

Министерство образования и науки РФ
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
Инженерно-строительный институт
институт
Проектирование зданий и экспертиза недвижимости
кафедра

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой

Р.А. Назиров

«07» 07 2017 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Управление развитием малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной
зоны г. Красноярск)

тема

08.04.01 «Строительство»

код и наименование направления

08.04.01.002 Экспертиза и управление недвижимостью

код и наименование магистерской программы

Научный руководитель

С.В. 23.06.17 к.э.н., доцент
подпись, дата должность, ученая степень

И.А.Саенко
инициалы, фамилия

Выпускник

В.М. 21.06.17
подпись, дата

Р.А. Шапочкин
инициалы, фамилия

Рецензент

А.В. 21.06.17 д.э.н., профессор
подпись, дата должность, ученая степень

Е.В. Щербенко
инициалы, фамилия

Нормоконтролер

Е.В. 21.06.17 ст.преподаватель
подпись, дата должность, ученая степень

Е.В. Крелина
инициалы, фамилия

Красноярск 2017

ОТЗЫВ

научного руководителя на магистерскую диссертацию

Шапочкина Романа Александровича

(ФИО магистранта)

Управление развитием малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной

зоны г. Красноярска)

(название магистерской диссертации)

представленной к защите по направлению

08.04.01 Строительство

код и наименование направления

по программе 08.04.01.00.02 Экспертиза и управление недвижимостью

код и наименование программы

В период выполнения магистерской диссертации магистрант показал хороший уровень теоретических знаний и практических навыков. Магистрант обладает творческим мышлением, в принятии решений проявил самостоятельность, инициативность и способность к анализу комплекса проблем, связанных с направлением научного исследования.

Жилищная проблема является особо актуальной и затрагивает интересы большинства населения России. Поэтому существует необходимость и важность научно обоснованных, социально ориентированных и экономически оправданных управленческих решений и преобразований в сфере управления развитием малоэтажных жилых поселков.


Целью диссертационного исследования является обоснование и разработка механизма управления развитием малоэтажными жилыми поселками на основе комплексного подхода.

Анализ текущего состояния в сфере малоэтажного жилья в России и в г. Красноярске, а также исследование зарубежного опыта проведены достаточно обширного, что позволило довольно подробно изучить проблемы в данной сфере и выявить пути решения на основе разработанной стратегии по развитию управлением малоэтажными жилыми поселками.

Магистерская диссертация соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов (СТО 4.2-07-2014, ПВД МД - 2014).

Магистерская диссертация, выполненная Шапочкиным Р.А., допускается к защите, а ее автор заслуживает присвоения степени магистра по направлению «Строительство».

к.э.н., доцент



/ Саенко И.А.

подпись

ФИО

« 25 »  2017 г.

Рецензия
на магистерскую диссертацию
Шапочкина Романа Александровича
на тему
УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ МАЛОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ПОСЕЛКОВ
(НА ПРИМЕРЕ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ Г. КРАСНОЯРСКА)

представленной к защите по направлению

08.04.01. Строительство
код и наименование направления

по программе

08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью
код и наименование направления

Задача обеспечения населения качественным и доступным жильем является одним из приоритетных направлений государственной политики. Тенденцией современного периода выступает растущий спрос на индивидуализацию запросов потребителей и возросший объем спроса на малоэтажное жилье. Однако, связанные с решением этой задачи вопросы во многих аспектах диагностируются как недостаточно изученные. С этих позиций магистерская диссертация Шапочкина Р.А. представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и разрешение теоретической и практической стороны вопросов управления развитием малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной зоны г.Красноярска).

На основе изучения научной литературы, мирового и российского опыта управления малоэтажными поселками автор диссертации обобщает характеристики и особенности строительства малоэтажных поселков. Обобщение большого массива данных официальной статистики, публикаций периодической печати и другого рода официальных источников позволили магистру выявить тенденции развития строительной отрасли РФ относительно индивидуального жилья, а также динамику развития малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г. Красноярска.

Основная гипотеза диссертационного исследования состоит в необходимости применения принципов комплексного подхода к разработке механизма управления развитием малоэтажных жилых поселков.

Рецензия диссертации Шапочкина Р.А. позволяет отметить применения магистрантом знаний как естественнонаучных, так и социально-экономических, в том числе общепрофессиональных и специальных дисциплин.

Практическая значимость диссертационного исследования Шапочкина Р.А. заключается в разработке положений методического и прикладного характера, в том числе методики изучения потребительских предпочтений в отношении малоэтажного жилья, адаптация методики SWOT анализа к процессу планирования развития данной отрасли строительства.

Теоретическую значимость проведенного исследования определяют уточненные магистром понятия малоэтажного строительства, малоэтажного поселка, малоэтажной застройки, а также комплексная характеристика особенностей управления малоэтажным жилым поселком на разных этапах его жизненного цикла.

Научную новизну диссертационной работы формируют положения уточнения ряда понятий (малоэтажного строительства, малоэтажного поселка, малоэтажной застройки), а также разработанная автором система управления и развития малоэтажным жилым поселком в формате организации управляющей компании.

Выводы и рекомендации диссертационной работы логически обобщают материал, ее пояснительная записка выполнена качественно, общий уровень грамотности, стиль изложения, качество иллюстраций полностью соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистратуры.

Однако, следует заметить, что разработанная схема управления развитием малоэтажного жилого поселка формирует самое общее представление о составе ее элементов. Хотелось бы иметь видеть в качестве ее детальной проработки механизмы и инструменты их взаимодействия, уровни разграничения полномочий и ответственности.

Замечание не снижает теоретической и практической значимости проведенного исследования. Диссертация на тему «Управление развитием малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной зоны г. Красноярска)» соответствует требованиям ФГОС ВО 08.04.01 Строительство и особенностям программы 08.04.01.002 Экспертиза и управление недвижимостью, рекомендуется к оценке «отлично», а ее автор Шапочкин Роман Александрович заслуживает присуждения степени «магистр».

Рецензент:

д.э.н., профессор
(уч. степень, уч. звание)



(подпись)

/ Щербенко Ева Владиславовна
(ФИО)

Место работы: ФГАОУ ВО Сибирский Федеральный университет

Занимаемая должность: Профессор кафедры торгового дела и маркетинга
Торгово-экономического института

М.П. « » 2017 г.



ФГАОУ ВО СФУ
Подпись Щербенко Ева Владиславовна заверяю
Начальник общего отдела
« 27 » 06 20 17 г.

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация по теме «Управление развитием малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной зоны г. Красноярска)» содержит 94 страницы текстового документа, 40 иллюстраций, 11 таблиц, 33 использованных источника.

УПРАВЛЕНИЕ, РАЗВИТИЕ, ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ, МАЛОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ПОСЕЛОК, СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ, ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ, АНАЛИЗ РЫНКА, СТРАТЕГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ.

Объектом исследования магистерской диссертации является процесс управления развитием малоэтажными жилыми поселками. А предметом исследования в свою очередь является система управления развития малоэтажными жилыми поселками в регионе Красноярский край.

Основной целью магистерской диссертации является обоснование и разработка механизма управления развитием малоэтажными жилищными поселками на основе комплексного подхода на примере пригородной зоны г. Красноярска.

В ходе исследования уточнены основные понятия для объектов малоэтажных жилых поселков; проанализирован уровень развития малоэтажных жилых поселков в России и в Красноярском крае; исследован зарубежный опыт; выявлены особенности управления малоэтажными жилыми поселками и исследована система управления жизненным циклом; изучены потребительские предпочтения рынка малоэтажных жилых поселков; разработаны стратегические решения по управлению развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г. Красноярска; определена наиболее выгодная форма управления малоэтажным жилым поселком и представлена в виде системы.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Теоретические основы и практические аспекты развития малоэтажного жилого строительства.....	10
1.1 Характеристика и особенности строительства малоэтажных жилых поселков.....	10
1.2 Анализ развития малоэтажного строительства	19
1.3 Исследование зарубежного опыта развития малоэтажного жилого строительства.....	32
2 Системный подход к управлению развитием малоэтажных жилых поселков.....	42
2.1 Особенности управления развитием малоэтажными жилыми поселками.....	42
2.2 Система управления жизненным циклом малоэтажных жилых поселков.....	45
2.3 Изучение потребительских предпочтений как основа для принятия решений по развитию малоэтажных жилых поселков.....	50
3 Разработка стратегических решений по управлению развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г.Красноярска.....	63
3.1 SWOT – анализ малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной зоны г.Красноярска).....	63
3.2 Разработка стратегического плана развития малоэтажных жилых поселков.....	73
3.3 Разработка эффективной системы управления малоэтажными жилыми поселками.....	80
Заключение.....	87
Список использованных источников.....	92
Приложение А.....	99
Приложение Б.....	115

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в Красноярском крае и России растет спрос на загородное жилье, но рынок только зарождается. В России пробуют решить проблему нехватки жилья, используя западный подход, когда строятся индивидуальные дома, поэтому с каждым годом малоэтажное строительство набирает большие обороты.

Решение жилищной проблемы является в России одним из наиболее важных и приоритетных направлений социальной и экономической политики государства. Необходимость разработки механизмов, позволяющих эффективно управлять решением данной проблемы на всех уровнях, определяется ее влиянием на стратегическое развитие страны в целом.

Согласно исследованиям правительство РФ предпринимает последовательные шаги с целью активизации на строительном рынке малоэтажного жилищного строительства. Сегодня с участием государства строится почти 30% жилья, реализуется комплекс мероприятий, составивших основу системы государственного регулирования, направленной на повышение эффективности работы отрасли, ее привлекательности для инвесторов. При этом существует ряд проблем связанных с управлением развития малоэтажных жилых поселков из-за чего данная сфера находится не на том уровне, где может находиться.

Развитие малоэтажного жилищного строительства является одним из направлений жилищной политики Российской Федерации. Существуют акты субъектов Федерации, действующие применительно в рамках одного региона и дополняющие или адаптирующие нормативно-правовые акты вышестоящих инстанций под конкретные условия.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают целесообразность и значимость настоящего научного исследования, направленного на разработку решений по управлению развитием малоэтажных жилых поселков.

При изучении проблем развития управления малоэтажными жилыми поселками были использованы труды ученых: Принарин С.А., Корнилов С.С., Мирзоян Н.В., Блиндер А.Е., Кузьменков А.А., Казейкин В.С., Балаев С.Ю., Асаул А.Н., Гриненко С.В., Закиров А.И., Гайдайчук О.С., Баронин С. А., Калашникова Н.Ю., Зайкулина Т.Г., Драпиковский А.И., Виноградов Д.В.

Целью диссертационного исследования является обоснование и разработка механизма управления малоэтажными жилищными поселками на основе комплексного подхода.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие основные задачи исследования:

— Рассмотреть характеристики и особенности строительства малоэтажных жилых поселков

— Оценить развитие малоэтажного жилого строительства в России и Красноярском крае

— Исследовать зарубежный опыт развития малоэтажного жилого строительства

— Изучить особенности управления малоэтажными жилыми поселками и их жизненным циклом.

— Разработать стратегические решения по управлению развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г. Красноярска.

Область исследования диссертационной работы соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)», а именно пункту 1.3.53. Организационно - экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве.

Объект исследования – процесс управления малоэтажными жилыми поселками.

Предмет исследования – система управления развития малоэтажными жилыми поселками в регионе Красноярский край.

Научная гипотеза исследования состоит в том, что разработка механизма управления развитием малоэтажных жилых поселков будет способствовать принятию более эффективных решений в исследуемой сфере.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в разработке мероприятий по усовершенствованию механизма управления малоэтажными жилыми поселками, позволяющих реализовать данные принципы наиболее эффективно с учетом интересов участников процесса управления малоэтажных жилых поселков.

Теоретическая база диссертационного исследования на тему: «Управления развитием малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной зоны г. Красноярска)», представлена научными положениями содержащимися в трудах ученых в области отечественного и зарубежного опыта, а также законодательными актами и нормативными документами Российской Федерации и Красноярского края, определяющими функционирование системы управления развитием малоэтажных жилых поселков.

Методологической основой диссертационного исследования является комплекс методов научного познания: методы группировок, синтеза, системного, логического, экономико-статистического анализа, статистических исследований, а также табличные и графические приемы визуализации данных.

Информационной базой диссертационного исследования являлись данные статистической и аналитической информации Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (Росстата) и её территориального органа в Красноярском крае, аналитические материалы министерств и ведомств России, законодательные акты Российской Федерации,

нормативные и методические документы по вопросам жилищной политики и строительства, материалы публикаций российской и зарубежной прессы.

Практическая значимость диссертационного исследования обусловлена разработкой на основе теоретических и методических положений системы научно-практических рекомендаций в виде моделей, графиков, таблиц, позволяющих повысить эффективность управления развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны города Красноярска.

Основные результаты исследования, полученные автором, и их научная новизна:

— Уточнено понятие «малоэтажного жилого строительства», а также рассмотрены классификация и структура рынка малоэтажного строительства, характеристика материалов строительства и приведена характеристика поселков по классам жилья. Изученный материал позволил сформировать образ малоэтажных жилых поселков.

— Проведен анализ рынка малоэтажного жилого строительства в России и Красноярском крае, который показал положительную динамику развития данной сферы, но при этом доля рынка малоэтажного строительства в сегменте жилой недвижимости имеет не большой вес. Также были подробно исследованы коттеджные поселки пригородной зоны г. Красноярска и выделены их основные характеристики.

— Анализ зарубежного опыта показал, что тенденции роста жилищного строительства, с упором на малоэтажное, на примере стран Европы и Северной Америки направлены: к снижению стоимости производства строительных работ, сроков работ, строительных материалов и основных механизмов для выполнения работ, а также к увеличению жилищного сервиса.

— При изучении особенностей управления малоэтажного жилого поселка и их жизненного выявлена система управления, которая включает в себя уровни: государственного управления, регионального управления, управляющей организации малоэтажного жилого поселка и жильцы. Все эти

уровни имеют разную степень воздействия, объекты управления и получаемые результаты.

— Разработаны стратегия по управлению развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г. Красноярска и оптимальная система управления малоэтажным жилым поселком, которые направлены на улучшение ситуации на рынке малоэтажного строительства, а также увеличению уровня удовлетворенности населения проживающего в малоэтажных поселках.

Публикации результатов диссертационного исследования выполнены в 3 статьях, в том числе 1 статья опубликованы в сборнике, входящем в систему научного цитирования РИНЦ.

Цель и задачи исследования предопределили структуру работы, которая включает введение, три главы, заключение, библиографический список, приложения. Основной текст диссертации изложен на 94 страницах, включая 40 иллюстраций, 11 таблиц, 33 использованных источника.

Во введении изложена актуальность темы исследования, обозначены цель и задачи, предмет и объект исследования, научная новизна, теоретическая и практическая значимость исследования.

В первой главе «Теоретические основы и практические аспекты развития малоэтажного жилого строительства» рассмотрены характеристики и особенности строительства малоэтажных жилых поселков, проведена оценка развития малоэтажного жилого строительства в России и Красноярском крае, а также исследован зарубежный опыт развития малоэтажного жилого строительства.

Во второй главе «Системный подход к управлению развитием малоэтажных жилых поселков» на основе результатов анализа существующих инструментов по управлению развитием малоэтажных жилых поселков, охарактеризована система управления жизненным циклом малоэтажных жилых поселков и изучены потребительские предпочтения как основа для принятия решений по развитию малоэтажных жилых поселков.

В третьей главе «Разработка стратегических решений по управлению развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г. Красноярска» проведен SWOT – анализ малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной зоны г. Красноярска), разработаны стратегический план развития и эффективная система управления малоэтажными жилыми поселками.

В заключении сформулированы выводы и основные результаты проведенного исследования.

1 Теоретические основы и практические аспекты развития малоэтажного жилого строительства

1.1 Характеристика и особенности строительства малоэтажных жилых поселков

Если говорить о малоэтажном строительстве, то в законодательстве Российской Федерации до сих пор нет определения малоэтажной застройки. Однако в п.2, п.3 ч.2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ [2] можно найти описание архитектурных типов малоэтажных домов. К ним относятся три типа строений: многоквартирные дома до трех этажей, сблокированные и индивидуальные коттеджи. Каждый из них имеет свои характерные черты и типы домов, представленные на рисунке 1.



Рисунок 1 – Классификация малоэтажного строительства

Исходя из этого, можно сказать, что малоэтажная застройка – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с

соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки).

Многоквартирный дом – это жилые дома с количеством этажей не превышающем трех, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не более четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Сблокированные дома – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Таунхаусы – это комплексы из нескольких блокированных домов, каждый из которых имеет отдельный вход и участок земли и две общие стены с соседями. Обычно таунхаусы близки по планировке и фасадам, имеют 2-3 этажа.

Лейнхаусы – это блокированные дома, которые отличаются друг от друга этажностью, планировкой и фасадами.

Квадрохаусы – это дома на четыре квартиры. Каждая из четырех семей в таких домах занимает часть дома на высоту всех имеющихся этажей здания.

Дуплекс – это дом, состоящий из двух частей (чаще всего симметричных), где у каждой части свой владелец. Земельный участок является предметом совместной собственности двух владельцев.

Индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Коттедж – это загородное домовладение с земельным участком, располагающее всеми элементами удобств и дополнительными опциями улучшенного быта и отдыха.

Усадьба – это земельный участок вместе с расположенными на нем жилым домом, хозяйственно-бытовыми зданиями, наземными и подземными коммуникациями, многолетними насаждениями.

Типовой дом — это дом, построенный по массовому проекту, не имеющей особой архитектурной выразительности.

Жилье низких потребительских качеств предназначено для населения с низкой платежеспособностью. Размещено в не престижных районах и удалено от основных транспортных коммуникаций. Принадлежит к зданиям старого фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения. Квартиры размещены в первых этажах домов других типов. Заниженные архитектурно-планировочные характеристики.

Если говорить о строительных технологиях, применяемых в малоэтажном строительстве, то их количество постоянно пополняется современными конструкциями и материалами. Они уменьшают стоимость жилья за счет своих характеристик, позволяют домам быть более энергоэффективными, уменьшают сроки строительства и другое. Все это позволяет не привлекать тяжелую технику, уменьшить затраты на рабочую силу и не платить специалистам.

В Красноярском крае и по всей России применяют уникальные и проверенные временем материалы и технологии, обладающие своими преимуществами и недостатками.

Согласно исследованиям Корнилов С.С. [3] приведем сравнительную характеристику технологий используемых в малоэтажном строительстве в таблице 1.

Таблица 1 – Сравнительная характеристика технологий малоэтажного строительства

Параметры	ЛСТК	Деревянный каркас	Кирпич	Газобетон	Брус	Брус клееный
Экологичность	не экологичен	не экологичен	экологичен	экологичен	экологичен	не экологичен
Шумоизоляция	высокая	высокая	низкая	средняя	низкая	низкая
Надежность технологии	надежен	надежен	надежен	надежен	надежен	надежен
Неизменность геометрии	без изменений	возможны изменения	без изменений	без изменений	возможны изменения	без изменений
Задержка тепла	высокая	высокая	средняя	средняя	средняя	средняя
Огнестойкость	не горюч	горюч	не горюч	не горюч	горюч	горюч
Сезонность строительства	всесезонно	всесезонно	ограниченная сезонность	ограниченная сезонность	всесезонно	всесезонно
Стоимость дома	низкая	низкая	высокая	средняя	низкая	высокая
Срок строительства	1-3 месяца	1-3 месяца	более 1 года	более 1 года	более 1 года	1-3 месяца
Долговечность	70 лет	70 лет	более 100 лет	до 100 лет	100 лет	более 100 лет

Изучив сравнительные характеристики технологий малоэтажного строительства невозможно выявить доминирующую технологию, так как у каждой есть свои плюсы и минусы. Это указывает только на то, что необходимо разработка более универсальных технологий, которые обладали положительными характеристиками и внедрение их на рынок малоэтажного строительства.

Рынок малоэтажного строительства согласно Мирзоян Н.В. [4] делится на отдельные сегменты в соответствии с преобладающими потребностями, по способу совершения сделок, по их видам, по степени готовности и форме собственности. Структура рынка малоэтажной жилой недвижимости представлена на рисунке 2.



Рисунок 2 – Структура рынка малоэтажной жилой недвижимости

Если говорить об особенностях оформления в собственность малоэтажного жилья, то оно практически ничем не отличается от многоэтажного жилья. Покупка любого нового жилья связана с возможными сложностями юридической защиты покупателей. Такими причинами могут

быть как задержка застройщиком сроков сдачи объекта, поэтому схема продажи, которую использует застройщик, имеет не маловажное значение при выборе покупателем того или иного жилья.

П. Г. Грабов и А. И. Солунский [5] отмечают особенность повышения эффективности строительства малоэтажного домостроения при увеличении доли индустриального малоэтажного жилищного строительства по сравнению с индивидуальным строительством и выделяют следующие преимущества развития индустриального малоэтажного домостроения:

Экономичность – при эксплуатации отсутствует необходимость в создании дорогих централизованных систем жилищно-коммунального хозяйства (систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения), эксплуатационные затраты для такого типа жилья будут ниже, чем для многоэтажного, так как здесь их несет владелец жилья, что позволяет ему более тщательно контролировать количество потребляемых ресурсов.

Низкая цена – при массовом строительстве малоэтажного деревянного жилья одним предприятием его себестоимость существенно ниже многоквартирных многоэтажных домов.

Динамичность – при процессе производства более низкие капитальные затраты и время создание дополнительных строительных мощностей.

Экологичность – при строительстве используется экологически чистое сырье и практически безотходное производство.

Определение малоэтажного жилого поселка не имеет утвержденного термина в законодательстве Российской Федерации. Большинство источников говорит, что объектами малоэтажного жилого поселка является построенный либо строящийся комплекс коттеджей, в рамках единого архитектурно-планировочного решения, обладающий единой инженерной инфраструктурой (системы отопления, электроснабжения, водоснабжения, канализации, телефонии, системы охраны и др.), а также с единым благоустройством участка. В состав объектов малоэтажного жилого поселка могут входить несколько типов домов, отличающихся как различными объемно-

планировочными характеристиками (число этажей, площадь, планировка и др.), так и различными технологиями строительства и видами домов (коттеджи, таунхаусы и др.). Также объект малоэтажного жилого поселка может быть отделен от окружающих территорий и включать в себя различные социально-культурные объекты (школы, парки, торговые комплексы и др.). Классификация объектов малоэтажного жилого поселка представлена на рисунке 3.



Рисунок 3 – Классификация объектов малоэтажного жилого поселка

Говоря об оценке развития объектов малоэтажного жилого строительства, можно сказать, что большинство таких объектов относят себя к тому или иному классу жилья, который характеризуется своими особенностями по основным требованиям, таким как:

— Наличие подведенных коммуникаций. Необходимый минимум для комфортного проживания людей должен включать в себя центральное водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и канализация.

— Наличие инфраструктуры. Она предполагает размещение в непосредственной близости аптек, торговых центров, школ, детских садов, кафе, ресторанов, зоны отдыха, сервисной службы.

— Ограждение по периметру, КПП и видеонаблюдение.

— Наличие управляющей компании. Управляющая компания должна взять на себя обустройство и уборку территории.

— Транспортная доступность (маршрутное такси, электрички).

— Концепция архитектуры поселка. На рынке можно отличить три вида поселков: поселки единого стиля, поселки с ИЖС и смешанные поселки.

— Архитектурно-планировочные решения домов. К ним относят тип домов, материалы из которых построен дом, площадь дома и участка.

— Наличие уникальных сооружений или особых природных зон. Это могут быть как не типичные сооружения (пристани для яхт, гольф клубы и др.), так и особые природные зоны (заповедники, побережье моря и др.).

Так как класс жилья наиболее очевидно дает оценку развития коттеджных поселков и демонстрирует разницу их характеристик, то легко можно оценить уровень обеспеченности поселков необходимыми функциями исходя из этой классификации, и соответственно понять уровень развития загородных коттеджных поселков. Для сравнения поселков разных классов по критериям после тщательного анализа каждого класса и изучения работы Блиндер А.Е. [6] была составлена таблица. Сравнение объектов малоэтажного жилого строительства разных классов приведено в таблице 2.

Анализ классов малоэтажного жилья показал, что стоимость малоэтажного жилья довольно высока. Это обусловлено различными факторами – местоположением объектов, качеством и характеристикой ограждающих конструкций и отделочных материалов, состоянием готовности объектов, площадью земельного участка, а также комбинацией этих признаков. Стоимость квадратного метра жилья сейчас высокая, т.к. она складывается из больших затрат на землю и на строительство коммуникаций.

Таблица 2 – Сравнение объектов малоэтажного жилого строительства разных классов по критериям

Критерии	Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
Удаленность от крупных населенных пунктов	разная	до 30 км	до 30 км, имеет значение экология	хорошая транспортная доступность, качественные дороги
Месторасположения поселка	разное	благоприятный район	благоприятный район, экология, окружение, ландшафт	уникальное место, особенный ландшафт, озеро, лес
Цена дома	до 5 млн. руб.	от 5 млн. руб.	от 10 млн. руб.	свыше 25 млн. руб.
Площадь участка	до 10 соток	от 10 соток	от 15 соток	от 30 соток
Площадь дома	до 150 кв. м.	от 150 кв. м.	от 250 кв. м.	от 500 кв. м.
Архитектура поселка	нет	весь поселок или в отдельных элементах	современная функциональная архитектура	авторские проекты с оригинальной архитектурой
Архитектура домов	типовые проекты	качественные архитектурные проекты	современные проекты	эксклюзивные проекты
Материал домов	каркасно-панельные, профилированный брус и бревно	газобетон, кирпич, монолит, клееный брус	материалы высокого качества	эксклюзивные материалы высокого качества
Коммуникации	преимущественно индивидуальные	центральные или индивидуальные	все центральные	все центральные
Соц. инфраструктура поселка	детская площадка, минимум магазинов, вся инфраструктура преимущественно отдалена	+мед.пункт, аптека, кафе, спорткомплекс, админ. здание, необходимая инфраструктура в поселке	+аллеи, детские сады, супермаркеты, рестораны, банки, различные сферы услуг	+эксклюзивные ландшафтные работы, парк, частная школа, вертолетные площадки и др.

Понятно, что корпоративный застройщик, который вынужден строить сети самостоятельно за счет оборота средств, кредитных ресурсов, долевого строительства, таким образом, значительно повышает себестоимость квадратного метра. Сегодня сфера малоэтажного строительства, которую развивают частные застройщики, обеспечивает 14-20 процентов населения, исходя из потребительского спроса. Обеспечивает финансовыми ресурсами потребителей. Остальные 80 процентов населения неспособны приобрести малоэтажное жилье ни по действующим кредитным ставкам, ни по тому уровню цен, который складывается на рынке первичного малоэтажного жилья.

Решением для этого может стать обязательное участие государства. Государство должно идти в двух направлениях. Первое – стимулировать развитие малоэтажного строительства путем подготовки документации по планировке территории и вложения средств в инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру для того, чтобы обеспечить приемлемую для конечного потребителя цену квадратного метра. Второе – обеспечивать государственные полномочия в виде помощи определенным категориям граждан, делая жилье более доступным широким слоям населения.

1.2 Анализ развития малоэтажного строительства

Кузьменков А.А. [7] считает, что Россия в наибольшей мере соответствует стране с наибольшими возможностями в развитии и загородного малоэтажного домостроения, но доля малоэтажного жилищного строительства в России существенно отстает от близких к нам по климатическим условиям стран, таких как Канада (79%), США (92%), а также европейских стран – 80%. Примером может служить «одноэтажная Америка», где малоэтажное жилье составляет более 90% жилищного фонда страны.

В России строительство индивидуального жилья не во всех регионах развито одинаково. Наиболее популярным данный вид строительства является в Центральном федеральном округе и Приволжском федеральном округе, а

темпы Северо-Кавказского и Дальневосточного округа не очень высоки, хотя за последний год видна положительная динамика. На рисунке 4 показана доля индивидуального жилищного строительства в 2016 году по сравнению с 2015 годом.



Рисунок 4 – Доля регионов в ИЖС в 2016/2015г.

Согласно государственной статистике Росстата [8], около трети малоэтажных домов в России строится из кирпича. Еще примерно четверть – из дерева. Остальной объем приходится на дома, построенные по другим технологиям (каркасные, панельные и т. д.). Данная статистика представлена в виде диаграммы на рисунке 5.

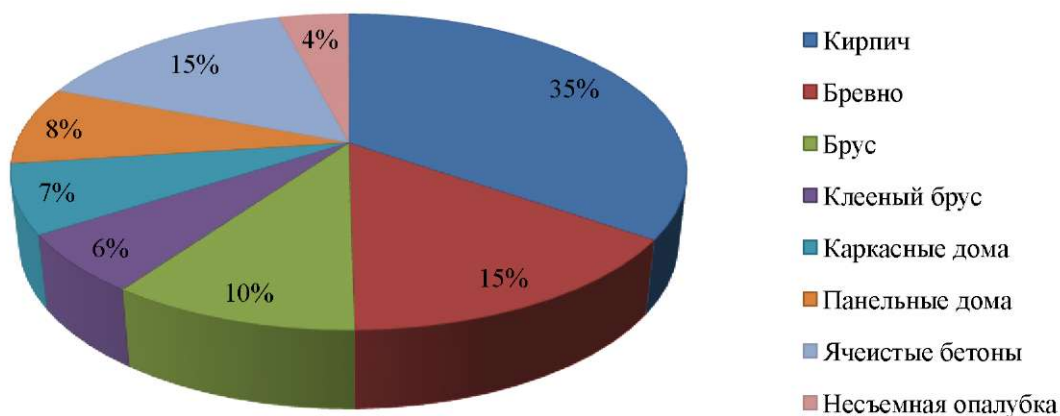


Рисунок 5 – Структура малоэтажного домостроения в России по технологиям

Для исследования динамики развития малоэтажного строительства сравним показатели, данные с сайта <http://www.gks.ru/>, характеризующие индивидуальное жилье и многоквартирные дома Российской Федерации представленные в таблице 3.

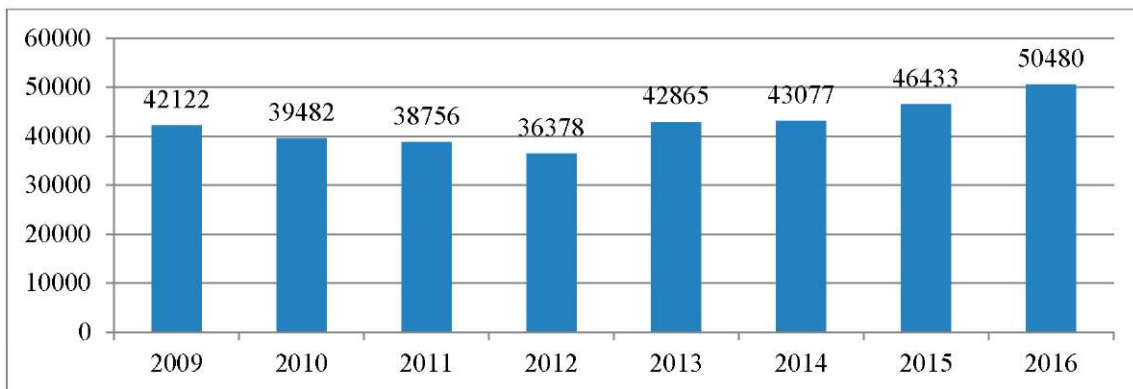


Рисунок 6 – Количество введенных зданий (ИЖС)

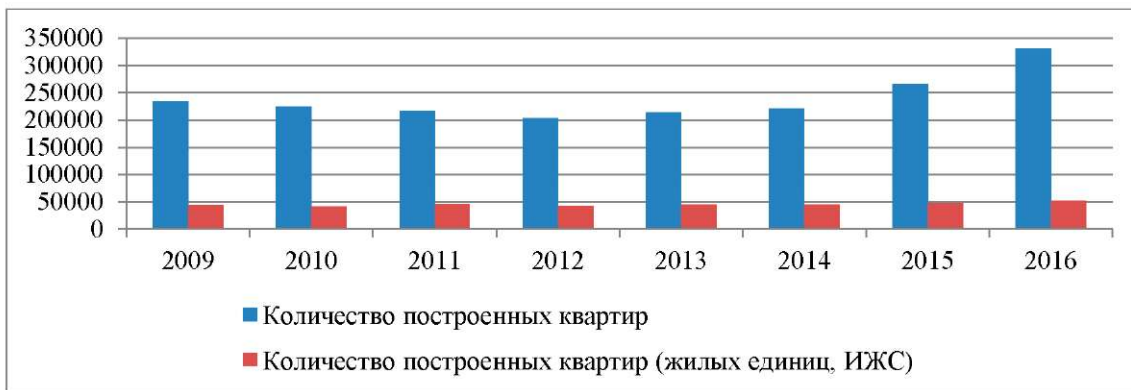


Рисунок 7 – Количество построенных квартир

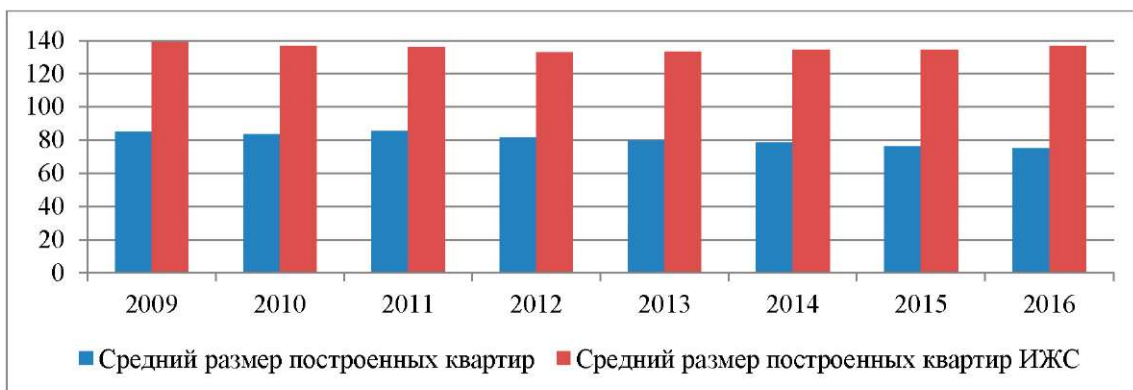


Рисунок 8 – Средний размер построенных квартир

Таблица 3 – Динамика показателей строительной отрасли, характеризующие индивидуальное жилье и многоквартирные дома Российской Федерации

Наименование показателей	Временной период							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Введено в действие общей площади жилых домов в расчете на 1000 человек населения (кв.м.)	535	515	509	455	469	472	523	631
Введено в действие общей площади жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств (тыс.кв.м.)	433,6	342,3	410,5	363,5	568,3	950,1	906,5	825,97
Количество введенных зданий (ИЖС)	42122	39482	38756	36378	42865	43077	46433	50480
Количество построенных квартир	233610	224193	215926	202683	213985	221038	265279	331076
Количество построенных квартир (жилых единиц, ИЖС)	43884	40696	45234	42116	44252	44027	47185	50964
Средний размер построенных квартир населением за счет собственных и заемных средств (кв.м.)	138,8	136,7	135,9	132,6	132,9	134,4	134,4	136,5
Средний размер построенных квартир (кв. м.)	84,7	83,4	85,3	81,5	79,3	78,4	75,8	74,8
Средняя стоимость строительства 1 кв.м. общей площади жилых домов (рублей)	20826	26583	31164	32152	34763	35693	37434	42919

Официальные аналитические сводки показывают, что Россия в наибольшей мере соответствует стране с наибольшими возможностями в развитии малоэтажного домостроения и находится на этапе своего развития. Для развития есть все предпосылки, такие как большое количество территории, запасы лесов и другое. Главная проблема развития малоэтажного домостроения, это высокая стоимость по сравнению со странами запада.

Таблица – 4 Количество введенных зданий (ИЖС)

Временной период	Значение	Темп роста		Темп прироста	
		базисный	цепной	базисный	цепной
2009	42122	100	100	0	0
2010	39482	93,73	93,73	-6,3	-6,3
2011	38756	92,01	98,16	-8	-1,8
2012	36378	86,36	93,86	-13,6	-6,1
2013	42865	101,76	117,83	1,8	17,8
2014	43077	102,27	100,49	2,3	0,5
2015	46433	110,23	107,79	10,2	7,8
2016	50480	119,84	108,72	19,8	8,7

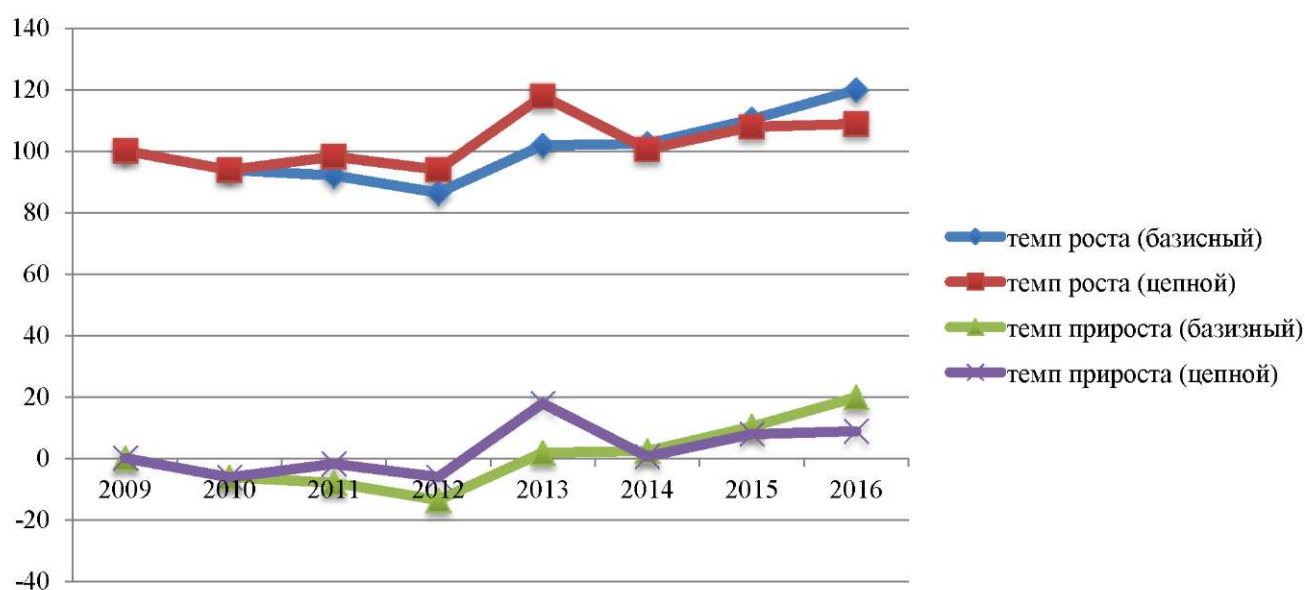


Рисунок 9 – Динамика показателя «Количество введенных зданий (ИЖС)» по Российской Федерации

Анализ динамики показателя «Количество введенных зданий (ИЖС)» по РФ показал, что в 2009 году показатель начал падать, причиной тому был кризис, но уже в следующие годы значение показателя выросло.

В настоящее время в Красноярском крае растет спрос на загородное жилье, но рынок только зарождается. Рост цен на квартиры подтолкнул развитие малоэтажного домостроения. А также произошло изменение потребительских предпочтений. Все больше покупателей жилья приходят к пониманию качественно нового стиля жизни, который уже давно прижился на Западе: малоэтажная застройка. Повышенным спросом пользуются коттеджи и таунхаусы со всеми коммуникациями. Стоимость такого жилья составляет в основном от 3 до 5 миллиона рублей. Очевидно, что в основном средний класс населения Красноярского края не могут себе позволить загородное жилье, стоимостью трехкомнатной квартиры. Осознав это, многие строительные компании изменяют условия строительства, уходят от элитных домов в пользу бюджетных, снижают стоимость покупки за счет уменьшения площади участков и домов, снижают уровень отделки и т.д.

Еще одним толчком для развития малоэтажного домостроения вне города стала ситуация на строительном рынке Красноярска. Раньше хватало объемов в городе. Но сейчас достаточно сложно получить землю под строительство многоквартирного жилого дома в черте города.

В последнее время на смену хаотичной загородной застройке приходят проекты с единой концепцией, с развитой социальной инфраструктурой. Сейчас таких проектов в Красноярске несколько. Однако пока на их долю приходится незначительная часть рынка. Поселки, состоящие из таунхаусов и коттеджей, ориентированы на среднего покупателя. И этот сегмент испытывает наибольший рост. Наибольшим спросом пользуются загородные дома площадью 100-200 квадратных метров. Годовой объем вводимого загородного жилья составляет в денежном выражении 2–3 миллиарда рублей.

Можно выделить ряд рисков влияющих на развитие малоэтажного строительства в Красноярском крае представленных в таблице 5.

Таблица 5 – Риски, влияющие на развитие малоэтажного строительства

Внешние риски	Внутренние риски
Недостаточный уровень развития механизмов государственно-частного партнерства	Недостаточные темпы развития инфраструктуры для жилищно-гражданского и промышленного строительства
Перспективы изменения рыночной конъюнктуры на товары и услуги	Высокий уровень износа производственных мощностей, не отвечающих современным требованиям энергетической и экономической эффективности
Усиление конкурентного давления на региональном рынке	Институциональные риски, связанные с процедурами оформления земельных участков под строительство
Ценовые риски, связанные с высокими ценами на жилье относительно уровня заработной платы и доходов населения	

Согласно данным Красстата [9] в Красноярском крае в январе-сентябре 2014 года наблюдались высокие темпы роста малоэтажного жилищного строительства, за этот период было введено 609,7 тысяч квадратных метров жилья (292,2 квадратных метра индивидуальными лицами и 317,5 квадратных метров организациями застройщиками), это на 5,9% больше по сравнению с январем-сентябрем 2013 года.

На данный момент в Красноярском крае реализуется более 40 проектов малоэтажного строительства (по данным газеты «Красдом»), большинство из которых находится в пригородах Красноярска, в черте города или вблизи обжитых деревень. Стоимость одной сотки без коммуникаций и света стоит от 10 тыс.руб, а с коммуникациями от 35 до 80 тыс.руб. Затруднения развития малоэтажного строительства, в первую очередь, связаны с подключением к сетям коммунальной инфраструктуры, это увеличивает стоимость квадратного метра как минимум на 10 тыс.руб. Карта коттеджных поселков представлена на рисунке 10.



Рисунок 10 – Коттеджные поселки в пригороде г. Красноярска

По данным журнала «Деловой квартал» [10] проведена сравнительная характеристика проектов малоэтажного строительства в Красноярске и пригородной зоне и представлена в таблице 6.

В таблице 6 представлены наиболее крупные проекты коттеджных поселков Красноярского края. По результатам сравнения видно, что стоимость домов в поселках пригорода Красноярска начинаются от 10 тыс.руб за квадратный метр (вариант без отделки) и варьируется в среднем в районе 35-40 тыс.руб за квадратный метр, что дешевле городских квартир. Площадь домов от 100 метров квадратных делает приобретение загородного дома приблизительно равноценным покупке квартиры, но это не уменьшает его преимуществ перед квартирой.

Таблица 6 – Сравнительная характеристика проектов малоэтажного строительства в Красноярске и пригородной зоне

Наименование поселка	Удаленность от города, км	Стоимость участка от, тыс.руб./сотка	Стоимость дома от, тыс.руб./кв.м.	Материал домов	Коммуникации	Архитектура	Инфраструктура
«Сосны»	2,5	500	52	различный	все (от города)	архитектурно оформление в едином стиле	спорткомплекс, аптека, ресторан, административные здания и др.
мкр. «Удачный»	в черте города	-	47	различный	холодное водоснабжение, городская канализация	индивидуальная архитектура	развлекательный центр площадью более 3 000 кв. м., подземные паркинг
Альпийская деревня «Шамони»	5	75	45,8	кирпич	централизованная сеть водопровода	архитектурно оформление в альпийском стиле	ресторан, магазин, аптека, спорт. клуб, горнолыжная трасса, пруд, , детская площадка, видовая башня, управляющая компания
«Английский парк»	в черте города	включена в стоимость дома	40	кирпич	все (от города)	архитектурно оформление в английском стиле	общественный центр, теннисный корт, детская площадка
Коттеджный городок «Видный»	8	включена в стоимость дома	40	различный	централизованные сети	архитектурно оформление в едином стиле	детский сад с начальной школой, ТРК, общественно-деловой центр, спортивно-оздоровительный центр и др.

Продолжение таблицы 6

Наименование поселка	Удаленность от города, км	Стоимость участка от, тыс.руб./сотка	Стоимость дома от, тыс.руб./кв.м.	Материал домов	Коммуникации	Архитектура	Инфраструктура
«Новалэнд»	2,5	18	36,5	монолит, деревянный каркас	централизованные сети	архитектурно оформление в едином стиле	школа, дет.сады, ТЦ, спортивные площадки, МЦ с аптекой и др.
«Шале-клуб»	12	20	35	кирпич	централизованные сети	архитектурно оформление в альпийском стиле	детские площадки, здание администрации
«Емельяновский посад»	26	включена в стоимость дома	33	кирпич	централизованные сети	архитектурно оформление в едином стиле	детский сад, спортивные и детские площадки
«Акварели»	31	25	23	различные	центральное водоснабжение	архитектурно оформление в едином стиле	магазина, аптека, парковка, детский клуб временного пребывания (сад), спортивные площадки
«Новая Заречная»	5	включена в стоимость дома	24	монолит	централизованные сети	архитектурно оформление в едином стиле	нет данных
«Скандинавия»	7	включена в стоимость дома	22	кирпич, блоки	централизованные сети	архитектурно оформление в едином стиле	тех. центр, минимаркет, досуговый и оздоровительный центр
«Кузнецово Заповедный»	3	60	18	различные	централизованные сети	архитектурно оформление в едином стиле	граничит с заповедником "Столбы"

Окончание таблицы 6

Наименование поселка	Удаленность от города, км	Стоимость участка от, тыс.руб./сотка	Стоимость дома от, тыс.руб./кв.м.	Материал домов	Коммуникации	Архитектура	Инфраструктура
«Синегорье»	30	20	18	брус	автономные дома	различная	магазин, аптека, детский сад и др.
«Новые Раскаты»	33	20	17	различный	автономные дома	различная	детский развивающий центр с игровой площадкой, кафе, гостевая парковка
«Кристалл»	17	20	10	клееный брус	автономные дома	различная	магазин, кафе, аптека, пляж, площадки, спортзал
«Усадьбино» («Поместье»)	34	включена в стоимость дома	25	брус	автономные дома	различная	магазин, аптека, сквер и детская и спортивная площадка
«Усадьбино» («Спутник»)	13	включена в стоимость дома	23	брус	автономные дома	различная	магазин, аптека, сквер и детская и спортивная площадка
«Потапово»	22	15	12	пенобетон, каркасное	централизованное водоснабжение	различная	административный центр, кафе, спортзал, фитнес-центр, детские и спортивные площадки
«Дивный»	30	включена в стоимость дома	32	кирпич	централизованные сети	различная	магазины, детская и спортивная площадка

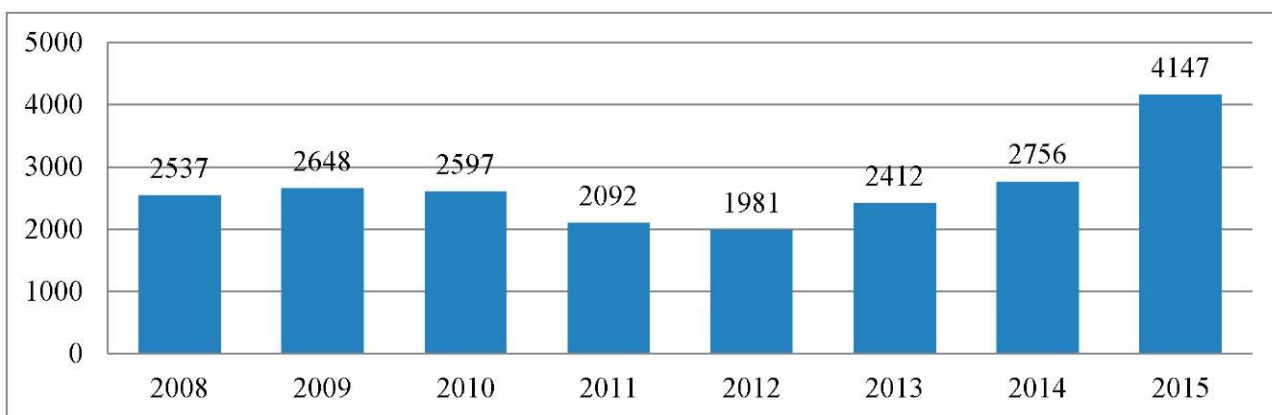


Рисунок 11 – Количество введенных зданий (ИЖС) в Красноярском крае

Анализируя динамику показателя в сравнении с 2014 годом, количество введенных зданий увеличилось в 1,5 раза. Исходя из этого, можно сделать вывод, что для развития малоэтажного строительства есть все предпосылки.

Главными материалом малоэтажного строительства является кирпич и древесина (бревна, брус), они занимают более 70% рынка, на долю других материалов и технологий приходится около 30% рынка (данные Росстата). Однако сейчас наметилась тенденция сближения к Западу, поэтому большие обороты набирает строительство по технологиям как панельное, каркасное, щитовые малоэтажные здания и другие зарубежные технологии. Малоэтажное строительство зачастую называют деревянным и не за просто так, ведь деревянные детали и конструкции (стены, окна, двери, полы перекрытия и др.), составляют от 40% стоимости дома.

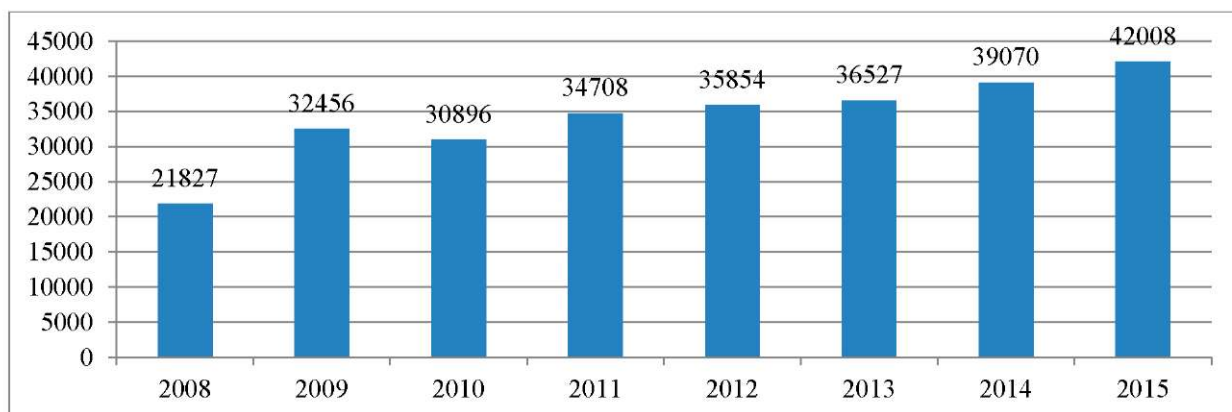


Рисунок 12 – Средняя стоимость строительства 1 кв.м. общей площади малоэтажных жилых домов в Красноярском крае (данные Красстата)

Таблица 7 – Анализ динамики показателей, функционирование строительной отрасли, характеризующие индивидуальное жилье и многоквартирные дома Красноярского Края

Наименование показателей	Временной период							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Количество введенных зданий (ИЖС) (единица)	2537	2648	2597	2092	1981	2412	2756	4147
Количество построенных квартир (жилых единиц, индивидуальное жилищное строительство) (единица)	2592	2686	2648	2155	2032	2497	2756	4147
Средняя стоимость строительства 1 кв.м. общей площади жилых домов (рубль) (Отдельно строящиеся здания жилого назначения квартирного типа)	21827	32456	30896	34708	35854	36527	39070	42008

За последние два года уровень цен растет примерно на 7%, что ниже уровня инфляции за данный промежуток, которая составляла около 11,4%. Это можно обусловить рядом следующих причин:

- уход от дорогого строительства к не дорогому;
- строительство по новым, более дешевым технологиям;
- запас прочности строительных компаний на рынке;
- поддержка государства.

Подводя итог анализу рынка малоэтажного строительства Красноярского края, можно сказать, что на данный момент в Красноярске заявлено несколько десятков различных крупных проектов в сфере малоэтажного жилищного строительства. Объемы введенных зданий ИЖС растут, растет спрос на рынке, данный вид жилья становится все более востребованным. При этом есть

тенденции, при которых строительство таких поселков можно сделать не дорогим, на примере Запада, а значит более доступным. Следовательно, рынок малоэтажных жилых поселков будет развиваться, и увеличивать свои обороты.

Стоит также отметить, что основным способом управления малоэтажными жилыми поселками (коттеджного типа) является самоуправление, либо организованные объединения жильцов таких поселков, на долю управляющих компаний приходится меньшая часть такой недвижимости. При этом уровень удовлетворения организацией управления поселком выше в поселках типа «Видный», «Емельяновский посад» «Новалэнд», где управление берет на себя организация выступавшая застройщиком данных поселков, а самый низкий наблюдается в таких как «Золотая горка» и «Усадьбино», где применяется самоуправление.

1.3 Исследование зарубежного опыта развития малоэтажного жилого строительства

Проведенные исследования различных библиографических источников по тематике анализа зарубежного опыта малоэтажного жилищного строительства, в том числе различных интернет-порталов и сайтов, более подробно были рассмотрены работы Казейкин В.С. [11] и Балаев С.Ю. [12], в них показано наличие большого позитивного опыта в области обеспечения приоритетов малоэтажного жилищного строительства. Обобщение имеющегося опыта в этой сфере позволило представить нижеследующие обзоры по данному вопросу.

Анализ показывает наличие в ряде передовых экономических стран совершенно другого менталитета граждан, у которых давно сформирован и реализуется потребительский спрос только на преимущественное проживание в индивидуальном жилье. Именно данный спрос, различный для разных категорий граждан, доминирует на жилищном рынке, где роль многоэтажного

жилья сведена до минимально допустимой доли, ориентированного только на социальный сектор малоимущих.

Семьи жителей северной и центральной Европы и Северной Америки проявляют стремление к наличию собственного дома и получение личного пространства входят в национальную особенность населения этих стран. Доля населения, живущая в собственных домах, представлена на рисунке 13.

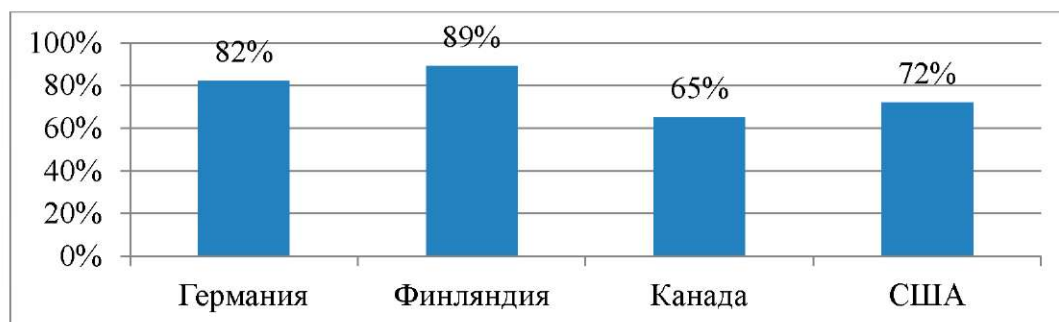


Рисунок 13 – Доли населения живущая в собственных домах, %

Тенденции к приобретению собственного, независимого жилья преобладают в странах с небольшой плотностью населения, за счет большой площади не освоенных территорий. Наибольшей популярностью в Северной Америке, Центральной и Северной Европе пользуются индивидуальные дома по быстровозводимым технологиям, цена на которые ниже, чем за городскую квартиру. Это особенность дает возможность формировать на одного жильца гораздо больше жилой площади. Количество квадратных метров жилой площади на душу населения представлено на рисунке 14.

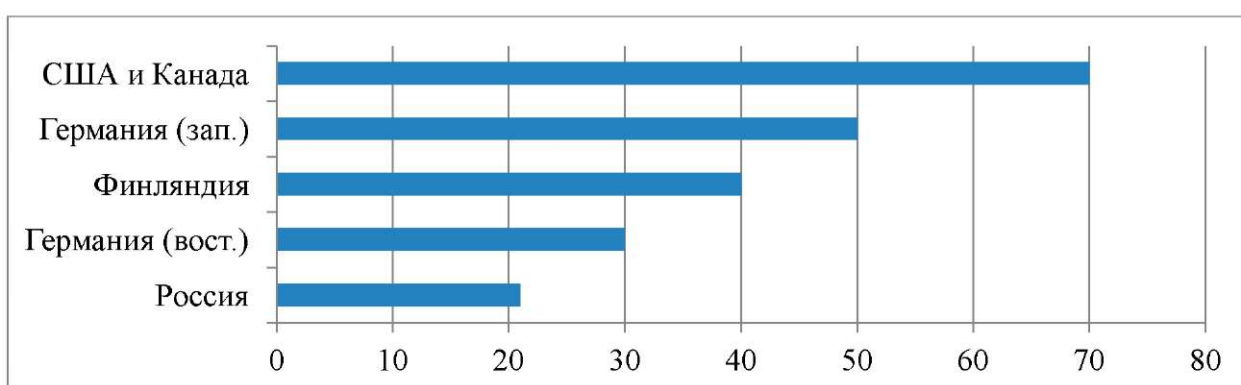


Рисунок 14 – Количество жилой площади на душу населения, кв.м.

К быстровозводимым малоэтажным индивидуальным домам по современным технологиям в странах Европы и Америки относят дома из следующих материалов: модульное, панельное (крупно элементное), каркасно-панельное, клеёный брус, оцилиндрованный брус. Главной строительной технологией для малоэтажных домов в Северной Америке, Центральной и Северной Европе являются каркасно-панельные (63%-99%) и модульные (2%-25%), как наиболее быстро возводимые, и с наименьшими издержками при строительстве и монтаже.

Деревянное домостроение в Северной Америке и Европе преобладает в странах с большими лесными массивами представлено на рисунке 15.

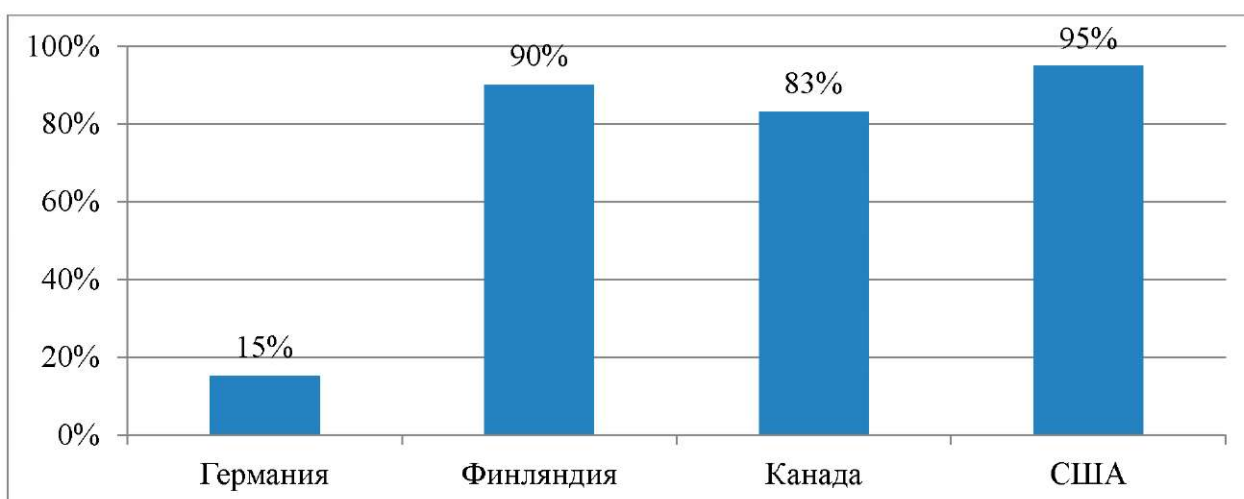


Рисунок 15 – Доли деревянного домостроения в странах Европы и Америки, %

Стремление к быстровозводимому и дешёвому жилью в XX веке свойственно для стран с большим приростом населения:

- США, прирост населения в различные периоды в 5%-15% в год;
- Канада, со стабильным ежегодным приростом населения в 1%-3%;
- Германия, прирост населения в конце 40-ых годов в 7%-9%, в конце 80-ых – начале 90-ых годов на 25%-45%.

Тяжелая экономическая ситуация (финансовые кризисы) мотивируют, в пост кризисный период, ускоренное формирование быстровозводимых строительных технологий и продуктивного развития более доступного жилья:

— США – кризис «Великая депрессия» 1929-1934 г.г. строительство жилых домов растет - 17%-22% в год,

— Германия – пост-военный кризис 1945-1949 г.г. строительство жилых домов растет - 30%-45% в год.

Для исследования динамики развития малоэтажного строительства в странах Европы и Америки сравним показатели, данные с сайта Росриэлт [13], характеризующие средние цены на жилье и динамику строительства малоэтажного жилья.

Германия. Рынок недвижимости в Германии имеет ярко выраженную позитивную особенность – децентрализованность, так как страна состоит из 16 земель, и в каждом регионе темпы роста цен на недвижимость задают центральные города.

Отсутствие больших лесных массивов для производства дешевого материала для строительства домов, а также большая площадь урбанизации Германии (231 чел. населения приходится на 1 кв.км), исторически сформировала приверженность к использованию в строительстве каменных, кирпичных и цементных строительных материалов. Более 50% малоэтажных зданий Германии возводится из пористого бетона. Несмотря на это Германия является самым большим экспортёром деревянных домов в мире, как страна с наиболее развивающейся технологией домостроения.

Рост жилищного строительства стимулируется:

— массовым притоком населения в Германию из постсоветского пространства и стран Восточной Европы, а также местное переселение «восточных» немцев в западные часть страны;

— снижением себестоимости строительства за счёт новых домостроительных технологий;

— низкая ипотечная ставка на покупку жилья 5%-7,5%.

Таблица 8 – Показатели характеризующие средние цены на жилье и динамику строительства малоэтажного жилья в странах Европы и Америки

Страна	Наименование показателей	Временной период									
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Германия	Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье, €	1365	1404	1485	1523	1597	1640	1725	1798	1866	1924
	Объем ввода малоэтажного жилья, тыс. ед.	298,3	322,4	261,2	271,6	286,9	294,3	303,1	318,3	-	-
Финляндия	Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье, €	2499	2599	2708	2806	2897	2986	3012	3125	3200	3296
	Объем ввода малоэтажного жилья, тыс.ед.	33	34,1	34,2	34,9	29,3	31,2	31,9	32,4	-	-
Канада	Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье, \$	1927	1999	2048	2104	2188	2254	2316	2389	2456	2491
	Объем ввода малоэтажного жилья, тыс. ед.	240	194,2	228,4	214,7	199,9	194,2	186,7	191	-	-
США	Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье, \$	1790	1678	1500	1478	1356	1320	1400	1425	1487	1521
	Объем ввода малоэтажного жилья, тыс. ед.	1850	2005	2200	2420	2615	2826	3056	3290	-	-

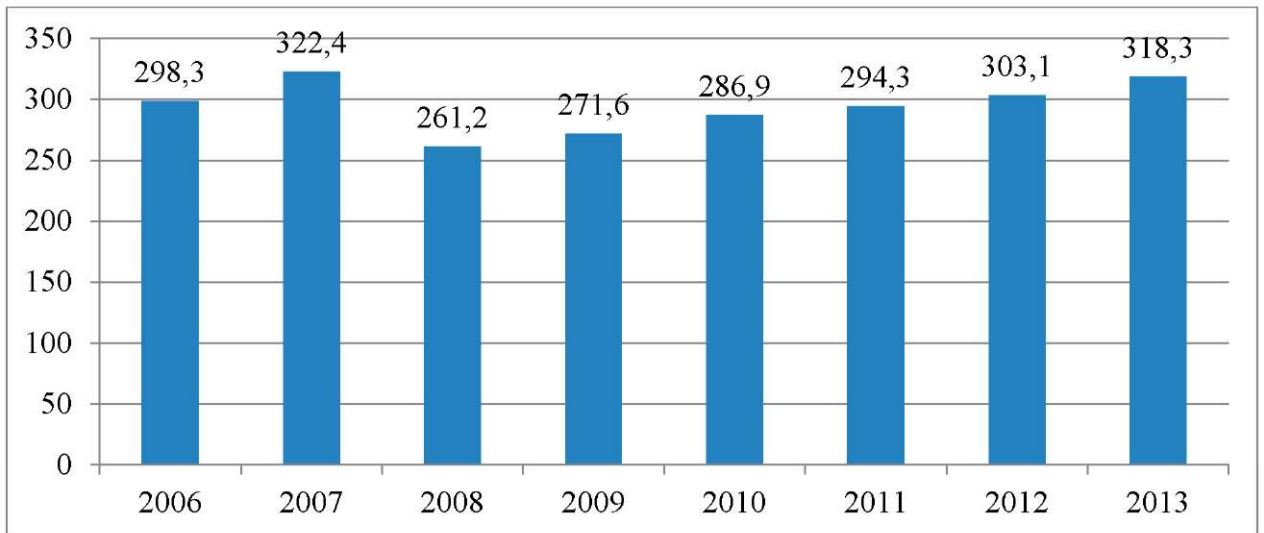


Рисунок 16 – Объем ввода малоэтажного жилья в Германии, тыс. ед.

При жилом фонде, на 90% состоящего из малоэтажных домов, основная технология строительства малоэтажных домов в Германии является каркасно-панельная, с панелью или блоками из пористого бетона. Основная часть панельных домов (до 25% от всех домов) сформированы за счёт районов бывшей Восточной Германии и построены по типовым проектам. Средний размер жилой площади в Германии на одного жильца растет ежегодно не меньше чем на 0,5 кв.м.

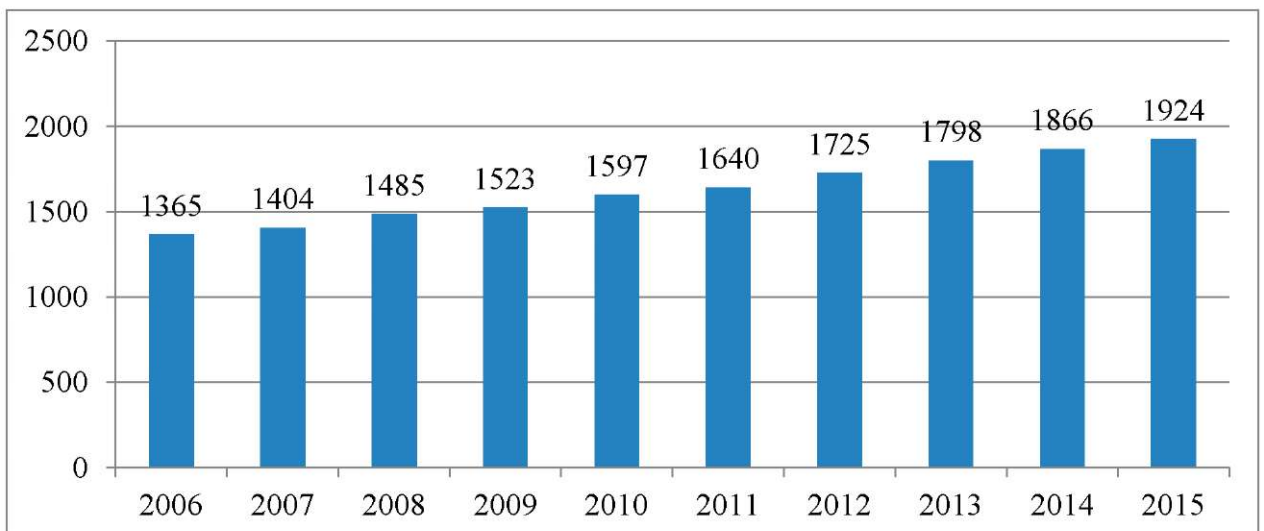


Рисунок 17 – Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье в Германии, €

Цены на недвижимость в Германии одни из самых низких среди стран Западной и Центральной Европы. Среднестатистический рост стоимости жилых домов и квартир составляет по стране 3 % в год.

Канада. Более 65% канадцев живут в собственных домах. Темпы ввода многоквартирных домов в Канаде на 5% ниже чем темпы ввода домов на одну семью. 15% домов повышенной заводской готовности, производимых в Канаде, экспортируется в ближайшее США. Основная технология малоэтажного домостроения в Канаде является деревянно-каркасной.

Рост доходов населения Канады (4% в год) и низкие процентные ставки по жилищной ипотеке (6,3%-7,25%) дают возможность надежного фундамента рынка недвижимости страны.

Рост жилищного строительства стимулируется:

- стабильным притоком иностранных граждан в Канаду;
- снижением себестоимости строительства за счёт новых домостроительных технологий;
- низкая ипотечная ставка на покупку жилья 7%.

Тенденции домостроения Канады стремятся к увеличению домов на одну семью, ежегодно опережая темпы строительства многоквартирных домов.

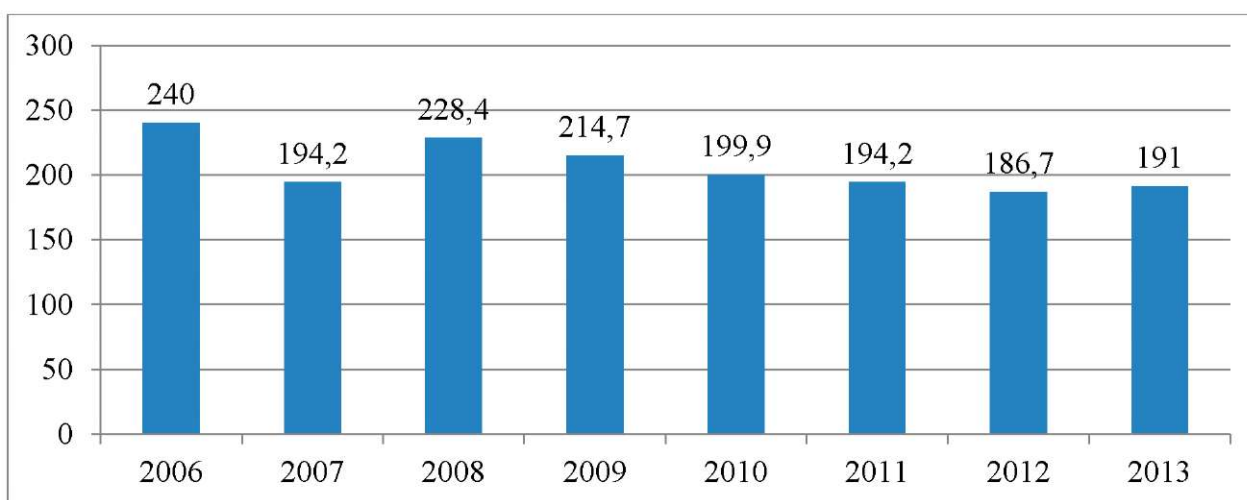


Рисунок 18 – Объем ввода малоэтажного жилья в Канаде, тыс. ед.

Не смотря на упадок строительства нового жилья, рост цен на жильё продолжается среднегодовыми темпами в 5%

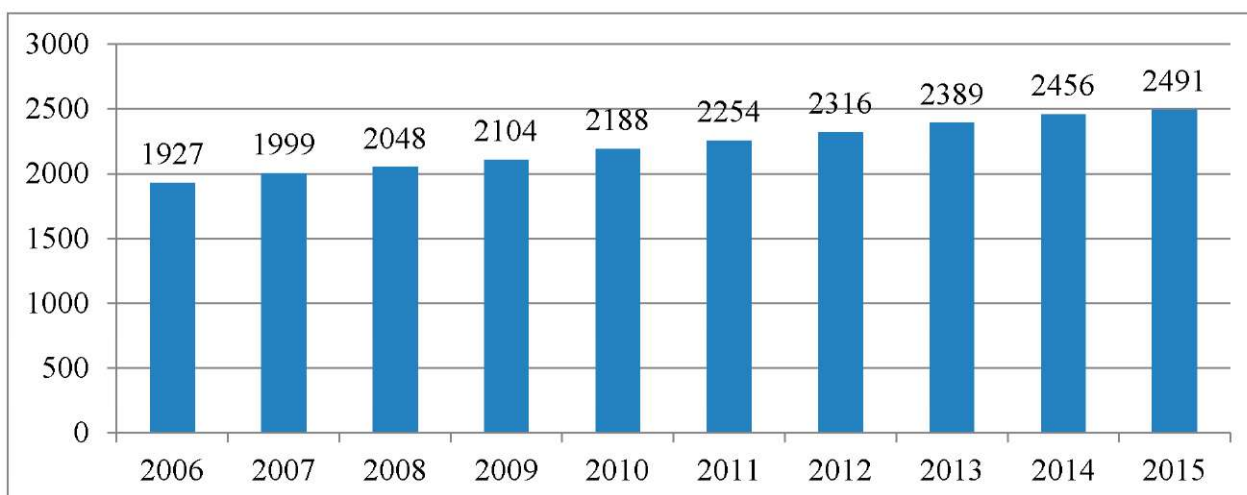


Рисунок 19 – Средние цены кв.м. на малоэтажное жильё в Канаде, \$

Финляндия. До 35% домов в городах Финляндии построены из дерева или на деревянной основе. Основная технология малоэтажного домостроения в Финляндии является деревянная каркасно-панельная. Финляндия за последние годы увеличила объемы строительства домов из дерева с 30 % до 70 %, а индивидуальных жилых домов, возводимых по-новому, строится из дерева 90%.

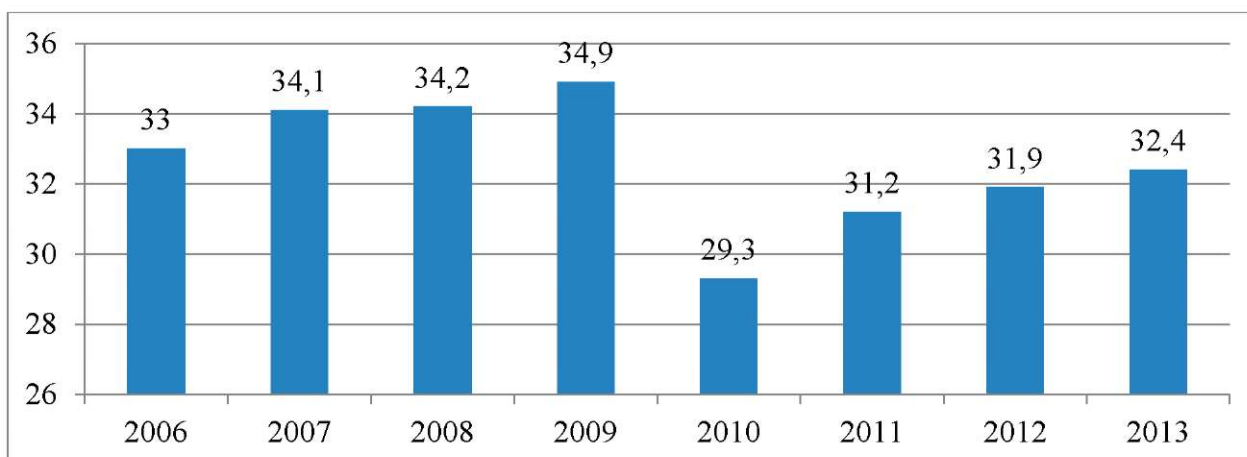


Рисунок 20 – Объем ввода малоэтажного жилья в Финляндии, тыс. ед.

В период 2006-2008г. сократилось строительство квартир в многоэтажных домах на 6%, а строительство индивидуальных домов увеличилось на 11%. Несмотря на упадок строительства жилья, спрос на жильё растёт, цены повышаются на 3% ежегодно, в частности на индивидуальные дома.

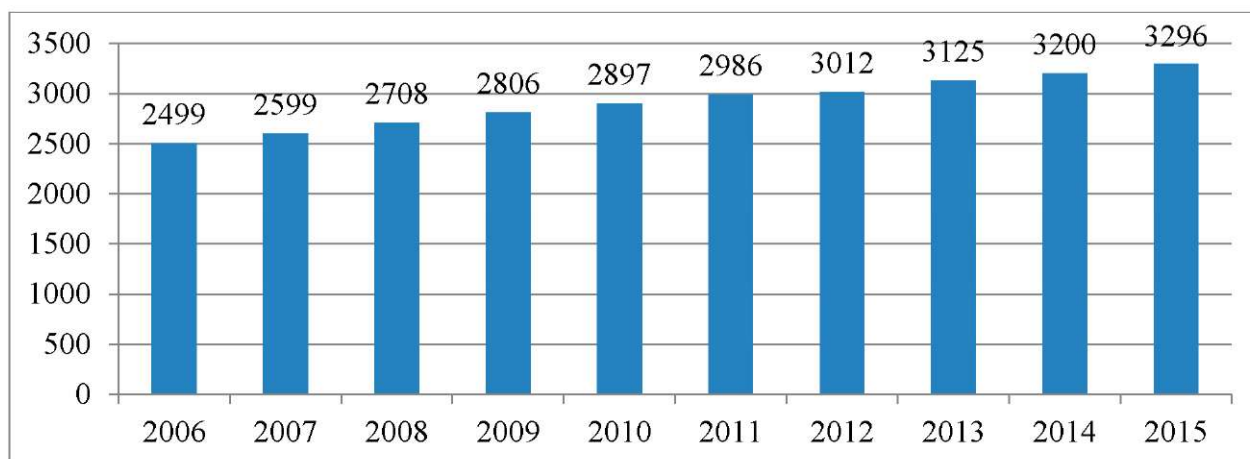


Рисунок 21 – Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье в Финляндии, €

США. США одна из самых «строящихся» стран в мире, со среднегодовым темпом ввода жилья в стране около 10%.

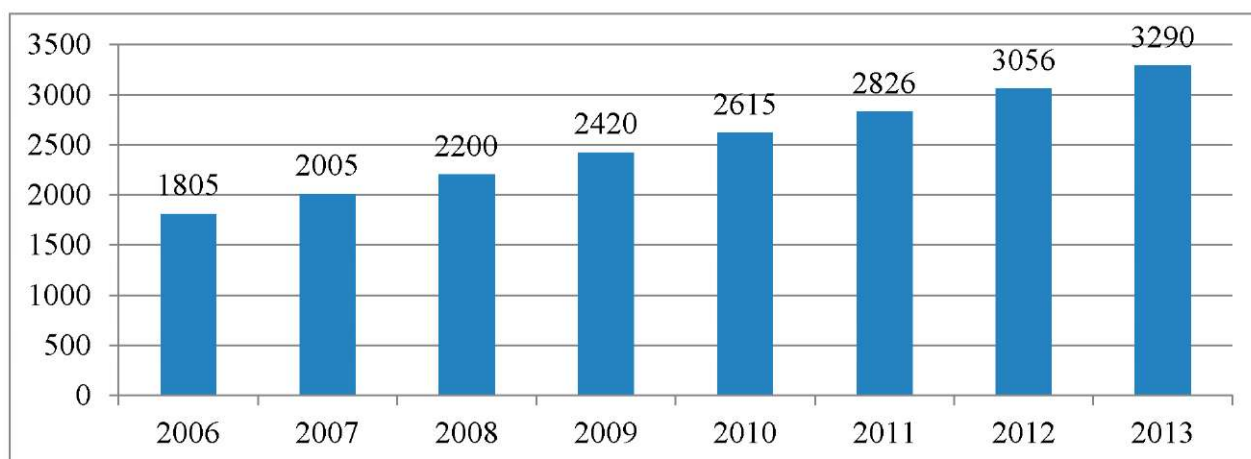


Рисунок 22 – Объем ввода малоэтажного жилья в США, тыс. ед.

Рост жилищного строительства стимулирует:

— 1% ежегодный приток иностранных граждан в США;

— снижение себестоимости строительства за счёт новых домостроительных технологий на 0,72% ежегодно;

— рост спроса на индивидуальные дома на одну семью опережает рост предложений на 22%,

— низкая ипотечная ставка на покупку жилья 5,5%-7,5%.

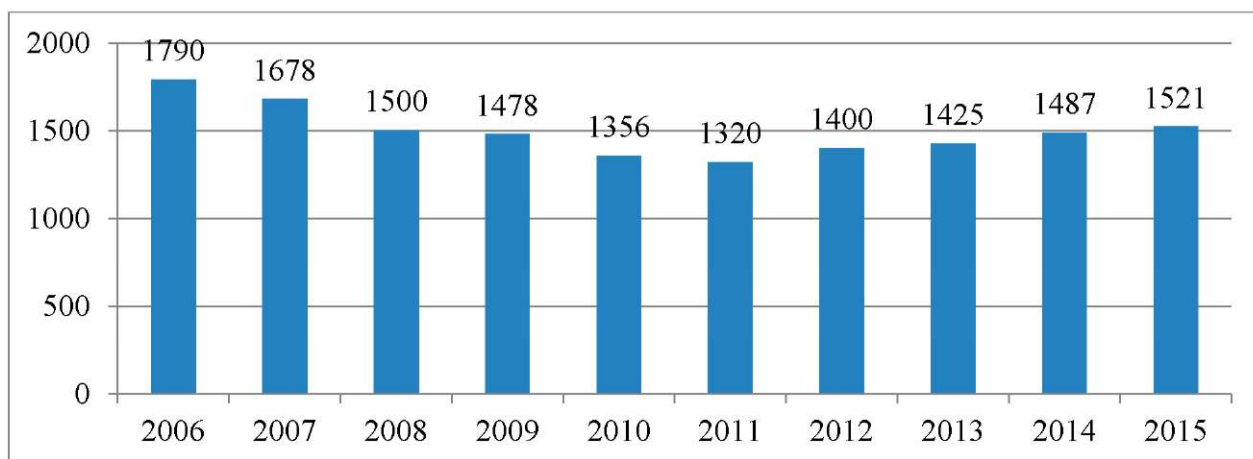


Рисунок 23 – Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье в США, \$

Делая вывод по приведенному анализу, можно сказать, что тенденции роста жилищного строительства, с упором на малоэтажное, на примере стран Европы и Северной Америки направлены:

- к снижению стоимости производства строительных работ,
- к снижению стоимости строительных материалов и основных механизмов для выполнения работ,
- к повышению качества материалов (повышение строительных норм),
- к снижению сроков строительства,
- к увеличению объёмов жилья на одну семью,
- к увеличению жилой площади на одного человека,
- к увеличению жилищного сервиса.

2 Системный подход к управлению развитием малоэтажных жилых поселков

2.1 Особенности управления развитием малоэтажными жилыми поселками

В малоэтажных жилых поселках преимущества и комфорт городской жизни сочетаются с загородным окружением. Такие жилые поселки уютнее, в них складывается собственная микросреда. Поэтому они набирают популярность. Изучив работы Асаула, А.Н. [13], Гриненко, С.В. [14] и Закирова А.И. [15] возникла объективная потребность в разработке и внедрении новых подходов к системе управления малоэтажными жилыми поселками, позволяющих обеспечить безопасность, доступность, качество и ресурсосбережение при их строительстве и эксплуатации.

Необходимость законодательно урегулировать управление малоэтажными жилыми поселками, а также их создание и формирование общего имущества в таких комплексах обусловлена:

- ростом объемов малоэтажной застройки;
- особенностями отношений, возникающих при эксплуатации малоэтажных жилых домов и управлении малоэтажными жилыми поселками. Проживая на единой территории, граждане вынуждены взаимодействовать на определенных началах как друг с другом, так и с организациями, осуществляющими обслуживание этих территорий;
- неадаптированностью существующего законодательства в сфере управления многоквартирными домами к отношениям в малоэтажных застройках.

Кроме того, в результате анализа действующего законодательства на предмет урегулирования рассматриваемых отношений было установлено, что термин «малоэтажный жилой дом» или «малоэтажная застройка» («объект малоэтажного жилищного строительства») не имеет четкого определения.

Вместе с тем, как показывает практика, точное определение параметров объекта малоэтажного строительства влияет:

— на процесс строительства малоэтажных жилых домов. В частности, от этого зависит количество административных процедур, которые должен будет пройти застройщик при возведении такого объекта;

— на регулирование качества строительства и требования, предъявляемые к лицам, осуществляющим деятельность по строительству таких домов;

— на кадастровую стоимость земельных участков, а следовательно, на налогообложение и величину арендной платы;

— на порядок и условия освоения отведенных под малоэтажную застройку земельных участков, а также на иные вопросы.

Отдельного внимания в данном случае заслуживает процесс создания поселка или комплекса из малоэтажных домов

Активное малоэтажное строительство обуславливает необходимость распространить правовое поле на отношения, связанные с проектированием комплекса малоэтажных жилых домов, получением разрешительной документации и вводом в эксплуатацию объектов в рамках такого комплекса. Отсутствие внятного законодательного регулирования тормозит развитие организованной малоэтажной застройки. Сложности, возникающие при оформлении градостроительной и разрешительной документации, снижают привлекательность для застройщиков варианта комплексного освоения территорий под малоэтажное жилищное строительство. В результате значительные площади застраиваются индивидуальными жилыми домами массово, но не организованно. Как следствие, возникают проблемы с благоустройством территории, развитием инфраструктуры и прочее. Негативные последствия нормативно-правовой нерегулированности сферы управления малоэтажными жилыми комплексами испытывают и проживающие в них граждане, и управляющие такими поселками организации — злоупотребления возникают с обеих сторон.

При покупке жилья в коттеджном поселке граждане ориентируются на возможность получить комфортные, сопоставимые с городскими, условия проживания. В таком поселке организуется соответствующая инфраструктура — парки, прогулочные зоны, детские и спортивные площадки, современные инженерные коммуникации. Зачастую застройщик отказывается от централизованных систем тепло-, водоснабжения, водоотведения в пользу собственной водозаборной скважины, отдельной котельной. Все это нуждается в надлежащем обслуживании. Как правило, услуги по обслуживанию территорий жилых комплексов оказывают управляющие организации или некоммерческие объединения граждан.

В настоящее время наблюдается увеличение количества обращений в суд, связанных с управлением малоэтажными жилыми поселками. Причинами являются:

- неправомерное поведение организаций, управляющих комплексами, — навязывание потребителям дополнительных услуг с завышением стоимости, воспрепятствование доступу на территорию, ограничение и прекращение предоставления коммунальных услуг (ресурсов);

- злоупотребления со стороны собственников — отказ от заключения договора, неоплата предоставленных услуг и т. д.

Действующее законодательство не предусматривает механизмы разрешения подобных споров. В связи с этим граждане и управляющие применяют положения жилищного законодательства, регулирующие управление многоквартирными домами. Как показывает практика, такое применение зависит от интересов той или иной стороны и чаще всего носит крайне избирательный и произвольный характер, чем только усугубляет ситуацию.

Также остаются неурегулированными вопросы:

- принадлежности имущества общего пользования, расположенного на территории жилого поселка;

- распределения ответственности при эксплуатации объектов инфраструктуры;

- установления правил проживания на территории поселка и др.

Необходимо законодательное устранение указанных проблем путем:

- легитимации создания малоэтажных жилых поселков и введения системного и последовательного урегулирования отношений, связанных с управлением такими комплексами;

- установления четких критериев малоэтажных жилых домов и видов таких объектов;

- определения особенностей получения разрешительной документации на строительство объектов малоэтажного жилищного строительства и документации на ввод указанных объектов в эксплуатацию;

- легитимации проектирования территории малоэтажных жилых поселков и возведения объектов в составе таких поселков, а также особенностей ввода указанных объектов в эксплуатацию;

- установления основ регулирования эксплуатации малоэтажных жилых домов.

2.2 Система управления жизненным циклом малоэтажных жилых поселков

Проект полного жизненного цикла поселка – это рассмотрение и учёт всех влияющих друг на друга целей и факторов, которые связаны с поселком на всех стадиях его «жизни» от проектирования, далее строительства, эксплуатации (со всеми ремонтами и возможными реконструкциями) и утилизации согласно Гайдайчук, О.С. [17].

Управление малоэтажным жилым поселком осуществляется в соответствии с законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» [18]. В соответствии с этим законом осуществляется разделение на муниципальные образования, и организуется управление

созданными городскими или сельскими поселениями: принимается устав поселения, создается система органов управления. В соответствии с законом граждане могут организовывать территориальное общественное самоуправление. Вместе с тем, организация управления жилыми комплексами осуществляется в соответствии с жилищным кодексом РФ. Однако для малоэтажных жилых комплексов с их большой территориальной разбросанностью правовое регулирование недостаточно полное. В частности, не урегулирован статус территорий общего пользования, особенности управления поселками и общего имущества в них. В таком случае, пробелы в правовом регулировании обычно заполняются соглашениями между управляющей организацией и собственниками жилых домов. На основании этих соглашений, заключаемых в соответствии с общими принципами, заложенными в жилищном кодексе, и при предоставлении коммунальных ресурсов, в соответствии с положениями правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 [19], осуществляется предоставление услуг управляющей организацией поселка его жителям.

Управление малоэтажным жилым поселком - это деятельность собственников домов или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению, такое определение дает Баронин С. А. [20].

Система управления жизненным циклом малоэтажных жилых поселков направлен на привлекательность такой недвижимости и поселка в целом, а также на удовлетворение потребностей жильцов. Еще в момент проектирования и строительства, когда создается инфраструктура жилого поселка, это могут быть социальные и коммерческие объекты. Во время возведения коммерческих зданий общественного пользования, таких как бассейны, тренажерные залы, рестораны, кафе. Их стоимость может быть полностью взята на себя застройщиком (тогда прибыль данных организаций будет полностью его), либо стоимость равномерно распределена между владельцами домов и земель поселка (тогда прибыль данных организаций может направляться на улучшение

поселка или погашения расходов управляющей организации). Также плюсом может послужить то, что данными объектами могут пользоваться не только жители поселка, а значит, будет дополнительный доход от третьих лиц. Следовательно, при данном виде организации объектов, мы получаем увеличение стоимости жилья, но зато снижаются затраты на эксплуатацию и улучшение поселка. А если говорить о социальных объектах, таких как детские сады, спортивные площадки, медицинские пункты и другое. То это конечно плюс к привлекательности данного поселка, ведь намного удобнее жить в поселке, где все под рукой и никуда не надо выезжать за дополнительными услугами.

И последним, но не менее значимым вариантом управления поселка на этапе проектирования и строительства является устройство коммуникаций. Современный коттедж сложно представить без различного рода коммуникаций. Но они могут быть централизованы, а могут быть автономные. Автономные являются независимыми и люди сами регулируют свои расходы на коммунальное хозяйство, и не зависят не от каких центральных сетей, что является привлекательностью данного типа организации коммуникаций. При другом варианте мы можем получить следующее, что нам не надо контролировать коммунальное хозяйство, а только вовремя платить за обслуживание, для кого-то такой вариант является более привлекательным, но скорее всего, придется переплатить за квадратный метр в зависимости от размеров дома и энергоэффективности строительных материалов.

По окончании стадии проектирования и строительства в малоэтажных жилых поселках поднимается вопрос о функционировании в поселке соответствующей управляющей компании. Это связано с тем, что состоятельные люди, меняя квартиру на коттедж, не стремятся взваливать на себя коммунальные хлопоты. Однако говорить об обобщении опыта управления и эксплуатации применительно к малоэтажным поселениям слишком рано: таких объектов пока единицы, причем многие еще не до конца заселены.

Это все относится к моменту эксплуатации домов в малоэтажном жилом поселке. Но также не стоит забывать об управлении строительством таких поселков, ведь именно в процессе строительства определяются основные проектные решения, от которых зависит стоимость квадратного метра жилья. Из них можно отметить материалы и технологии строительства, определение местоположения и составление генерального плана будущего поселка, архитектурные и ландшафтные решения, разработку первоначальной инфраструктуры, а также другие не менее значимых проектные решения.

В настоящее время управление и развитие малоэтажных жилых поселков осуществляется на разных уровнях за счет государственного и муниципального управления, а также управляющей организации в поселке и самими жильцами показанным в работе Калашниковой Н.Ю. [21]. Система управления малоэтажными жилыми поселками очень сложна, назвать ее цепной системой нельзя, так как взаимодействовать может каждый уровень с каждым. Так, например государство взаимодействует со всеми сферами за счет законодательства, издавая свои указы, программы, регламентируя налоговые ставки и т.д. Муниципалитет в свою очередь может вносить поправки в налоговую базу региона, отчетность по развитию региона, субсидирование жильцов и строителей поселков и т.д. Управляющая организация напрямую работает с жильцом, удовлетворяя их потребности и развивая инфраструктуру поселков, соблюдает законодательную и налоговую политику, а так же может получить некоторые льготы на государственном и муниципальном уровне. Жильцы же в свою очередь так же напрямую связаны с государством и муниципалитетом налоговой политикой, при этом они могут являться органом управления управляющей организации.

Управляющие организации занимаются техническим обслуживанием инженерных систем, расположенных на общей территории поселка, ремонтными работами, обеспечивают дома электроэнергией, газом, водой, канализацией, благоустраивают территории, вывозят мусор, охраняют не только въезд, но и весь поселок по периметру, решают организационные

вопросы. Объем и сложность передаваемого в управление имущества могут серьезно различаться. Сравнительно простой набор: инженерные коммуникации, магазин, детская площадка, небольшой стадион. Но есть и более весомый объем работ по управлению. Например, если на территории поселка предусмотрено строительство школы, детского сада, небольшого магазина, кафе, спортивных площадок и т.д. Система управления представлена на рисунке 24.



Рисунок 24 – Система управления развитием малоэтажным жилым поселком

На практике чаще всего обслуживанием территории занимается сам застройщик, что зачастую выгодно для собственников, поскольку себестоимость услуг для конечного потребителя несколько снижается, а соответственно увеличивается привлекательность данного поселка. Но подобные службы создаются за четыре-пять месяцев до сдачи объекта и существуют не долго, до того, как жильцы организуют ТСЖ или определятся с выбором управляющей компании.

2.3 Изучение потребительских предпочтений как основа для принятия решений по развитию малоэтажных жилых поселков

Анкетирование - это один из наиболее распространенных видов опроса, в котором коммуникация между исследователем и респондентом происходит посредством текста анкет.

Анкета выступает инструментом для достижения целей и задач исследования и, исходя из этого, важно чтобы анкета максимально однозначно регламентировала действия, как интервьюера, так; и респондента.

Анкета в данном исследовании необходима для проведения анализа удовлетворенности граждан жилищными условиями, также необходима для выявления предпочтений граждан и качества обслуживания жилищного фонда.

В целях исследования потребительских предпочтений в малоэтажном жилье был проведен опрос респондентов. В ходе опроса респондентов была выявлена актуальность малоэтажного строительства. Данный опрос включал 23 вопроса.

1. Ваш пол

- мужской
- женский

2. Ваш возраст

- до 27 лет
- 27-40 лет
- 40-55 лет
- от 55 лет

3. Ваш социально-профессиональный статус

- сотрудник государственного предприятия
- сотрудник коммерческого предприятия
- предприниматель
- учащийся
- пенсионер

- временно не работаю
- домохозяйка

4. *Условия проживания*

- проживаю один
- проживаю с родителями
- | семейная пара без детей
- | семья с несовершеннолетними детьми

5. *Как удовлетворяется Ваша жилищная потребность*

- аренда жилья
- собственное жилье
- общежитие

6. *Тип дома в котором Вы проживаете*

- | индивидуальный дом
- ┌ коттедж
- | таунхаус
- | пентхаус
- | многоквартирный дом
- | общежитие

7. *Средний доход Вашей семьи*

- до 20 тыс.руб.
- 20-50 тыс.руб.
- более 50 тыс.руб.

8. *Что, по Вашему мнению, должно быть источником теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения?*

- центральные инженерные сети
- | подключение дома к собственным источникам

9. *Хотели бы Вы иметь частный дом*

- да
- нет, я предпочитаю квартиру

- затрудняюсь ответить

10. Цель приобретения частного дома

- для постоянного проживания
- для сезонного проживания в летнее время
- для проживания по выходным круглогодично
- | с целью перепродажи

11. Вы бы хотели принимать участие в проектировании вашего дома

- да, мне бы хотелось купить только участок, а спроектировать дом самому
- | да, мне бы хотелось принимать участие в создании проекта дома, в том числе и его архитектурного внешнего вида
- да, мне бы хотелось принимать участие только в планировочных решениях
- | нет, воспользуюсь услугами специалистов

12. Дома из какого материала для Вас предпочтительнее

- дерево
- кирпич
- железобетон
- пеноблоки/газоблоки
- комбинированный

13. Стоимость дома предпочтительная для Вас

- | до 3 млн. рублей
- | 3-5 млн. рублей
- | 5-8 млн. рублей
- более 8 млн. рублей

14. Оптимальная площадь дома по Вашему мнению

- до 100 м²
- 100-150 м²
- 150-220 м²

- более 220 м²

15. *Какой способ организации поселения Вы считаете наилучшим для расположения частного дома*

- современный коттеджный или дачный поселок
- в составе населенного пункта
- в старом садоводстве
- затрудняюсь ответить

16. *Какой коттеджный поселок Вы бы предпочли*

- с единым архитектурным стилем
- с индивидуальным архитектурным стилем

17. *Как должно осуществляться тепло- и водоснабжение в Вашем доме*

- подключение дома к центральным инженерным сетям
- подключение дома к собственным коммуникациям

18. *Какой должна быть система охраны Вашего дома*

- закрытый коттеджный поселок с круглосуточной охраной
- индивидуальная охранная система
- нет необходимости в охране

19. *Где бы Вы хотели чтобы находился Ваш дом*

- в городе
- за городом не более 50 км
- за городом более 50 км

20. *На Ваш взгляд, управление строительством поселка должно быть*

- организовано-централизованно застройщиком
- самостоятельно каждым собственником
- объединением собственников

21. *Какой способ управления домом и поселком на Ваш взгляд более предпочтительный*

- индивидуально каждым владельцем дома
- объединение владельцев домов

специализированной управляющей компанией

22. Укажите название загородного поселка, где бы Вы желали приобрести дом

23. В чем его преимущество на Ваш взгляд

В анкетировании приняло участие 100 респондент, из них 37 мужчин и 63 женщины. Структура респондентов по половому признаку представлена на рисунке 25.

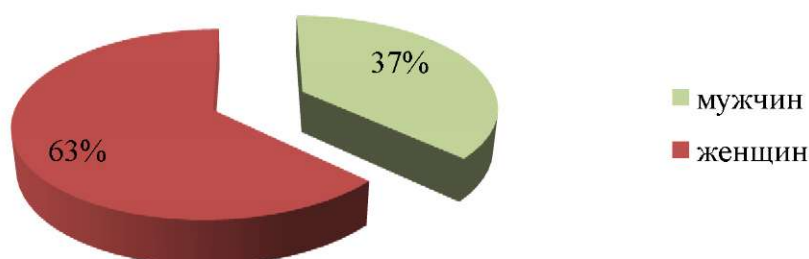


Рисунок 25 – Структура респондентов по половому признаку

Значительная часть опрошенных 59 % находятся в возрасте 27-40 лет, 21 % в возрасте до 27 лет, 18 % в возрасте 40-55 лет и самая незначительная часть 2% находятся в возрасте от 55 лет. Анализ анкеты по возрастной категории респондента также представлен в виде диаграммы на рисунке 26.

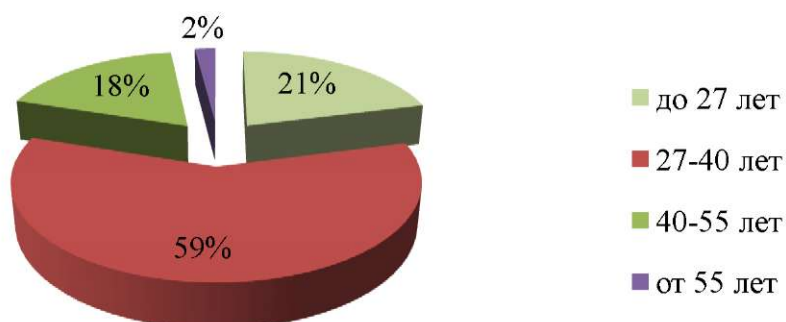


Рисунок 26 – Структура респондентов по возрасту

Социально профессиональный статус респондентов на время проведения опроса представлен в виде диаграммы на рисунке 27.

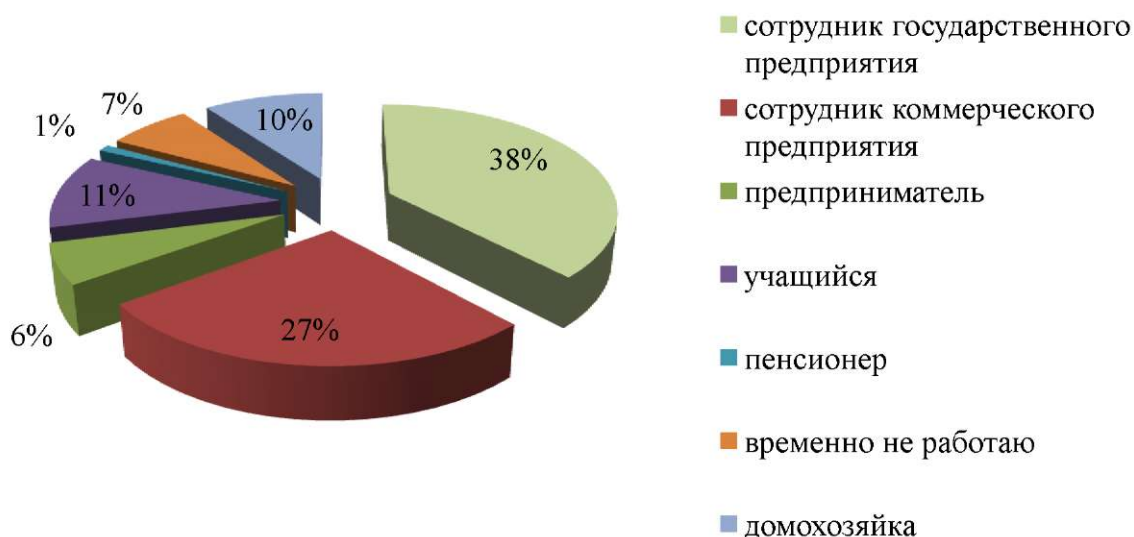


Рисунок 27 – Социально профессиональный статус респондентов

На время проведения опроса условия проживания респондентов представлены в виде диаграммы на рисунке 28.

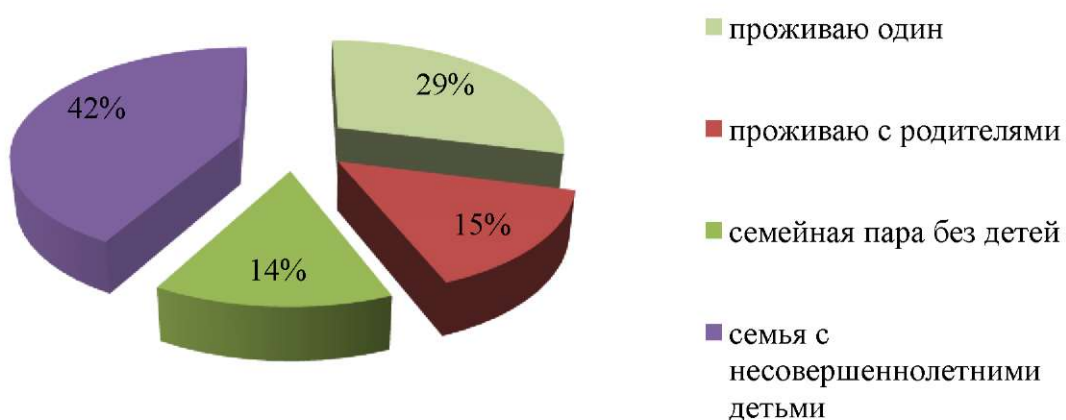


Рисунок 28 – Условия проживания респондентов

Жилищная потребность респондентов удовлетворяется в основном наличием собственного жилья (68%), а такие виды как аренда жилья (19%) и общежитие (13%) не значительны. Структура удовлетворения жилищной потребности респондентов представлена на рисунке 29.

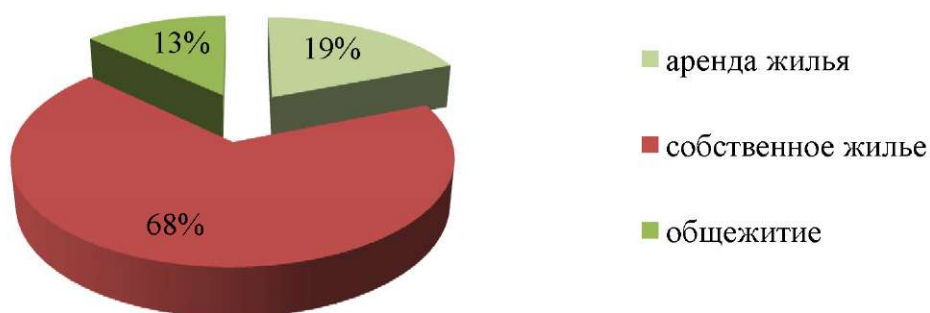


Рисунок 29 – Структура удовлетворения жилищной потребности респондентов

Респонденты в основном проживают в многоквартирных домах (54%), меньшая часть в индивидуальных домах (20%) и общежитиях (13%), а такие виды как аренда жилья (19%) и общежитие (13%), не значительная часть проживает в коттеджах (7%) и таунхаусах (6%). Структура типов домов проживания респондентов представлена на рисунке 30.

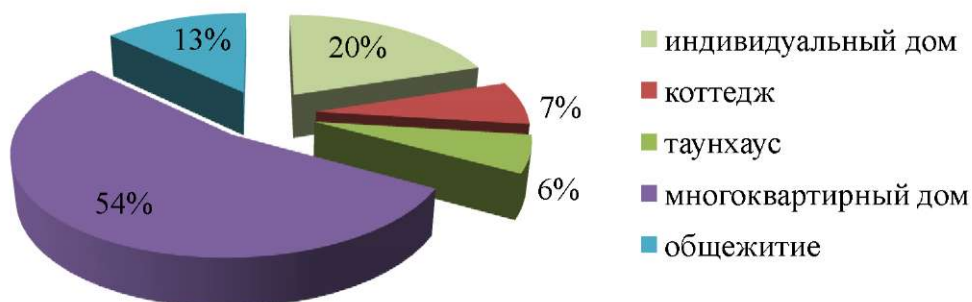


Рисунок 30 – Структура типов домов проживания респондентов

Средний доход семей респондентов представлен в виде диаграммы на рисунке 31.

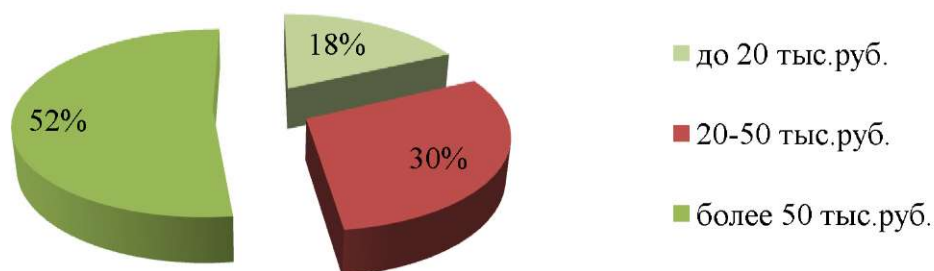


Рисунок 31 – Средний доход семей респондентов

По мнению респондентов, источником теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения должны являться центральные инженерные сети (72%), меньшая часть считает, что дома должны быть подключены к собственным инженерным коммуникациям (28%).

На вопрос хотели бы вы иметь частный дом, большинство ответило положительно (73%), значительно меньше людей предпочитают квартиру (24%) и несколько человек затруднилось ответить (3%).

Диаграмма, отображающая цель приобретения частного дома представлена на рисунке 32.

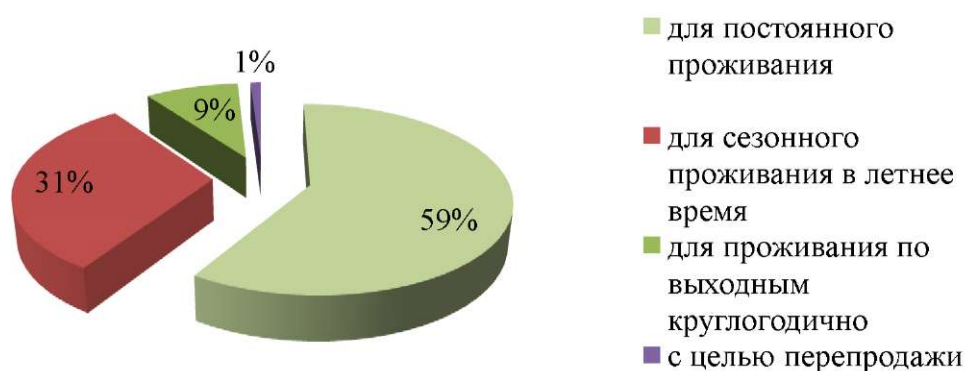


Рисунок 32 – Цель приобретения частного дома

Большинство респондентов предпочитают купить участок и спроектировать дом самому (58%). Для меньшей части предпочтительней вариант с участием специалиста в создании проекта (36%). Лишь не многие готовы полностью довериться специалистам и лишь принять участие в планировочных решениях дома (6%).

По результатам опроса большинство людей предпочли дом из кирпича, меньшее количество деревянный, остальные материалы домов оказались у населения не сильно востребованы. Структура предпочтения материалов домов представлена на рисунке 33.

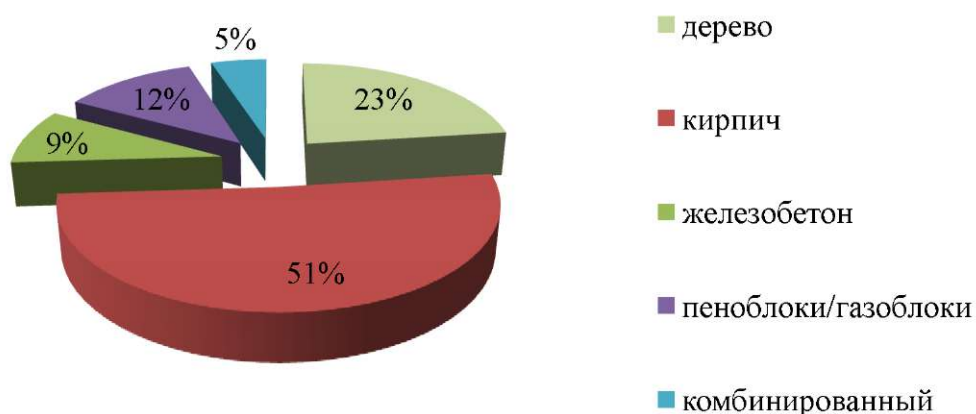


Рисунок 33 – Структура предпочтения материалов домов

Диаграмма, показывающая приемлемую для респондентов стоимость дома, представлена на рисунке 34.

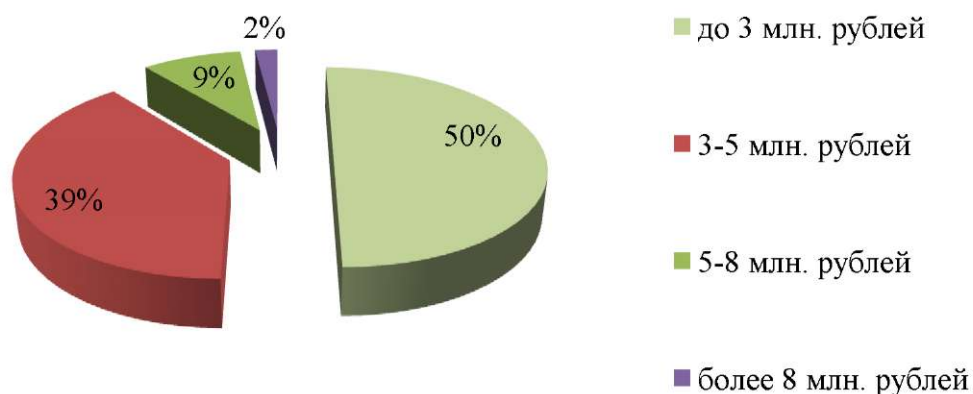


Рисунок 34 – Приемлемая стоимость домов

Оптимальная площадь дома для респондентов представлена в виде диаграммы на рисунке 35.

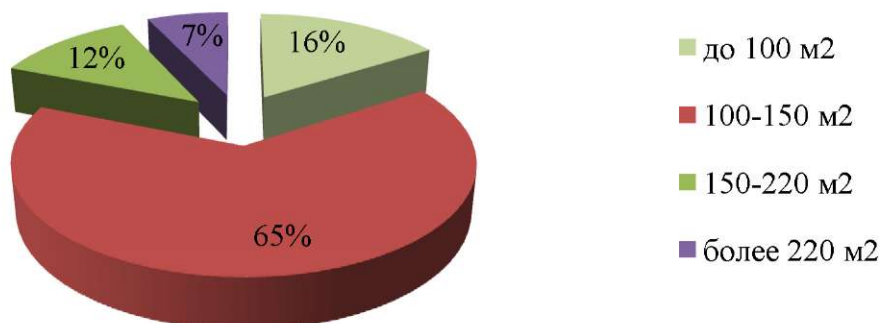


Рисунок 35 – Оптимальная площадь дома

По результатам опроса большинство людей хотели бы иметь дом в современном коттеджном или дачном поселке (41%) или же в составе населенного пункта (36%). Некоторые предпочли бы иметь дом в старом садоводстве (18%), а часть респондентов затруднилась ответить (6%). Структура организации поселений для расположения частного дома, по мнению респондентов, представлена на рисунке 36.

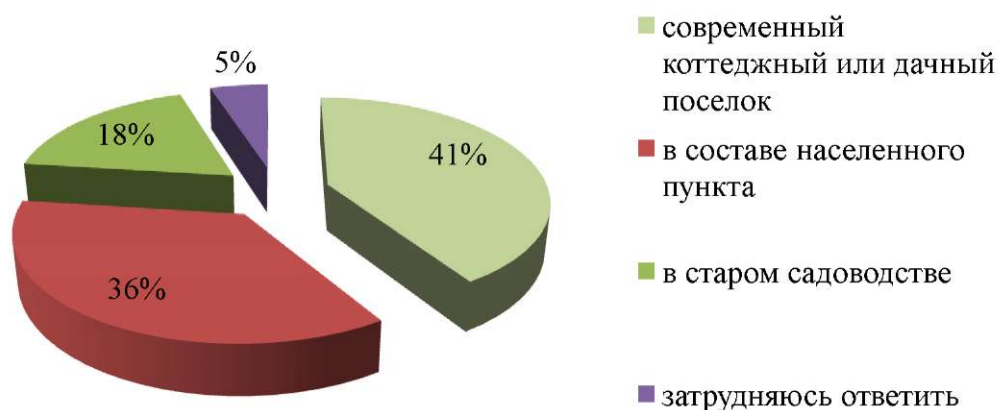


Рисунок 36 – Структура организации поселений для расположения частного дома, по мнению респондентов

Большинство респондентов 58% предпочли бы коттеджный поселок с индивидуальным архитектурным стилем, остальная часть 42% предпочла бы иметь дом в поселке с единым архитектурным стилем.

При этом говоря о тепло- и водоснабжении в доме, многие респонденты (65%) хотели бы иметь дом подключенный к центральным коммуникациям и лишь треть опрошенных (35%) считают, что дом должен быть подключен к собственным коммуникациям.

Об охране своего дома задумывается большинство опрошенных. Так предпочитают закрытые коттеджные поселки с круглосуточной охраной 37% опрошенных, 42% считают, что им будет достаточно индивидуальной охранной системы, а остальные 21% не видят необходимости в охране своего дома.

Желания респондентов по расположению частного дома относительно города представлены в виде диаграммы на рисунке 37.

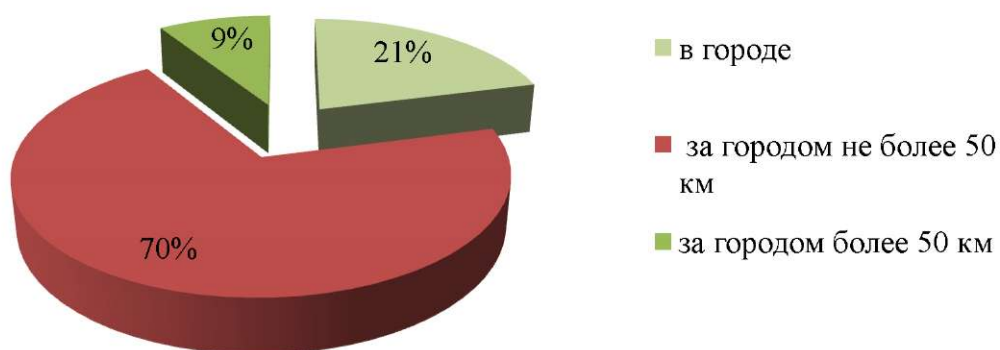


Рисунок 37 – Структура месторасположения частного дома относительно города

Респонденты предпочитают в большинстве организовано-централизованное управление строительства поселка застройщиком, при этом говоря о способах управления домом и поселком после завершения

строительства, многие респонденты выбирают для управления объединение владельцев домов.

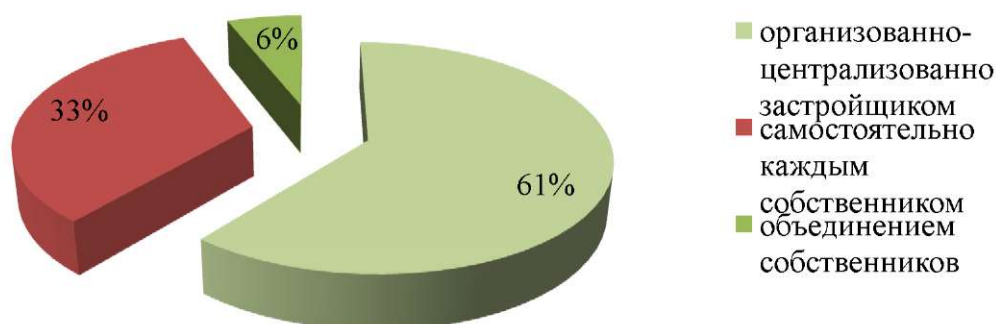


Рисунок 38 – Структура управления строительством поселка

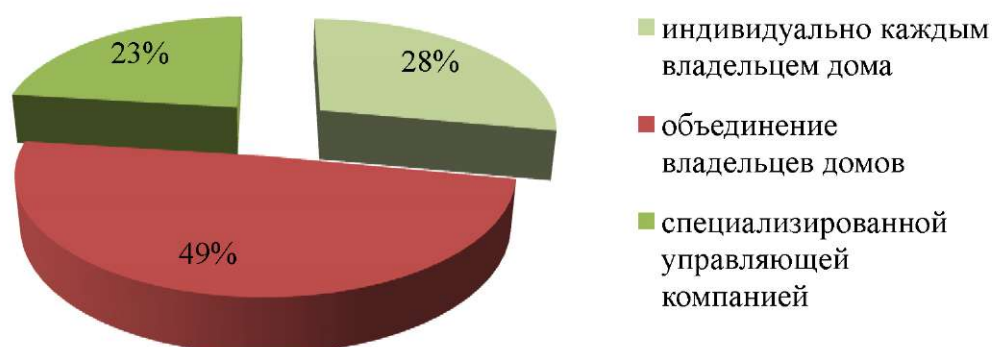


Рисунок 39 – Структура управления поселком во время эксплуатации

Говоря об имеющихся загородных поселках пригорода Красноярска и их преимуществах, респонденты обращают внимание на следующие поселки:

— «Золотая горка» - доступная цена, приемлемая удаленность от города, благоприятная экология района строительства.

— «Видный», «Шамони», «Удачный» - развитая инфраструктура, архитектура, живописные виды, статус престижного жилья, развитая система управления.

— «Новалэнд» - близость к городу, архитектура и инфраструктура.

— «Емельяновский посад» - архитектура и инфраструктура, расположение в населенном пункте.

— «Времена года» - доступное жилье, недалеко от города, на границе с муниципальным поселком.

3 Разработка стратегических решений по управлению развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г.Красноярска

3.1 SWOT – анализ малоэтажных жилых поселков (на примере пригородной зоны г.Красноярска)

Существует ряд проблем влияющих на развитие малоэтажного жилых поселков. Такие авторы как Зайкулина Т.Г. [21], Драпиковский А.И. [22] и Виноградов Д.В. [23] делят их в основном на: политические, экономические, социальные и технологические. Все эти проблемы в той или иной степени оказывают влияние на развитие малоэтажных жилых поселков. Чтобы наиболее подробно разобраться с имеющимися проблемами, представим их в таблице 9 на примере PEST-анализа.

Таблица 9 – Описание проблем и их характеристик, влияющих на развитие малоэтажных жилых поселков

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
Политические (Р):	1. Жесткие препятствия посреднической деятельности.	Посредники завышают цены. Никакими решениями органов власти, в том числе и ФАС, не удастся стабилизировать цены посредников на м ² и материалы строительства. Это может привести к высоким ценам, а значит к меньшей покупательской способности.

Продолжение таблицы 9

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
<p>Политические (Р):</p>	<p>2. Налоговая политика.</p>	<p>Налоги в области недвижимости. Объектами налогообложения в сфере недвижимости являются: юридические лица, земельные участки, доходы от продажи объекта недвижимости и др. Влияния налогообложения на стоимость квадратного метра заключается в том, что при продаже жилья в стоимость дома будет включаться налог на добавленную стоимость (18%), что конечно значительно повлияет на стоимость квадратного метра. Также в процессе эксплуатации не стоит забывать о налоге на имущество и землю, что приводит к увеличению затрат по содержанию дома.</p>

Продолжение таблицы 9

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
<p>Политические (Р):</p>	<p>3. Изменение законодательства.</p>	<p>Законодательство озабочено решением совершенно других проблем и в обозримой перспективе не собирается реформировать существующее положение с малоэтажной застройкой. При этом имеющиеся недостатки могут негативно отразиться на данном типе муниципальных образований.</p>
	<p>4. Государственное регулирование конкуренции в отрасли.</p>	<p>При не оказание контроля на крупных игроков на рынке малоэтажного строительстве, может произойти исчезновение более мелких организаций. Это может привести к монополизации рынка и поднятию цен на жилье.</p>
	<p>5. Отношение организации с правительством и федеральной властью в целом.</p>	<p>При слабом характере отношений с государством, предприятие рискует не дополучить каких либо льгот или субсидий.</p>

Продолжение таблицы 9

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
<p>Экономические (Е):</p>	<p>1. Экономическая ситуация в стране.</p>	<p>При тяжелых условиях выживания на рынке, таких как кризис, маленькие компании не имеющие большого запаса прочности могут уйти с рынка, оставив не завершенные проекты.</p>
	<p>2. Изменение стоимости кредитов.</p>	<p>При завышение кредитных ставок существует вероятность неуплаты заемщиком основного долга и процентов, причитающихся кредитору, что может привести к разорению компании.</p>
	<p>3. Падение уровня доходов населения страны.</p>	<p>При низком уровне доходов населения снижается покупательская способность, а значит, может появиться застой на рынке строительства.</p>

Продолжение таблицы 9

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
<p>Экономические (Е):</p>	<p>4. Платежеспособный спрос населения.</p>	<p>Население влияет на количество возводимого жилья своим спросом, если платежеспособный спрос будет падать, то следствием этому может стать уменьшение объемов строительства.</p>
	<p>5. Инфляция.</p>	<p>При растущей инфляции реальная доходность инвестиций в недвижимость значительно снижается, а поскольку будущие темпы экономического состояния и роста экономики могут быть неопределенными, инвесторы стараются компенсировать эти риски либо увеличением ставок по кредитам, либо снижением доли заемного финансирования в структуре инвестиций нового строительства</p>

Продолжение таблицы 9

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
Социальные (S):	1. Активность потребителей.	При удовлетворенности населения своим уровнем жизни, снижается их активность на рынке недвижимого имущества, в том числе и загородного. Это приводит к застою в данной отрасли.
	2. Возрастной уровень населения.	Загородные дома рассчитаны в основном на семьи с постоянным доходом выше среднего, в данную категорию людей в большинстве не попадают молодые семьи и пенсионеры, что уменьшает аудиторию потребителей практически в два раза.
	3. Изменение в основных потребительских предпочтениях на услуги организации.	При пересмотре потребителя своих возможностей и предпочтений, может измениться выбор организации осуществляющей строительство дома.

Продолжение таблицы 9

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
Социальные (S):	4. Изменение в структуре доходов и расходов.	Загородное жилье предполагает, изменение в структуре доходов и расходов, так как на содержание квартиры необходимо меньше денежных средств, чем коттеджа. При не готовности населения пересмотреть свою структуру, может снизиться спрос.
	5. Активность и потребность покупателей.	Активность не всегда соответствует потребности покупателей, так при высоком спросе, но не достаточном финансовом состоянии, люди не всегда могут позволить дом, соответствующий их потребительским качествам.

Окончание таблицы 9

Проблемы:	Риски:	Влияние на развитие малоэтажных жилых поселков:
Технологические (Т):	1. Ускорение и развитие научно-технического прогресса.	В строительстве, как и в любой области, прогресс не стоит на месте, а постоянно движется и развивается, новые технологии и услуги вытесняют старые, за счет совершенствования основных качеств и уменьшения затрат. Так за счет НИОКР происходит создание новых конструкций и материалов на основе которых регистрируются патенты. Все это ведет к изменению отрасли строительства, и компании не готовые идти в ногу со временем могут уйти с рынка.
	2. Разработка и внедрение новых технологий.	
	3. Совершенствование существующих и оказание новых услуг.	
	4. Увеличение бюджета на НИОКР.	
	5. Новые патенты.	

Решение данных проблем позволит повысить эффективность управления малоэтажными жилыми поселками при сохранении общих принципов и параметров правового регулирования жилищных отношений. А также урегулировать существующие отношения в сфере строительства многоквартирных малоэтажных застроек и малоэтажных жилых поселков,

распространив действующее законодательство на вновь сформированные правовые институты с особенностями, вытекающими из сущности рассматриваемых отношений.

Таблица 10 – SWOT – анализ развития малоэтажных жилых поселков

Сильные стороны	Слабые стороны
<p>1. Реализация на территории Красноярского края приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Федеральной целевой программы «Жилище» (далее – ФЦП «Жилище»), краевой долгосрочной целевой программы по развитию жилищного строительства.</p> <p>2. Финансовая государственная поддержка жилищных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных жилых домов, переселению граждан из аварийного жилищного фонда и обеспечения жильем молодых семей.</p> <p>3. 100 процентов обеспеченности городских округов, муниципальных районов и поселений градостроительной документацией в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>4. Наличие свободных территорий у сельских муниципальных образований для использования их под селитебные зоны.</p> <p>5. Развитие электронной системы предоставления государственных услуг.</p> <p>6. Наличие проектных институтов и архитектурных мастерских, способных обеспечить потребности объектов архитектуры и строительства в проектной документации</p> <p>7. Разнообразие типов строящегося жилья.</p> <p>8. Достаточно развитая сеть строительных организаций и предприятий по производству местных строительных материалов.</p> <p>9. Наличие спроса на жилье на первичном и вторичном рынках.</p> <p>10. Наличие достаточно развитых первичного и вторичного рынков жилья для удовлетворения спроса населения.</p>	<p>1. Недостаточно развитая инженерная и транспортная инфраструктура (сети водо-, тепло- и энергоснабжения), особенно в сельских населенных пунктах.</p> <p>2. Развитие сети объектов инфраструктуры отстает от застройки жилыми массивами.</p> <p>3. Недостаточное количество подготовленных земельных участков для осуществления массового жилищного строительства.</p> <p>4. Сложная процедура подготовки сельхоз земель территорий в целях отведения земли для строительства жилья.</p> <p>5. Наличие аварийного фонда, подлежащего сносу, и жилищного фонда с высоким уровнем износа (свыше 70 процентов), требующего ремонта и реконструкции.</p> <p>6. Недостаточная развитость механизма ипотечного жилищного кредитования и других финансовых программ по приобретению жилья, в том числе высокие процентные ставки банков по ипотечному кредитованию.</p> <p>7. Мощности по производству мелкоштучных стеновых материалов нуждаются в техническом перевооружении и расширении.</p> <p>8. Слабая осведомленность жителей о действующих программах жилищного строительства.</p> <p>9. Отсутствие контроля за стоимостью подключения жилых домов к сетям инженерной инфраструктуры.</p> <p>10. Снижение уровня инвестиционной активности населения края – несоответствие покупательной способности и ценовых предложениям рынка жилья.</p> <p>11. Несовершенство законодательства по отдельным вопросам жилищной политики.</p>

Окончание таблицы 10

Возможности	Угрозы
<p>1. Увеличение объемов строительства и ввода жилья.</p> <p>2. Создание новых, расширение и техническое перевооружение мощностей по производству изделий, конструкций и материалов для жилищного строительства.</p> <p>3. Снижение стоимости построенного жилья за счет конкуренции между застройщиками.</p> <p>4. Снижение себестоимости строительства жилья.</p> <p>5. Подготовка земельных участков, обеспечение их инженерной инфраструктурой для развития жилищного строительства.</p> <p>6. Использование в жилищном строительстве новых прогрессивных технологий быстровозводимого домостроения с применением современных экономичных строительных материалов.</p> <p>7. Рост обеспеченности населения благоустроенным жильем.</p> <p>8. Развитие малоэтажного и коттеджного строительства.</p> <p>9. Строительство жилья с локальными системами жизнеобеспечения.</p> <p>10. Получение государственной поддержки для реализации крупных инфраструктурных проектов на территории края, в том числе за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, регионального бюджета и местных бюджетов на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов и на переселение из аварийного жилищного фонда</p> <p>11. Снижение стоимости и сроков строительства жилья за счет внедрения типовых проектов жилых домов.</p> <p>12. Расширение земельных участков под жилищное строительство.</p> <p>13. Создание условий для получения земельных участков под строительство доступного жилья с использованием его в дальнейшем по договорам социального найма.</p> <p>14. Организация служб менеджмента для учета спроса на разнообразные типы жилья.</p>	<p>1. Сокращение объемов финансирования строительства объектов социального назначения и жилья.</p> <p>2. Рост цен на строительные материалы и жилье.</p> <p>3. Сокращение территорий в границах муниципальных образований, используемых под расширение селитебных зон.</p> <p>4. Наличие несанкционированного строительства.</p> <p>5. Спад уровня занятости населения в сельских поселениях и снижение возможности в приобретении жилья.</p> <p>6. Недостаточная финансовая обеспеченность муниципальными бюджетами подпрограмм в составе ФЦП «Жилище».</p> <p>8. Усиление социальной напряженности вследствие невозможности приобретения жилья населением.</p> <p>9. Сокращение жилищного фонда из-за повышения степени износа жилья и перевода его в аварийное.</p> <p>10. Высокие расценки за присоединение к действующей инфраструктуре при строительстве жилья</p>

На основе проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

Для правильной реализации возможностей и устранения слабых сторон необходимо в кратчайшие сроки заняться разработкой новых нормативно-правовых актов в сфере жилищного строительства на региональном уровне, а также создать контролирующие органы, которые смогут следить за добросовестным выполнением поставленных задач. Также необходимо получить большее финансирование для развития инфраструктуры поселков, для увеличения привлекательности данного типа жилья.

Для избежания возможных угроз необходимо, создать резервных фонд средств, чтобы возможная критическая экономическая ситуация не смогла существенно повлиять на развитие региона. А также, провести проверку служащих в данной сфере, чтобы впоследствии в сфере работали специалисты заинтересованные в развитии региона.

3.2 Разработка стратегического плана развития малоэтажных жилых поселков

Для нормативно-правового урегулирования сферы строительства и управления малоэтажными жилыми поселками необходим стратегический подход. Потребуется внести изменения в жилищное, градостроительное, земельное законодательство.

Согласно стратегии развития Красноярского края [25] стратегическими целями развития малоэтажных жилых поселков являются:

- Создание условий для повышения доступности малоэтажного жилья для всех категорий граждан.
- обеспечение соответствия объема комфортного малоэтажного жилья потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений;

— стимулирование отдельных видов деятельности на рынке малоэтажного жилья;

— оказание поддержки отдельным категориям граждан при приобретении и найме жилья.

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие задачи связанные с понятийным аппаратом, территориальные и имущественные вопросы, а также вопросы управления малоэтажными поселками.

Предлагается внести в Жилищный кодекс РФ [26] определение понятия малоэтажного жилого комплекса как комплекса отдельно стоящих жилых домов и (или) блокированных жилых домов и (или) многоквартирных жилых домов с количеством надземных этажей не более чем три (без учета мансардного этажа), образованного единым застройщиком в результате комплексного освоения территории, расположенного на земельных участках, образующих один элемент планировочной структуры поселения или несколько таких элементов в соответствии с документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном градостроительным законодательством порядке.

Это позволяет ввести отношения, возникающие в связи с созданием малоэтажных жилых комплексов и управлением ими, в правовое поле, предоставить участникам таких отношений правовой статус.

Законодательное урегулирование данного термина требуется и в связи с тем, что на данный момент отсутствуют критерии, позволяющие точно определить виды малоэтажных жилых домов, результатом чего является возникновение сложностей при строительстве данных объектов и их последующей эксплуатации.

В Градостроительный кодекс РФ нужно ввести понятие «объект малоэтажного жилищного строительства» — жилой дом с количеством надземных этажей не более чем три (без учета мансардного этажа), предназначенный для проживания одной семьи или нескольких семей.

Кроме того, предлагается установить следующие виды таких объектов:

— отдельно стоящие жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства) — объекты малоэтажного строительства, не предназначенные для раздела на квартиры;

— жилые дома блокированной застройки (блокированные жилые дома) — объекты малоэтажного строительства, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие общую стену с соседним домом и самостоятельный выход на земельный участок, прилегающий к такому объекту;

— малоэтажные многоквартирные жилые дома — объекты малоэтажного строительства, состоящие из двух и более квартир, имеющих выход в помещения общего пользования в таких домах.

Определение четких границ объектов малоэтажного жилищного строительства и законодательное урегулирование видов таких объектов положат конец имеющимся противоречиям при определении различных характеристик в многоквартирных малоэтажных застройках и связанным с этим возможным злоупотреблениям.

Также, определение понятия блокированного жилого дома разрешит ввести в правовое поле такой вид объектов как таунхаусы. Они характеризуются простотой архитектурой и относительно не большой стоимостью строительства, что и стало причиной увеличения их доли на рынке малоэтажного жилья. Из-за не учета в законодательстве застройщикам приходится оформлять такие объекты как многоквартирные либо как индивидуальные дома. Это неизбежно вызывает трудности ввиду их конструктивных особенностей и удлиняет сроки строительства, увеличивает стоимость готовых объектов.

В Жилищном кодексе РФ предлагается определить порядок:

- формирования территории малоэтажного жилого комплекса;
- использования сформированной территории;
- формирования общего имущества собственников в малоэтажном жилом комплексе;
- использования общего имущества;

- а также объекты, составляющие общее имущество собственников;
- и объекты, которые не могут входить в общедолевую собственность.

В особенности, предлагается убрать из состава общего имущества малоэтажного жилого поселка объекты социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры. Для этого необходимо положение о переводе данных объектов застройщиком в собственность муниципальных образований либо специализированных организаций. Введение данного положения разрешит пресечь существующую практику, при которой содержанием и эксплуатацией объектов инфраструктуры занимаются сами жители поселка. Также дать возможность сохранить право застройщика оформлять объекты общего имущества в свою собственность.

Для обеспечения гражданам стандартов безопасности и качества проживания требуется:

- определить общие основы управления малоэтажными жилыми поселками, легализовать статус правил проживания в жилом поселке (правил о добрососедстве);
- установить порядок выбора формы (способа) управления малоэтажными поселками;
- определить компетенцию общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом поселке и порядок его проведения.

Из этого следует распространить действие общих норм о порядке созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных ст. 44–48 ЖК РФ, на собрания собственников помещений в малоэтажных жилых поселках. При этом учесть особенности, данного типа отношений. А именно, определить, что первое собрание собственников помещений в малоэтажном жилом поселке организует застройщик. Срок его проведения не позднее одного месяца после завершения строительства поселка и передачи в имущество собственникам по акту приема-

передачи не менее половины объектов малоэтажного строительства, планируемых к возведению на территории этого поселка.

Кроме того, необходимо учесть особенности договора управления малоэтажным жилым поселком — определить его существенные условия, порядок заключения, изменения и сроки действия. Так, предлагается закрепить в таком договоре за управляющей организацией обязанность по созданию условий для надлежащего обслуживания и эксплуатации объектов инфраструктуры собственниками и специализированными организациями, а также прописать порядок доступа на территорию комплекса представителей указанных лиц. Также необходимо установить обязанности управляющей организации в случае экстренных ситуаций.

Данные положения позволят, не допустить, чтобы объекты инфраструктуры, не относящиеся к общему имуществу, фактически оставались без надлежащего обслуживания со стороны уполномоченных лиц.

Нормативно-правовой основой стратегии являются:

— Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [27];

— государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.11.2012 № 2227-р [28];

— федеральная целевая программа «Жилище» на 2011 – 2015 годы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 [29];

— Стратегия социально-экономического развития Красноярского края до 2020 года, утвержденная постановлением Законодательного Собрания Красноярского края [30];

— государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения» [31];

— схема территориального планирования Красноярского края, утвержденная постановлением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края от 31.10.2011г. [32].

Для достижения стратегических целей и решения задач по развитию малоэтажных жилых поселков требуется реализовать следующие мероприятия:

- совершенствование нормативной и законодательной базы в сфере градостроительной деятельности, в частности в малоэтажном строительстве;
- применение программных методов по решению стратегических задач;
- устранение ограничений на рост предложения строящегося жилья;
- привлечение средств для развития жилищно-строительного комплекса с использованием механизмов кредитования и государственной поддержки;
- создание условий, стимулирующих развитие малоэтажных жилых поселков;
- ресурсное обеспечение стратегических задач.

Основным механизмом реализации стратегии будет комплекс мер по работе инвестиционной деятельности в жилищном строительстве, а именно:

- комплексное освоение территорий и предоставление земельных участков, подготовленных для строительства доступного жилья;
- развитие промышленной базы строительной индустрии и промышленности материалов для строительных работ;
- повышение свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими строительными фирмами;
- формирование политики, направленной на создание нового облика малоэтажных жилых поселков края с сочетанием разнообразных типов строительства;
- взаимодействие органов исполнительной власти Красноярского края и органов местного самоуправления с предприятиями и организациями строительного комплекса области для снятия барьеров по предложению жилья на рынке;

- укрепление средств всех уровней бюджета и увеличение инвестиционной привлекательности региона в сфере жилищной индустрии;
- широкое применение механизма земельной ипотеки развитие ипотечного рынка;
- эффективная работа института найма жилья в рыночных условиях;
- оказание адресной поддержки населению при приобретении и содержании жилья, улучшения жилищных условий (при условии постоянного уточнения роста доходов населения);
- увеличение объемов строительства жилья с применением типовых проектов жилых домов и подготовки нормативно-правовой документации;
- обеспечение муниципальных образований градостроительной документацией, выделение на их территории участков для нового строительства жилья;

При реализации этой стратегии станет возможно достижение следующих результатов:

- доведение уровня средней обеспеченности общей площадью жилья на человека 28 - 35 кв. м в ближайшие годы;
- достижение уровня расселения в жилых помещениях, при котором среднее количество комнат в фактически занятых жилых помещениях будет соответствовать среднему количеству лиц, проживающих в таких помещениях;
- формирование рынка арендного жилья и развитие некоммерческого арендного жилья для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
- 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 года);
- увеличение числа граждан, имеющих возможность по приобретению или строительству жилья с помощью собственных и заемных средств;

— соответствие уровня жилья современным условиям энергоэффективности, экологическим требованиям, а также потребностям отдельных групп граждан (многодетные семьи, пожилые люди, инвалиды и т.д.);

— увеличение доли удовлетворенного населения Российской Федерации уровнем жилищно-коммунального обслуживания;

— уменьшение уровня потерь при производстве, транспортировке и раздаче коммунальных ресурсов до уровня стандартов стран Европы и Северной Америки.

3.3 Разработка эффективной системы управления малоэтажными жилыми поселками

Проведя анализ малоэтажных жилых поселков в п.1.2, а также изучив потребительские предпочтения в п.2.3, можно сказать, что наиболее эффективной организацией по управлению малоэтажным жилым поселком можно считать управляющую компанию (УК) с этим согласны и специалисты «Родекс-Групп» [32]. Но создание такой системы управления возможно только в тех поселках, которые строились на участках, предназначенных специально для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), доля которых на рынке не превышает 20%.

Так большая часть земель - это либо сельскохозяйственные земли, либо бывшие базы отдыха, то признать дома действительно жилыми (предназначенными для постоянного проживания) по закону невозможно. В данном случае застройщикам приходится применять другие схемы для управления данными объектами.

Для сельхозучастков организуются дачные некоммерческие партнерства. А для реконструкции базы отдыха оформляется как строительство системы частных апартамент-отелей. В обоих случаях нельзя создать УК или заключить договор с управляющей компанией. В этом случае создается некоммерческая

организация, отдельное юридическое лицо, на баланс которого передаются внешние инженерные сети, объекты инфраструктуры. В этой организации собственники коттеджей имеют равную долю. Она и заключает все договоры на обслуживание.

До последнего времени наиболее часто встречалась форма управления малоэтажным жилым поселком, как некоммерческие партнерства - объединения собственников жилья вместе с инженерными коммуникациями на территории поселка. Но это не самый благоприятный и эффективный вариант. Так как при данном варианте в процессе управления загородным поселком активное участие принимают сами жители, которые не являются профессионалами. Данный процесс можно представить так: участники некоммерческого партнерства выбирают председателя, который решает вопросы по организации управления поселком, в том числе нанимает для этого специалистов. С одной стороны это плюс, что сами жители поселка принимают решение о выборе необходимой организации. Которой может быть одна или несколько компаний, ответственных за определенный вид работ. Но также имеются и минусы данной организации - жильцы поселка вынуждены заниматься решением проблем, для которых у них не достаточно необходимых знаний. Это касается и подбора организации, и оценки результатов работы этой компании. Поэтому более правильным вариантом для создания оптимальной системы управления загородным поселком будет создание управляющей организации, которая оперативно и качественно будет решать все вопросы, связанные с его эксплуатацией, отчитываясь перед собственниками за результаты оказанных услуг.

Так на этапе подписания договора о продаже дома строительная компания может предложить покупателям оформить договор с управляющей организацией, которая будет осуществлять работы по содержанию и обслуживанию территории поселка, а также оказывать иные услуги жителям в области жилищно-коммунального хозяйства. В данном случае возможны два варианта - управляющая компания будет самостоятельно проводить весь

основной объем работ по содержанию поселка, либо в состав этой организации войдет несколько специалистов-профессионалов. При случае какой-либо поломки управляющая компания может оперативно привлекать денежные средства без сбора общего собрания и прочих долгих процедур. Финансирование ремонтных работ в данном случае может осуществляться из созданного заблаговременно резервного фонда, банковского кредита или средств подрядной организации, выполняющей работы в кредит. Преимущества такой формы управления малоэтажным жилым поселком налицо — привлекается одна компания, которая на должном профессиональном уровне занимается всеми вопросами, касающимися эксплуатации этого поселка.

Приведем стандартный минимум услуг, которые призвана оказывать управляющая организация малоэтажного жилого поселка:

- наблюдение за работой всех систем жизнеобеспечения:
 - газо - и водопровод;
 - электричество;
 - канализация;
 - обслуживание ливнестоков;
 - обслуживание систем пожаротушения автоматической пожарной и охранной сигнализации;
- благоустройство территории: уборка улиц, уход за посадками и газонами, вывоз мусора и утилизация отходов;
- предоставление коммуникационных услуг - снабжение домов: электроэнергией, газом, водой, телефонной связью, доступом в Интернет;
- компания решает также вопросы, связанные со страхованием;
- организует охрану поселка;
- обслуживание дополнительной инфраструктуры поселка.

Стоимость услуг управляющих компаний зависит от класса малоэтажного жилого поселка. Данная стоимость является сложившейся на рынке, и многие

девелоперы, чей поселок еще находится в стадии строительства, за основу берут расценки конкурирующих завершенных проектов.

Обычно в поселках предлагается два пакета услуг - базовый и расширенный:

Базовый включает охрану, обслуживание внешних инженерных коммуникаций, расчистка дорог и вывоз мусора;

Расширенный может включать в себя услуги тренера для детей, гувернантки, няни, маршрутный автобус до города (не у всех членов семьи есть возможность уехать своим транспортом - например, детям часто приходится добираться до школы своим ходом), стол заказов (доставка продуктов, медикаментов, заказ блюд в ресторанах), растопку каминов перед приездом хозяев, уборку коттеджей.

Таким образом, можно обозначить плюсы и минусы основных форм управления малоэтажным жилым поселком представленных в таблице 11.

Таблица 11 – Плюсы и минусы основных форм управления малоэтажным жилым поселком

Некоммерческие партнерства	Управляющая компания
Плюсы	
<p>1) Сами жильцы принимают решение о выборе управляющей организации и привлечении соответствующих специалистов.</p> <p>2) Отсутствуют дополнительные посредники между конечным потребителем и поставщиком услуг.</p>	<p>1) Сокращение стоимости услуг примерно на 30–40%.</p> <p>2) Собственник жилья в поселке имеет возможность требовать выполнение договора об обслуживании напрямую в управляющей компании.</p> <p>3) Комплексное обслуживание одной организацией всех инженерных систем позволяет осуществлять оперативный и качественный контроль их состояния и своевременную модернизацию.</p> <p>4) Единая специализированная управляющая компания позволяет сократить расходы на привлечение персонала и автоматизировать целые направления работы.</p>

Окончание таблицы 11

Некоммерческие партнерства	Управляющая организация
Минусы	
<p>1) Сложность в проведении общих собраний, трудности в принятии общего решения. На собрания приходит небольшая группа людей, которые и принимают решение за весь поселок — у остальных жителей просто нет времени или возможности участвовать.</p> <p>2) Жильцы не являются профессионалами, как в вопросе выбора квалифицированной управляющей организации.</p> <p>3) Замедляется процесс выполнения работ. Многие собственники пытаются войти в руководство партнерством только для того, чтобы контролировать денежные потоки.</p>	<p>При отсутствии конкуренции возможно завышение тарифов ЖКХ со стороны управляющей организации. Правда, этот факт всегда довольно легко проверить, сравнив стоимость услуг с городскими тарифами. При этом у профессиональной управляющей организации, дорожающей своей репутацией и качественно выполняющей свою работу, нет необходимости в завышении стоимости услуг.</p>

При грамотном подходе и при реализации условий представленных выше, УК является более выгодной формой организации управления поселением, во многом за счет следующего:

- экономичность, так как следует уменьшение постоянных трат;
- контроль всех процессов собственниками жилья на основании договора об обслуживании;
- прозрачность, все деятельность УК находится в свободном доступе среди его членов;
- оперативная работа, любые решения при внештатной ситуации применяются в кратчайшие сроки, и не требует вмешательства жильцов;
- грамотный подход в управление, уменьшение затрат на содержание за счет льгот и субсидий.

При этом есть и минусы УК, такие как возможность быстрого взаимодействия с жильцами поселка, но эта проблема легко решается за счет современных технологий как интернет сайты, телефония, мобильные приложения и т.д. Все это обеспечивает прозрачность ведения дел в УК и может позволить жильцам участвовать в жизни поселка, не тратя на это особых усилий и времени.

Из проведенного анализа систем управления малоэтажными жилыми поселками можно сказать, что наиболее эффективной системой управления малоэтажными жилыми поселками будет являться УК, представленная на рисунке 40.



Рисунок 40 – Система управления и развития малоэтажным жилым поселком при организации УК

Делая вывод, можно сказать, что при правильной организации УК, данная система управление малоэтажным жилым поселком будет наиболее оптимальной. Она обладает рядом плюсов и преимуществ над другими системами управления, за счет своей экономичности, эффективности и автономности в управлении и развитии поселка.

В пригородной зоне г. Красноярска наиболее близко подходит под полученные результаты такие поселки как: «Видный», «Новалэнд», «Емельяновский посад» в которых УК организована застройщиком и обеспечивает высокий уровень для поддержания жизнедеятельности жильцов

на высоком уровне. Также стоит отметить, что полученные меры по управлению развитием малоэтажных жилых поселков следует принять к таким проектам как: «Золотая горка», «Усадьбино», «Синегорье», «Акварели» и др., обусловленное низким уровнем удовлетворенности граждан системой организации поселка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. В результате проведенного в диссертационном исследовании анализа теоретических основ и практических аспектов развития малоэтажного жилого строительства были рассмотрены характеристики и особенности рынка загородной недвижимости. Было проведено его деление по типу домов (многоквартирные, сблокированные и индивидуальные), по материалам и технологиям строительства (кирпичные, деревянный каркас и др.), были выявлены особенности данного рынка. Рассмотрены проектные решения поселков и основные требования, применяемые к ним. В результате была составлена таблица разделения коттеджных поселков по классам, которые отчетливо отображают разницу между собой по проектным решениям.

2. Анализ малоэтажного рынка показал, что Россия в наибольшей мере соответствует стране с наибольшими способностями в развитии рынка малоэтажных домов. Об этом говорит ежегодный рост количества таких домов на 6-9%, при этом наблюдается рост цен около 10%, а средний размер квартир остается практически неизменным. В общем, к 2020 году в Российской Федерации ожидается положительная динамика на ввод в эксплуатацию индивидуального жилого строительства, в сравнении с 2014 годом.

В последнее время на смену хаотичной загородной застройке приходят проекты загородных коттеджных поселков, их количество растет ежегодно и насчитывает уже более 40 проектов. Стоимость домов в поселках пригорода Красноярска начинаются от 10 тыс.руб за квадратный метр и варьируется в среднем в районе 35-40 тыс.руб за квадратный метр, с площадью домов от 100 метров квадратных. Количество введенных зданий ИЖС растет, так за последний год в сравнении с 2015 годом, количество введенных зданий увеличилось в 1,5 раза. Главными материалом малоэтажного строительства является кирпич и древесина (бревна, брус), они занимают более 70% рынка. К 2020 году в Красноярском крае ожидается положительная динамика на ввода в эксплуатацию индивидуального жилого строительства начиная с 2015 года,

упадок в 2015 произошел из-за экономического кризиса. При этом есть тенденции, при которых строительство таких поселков можно сделать не дорогим, на примере Запада, а значит более доступным. Следовательно, рынок малоэтажных жилых поселков будет развиваться, и увеличивать свои обороты.

3. Анализ развития рынка малоэтажного строительства в странах Европы и Америки показал, что малоэтажное строительство является востребованным, доля населения проживающих в таких домах составляет больше половины (Германия-82%, Финляндия-89%, Канада-65%, США-72%). Также стоит отметить рост объема ввода малоэтажных домов в этих странах, для Германии и Финляндии он составляет около 5% ежегодно, для США около 10%. При этом цены растут примерно на 3-5% ежегодно. В общем тенденции направлены на снижение стоимости и увеличение объемов данного типа жилья на одну семью.

4. Выявлены особенности организации управления жизненным циклом поселка в соответствии с законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и на основании жилищного кодекса РФ на этапах эксплуатации и строительства. Активное малоэтажное строительство обуславливает необходимость распространить правовое поле на отношения, связанные с проектированием комплекса малоэтажных жилых домов, получением разрешительной документации и вводом в эксплуатацию объектов в рамках такого комплекса. Отсутствие внятного законодательного регулирования тормозит развитие организованной малоэтажной застройки.

5. В ходе написания диссертации по данным анкетирования были изучены предпочтения граждан на рынке малоэтажного строительства, которые относятся в частности к домам (из каких материалов они предпочитают, приемлемая стоимость и площадь и др.), и к поселкам в целом (тип организации поселения, организация управления поселком и др.). В анкетировании приняли участие 100 человек из них 63 женщины и 37 мужчин.

Было выявлено, что респонденты больше предпочитают кирпичные дома со стоимостью от 3 до 5 млн. рублей с площадью от 100 до 150 кв.м. При этом респонденты хотели бы иметь дом в современном коттеджном поселке или же в

составе населенного пункта не более чем в 50 км от города. Управление поселком, по их мнению, должно осуществляться на этапе строительства организовано-централизованно застройщиком, а на этапе эксплуатации объединением владельцев домов.

6. Для изучения проблем был проведен PEST-анализ малоэтажных жилых поселков и определен ряд основных факторов и их влияние на развитие данного сегмента строительства. Такими факторами являются: препятствия посреднической деятельности, налоговая политика, экономическая ситуация в стране, платежеспособность населения, активность потребителей, изменение потребительских предпочтений, новые технологии и другое.

Также был проведен SWOT-анализ малоэтажных жилых поселков по результатам которого был сделан вывод: для правильной реализации возможностей и устранения слабых сторон необходимо в кратчайшие сроки заняться разработкой новых нормативно-правовых актов в сфере жилищного строительства на региональном уровне, а также создать контролирующие органы, которые смогут следить за добросовестным выполнением поставленных задач. Также необходимо получить большее финансирование для развития инфраструктуры поселков, для увеличения привлекательности данного типа жилья.

7. В ходе исследования для решения выявленных проблем был разработан стратегический план развития малоэтажных жилых поселков на основе нормативно-правовых актов, законов и государственных программ. Основным механизмом реализации стратегии будет комплекс мер по работе инвестиционной деятельности в жилищном строительстве, а именно:

- комплексное освоение территорий и предоставление земельных участков, подготовленных для строительства доступного жилья;
- развитие промышленной базы строительной индустрии и промышленности материалов для строительных работ;
- повышение свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими строительными фирмами;

— формирование политики, направленной на создание нового облика малоэтажных жилых поселков края с сочетанием разнообразных типов строительства;

— взаимодействие органов исполнительной власти Красноярского края и органов местного самоуправления с предприятиями и организациями строительного комплекса области для снятия барьеров по предложению жилья на рынке;

— укрепление средств всех уровней бюджета и увеличение инвестиционной привлекательности региона в сфере жилищной индустрии;

— широкое применение механизма земельной ипотеки развитие ипотечного рынка;

— эффективная работа института найма жилья в рыночных условиях;

— оказание адресной поддержки населению при приобретении и содержании жилья, улучшения жилищных условий (при условии постоянного уточнения роста доходов населения);

— увеличение объемов строительства жилья с применением типовых проектов жилых домов и подготовки нормативно-правовой документации;

— обеспечение муниципальных образований градостроительной документацией, выделение на их территории участков для нового строительства жилья;

При реализации этой стратегии станет возможно достижение следующих результатов:

— доведение уровня средней обеспеченности общей площадью жилья на человека 28 - 35 кв. м в ближайшие годы;

— достижение уровня расселения в жилых помещениях, при котором среднее количество комнат в фактически занятых жилых помещениях будет соответствовать среднему количеству лиц, проживающих в таких помещениях;

— формирование рынка арендного жилья и развитие некоммерческого арендного жилья для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

— снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство»;

— увеличение числа граждан, имеющих возможность по приобретению или строительству жилья с помощью собственных и заемных средств;

— увеличение доли удовлетворенного населения Российской Федерации уровнем жилищно-коммунального обслуживания;

— уменьшение уровня потерь при производстве, транспортировке и раздаче коммунальных ресурсов до уровня стандартов стран Европы и Северной Америки.

И на заключительном этапе была разработана эффективная система управления малоэтажным жилым поселком. При грамотном подходе и при реализации условий представленных выше, УК является более выгодной формой организации управления поселением, во многом за счет следующего:

— экономичность, так как следует уменьшение постоянных трат;

— контроль всех процессов собственниками жилья на основании договора об обслуживании;

— прозрачность, все деятельность УК находится в свободном доступе среди его членов;

— оперативная работа, любые решения при внештатной ситуации применяются в кратчайшие сроки, и не требует вмешательства жильцов;

— грамотный подход в управление, уменьшение затрат на содержание за счет льгот и субсидий.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Принарин С.А. Развитие системы управления малоэтажным жилищным строительством в Московской области [Текст]: автореф. дис. на соиск. учен. степ. док. эконом. наук (08.00.05) / Пригарин Сергей Александрович; ФГБОУ ВПО «Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства – Москва, 2012. – 26 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.11.1994 №51-ФЗ: в 4 ч. : по состоянию на 28.03.2017 г.// Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
3. Корнилов С.С. Рынок технологий в России и за рубежом: лидеры и аутсайдеры/Маркетинг в России и за рубежом - 2010.- № 1, С. 68-71.
4. Мирзоян Н.В. Оценка стоимости недвижимости: учебник / Мирзоян Н.В. — Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
5. Грабов П.Г. Организация, планирование и управление строительством: учебник / под общ. ред. П. Г. Грабового и А. И. Солунского. — Москва: Проспект, 2012. — 528 с.
6. Блиндер А.Е. Малоэтажное жилищное строительство. Классифицируем по понятиям / Строительный эксперт. – 2014. - № 10. – С. 2-7.
7. Кузьменков А.А. Тенденции развития жилищного строительства в республике Карелия / Кузьменков А.А., Емельянова Е.Г. // Фундаментальные исследования. – 2013. – № 8-1. – С. 154-158.
8. Официальная статистика РФ в сфере народного хозяйства [Электронный ресурс] Федеральная служба государственной статистики – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
9. Официальная статистика Красноярского края в сфере народного хозяйства [Электронный ресурс] Управление федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасии и Республике Тыве – Режим доступа: <http://www.krasstat.gks.ru>

10. Загородная недвижимость в Красноярске [Электронный ресурс] Деловой квартал – Режим доступа: <http://krasnoyarsk.dk.ru>
11. Казейкин В.С. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / Казейкин В.С., Баронин С.А., Черных А.Г. [и др] / Под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.
12. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД в России [Электронный ресурс] Гильдия маркетологов – Режим доступа: <http://www.marketologi.ru>
13. Цены на жилья в странах Северной Америки и Европы [Электронный ресурс] Недвижимость в России и зарубежом от 30.01.2016// Росриэлт – Режим доступа: <https://rosrealt.ru>
14. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А.Н. Асаул. – 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. –416 с.
15. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 187 с.
16. Закиров А.И. О проблемах малоэтажного жилищного строительства./ Закиров А.И., Илыков С.С.// Вестник Московского госуд-го университета - 2009. - № 3 – С. 179-180.
17. Гайдайчук О.С. Жизненный цикл и управление недвижимостью / О.С. Гайдайчук // Ученые заметки ТОГУ - 2012. – Том 4, №4.– С. 268-271.
18. Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 №135-ФЗ по состоянию на 01.09.2016 г.// Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
19. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 по состоянию на 27.02.2017 г.// Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

20. Баронин С. А. Организация, планирование и управление строительством: учебник / Баронин С. А., Болотин С. А., Грабовый П. Г. [и др.] / под общ. ред. П. Г. Грабового и А. И. Солунского. — Москва: Проспект, 2012. — 528 с.

21. Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Ю. Калашникова. – Архангельск: Издательство Северного (Арктического) федерального университета, 2014. – 183 с.

22. Зайкулина Т.Г. Проблемы и перспективы малоэтажного жилищного строительства/ Terra Economics - 2013. - №4-3(том 11) - С. 105-107.

23. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: учебник / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко и др. – изд. 2-е. – Б.: Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

24. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие/ Д. В. Виноградов – Владим. гос. ун-т: Владимир, 2007. – 136 с.

25. Стратегия социально-экономического развития края [Электронный ресурс]: Официальный портал Красноярского края - Режим доступа: <http://econ.krskstate.ru/>

26. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 №51-ФЗ - Часть 1. Ст. 130. [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.11.1994 №51-ФЗ: в 4 ч. : по состоянию на 28.03.2017 г.// Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

27. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

28. Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Российской Федерации о государственной программе

Российской Федерации от 30.11.2012 № 2227-р // Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

29. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 – 2015 годы [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050// Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

30. Стратегия социально-экономического развития Красноярского края до 2020 года, утвержденная постановлением Законодательного Собрания Красноярского края; [Электронный ресурс]: Официальный портал Красноярского края - Режим доступа: <http://econ.krskstate.ru/>

31. Обеспечение доступным и комфортным жильем населения [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации о государственной программе от 17.12.2010 № 1050// Справочная правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

32. Схема территориального планирования Красноярского края, утвержденная постановлением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края от 31.10.2011г. [Электронный ресурс]: Официальный портал Красноярского края - Режим доступа: <http://econ.krskstate.ru/>

33. Обзор рынка коттеджных поселков и малоэтажных комплексов [Электронный ресурс]: Анализ систем управления коттеджных поселков// Родекс-Групп - Режим доступа: <http://поселки.рф>

34. Андрейчиков А.В., Андрейчикова О.Н. Анализ, синтез, планирование решений в экономике. М.: Финансы и статистика.- 2000 г.

35. Аноприева Е.В., Лычева Н.В. Малоэтажное строительство в Российской Федерации. Белгород: БелГУ, 2007. - 140 с.

36. Анфилатов В.С., Емельянов А.А., Кукушкин А.А. Системный анализ в управлении. -М.: Финансы и статистика. 2003 г.

37. Бурминов В.В. Малоэтажное строительство. Справочник. М.: Изд-во «Ось-89», 2009. - 576 с.

38. Бурков В.Н., Ковригин Н.А., Новиков Д.А. Введение в теорию управления организационными системами.-М.: Либроком, 2009.-264 с.
39. Васильев Д.К., Заложнев А.Ю., Новиков Д.А., Цветков А.В. Типовые решения в управлении проектами.-М.: ИЛУ РАН, 2003г.-74 с.
40. Вахмистров А. И. Управление строительной отраслью в мегаполисе. Дис.докт. экон. наук. СПб.: СПбГАСУ. 2005. -259 с.
41. Гилев С. Е., Леонтьев С. В., Новиков Д. А. Распределенные системы принятия решений в управлении региональным развитием. М.: ИПУ РАН, 2002. - 54 с.
42. Голикова Т. А. Теория и методология управления межбюджетными отношениями в РФ. Дис. докт. экон. наук. СПб.: СПбГИЭУ. 2008. 249 с.
43. Губко М.В. Механизмы управления организационными системами с коалиционным взаимодействием участников. М.: ИПУ РАН, 2003. - 118 с.
44. Дик В.В. Методология формирования решений в экономических системах и инструментальные среды их поддержки,- М.: Финансы и статистика, 2000.
45. Душкин А.А. Экономические проблемы развития жилищного строительства в России: аналитический обзор и современные социальные схемы. М.: Изд-во «Маска», 2009. - 458 с.
46. Казанский Ю. П. Строительство в США и России: экономика, организация и управление/ Ю.Н. Казанский, А.М. Немчин, С.Н. Никитин: Научный центр корпорации «Двадцатый трест». СПб: Два-Три. 1995. - 244 с.
47. Короткое Э.М. Исследование систем управления. -М.:Дека,2000.
48. Круглик С. И. Управление жилищной сферой городов России. СПб. ДЕАН. 2007. - 192 с.
49. Левин Ю.А. Маркетинг при сегментации рынка малоэтажного жилья // Экономика строительства. 2006. - №5. - С.36-43.
50. Малин А.С., Мухин В.И. Исследование систем управления. Учебник. М.:ГУВШЭ.- 2008,-297с.

51. Мальцев В.В., Николаев В.Г. Концепция развития малоэтажного деревянного домостроения в XXI веке // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века (часть I) 2008. - №4. - С. 18-19.
52. Новиков Д.А. Институциональное управление организационными системами. М.: ИПУ РАН, 2003. - 68 с.
53. Пасяда Н.И. Современный опыт и закономерности развития интеграционных процессов в сфере жилищного строительства. -СПб.: Изд-во СПбГУЭФД999.-94 с.
54. Петрова З.К. Категории современного малоэтажного жилища по уровню комфорта // Жилищное строительство. 2009. - №1. - С. 23-25.
55. Пригарин С. А. Тенденции развития малоэтажного жилищного строительства в России. М.: MASKA, 2010.
56. Райзберг Б.А. Современный социэкономический словарь. М.:ИНФРА-М. 2009. - 629 с.
57. Селиванов В.М. , Шильцина А.Д., Селиванов Ю.В. Строительство коттеджей методом «растущего дома»//Жилищное строительство. 2001, №3. -С. 16-21.
58. Тарасевич Б.И. Экономика недвижимости. СПб.: Изд. МКС, 2007
59. Фасхиев Х.А. Оценка экономичности малоэтажных жилых домов и их систем // Жилищное строительство. 2009. - №10. - С. 10-12.
60. Юшкевич С.П. Малоэтажное жилищное строительство и строительный подряд- издание. -М.: Изд-во «Ось-89».- 2008.-439с

ПРИЛОЖЕНИЕ А
«Научные публикации»

**РАЗВИТИЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ
ПРИМЕНЕНИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ТЕХНОЛОГИИ «ДЕРЕВЯННЫЕ
РАМНО-ПАНЕЛЬНЫЕ БЛОК-СЕКЦИИ»**

Шапочкин Р.А.,

научный руководитель канд. экон. наук Саенко И.А.

Сибирский федеральный университет

В настоящее время в Красноярском крае растет спрос на загородное жилье, но рынок только зарождается. Повышенным спросом пользуются коттеджи и таунхаусы со всеми коммуникациями. Стоимость такого жилья составляет в основном от 3 до 5 млн. рублей. Очевидно, что в основном средний класс населения Красноярского края не могут себе позволить загородное жилье, стоимостью трехкомнатной квартиры. Значительным плюсом является возможность изменить условия строительства, т.е. уйти от элитных домов в пользу бюджетных, снизить стоимость покупки за счет уменьшения площади участков и домов, снизить уровень отделки и т.д.

В последнее время на смену хаотичной загородной застройке приходят проекты с единой концепцией, с развитой социальной инфраструктурой. Сейчас таких проектов в Красноярске несколько. Однако пока на их долю приходится незначительная часть рынка. Поселки, состоящие из таунхаусов и коттеджей, ориентированы на среднего покупателя. И этот сегмент испытывает наибольший рост. Наибольшим спросом пользуются загородные дома площадью 150–300 кв. м. Годовой объем вводимого в эксплуатацию загородного жилья составляет в денежном выражении 2–3 млрд. рублей.

Однозначно можно выделить ряд следующих рисков влияющих на развитие малоэтажного строительства в Красноярском крае представленных в таблице 1.

Таблица 1. Риски, влияющие на развитие малоэтажного строительства в Красноярском крае

Внешние риски	Внутренние риски
Недостаточный уровень развития механизмов государственно-частного партнерства	Недостаточные темпы развития инфраструктуры для жилищно-гражданского и промышленного строительства
Перспективы изменения рыночной конъюнктуры на товары и услуги	Высокий уровень износа производственных мощностей, не отвечающих современным требованиям энергетической и экономической эффективности
Усиление конкурентного давления на региональном рынке	Институциональные риски, связанные с процедурами оформления земельных участков под строительство
Ценовые риски, связанные с высокими ценами на жилье относительно уровня заработной платы и доходов населения	

Основными критериями при строительстве дома являются стоимость и сроки его возведения, но и не на последнем месте стоит эстетическая выразительность и экологичность материалов строительства. Поэтому большинство новых технологий в малоэтажном строительстве разрабатываются именно с целью снижения цены и сроков строительства. По предварительным оценкам Research.Techartza прошедшие 20 лет объемы строительства домов из древесины выросли в 5-7 раз. Увеличение объема рынка

связано с перераспределением спроса: экономичные технологии стали востребованными, цены на деревянные дома снизились, что сделало их доступными.

Из диаграммы (Рис. 1) видно, что до 2015 года среднегодовой темп роста рынка деревянных домов составит около 10%. До 2020 года можно ожидать увеличение темпов роста до 20-25%. Таким образом, согласно прогнозу Research.Techart, объем российского рынка деревянных домов к 2020 году превысит 30 млн. кв. м.

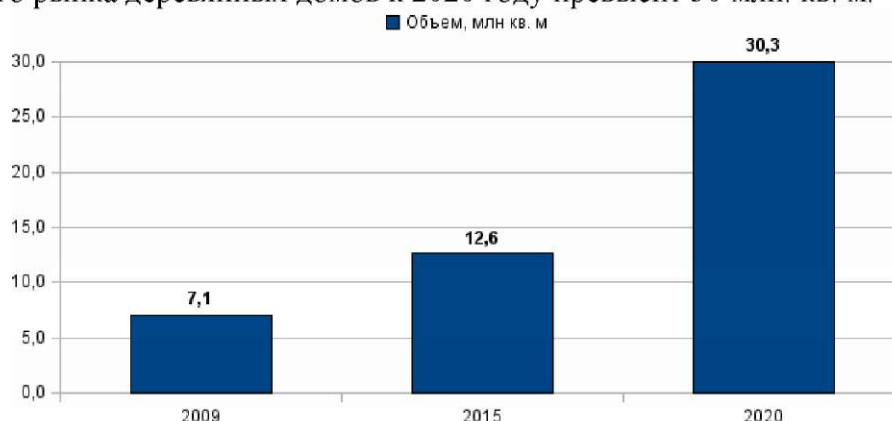


Рис. 1. Прогноз объема российского рынка деревянных домов в 2015 и 2020 годах (источник: Research.Techart)

В связи с этим в настоящее время основной тенденцией российского рынка является увеличение объемов строительства домов на деревянном каркасе (аналог рамно-панельных блок-секций). Данный сегмент растет опережающими темпами по сравнению с рынком деревянных домов в целом.

Согласно диаграмме (Рис. 1), сегменты рынка деревянных домов будут развиваться неравномерно. Ежегодный прирост массивного домостроения, предположительно, составит 5-7% в год, в то время как спрос на деревянные дома, построенные по объединенной каркасно-панельной технологии, будет расти более быстрыми темпами (Рис. 2). Как следствие, доля этих технологий строительства в общем объеме деревянного домостроения в 2015 году составит около 57%, в 2020 году – 64%.

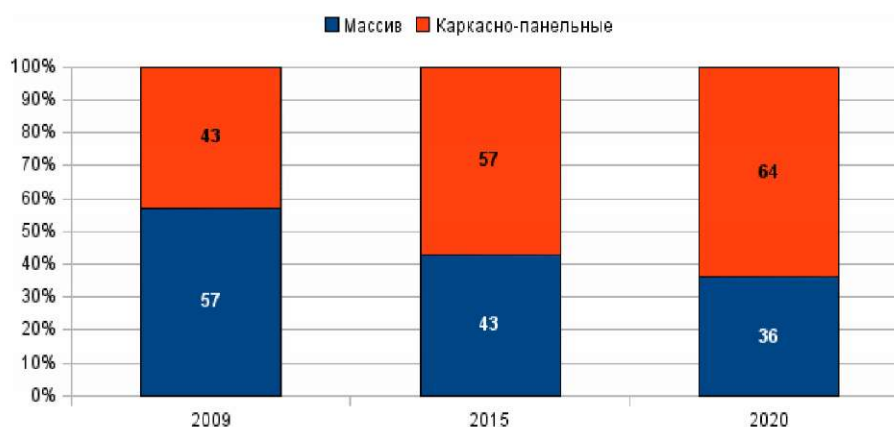


Рис. 2. Прогноз соотношения массивных и каркасно-панельных деревянных домов в России в 2015 и 2020 годах (источник: Research.Techart)

Учитывая внутреннюю политику последних лет, ясно, что одним из главных приоритетов является развитие села. А развитие любого региона невозможно осуществить без строительства зданий и сооружений. Причем есть необходимость в строительстве жилых зданий и зданий сельскохозяйственного назначения. Если учесть, что большая часть населенных пунктов сельской местности находится в труднодоступных местах, то необходимо создание такой технологии строительства, которая смогла бы преодолеть эту проблему.

Строительство домов из рамно-панельных блок-секций как раз решает эту проблему. Одним из достоинств домов, построенных по этой технологии, является удобство транспортировки конструкций в труднодоступные районы.

Так же, помимо легкости транспортировки, рамно-панельные блок-секции легко и быстро собираются без специальных инструментов за счет унификации каждого элемента (Рис. 3).

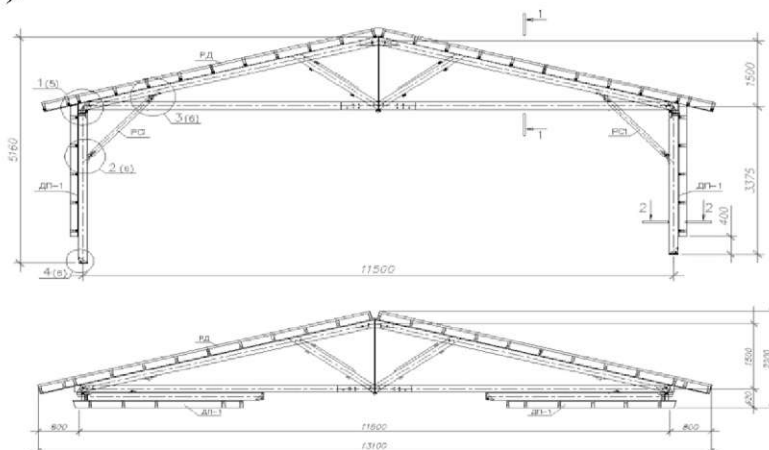


Рис. 3. Сборочная схема рамно-панельной блок-секции

Индивидуальный жилой дом по длине собирается из пространственных двускатных складывающихся рамно-панельных блок-секций на основе древесины, пролетом 12,0 м, шириной 2,1 м и высотой до карниза 3,2 м, монтируемых на сборный ленточный (плитный или столбчатый) фундамент при помощи металлических обоев и анкеров. В торцах здания монтируются торцевые фахверковые панели, по конструкции идентичные стеновым панелям блок-секций. Межпанельные швы заполняются термовставками (герниковый шнур, монтажная пена и др.), мастикой и ограждающим элементом (фактурный слой). Кровля может устраиваться из металлических листов различного профиля, асбестоцементных листов укладываемых на вспомогательные поперечные ребра и др. Все это дает различность архитектурно-выразительных решений (Рис. 4).



Рис.4. Варианты решения фасада дома

Сметная стоимость 1 кв. м общей площади здания из рамно-панельных блок-секций на основе древесины в чистовой отделке 18,250...24,850 рублей. Стоит отметить, что при потоковом методе производства стоимость одного метра квадратного общей площади здания снижается в 3...8%.

Приняв к сведению, что Сибирь богата древесиной ценных пород, а большинство населенных пунктов расположены среди тайги и в них имеются свои деревообрабатывающие предприятия. Учитывая этот факт, мы получаем, что в

некоторых случаях в транспортировке конструкций нет необходимости, и можно приступать к сборке и монтажу в одном месте. Это полезно для населенных пунктов, с которыми отсутствует автомобильное сообщение. Сравнительная характеристика товаров – заменителей представлена в таблице 2.

Таблица 2. Сравнительная характеристика товаров – заменителей

Параметр сравнения	товар – заменитель			Дома по технологии РПБС
	каркасно-панельные дома	дома из деревянного массива	дома из газобетона и пенобетона	
Экологичность	не экологичны	экологичны	не экологичны	экологичны
Скорость возведения	5 дней	неделя сборки и год усадка	2-4 недели	3-5 дней
Формостабильность	устойчивы к деформациям	подвержены деформациям	устойчивы к деформациям	устойчивы к деформациям
Возможность серийного производства	есть	есть	нет	есть
Цена за 1 кв.м, руб*	6000*	*	*	5200*

* Примечание-цена за 1 кв.мдомокомплектабез отделки. Сравнение можем провести только с каркасно-панельным домом, как более близким по технологии. Сравнение с домами из деревянного массива, газобетона и пенобетона будет не корректным.

Помимо вышеперечисленных достоинств такого строительства, рамно-панельныеблок-секции обладают надежностью и легкостью за счет пространственной работы конструкций и здания в целом – это позволяет значительно снизить требования к площадке, где планируется строительство.

Помимо жилищного строительства, рамно-панельныеблок-секции можно применять в строительстве общественных зданий – фельдшерские пункты, магазины; зданий сельскохозяйственного назначения – продовольственные склады, коровники и т.д.

Строительство зданий из рамно-панельных блок-секцийв Красноярском крае, является перспективным и прибыльным производством, учитывая динамично развивающийся рынок малоэтажного строительства.

Здания из рамно-панельных блок-секцийвыгодно отличаются от продукции конкурентов следующие показатели:

- доступная цена, что позволит привлечь внимание широкой аудитории при вхождении на рынок;
- быстрые сроки возведения жилья и экономия издержек на возведение жилья (низкие трудозатраты на возведение одного домокомплекта);
- экономия времени на усадку, сушку жилья (РПБС – абсолютно сухой материал, не требует усадки, сушки, за счет чего обеспечивается экономия времени);
- высокое качество возводимого жилья (высокие экологические свойства; энергоэффективность; высокая прочность и надежность жилья (срок службы дома по технологии РПБС свыше 75 лет)).

Применив эту технологию в строительстве, можно значительно повысить темпы развития экономики за счет развития сельской местности. Строительство жилых домов по этой технологии значительно сократит объемы капитальных вложений и сроки строительства.

УДК 339.13.017

**АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗАРУБЕЖНОГО РЫНКА
МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Шапочкин Роман Александрович, студент

Россия, Красноярск, Сибирский Федеральный Университет (СФУ)

В настоящее время в современном мире в ряде развитых стран, таких как США, Канада, Германия и Финляндия, наблюдается следующее, что большая доля населения (около 80%) проживает в собственных домах.

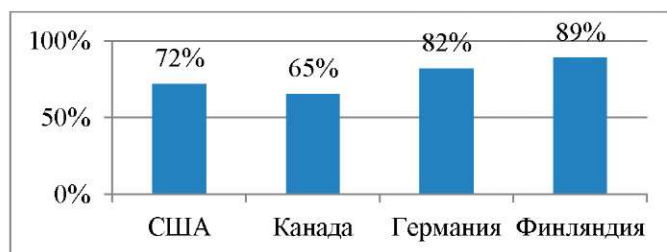


Рис. 1. Диаграмма доли населения развитых стран мира, живущая в собственных домах, %

В основном это обусловлено плотностью населения и уровнем жизни в данных странах. При высоком уровне жизни, происходит изменение потребительских предпочтений, и многие люди хотят жить в собственном доме, так как это, по их мнению, является показателем хорошей жизни. Обеспечить население таким жильем могут в основном страны с малой плотностью населения, где есть множество свободных площадей для строительства, примером таких стран являются США и Канада [1].

Объем ввода малоэтажного жилья во всех четырех странах изменяется разными темпами, где то ростом, где то падением. Это обусловлено потребностью населения данным типом жилья.

Секция 6

В Финляндии большая доля населения 89% уже проживает в собственных домах, поэтому объемы вводимого малоэтажного жилья в год не велики в среднем около 32 тысяч квадратных метров. Рост объемов стабильный, около 1,5% в год, кроме кризисного года, тогда произошел упадок на 15% [2].

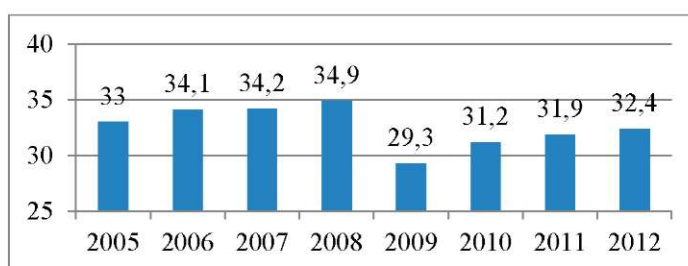


Рис. 2. Объем ввода малоэтажного жилья в Финляндии, тыс. ед.

То же самое наблюдается в Германии. Объем ввода увеличивался в среднем на 6%, в кризисные годы было падение ввода на 16%, но затем продолжился рост объема ввода жилья в среднем на 5% в год [2].

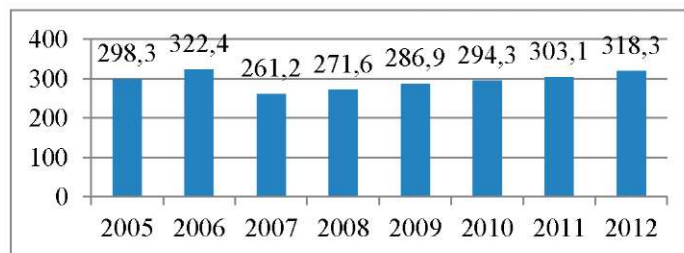


Рис. 3. Объем ввода малоэтажного жилья в Германии, тыс. ед.

В Канаде наблюдается обратная картина Германии и Финляндии. Объем ввода жилья с каждым годом уменьшается в среднем на 5% и только в кризисные годы был замечен положительный скачок на 12%, после чего опять пошел спад [2].

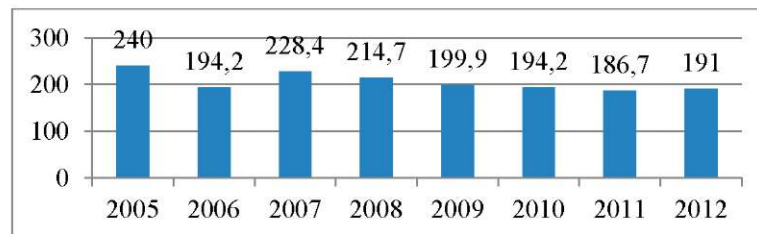


Рис. 4. Объем ввода малоэтажного жилья в Канаде, тыс. ед.

В США идет стабильный рост объемов ввода малоэтажного жилья в среднем на 10% в год. Это обусловлено в первую очередь востребованностью данного типа жилья в США, даже в кризисные годы. Так как население считает данный вид жилья показателем социального благополучия, поэтому каждый американец старается приобрести собственный дом [2].

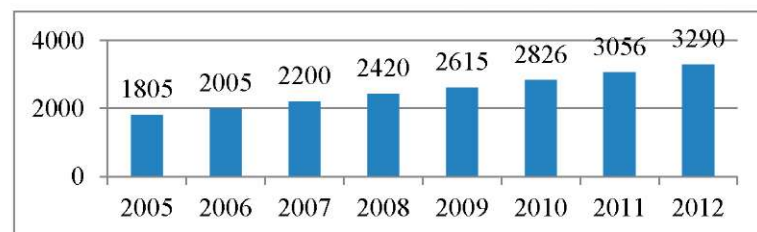


Рис. 5. Объем ввода малоэтажного жилья в США, тыс. ед.

Изменение цен за квадратный метр в рассматриваемых странах в основном соответствует мировой тенденции роста цен на жилье, постепенный рост цен примерно равный уровню инфляции страны.

Так в Канаде рост цен за квадратный метр жилой площади составляет 1,5-2% в год [3], при среднем уровне инфляции 1,6-1,8% в год (за 2014 год: инфляция – 1,61%, рост цен – 1,52%) [4].

Секция 6

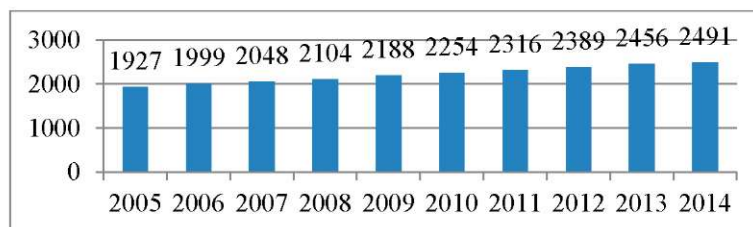


Рис. 6. Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье в Канаде, \$

В Германии данные показатели на взятом промежутке времени имеют расхождение, так рост цен 2,7-3,5% в год [3], при инфляции 1,5-2,6% в год [4], что показывает, что рост цен на жилье идет быстрее, чем инфляция. Это характеризуется тем, что заменяют старые технологии на новые энерго- и ресурсосберегающие, которые в среднем на 10% требуют больше затрат на строительство.

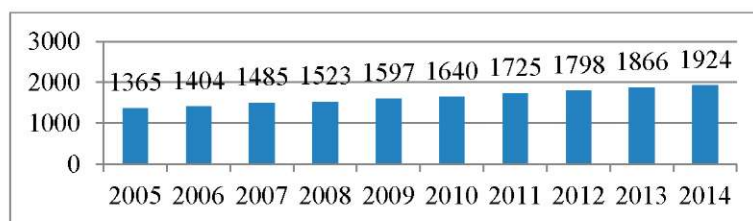


Рис. 7. Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье в Германии, €

Если рассматривать рынок Финляндии, то цена за квадратный метр в год увеличивается на 3,1-3,8% [3], при инфляции 1,7-3,9%, в зависимости от промежутка времени [4].

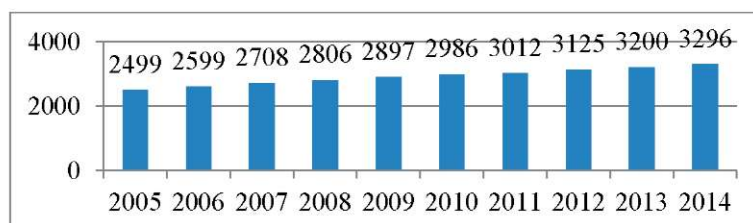


Рис. 8. Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье в Финляндии, €

Из всех рассматриваемых стран, США является единственной странной у которой наблюдалось падение цен за квадратный метр [3], при ежегодной инфляции 0,7-3,4% [4]. Это обусловлено тем, что в США стали строить современные быстровозводимые дома, с низкими ресурсозатратами, что позволило снизить стоимость строительства.

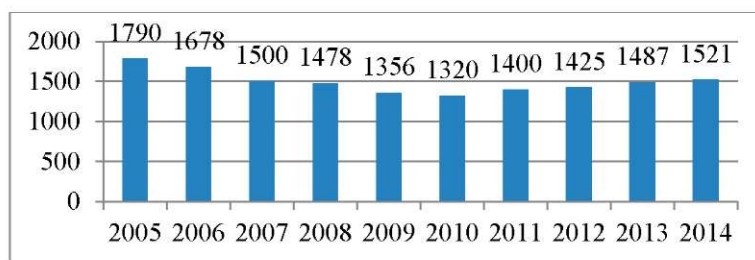


Рис. 9. Средние цены кв.м. на малоэтажное жилье в США, \$

Можно выделить следующие тенденции развития малоэтажного жилья:

1. рост объемов вводимого жилья;
2. снижение стоимости квадратного метра;
3. увеличение жилой площади на человека (семью);
4. повышение качества домов.

Библиографический список

1. *Гильдия маркетологов*: [Электронный ресурс]: <http://www.marketologi.ru/>.
2. *World Property Journal*: [Электронный ресурс]: <http://www.worldpropertyjournal.com/>.
3. *Росриэлт*: [Электронный ресурс]: <http://www.rosrealt.ru/>.
4. *СтатБюро*: [Электронный ресурс]: <https://www.statbureau.org/>.

Шапочкин Роман Александрович
магистрант, Сибирский федеральный университет,
РФ, г. Красноярск

THE DEVELOPMENT OF WOODEN HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA

Irina Saenko
candidate of economic sciences, associate professor,
the head of a specialized master's program
“Expertise and real estate management”,
Siberian Federal University,
Russia, Krasnoyarsk

Kristina Dubinka
undergraduate, Siberian Federal University,
Russia, Krasnoyarsk

Roman Shapochkin
undergraduate, Siberian Federal University,
Russia, Krasnoyarsk

АННОТАЦИЯ

В данной статье приведена краткая история развития деревянного домостроения в России, рассмотрены современные технологии строительства деревянных малоэтажных домов и определены тенденции и ключевые факторы развития рынка малоэтажного деревянного домостроения.

ABSTRACT

A brief history of the development of wooden housing construction in Russia are considered in this article. Also, the modern technology of wooden low-rise buildings are considered, trends and key factors for the development of low-rise wooden housing market identified in this article.

Ключевые слова: история, развитие, факторы, деревянное домостроение, технология строительства, рынок.

Keywords: history, development factors, wooden construction, construction technology, market.

В современной России всё более актуальной становится тема проектирования и строительства малоэтажного жилища и поэтому объекты малоэтажного строительства в наибольшей степени способны заинтересовать потребителя [1, с. 15]. По мнению авторов, основная задача состоит в создании такого объекта малоэтажного строительства, который соответствовал бы историческим и культурным ценностям общества, но при этом желательно, чтобы по максимуму были использованы все преимущества современных технологий и конструкций.

При проведении исследования, результаты которого отражены в данной статье, главная цель заключалась в изучении развития деревянного домостроения на разных этапах истории России с выявлением факторов, которые могут повлиять на дальнейшее развитие данного вида строительства с учетом потребительских предпочтений на рынке жилья.

Для достижения поставленной цели необходимо было решить следующие задачи:

1. Исследовать тенденции последнего времени о потребительских предпочтениях по поводу удовлетворения жилищной потребности.
2. Изучить имеющийся материал в литературных источниках о развитии деревянного домостроения в России.
3. Провести сравнительный анализ современных технологий строительства деревянных малоэтажных домов.
4. Определить ключевые факторы, которые оказывают влияние на развитие деревянного домостроения в России.

При решении первой из поставленных задач было выяснено, что в последнее время большая часть городского населения (в основном люди со средним уровнем доходов) при определенных условиях готова предпочесть квартире в городе загородный малоэтажный дом. По оценкам специалистов, наиболее массовым спросом в России могут пользоваться индивидуальные дома эконом-класса, т. е. доступное малоэтажное жилье, которое в своем большинстве является объектом деревянного домостроения [4, с. 75].

При создании домов с использованием дерева в качестве основного строительного материала необходимо опираться на современные разработки в области проектирования деревянных конструкций, не забывая, что практика деревянного домостроения уходит корнями в далекое прошлое. Человеку приходилось осваивать свойства дерева, изобретать конструктивные системы, технологию изготовления и способы соединения элементов, модернизировать формы жилища и характер поселений с учетом климата, ландшафта и специфики

древесины, как строительного материала. Этот бесценный опыт закреплён в традициях народа и не может устареть по сей день.

Решая вторую задачу, выявили, что в России деревянное строительство имеет богатые традиции, которые зависят не только от условий сурового климата, но и от уклада жизни, умения создавать добротное и красивое жилище. Архитектура домов всегда отличалась красотой и своеобразием. Особое искусство работы с деревом позволило Русским мастерам создать великолепные памятники зодчества в Кижах, Каргополье, на Севере, в Западной и Восточной Сибири, многие из которых сохранились до сих пор, демонстрируя высокое мастерство и культуру умения работы топором [5, с. 148].

Новые технологии в строительстве долго не могли заменить дерево даже когда Петр I, принимал жесткие административные меры, направленные на то, чтобы Санкт-Петербург построить на камне. Только спустя несколько веков, с появлением современных конструктивных материалов дерево начало уступать свои позиции в строительстве [2, с. 75].

В Сибири древесина всегда была самым доступным материалом. Искусство домостроения передавалось по наследству на протяжении многих поколений. И в настоящее время на данной территории, а также на просторах всей России можно увидеть различные деревянные постройки, представляющие собой настоящие произведения искусства.

Имидж деревянных домов ухудшился в послевоенный период. Была нехватка строительных материалов и большая нужда в потребности жилья, что собственно привело к дешевым методам строительства. Многие такие дома, называемые в обиходе «бараки» сохранились и на сегодняшний день, большой минус таких домов: это недостаток или почти полное отсутствие теплоизоляции, а также негерметичные наружные стены, которые способствовали в этих домах перегреву летом и невыносимому холоду зимой.

Если говорить о современных деревянных домах, то они в большинстве своем обладают превосходными потребительскими характеристиками.

Собирая материал для решения третьей задачи нами было выяснено, что XXI век поставил перед строителями новые задачи, в том числе и применение высокоэффективных конструкций и строительных материалов на основе дерева.

На данный момент в России присутствуют все виды деревянного строительства, которые применяются в зарубежных странах. Можно отметить основные следующие направления технологий строительства деревянных домов (таблица 1):

- Основной объем строительства выполняется на строительной площадке (каркасное строительство);
- Основной объем подготовительных работ осуществляется на производстве (строительство из бруса, массивной древесины);
- Основной объем работы осуществляется в заводских условиях (панельно-каркасные и крупнопанельные) [6, с. 126].

Каждое из этих направлений имеет свои особенности и возможности для индустриализации.

Таблица 1.

**Сравнительная характеристика технологий строительства
деревянных малоэтажных домов**

Строительство деревянных домов на строительной площадке	Строительство деревянных домов на производстве	Строительство деревянных домов, осуществляющихся в заводских условиях
Данное строительство позволяет минимизировать капитальные вложения в производство, а также решает проблемы не только жилищные, но и позволяет возводить здания и промышленные сооружения различного назначения.	Современное оборудование позволяет создавать детали дома, которые в дальнейшем довольно просто собираются на строительной площадке увеличивая объем и сокращая сроки строительства.	Данный вид строительства позволяет производить по несколько домов в день, каждый из которых монтируется за несколько часов. Это направление отвечает самым современным тенденциям в деревянном домостроении, а также сборка в заводских условиях повышает качество жилого дома.
Срок монтажа- 1 месяц	Срок монтажа – 2–4 недели	Срок монтажа – 12 часов

Переход к индустриальному строительству из дерева позволит снизить себестоимость продукции и сократить сроки строительства, при этом можно достичь уменьшения потребности в топливно-энергетических ресурсах, за счет сокращения затрат на производство бетонных и железобетонных конструкций [3, с. 106].

Кроме того, следует отметить еще одну положительную характеристику домов из деревянных конструкций. Деревянные конструкции, обладая меньшим весом, не требуют фундаментов глубокого заложения, тяжелой строительной техники при монтаже, что, удешевляет процесс строительства. Именно поэтому многие проекты, реализованные

в рамках национальных программ, предусматривали строительство жилых домов из дерева.

В настоящее время дерево – это материал для строительства жилья, который одновременно и традиционный, и современный. На какое-то время дерево уступило свои позиции бетону, кирпичу и другим материалам, но сегодня благородное дерево вновь по праву занимает ведущее место при возведении жилых домов, частных коттеджей и промышленных сооружений.

Решая четвертую задачу было установлено, что развитию деревянного домостроения в России способствуют следующие ключевые факторы:

- государственная поддержка и программы популяризации;
- организация выставок готового жилья;
- модернизация нормативной базы;
- развитие перспективных проектных решений.

Авторы полагают, что, опираясь на традиции прошлого, необходимо в настоящем и будущем развивать деревянное домостроение, особенно на территории Сибири, богатой лесными ресурсами и опытом строительства домов из дерева.

Список литературы:

1. Абрамян С.Г., Чердниченко Т.Ф. Проблемы и перспективы реализации малоэтажного строительства // Малоэтажное строительство: Материалы конференции в рамках НП «Доступное и комфортное жилье гражданам России». Волгоград, 2009. – 487 с.
2. Варфоломеев А.Ю. Анализ опыта малоэтажного деревянного домостроения // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета, 2010. – 72–80 с.
3. Войтюк М.М., Войтюк В.А. Малоэтажное деревянное домостроение – перспективное направление развития сельских территорий России. – М., 2013. – 148 с.
4. Саблина О.А. История деревянного домостроения на Руси // Строительные материалы оборудование, технологии XXI века. Информационный научно-технический журнал. № 12 (107), 2010. – 38 с.
5. Слабуха А.В. Архитектура и градостроительство Приенисейской Сибири. Изд-е второе. Красноярск: КрасГАСА, 2005. – 106 с.
6. Чемоданов А.Н., Матвеев Н.М. Развитие деревянного малоэтажного домостроения // Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика, 2014. – 127–131 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
«Презентационный материал»



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY



УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ МАЛОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ПОСЕЛКОВ (НА ПРИМЕРЕ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ Г. КРАСНОЯРСКА)

Руководитель: к.э.н, доцент кафедры ПЗиЭН Саенко И.А.

Выпускник: студент СФ15-02М Шапочкин Р.А.

Красноярск 2017



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY



ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью диссертационного исследования является обоснование и разработка механизма управления малоэтажными жилищными поселками (МЖП) на основе комплексного подхода.

Основные задачи исследования:

- рассмотреть характеристики и особенности МЖП;
- оценить развитие малоэтажного жилого строительства (МЖС) в России и Красноярском крае;
- исследовать зарубежный опыт развития МЖС;
- изучить особенности управления МЖП и их жизненным циклом;
- разработать стратегические решения по управлению развитием МЖП пригородной зоны г. Красноярска.



ПРЕДМЕТ И ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Предмет
исследования

- система управления развития малоэтажными жилыми поселками.

Объект
исследования

- процесс управления малоэтажными жилыми поселками.

Научная
гипотеза

- состоит в том, что разработка механизма управления развитием малоэтажных жилых поселков будет способствовать принятию более эффективных решений в исследуемой сфере.



ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

- 1) Уточнено понятие «малоэтажная застройка», а также рассмотрены классификация и структура рынка МЖС;
- 2) Проведен анализ рынка малоэтажного жилого строительства в России и Красноярском крае;
- 3) Анализ зарубежного опыта;
- 4) При изучении особенностей управления малоэтажного жилого поселка и их жизненного выявлена система управления;
- 5) Разработаны стратегия по управлению развитием малоэтажных жилых поселков пригородной зоны г. Красноярска и оптимальная система управления малоэтажным жилым поселком.



УТОЧНЕННЫЕ ПОНЯТИЯ В СФЕРЕ МЖС

Малоэтажное жилое строительство – это комплексный процесс возведения зданий включаемых в понятия малоэтажной застройки, который решает все организационные, изыскательские, проектные, строительско-монтажные и пусконаладочные работы, связанные с созданием объекта.

Малоэтажная застройка - это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков (секций), имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход (частный либо общий) на территорию общего пользования.

Малоэтажный поселок – это территория имеющая правовой статус (в зависимости от системы управления) и определенные границы в состав которой входят объекты малоэтажной застройки, а также объекты инфраструктуры необходимые для поддержания жизнедеятельности жильцов.



СТРУКТУРА РЫНКА МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



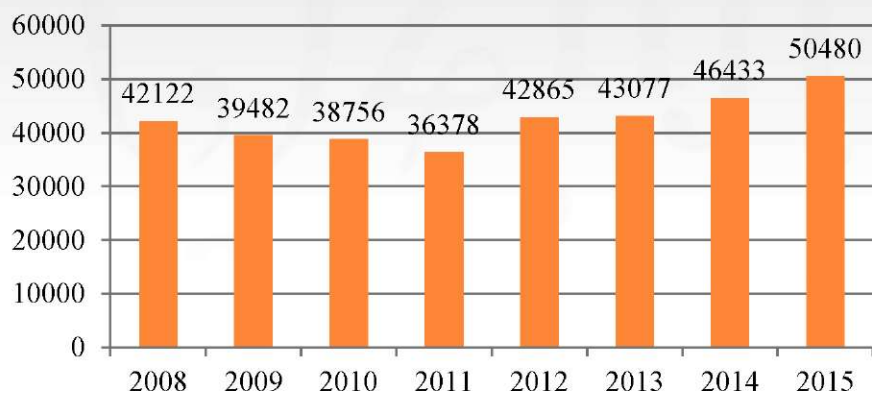


СРАВНЕНИЕ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ПО КЛАССУ ЖИЛЬЯ

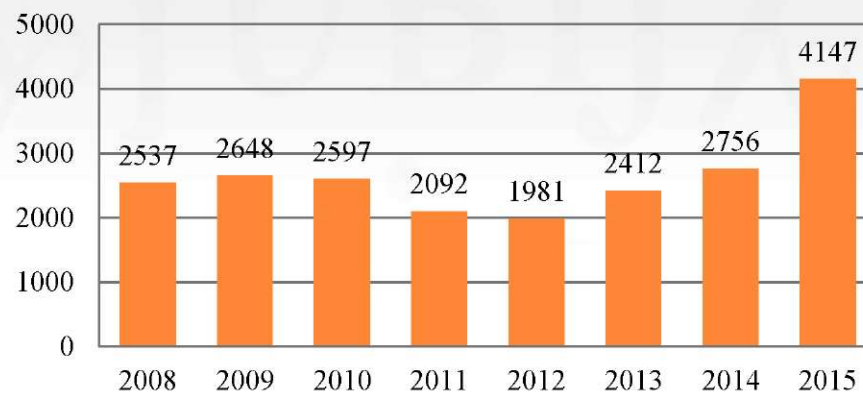
Критерии	Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
Удаленность от крупных населенных пунктов	разная	до 30 км	до 30 км, имеет значение экология	хорошая транспортная доступность, качественные дороги
Месторасположения поселка	разное	благоприятный район	благоприятный район, экология, окружение, ландшафт	уникальное место, особенный ландшафт, озеро, лес
Цена дома	до 5 млн. руб.	от 5 млн. руб.	от 10 млн. руб.	свыше 25 млн. руб.
Площадь участка	до 10 соток	от 10 соток	от 15 соток	от 30 соток
Площадь дома	до 150 кв. м.	от 150 кв. м.	от 250 кв. м.	от 500 кв. м.
Архитектура поселка	нет	весь поселок или в отдельных элементах	современная функциональная архитектура	авторские проекты с оригинальной архитектурой
Материал домов	каркасно-панельные, профилированный брус и бревно	газобетон, кирпич, монолит, клееный брус	материалы высокого качества	эксклюзивные материалы высокого качества
Коммуникации	преимущественно индивидуальные	центральные или индивидуальные	все центральные	все центральные
Соц. инфраструктура поселка	детская площадка, минимум магазинов, вся инфраструктура преимущественно отдалена	+мед. пункт, аптека, кафе, спорткомплекс, админ. здание, необходимая инфраструктура в поселке	+аллеи, детские сады, супермаркеты, рестораны, банки, различные сферы услуг	+эксклюзивные ландшафтные работы, парк, частная школа, вертолетные площадки и др.



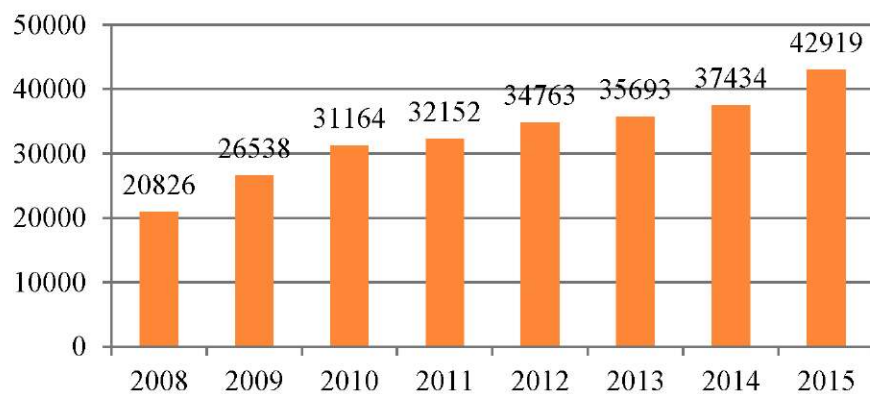
РАЗВИТИЕ МЖС В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ИЖС



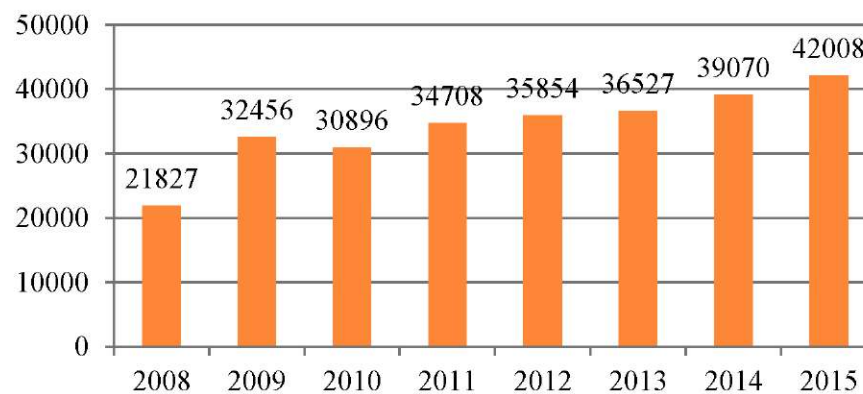
Количество введенных зданий в РФ



Количество введенных зданий в Красноярском крае



Средняя стоимость 1 кв.м. в РФ



Средняя стоимость 1 кв.м. в Красноярском крае



ХАРАКТЕРИСТИКА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ Г.КРАСНОЯРСКА

Наименование коттеджного поселка	Стоимость дома от, тыс.руб./кв.м.	Коммуникации	Способ управления	Инфраструктура
Коттеджный городок «Видный»	40	централизованные сети	управляющая компания (застройщик)	детский сад с начальной школой, ТРК, общественно-деловой центр, спортивно-оздоровительный центр и др.
«Емельяновский посад»	33	централизованные сети	управляющая компания (застройщик)	детский сад, спортивные и детские площадки
«Акварели»	23	центральное водоснабжение	товарищество собственников жилья	магазина, аптека, парковка, детский клуб временного пребывания (сад),
«Золотая горка - Скандинавия»	22	централизованные сети	товарищество собственников жилья	тех. центр, минимаркет
«Синегорье»	18	автономные дома	самоуправление	магазин, аптека, детский сад и др.

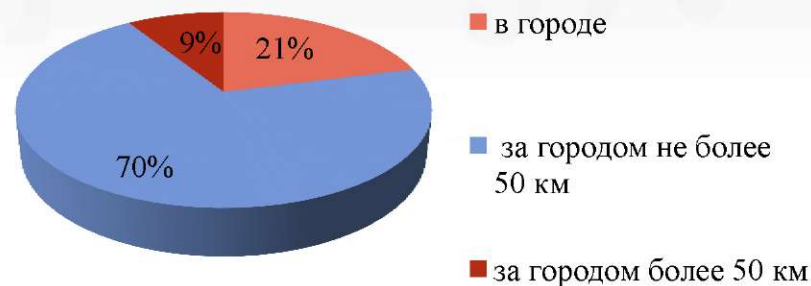


Структура потребительских предпочтений на рынке малоэтажного строительства

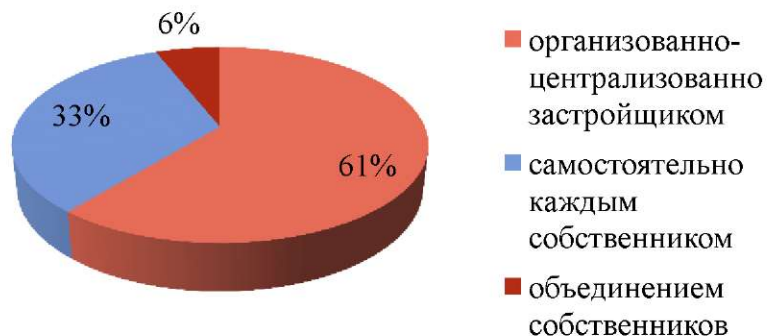
Структура организации поселений



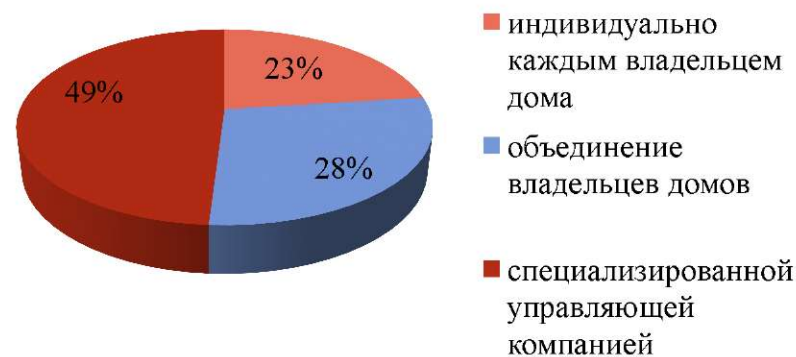
Структура месторасположения



Структура управления строительством



Структура управления во время эксплуатации





Анализ зарубежного опыта МЖС в странах Европы и Северной Америки



Основные тенденции роста жилищного строительства:

- к снижению стоимости производства строительства,
- к снижению стоимости строительных материалов и основных комплектующих,
- к повышению качества строительства (повышение строительных норм),
- к снижению сроков строительства,
- к увеличению объёмов домостроения на одну семью,
- к увеличению площади жилья на одного человека,
- к увеличению жилого сервиса.



СИСТЕМА ВЛИЯНИЯ СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ НА МЖП





КОМПЛЕКС МЕР ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ПО УПРАВЛЕНИЮ РАЗВИТИЕМ МЖП

- совершенствование нормативной и законодательной базы в сфере градостроительной деятельности, в частности в малоэтажном строительстве;
- определить общие основы управления МЖП, легализовать статус правил проживания в жилом поселке;
- привлечение средств для развития жилищно-строительного комплекса с использованием механизмов кредитования и государственной поддержки для поддержания предприятий МЖП;
- развитие промышленной базы строительной индустрии и промышленности материалов для строительных работ;
- формирование политики, направленной на создание нового облика МЖП края с сочетанием разнообразных типов строительства;
- применение механизма земельной ипотеки развитие ипотечного рынка;
- разработка нормированной системы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в МЖП
- и др.



СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНЫМ ЖИЛЫМ ПОСЕЛКОМ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ УК





ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Шапочкин Р.А. Развитие малоэтажного строительства на основе применения инновационных технологий / электронный сборник международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Перспектив-2015»/ Красноярск, 2015.

2. Шапочкин Р.А. Анализ развития зарубежного рынка малоэтажного строительства / Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: материалы VI Международной научно-практической конференции / Томск, 2016, с. 955.

3. Шапочкин Р.А., Дубинко К.Ю. Исторический опыт и развитие деревянного домостроения в России / Журнал «Технические науки от теории к практике» №12 (60) декабрь 2016г., издательство СибАК. (РИНЦ)