших в результате проведения боевых действий, свидетельствует о том, что повреждения в результате военных действий получили более 20 000 индивидуальных жилых домов, порядка 5 000 многоквартирных жилых домов, 1 369 объектов социальной сферы. Два из четырех этапов Программы предусматривают восстановление жилой недвижимости. Анализ второго и третьего этапов Программы по структуре восстанавливаемой жилой недвижимости показал, что из запланированных 1 189 многоквартирных жилых домов и трех домов под маневренный фонд второго этапа восстановлено 916 домов. Из запланированных 154 многоквартирных жилых домов третьего этапа восстановлено 122 дома и введено в эксплуатацию три дома под маневренный фонд (утвержденных в первом этапе Программы), 3 951 частных домовладений восстановлено.

Структура поврежденных в результате боевых действий и восстановленных жилых объектов Донецкой Народной Республики приведена на рис. 1. За три года восстановительных работ восстановлено 18 % частных жилых домов и 22 % многоквартирных жилых домов.

Реализация новых жилищных проектов станет следующим этапом в социально-экономическом развитии молодого государства, пережившего военный период.

С целью решения острых социальных проблем, авторским коллективом был разработан алгоритм создания и реализации целевой программы «Доступное жилье для молодых специалистов» (рис. 2), который предусматривает три этапа. На первом этапе определяется проблема, требующая государственного вмешательства, – обеспечение жильем социально незащищенных слоев населения Донецкой Народной Республики и проводится детальный анализ существующей проблемы. Второй этап предусматривает утверждение и реализацию государственной целевой программы. На третьем завершающем этапе периодически проводится мониторинг эффективности реализации целевой программы по ее основным объектам: показателям, проведенным мероприятиям и затраченным ресурсам.

После завершения первого года реализации государственной целевой программы «Доступное жилье для молодых специалистов» проводится детальный мониторинг с целью внесения корректирующих действий.

Анализ принятых и реализуемых сегодня программ в сфере жилищного строительства, в том числе их проектов, показал, что благодаря им восстановлена значительная часть жилого фонда, разрушенного вследствие артобстрелов; военнослужащие (как приоритетная категория граждан, нуждающихся в расселении по месту службы) и их семьи были частично обеспечены жильем. Острой социальной проблемой является нехватка жилья в отдаленных от центра районах для врачей, которые приезжают туда работать по распределению. В частности: г. Торез, г. Горловка, пгт Тельманово, г. Новоазовск, г. Шахтерск, г. Амвросиевка.

Анализ опыта строительства жилья в Российской Федерации для семей молодых специалистов, пока-



Рис. 1. Структура поврежденных в результате боевых действий и восстановленных жилых объектов Донецкой Народной Республики

зал, что минимальный объем вложений составляет 1 млн. рублей на 1 молодого специалиста, средства можно расходовать только на строительство или обустройство жилья. Другой вариант подразумевает получение субсидии в виде льготного займа молодыми специалистами.

Процесс обеспечения населения качественными жилищными условиями невозможен без учета мировых строительных и социально-экономических тенденций современности, наиболее значимой из которых является снижение энерго- и ресурсопотерь. Энергоэффективность – это эффективное (рациональное) использование энергии; использование меньшего количества энергии для обеспечения установленного уровня потребления энергии в зданиях либо при технологических процессах на производстве. Эта отрасль знаний находится на стыке инженерии, экономики, юриспруденции и социологии [11, с. 362].

Существует ряд мероприятий, проводимых для улучшения энергоэффективности. Их можно разделить по видам ресурса, который можно сэкономить: электроэнергия, теплоэнергия, газ, топливо, вода. Основные виды мероприятий по энергосбережению: организационно-административной направленности: обучение сотрудников предприятия по раз-

работанным программам энергоэффективности; организация расчетов по оптимизации работы энерго- и топливопотребляющего оборудования; оптимизация работы контроль за работой котельного и теплосетевого оборудования (например, оптимизация работы котлов в группе с целью уменьшения суммарного расхода топлива); мониторинг выполнения энергосберегающих мероприятий, отслеживание динамики потребления ресурсов;

технологической направленности: использование современных технологий обогрева (инфракрасный обогрев, теплый пол); использование современных теплоизоляционных материалов [12, с. 234];

агрегатные мероприятия: использование оборудования с повышенным КПД; применение конденсационных и поверхностно-контактных технологий в котлах; применение парогазовых циклов при производстве тепловой и электрической энергии;

автоматизированные мероприятия по энергосбережению на предприятии: электрическая энергия (датчики присутствия, ЧРП, «спящий режим»); тепловая энергия (управление отоплением в режимах «по зонам», «день-ночь», «рабочие-воскресные дни»); разработка алгоритмов работы систем отопления, вентиляции и кондиционирования;

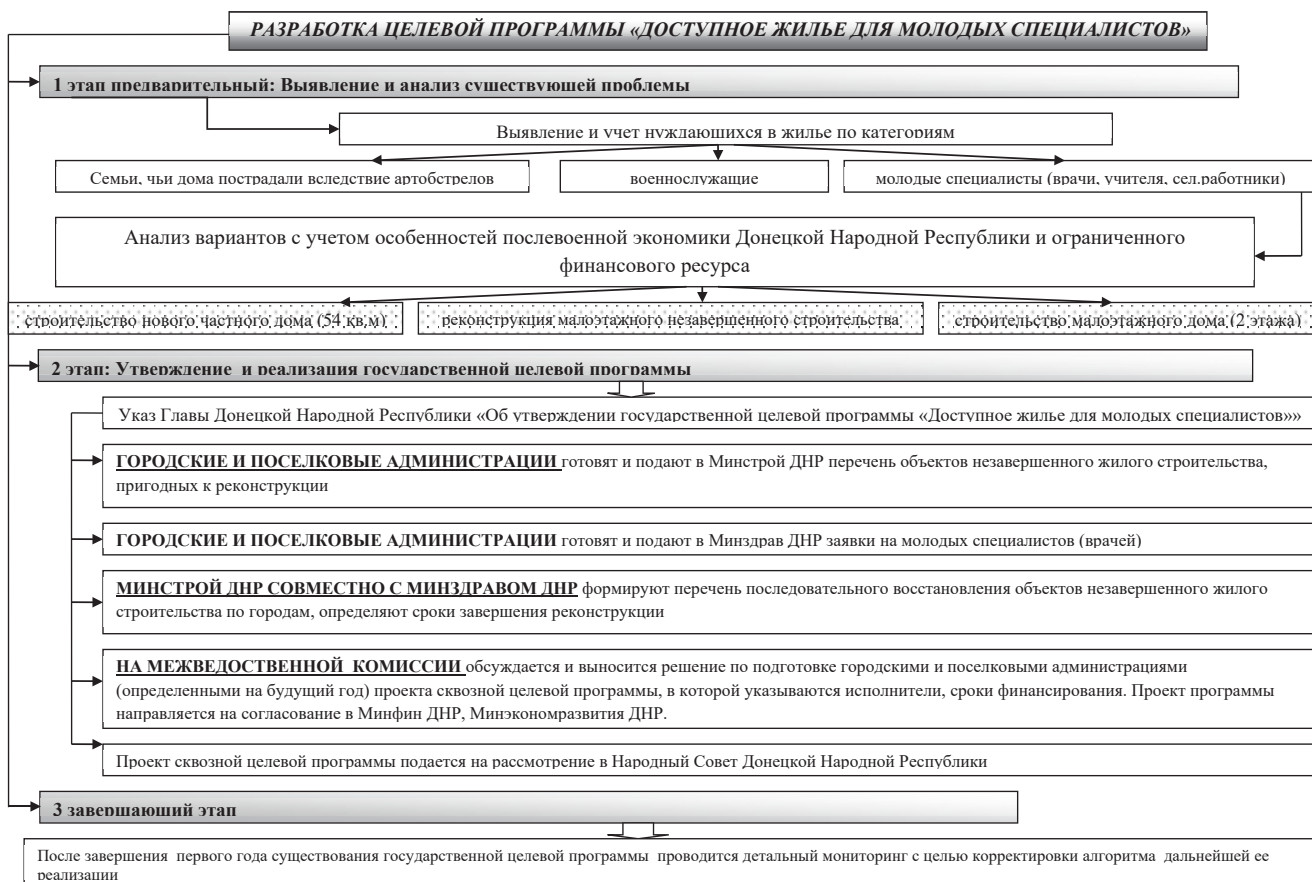


Рис. 2. Последовательность разработки и реализации государственной целевой программы «Доступное жилье для молодых специалистов»

инструментальной направленности: прямые измерения расхода ресурсов на выполнение производственных задач; мониторинг и регулярный анализ возможностей использования современных технологий для ресурсосбережения.

Ввиду того, что Донецкая Народная Республика – достаточно молодое государство, переживающее

послевоенный подъем, нужно учитывать особенности социально-экономического положения, а также тот факт, что бюджетное финансирование – ограниченный ресурс. Для обеспечения жильем молодых специалистов в периферийном районе рассматривалось три варианта.

Проведенный анализ доступных вариантов показал, что строительство нового частного дома

Таблица 2.

Выписка из сводного сметного расчета строительства однокомнатного жилого дома (S=54м²)

№ п/п	Обоснование	Наименование затрат	Стоимость, тыс. руб.		
			всего	в том числе:	
				строительных работ	прочих затрат
<i>Вид договорной цены: твердая. Определена в соответствии с ДСТУ Б Д.1.1-1-2013. Составлена в текущих ценах по состоянию на 12 января 2019 г.</i>					
1		Прямые затраты, в том числе	1 783,924	1 783,924	–
	Расчет N 1	Заработная плата	613,845	613,845	–
	Расчет N 2	Стоимость материальных ресурсов	1 103,021	1 103,021	–
	Расчет N 3	Стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов	67,058	67,058	–
2	Расчет N 4	Общепроизводственные расходы	270,141	270,141	–
3	Расчет N 5	Затраты на возведение (приспособление) и разборку титульных временных зданий и сооружений	–	–	–
4	Расчет N 6	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительных работ в зимний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в зимний период)	–	–	–
5	Расчет N 7	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительных работ в летний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в летний период)	–	–	–
6	Расчет N 8	Прочие сопутствующие затраты	302,201	–	302,201
		Итого	2 356,266	2 054,065	302,201
7	Расчет N 9	Прибыль	44,579	44,579	–
8	Расчет N 10	Средства на покрытие административных расходов строительно-монтажных организаций	20,783	–	20,783
9	Расчет N 11	Средства на покрытие риска	–	–	–
10	Расчет N 12	Средства на покрытие дополнительных затрат, связанных с инфляционными процессами	–	–	–
		Итого (пп. 1-10)	2 421,628	2 098,644	322,984
11	Расчет N 13	Налоги, сборы, обязательные платежи, установленные действующим законодательством и неучтенные составляющими стоимости строительства	–	–	–
		Итого договорная цена	2 421,628	2 098,644	322,984
		Всего договорная цена	2 421,628		

(54 м²) рассчитано на размещение небольшой семьи со скромными жилищными условиями, а затраты бюджета будут значительными и составят более 2 млн. рос. руб. (таблица 2).

Новое строительство двухэтажного дома, рассчитанного на заселение шести семей, также чересчур затратное мероприятие. Стоимость такого строительства составит 3 861 300 рос. руб. (таблица 3).

Актуальным и менее затратным будет реконструкция малоэтажного жилого незавершенного строительства, находящегося в муниципальной собственности (на примере двухэтажного здания). Такой вариант обойдется бюджету ориентировочно в 3 349 061 рос. руб. (таблица 4).

Предложенный вариант реконструкции предполагает наличие фундамента, возведенных стен,

Таблица 3.

Выписка из сводного сметного расчета строительства двухэтажного жилого дома на 6 квартир

№ п/п	Обоснование	Наименование затрат	Стоимость, тыс. руб.		
			всего	в том числе:	
				строительных работ	прочих затрат
<i>Вид договорной цены: динамичная. Определена в соответствии с ДСТУ Б Д.1.1-1-2013. Составлена в текущих ценах по состоянию на 12 января 2019 г.</i>					
1		Прямые затраты, в том числе	3 432,3621	3 432,3621	–
	Расчет N 1	Заработная плата	806,35567	806,35567	–
	Расчет N 2	Стоимость материальных ресурсов	2 555,66622	2 555,66622	–
	Расчет N 3	Стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов	70,34021	70,34021	–
2	Расчет N 4	Общепроизводственные расходы	353,83541	353,83541	–
3	Расчет N 5	Затраты на возведение (приспособление) и разборку титульных временных зданий и сооружений	–	–	–
4	Расчет N 6	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительных работ в зимний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в зимний период)	–	–	–
5	Расчет N 7	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительных работ в летний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в летний период)	–	–	–
6	Расчет N 8	Прочие сопутствующие затраты	36,266	–	36,266
		Итого	3 822,46351	3 786,19751	36,266
7	Расчет N 9	Прибыль	26,71293	26,71293	–
8	Расчет N 10	Средства на покрытие административных расходов строительно-монтажных организаций	12,12432	–	12,12432
9	Расчет N 11	Средства на покрытие риска	–	–	–
10	Расчет N 12	Средства на покрытие дополнительных затрат, связанных с инфляционными процессами	–	–	–
		Итого (пп. 1-10)	3 861,30076	3 812,91044	48,39032
11	Расчет N 13	Налоги, сборы, обязательные платежи, установленные действующим законодательством и не учтенные составляющими стоимости строительства	–	–	–
		Итого договорная цена	3 861,30076	3 812,91044	48,39032
		Всего договорная цена	3 861,30076		

Таблица 4.

Выписка из сводного сметного расчета стоимости реконструкции двухэтажного жилого дома на 6 квартир

№ п/п	Обоснование	Наименование затрат	Стоимость, тыс. рос. руб.		
			всего	в том числе:	
				строительных работ	прочих затрат
<i>Вид договорной цены: динамичная. Определена в соответствии с ДСТУ Б Д.1.1-1-2013. Составлена в текущих ценах по состоянию на 12 января 2019 г.</i>					
1		Прямые затраты, в том числе	2 943,62799	2 943,62799	–
	Расчет N 1	Заработная плата	775,15855	775,15855	–
	Расчет N 2	Стоимость материальных ресурсов	2 131,6491	2 131,6491	–
	Расчет N 3	Стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов	36,82034	36,82034	–
2	Расчет N 4	Общепроизводственные расходы	332,64944	332,64944	–
3	Расчет N 5	Затраты на возведение (приспособление) и разборку титульных временных зданий и сооружений	–	–	–
4	Расчет N 6	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительных работ в зимний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в зимний период)	–	–	–
5	Расчет N 7	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительных работ в летний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в летний период)	–	–	–
6	Расчет N 8	Прочие сопутствующие затраты	36,266	–	36,266
		Итого	3 312,54343	3 276,27743	36,266
7	Расчет N 9	Прибыль	25,11799	25,11799	–
8	Расчет N 10	Средства на покрытие административных расходов строительно-монтажных организаций	11,40041	–	11,40041
9	Расчет N 11	Средства на покрытие риска	–	–	–
10	Расчет N 12	Средства на покрытие дополнительных затрат, связанных с инфляционными процессами	–	–	–
		Итого (пп. 1-10)	3 349,06183	3 301,39542	47,66641
11	Расчет N 13	Налоги, сборы, обязательные платежи, установленные действующим законодательством и не учтенные составляющими стоимости строительства	–	–	–
		Итого договорная цена	3 349,06183	3 301,39542	47,66641
		Всего договорная цена	3 349,06183		

наличие кровельной обрешетки. Для обеспечения одной семьи жильем затраты государства составят 558 180 рос. руб. Данный проект предполагает обеспечить жильем шесть семей молодых специалистов, позволит улучшить инфраструктуру городов, сел, поселков, и, как следствие, будет способствовать дополнительному привлечению инвестиций.

Резюмируя вышесказанное, можно констатировать, что разработанный алгоритм государственной целевой программы «Доступное жилье для молодых специалистов» проецируется на любую другую сферу деятельности или отрасль и позволяет обеспечить государственную поддержку молодым специалистам в виде обеспечения жилой недвижимостью.

ВЫВОДЫ

1. Одним из наиболее значимых направлений государственной социально-экономической политики является формирование рынка доступного жилья. Доступное жилье является основным индикатором уровня жизни населения. Нерешенность жилищных проблем молодых семей отрицательно отражается на демографической ситуации.

2. Ключевым вопросом развития Донецкой Народной Республики выступает восстановление жилого фонда и объектов социально-бытового назначения, разрушенных или поврежденных в период боевых действий, программу по восстановлению которого курирует Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики.

3. Главным приоритетом в Донецкой Народной Республике на сегодняшний день является восстановление разрушенных домов для тех людей, которые остались без крова. Так, за три года восстановительных работ восстановлено 18 % частных жилых домов и 22 % многоквартирных жилых домов, 35 % объектов социальной сферы. Реализация новых жилищных проектов станет следующим этапом в социально-экономическом развитии молодого государства, пережившего военный период.

4. Экономическая и/или социальная эффективность целевой программы в любой сфере является предпосылкой для ее реализации. Методика оценки эффективности целевых программ предусматривает комплексный подход на всех этапах ее жизненного цикла, но результаты ожидаемых экономических и социальных эффектов представляется возможным рассчитать только после внедрения и реализации предложенной государственной целевой программы.

5. Следует отметить, что даже если Программа «Доступное жилье для молодых семей» будет осуществляться с учетом погрешностей, в любом

случае конечным результатом будет синергетический социально-экономический эффект, который позволит решить три остросоциальные проблемы Донецкой Народной Республики: обеспечение доступным жильем молодых специалистов; покрытие дефицита врачей в районах, удаленных от центра; повышение уровня социальной защищенности.

Список литературы

1. Grabher, G. *Rediscovering the Social in the Economics of Interfirm Relations* / G. Grabher // *The Embedded Firm: On the Socio-economics of Industrial Networks*. – London: Routledge, 1993. – Pp. 1-31.
2. Баронин, С. А. *Управление в развитии недвижимости: Учебное пособие* / С. А. Баронин, С. Бижанов, В. В. Бочкарев и др.; Под ред. С. А. Баронина – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=437954>
3. Землякова, Г. Л. *Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления – в сфере использ...: Монография* / Г. Л. Землякова. – М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=446784>
4. Кожухар, В. М. *Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс: Практикум]* / В. М. Кожухар. – М.: Дашков и К, 2013. Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=430471>
5. Кочкаров, Р. А. *Целевые программы: инструментальная поддержка* / Р. А. Кочкаров; Фин. Акад. При Пр-ве РФ. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2007. – 308 с.
6. Malmberg, A. *The Elusive Concept of Localisation Economies: Towards a Knowledge-Based Theory of Spatial Clustering* / A. Malmberg // *Environment and Planning*. – 2002. – Vol. 34. – Pp. 429-449.
7. Maillat, D. *Interactions between Urban Systems and Localized Productive Systems: An Approach to Endogenous Regional Development in Terms of Innovative Milieus* / D. Maillat // *Working Paper*. – 1997. – No. 9701b. IRRER, Neuchatel.
8. Островский, Н. В. *Критерии устойчивого развития: региональные аспекты* / Н. В. Островский // *Стратегическое управление: регион, город, предприятие: материалы всерос. науч.-практ. конф. (Нижегород, 10-12 окт. 2002 г.)* / Отделение общественных наук РАН, Нижегородский институт менеджмента и бизнеса. – Н. Новгород, 2003. – С. 121-123.
9. Савельева, Е. А. *Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие* / Е. А. Савельева. – М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=374963>
10. Романова, А. И. *Формирование доступной среды жилищного фонда [Текст]* / А. И. Романова, Д. О. Буркеев. – Дайнеко, А. Е. *Энергоэффективность экономики Беларуси [Текст]* / А. Е. Дайнеко, Л. П. Падалко, В. М. Циблина. – Минск: Беларуская навука, 2016. – 362 с.
11. Гужов, С. В. *Система энергетического менеджмента. Внедрение и управление: монография* / С. В. Гужов, Б. М. Мельничук, И. В. Петров. – Москва: Изд-во МЭИ, 2018. – 234 с.