

**Тагузлов А.Х.**  
**Taguzlov A.Kh.**

**РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭЛЕМЕНТОВ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА**  
**DEVELOPMENT OF REGIONAL HOUSING CONSTRUCTION USING ELEMENTS OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP**

Статья посвящена жилищному строительству, как совокупности организаций, обеспечивающих строительную деятельность, обозначена роль строительного комплекса в системе государства.

В статье обозначено взаимодействие всех факторов строительного комплекса в части жилищного строительства, оптимизация ряда факторов на технико-экономические показатели строительной организации.

Подробно рассмотрена схема деятельности единого института жилищного строительства в лице ООО «ДОМ.РФ» по содействию развития жилищного строительства. Подробно раскрыты ключевые этапы подобного сотрудничества как в качестве государственного регулирования регионального строительного комплекса, так и как элемента государственно-частного партнерства.

По результатам исследования предложен механизм использования внешних инвестиций для оптимизации взаимодействия всех заинтересованных лиц, получения дополнительного, не запрещенного законодательством РФ, дохода и подрядной организацией и ЖСК. А для муниципалитета города – получение квартир с целью оказания помощи гражданам в решении или улучшении жилищных условий.

The article is devoted to the regional construction complex as a set of organizations providing construction activities and the role of the regional construction complex in the system of the state is indicated.

The article describes the interaction of all factors of the construction complex in terms of housing construction, optimization of a number of factors on technical and economic indicators of the construction organization.

It was studied in detail the activity diagram of the unified Institute of housing construction on behalf face LLC "HOUSE, The Russian Federation" on facilitation of housing construction. It was revealed the key stages of such cooperation as the state regulation of the regional construction complex, and as an element of public-private partnership.

According to the results of the investigations, a mechanism for the external investments use is offered in order to optimize the interaction of all stakeholders, to obtain additional income, not prohibited by the legislation of the Russian Federation, and the contractor and HBC. And for the municipality of the city – it is offered an obtaining of apartments in order to assist citizens in solving or improving housing conditions.

**Ключевые слова:** региональный строительный комплекс, жилищное строительство, государственно-частное партнерство, государственное регулирование, ЖСК, внешние инвестиции, содействие развитию жилищного строительства.

**Key words:** regional construction complex, housing construction, public-private partnership, state regulation, housing and communal services, external investments, promotion of housing construction.

**Тагузлов Аслан Хажисмелович** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик  
Тел. 8-928-712-08-80

E-mail: [hagismel@mail.ru](mailto:hagismel@mail.ru)

**Taguzloyev Aslan Hazhismelovich** – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department Economics, FSBEI HE Kabardino-Balkarian SAU, Nalchik

Одной из отраслей народного хозяйства России, от которой зависит развитие всех остальных отраслей экономики, является строительный комплекс.

С переходом на новые экономические отношения строительный комплекс подвергся существенным изменениям, связанным, в первую очередь, с заменой централизованного государственного управления на организационно не связанные подотрасли строительной отрасли, которые и образуют современный региональный строительный комплекс.

Это и послужило главной причиной снижения централизованного управления строительной отраслью.

В последнее время в субъектах РФ происходят существенные изменения, касающиеся проблем регулирования деятельности в строительной отрасли. Но, несмотря на усиление контролирующей и регулирующей деятельности из единого регионального центра, деятельность предприятий строительного комплекса остается разобщенной.

Тем не менее, экономико-управленческие аспекты деятельности регионального строительного комплекса способствуют совершенствованию экономического положения строительной отрасли, ее роли в системе государства [1].

Функциональная роль строительного комплекса в решении комплексных задач развития субъектов РФ, а также устойчивое его развитие предопределены факторами:

- стимулирование видов деятельности, характеризующихся повышенной потребностью в инвестициях в основной капитал;
- разработка устойчивых и действующих законодательных и/или правовых актов в сфере инвестиционной и строительной деятельности;
- наличие производственных мощностей, способных трансформировать полученные инвестиции в готовую продукцию.

Региональный строительный комплекс можно охарактеризовать как межотраслевое единство предприятий, организованных для производства строительной продукции.

Элементом и составляющим регионального строительного комплекса, реализующим инвестиционные программы и проекты в сфере строительства, в рамках общегосударственных и/или региональных интересов, принадлежит особая роль в стабилизации и/или улучшении социально-экономического положения региона.

Иными словами, региональный строительный комплекс – это совокупность отраслей и подотраслей (производственных и/или непроизводственных), осуществляющих инвестиционную деятельность в виде капитальных вложений, в том числе и реализацию политики в жилищной сфере [2].

Одним из структурных элементов нормативного регулирования строительной отрасли в области жилищного строительства является Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 N 161-ФЗ (далее - ФЗ) [3].

Его основная цель – повсеместное содействие строительству жилья и обеспечение доступным жильем население.

Немаловажной задачей закона также является регулирование отношений между единым институтом жилищного строительства и органами власти, местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Единым институтом развития в жилищной сфере в Российской Федерации в настоящее время выступает ООО «ДОМ РФ», основными целями которого, в соответствии с Уставом, являются:

- 1) содействие в развитии строительства жилья, в т.ч. с помощью механизмов ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- 2) содействие в развитии ипотечного кредитования;
- 3) взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления при реализации государственных целевых программ в жилищном строительстве;

4) содействие комплексному освоению и вовлечению в оборот земельных участков для жилищного строительства, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

5) развитие и использование эффективных и экологических технологий и/или материалов, создание условий их использования при строительстве жилья, капитального ремонта, модернизации инфраструктуры;

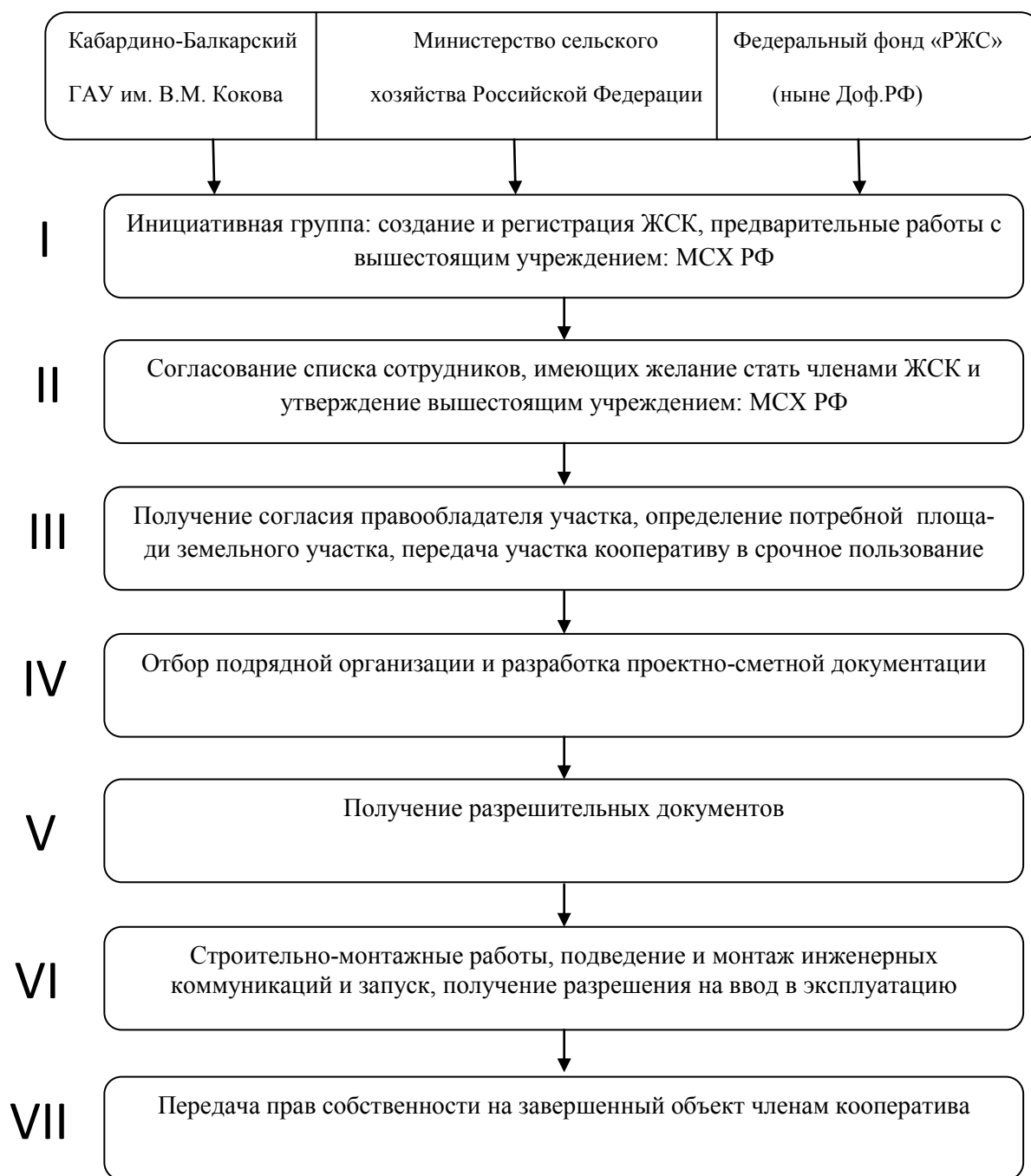
6) снижение рисков ипотечного кредитования;

7) мониторинг жилищного строительства.

Поскольку целью №1 ООО «ДОМ РФ» является содействие в развитии строительства жилья, хотелось бы подробнее остановиться на механизме реализации жилищных программ в рамках ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», упрощенная схема которого приведена на рис. 1.

В первую очередь необходимо отметить, что по программам ФЗ участвовать в строительстве жилья могут только определенные категории граждан, которые согласовывает руководитель федерального учреждения (этап I), а утверждает вышестоящее ведомство (этап II) по критериям, определенным законодательством РФ:

- общий стаж работы в учреждении не менее 3 лет;
- у заявителя отсутствует земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства на праве собственности;
- признан нуждающимся в улучшении жилищных условий.



**Рисунок 1 – Схема функционирования ООО «ДОФ.РФ» в рамках ФЗ  
«О содействии развитию жилищного строительства»**

На этапе III с согласия правообладателя, земельный участок, запланированный под строительство, передается ЖСК в аренду сроком на 3 года. Площадь участка исчисляется, исходя из количества членов кооператива, этажности дома и т.д. по установленным СНиПами нормам.

На этапе IV проводится конкурсный отбор подрядной организации, разрабатывается и утверждается проектно-сметная документация, определяется стоимость строительно-монтажных работ, график платежей и прочие рабочие вопросы.

На этапе V кооператив обращается в местную администрацию для получения разрешения на строительство согласно утвержденным проектно-сметным документам.

Производство непосредственно всех строительно-монтажных работ, их завершение, приемка у подрядной организации, подключение завершеного объекта к внешним инженерным сетям и получение разрешения на ввод в эксплуатацию, обозначены этапом VI.

На этапе VII завершенные строительством квартиры в многоквартирном доме ставятся на кадастровый учет, передаются собственникам (членам кооператива) и регистрируется их право собственности.

Вышеприведенная схема является упрощенной иллюстрацией системы государственного регулирования жилищного строительства регионального строительного комплекса в рамках ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 N 161-ФЗ.

Однако, по нашему мнению, сотрудничество с ФФ «РЖС» (ныне ДОМ.РФ) можно рассматривать не только как содействие развитию жилищного строительства, но и как один из механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП), поскольку ДОМ.РФ выступает агентом РФ, федеральное учреждение предоставляет земельный участок, а ЖСК, сформированный из числа сотрудников федерального учреждения, на свои средства строит жилье.

Но следует отметить, что данная программа (Федеральный Закон) характеризуется большим количеством лимитирующих критериев: касательно членства, количества квартир, запрет инвестиций и т.д.

По моему мнению, запрет внешних инвестиций является в данном случае нецелесообразным, поскольку затрудняет взаимодействие между заинтересованными сторонами.

Исходя из положительного опыта ЖСК «Университет-2014», сформированного из числа сотрудников ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, могу с уверенностью утверждать, что разрешение на использование внешних инвестиций может принести больше пользы, чем вреда.

В связи с этим, предлагаю:

во-первых, разрешить ЖСК строить квартиры большей численностью, чем число членов кооператива;

во-вторых, разрешить внешние инвестиции, желательно от привлеченной подрядной организации с договоренностью оплаты путем предоставления квартир, построенных сверх числа членов кооператива;

в-третьих, квартиры, построенные сверх численности членов кооператива, распределить между: ЖСК, подрядной организацией и муниципалитетом города.

Внедрение приведенных мной предложений будет иметь только положительный эффект:

– получая квартиры для реализации, подрядчик имеет возможность снизить стоимость строительно-монтажных работ для ЖСК;

– члены ЖСК получают возможность получить дополнительный доход еще и от реализации полученных квартир и использовать полученные средства по своему усмотрению;

– муниципалитет города получает жилье (квартиры) для исполнения своих социальных функций – для улучшения жилищных условий нуждающихся.

**Область применения результатов.** Результаты исследования можно использовать при осуществлении регулятивных действий органами управления в строительной сфере.

**Выводы.** Предложенный элемент государственно-частного партнерства при строительстве жилья в рамках ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» будет способствовать не только в содействии строительству жилья определенной категории населения, но и в решении жилищных проблем

гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий: многодетным семьям, сиротам, выпускникам детских домов и т.п.

### **Литература**

1. Старков Д.А. Развитие строительного комплекса региона // Вестник ОГУ №13 (132)/декабрь 2011 г. С. 434-437.

2. Король С.П. Региональный строительный комплекс. Организационно-технологическая подготовка: нормативные рекомендации и методологические подходы // Журнал «Региональная экономика: теория и практика» т. 13, в. 3, январь 2015г. С. 35-45.

3. Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 N 161-ФЗ (последняя редакция).

### **References**

1. Starkov D.A. Razvitie stroitel'nogo kompleksa regiona // Vestnik OGU №13 (132)/dekabr' 2011 g. S. 434-437.

2. Korol' S.P. Regional'nyj stroitel'nyj kompleks. Organizacionno-tekhnologicheskaya podgotovka: normativnye rekomendacii i metodologicheskie podhody // Zhurnal «Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika» t. 13, v. 3, yanvar' 2015g. S. 35-45.

3. Federal'nyj zakon «O sodejstvii razvitiyu zhilishchnogo stroitel'stva» ot 24.07.2008 N 161-FZ (poslednyaya redakciya).