ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

На правах рукописи

Саенко Ирина Александровна

РАЗВИТИЕ ТЕОРИИ И МЕТОДОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОВЫШЕНИЯ СТЕПЕНИ КОМФОРТНОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ

Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство))

Диссертация
на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Научный консультант:
доктор экономических наук,
доцент Астафьев С.А.

Иркутск – 2019

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 4

1. ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ФАКТОРА ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ 21

1.1 Концептуальные основы управления и развития сферы жилищного строительства 21

1.2 Оценка жилищных условий населения и состояния жилищного фонда как основы формирования комфортной среды проживания 45

1.3 Стратегические вопросы развития сферы жилищного строительства 59

2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КОНТЕКСТЕ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ ЖИЛЬЯ 74

2.1 Системный подход к удовлетворению жилищной потребности 74

2.2 Факторы, определяющие комфортность, ценность и стоимость объектов жилой недвижимости 90

2.3 Систематизация требований к управлению и развитию сферы жилищного строительства в контексте удовлетворения населения качеством жилья 105

3. КОНЦЕПЦИИ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ЦЕЛЬЮ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ 116

3.1. Концепция устойчивого развития общества как методологическая основа управления сферой жилищного строительства 116

3.2 Экономическая концепция жилой недвижимости как интегрирующий процесс управления и развития сферы жилищного строительства 124

3.3. Жилищная политика и жилищная стратегия как государственная концепция управления и развития сферы жилищного строительства 132

4. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ И РАЗВИТИЮ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СТЕПЕНИ КОМФОРТНОСТИ 142

4.1. Жилищный спрос и инвестиционная привлекательность жилой недвижимости как базовое условие для разработки подхода 142

4.2. Исследование методических подходов к дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности 150

4.3. Разработка методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности 158

5. ФОРМИРОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ И СТЕПЕНИ УЛУЧШЕНИЯ КОМФОРТНОСТИ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ 173

5.1. Управление развитием территории на основе комплексной застройки..... 173

5.2. .....Методические подходы к оценке эффективности комплексной застройки территорий для муниципального образования 188

5.3. Оценка эффектов от внедрения методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности в сфере жилищного строительства 202

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 220

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 224

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 261

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 267

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 272

..... 272

..... 273

..... 274

..... 275

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью решения жилищного вопроса в контексте удовлетворения жилищных потребностей каждого человека и общества в целом и создания безопасных, комфортных и доступных условий проживания сегодня и в будущем времени для всех категорий граждан Российской Федерации.

Существующие пути решении жилищного вопроса для населения России претерпели несколько основных этапов – строительство коммунального жилья, массовое строительство домов крупного панельного домостроения (хрущевок), и, наконец, реновация территорий под этими домами и строительство на них современного комфортного жилья. Однако, в зависимости от целевых установок застройщика, повышения комфортности может и не произойти, если он будет сознательно заниматься увеличением площади жилья на 1га территории города в ущерб комфортным общественным зонам, детским садам, парковочным местам, школам и т.п. Наряду с ростом объемов ввода жилья в стране и повышением уровня показателя средней жилищной обеспеченности на человека имеется ряд социально-экономических проблем, связанных с развитием экономики и общества в последние годы, что и определило появление в «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» стратегической цели как «обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения».

В настоящее время в Российской Федерации осуществляется реализация национального проекта «Жилье и городская среда», которая началась с 1 октября 2018 г. и продолжится до 31 декабря 2024 г. Национальный проект затронет более 7,5 тыс. городов и муниципалитетов, для достижения поставленных в нем целей по созданию комфортного жилья и городской среды планируется выделение из федерального бюджета порядка 319 млрд.руб. в течении

2019-2021 гг. и еще более 557 млрд. рублей будет направлено в 2022-2024 гг., при этом предполагается что более 5 млн. семей ежегодно смогут улучшить жилищные условия. Значительное увеличение объемов ввода жилья до 120 млн. м^2 ежегодно как прямого результата деятельности сферы жилищного строительства должно осуществляться с соблюдением требований к комфортности жилой среды, формируемой на основе дифференцированного спроса на объекты жилой недвижимости со стороны потребителей жилищного блага, различающихся уровнем дохода. Результативность функционирования сферы жилищного строительства зависит главным образом от четкого и слаженного взаимодействия ее участников, достижения каждым из них поставленных целей деятельности, при этом практика свидетельствует о необходимости и возрастающей роли государственных органов власти на эффективность управления в этой сфере.

Перед сферой жилищного строительства поставлена противоречивая в силу действия экономических законов цель, с одной стороны – создание комфортного жилья, а с другой, обеспечение его доступности. При этом степень комфортности жилья, определяемая его потребительскими характеристиками, может быть разной, а доступность жилья различной степени комфортности зависит от уровня доходов домохозяйств. Более комфортные жилищные условия требуют больше затрат на создание и обслуживание всех видов ресурсов, что приводит к увеличению стоимости жилищного блага и тем самым снижается его доступность для граждан в целях удовлетворения жилищных потребностей. Тем не менее, уже сейчас в г. Красноярске цены за 1м^2 в 1, 2 и 3 комнатных квартир на вторичном рынке сравнялась, хотя еще недавно в соответствии с законами экономики стоимость 1м^2 в однокомнатной квартире была выше, чем в 2-х или 3-х комнатных. Это свидетельствует о том, что более комфортная недвижимость выросла в цене, а менее комфортная– снизилась. Все это требует как от проектировщиков, так и от муниципальных властей взвешенного, системного подхода к планировке и дальнейшей приемки в эксплуатацию одновременно не только квартир повышенной комфортности, но и комфортных

зданий с инфраструктурой, а также комфортных микрорайонов.

Для сглаживания противоречий между органами власти, требующими максимального выполнения градостроительных задач социальной направленности (школы, детские сады, больницы, парки и т.п.) и девелоперами – стремящимися заработать максимальную прибыль с 1 га земли путем строительства очередного «гетто» или «муравейника», необходимо формирование механизма разработки и последующей приемки градостроительной документации на комплексную микрорайонную застройку, учитывающего интересы всех участников инвестиционно-строительного проекта с повышенным уровнем качества и комфорта проживания.

Указанные выше проблемы, решение которых до настоящего времени не рассматривалось в контексте комплексного развития микрорайона по схеме – «квартира-дом-микрорайон», с учетом интересов для всех его участников, послужили основанием для выбора темы и определили основные направления диссертационного исследования, его цель и задачи.

Степень научной разработанности проблемы. Отличительной особенностью функционирования сферы жилищного строительства является большое количество ее участников и необходимость согласования их интересов в целях эффективного для всех сторон взаимодействия и достижения обозначенных целей функционирования, которые связаны с процессом создания и использования объектов жилой недвижимости для удовлетворения жилищных потребностей. В этой связи принимаемые решения должны обеспечить условия для всех социальных групп населения в реализации их права на жилище, закрепленное Конституцией Российской Федерации, способствовать созданию и устойчивому развитию безопасной, комфортной и доступной жилой среды, а также возможности для бизнеса быть эффективным в инвестиционно-строительном процессе.

В последние годы эти вопросы не редко обсуждаются в научных кругах, разрабатываются и принимаются соответствующие законодательные и нормативно-правовые документы, однако проблемы функционирования сферы жи-

лищного строительства и синхронизации деятельности ее участников с целью создания комфортной городской среды все-таки нуждаются в более комплексном исследовании, что будет способствовать повышению эффективности деятельности этой сферы на основе совершенствования методологического инструментария в области ее управления и развития.

Теоретической основой разрабатываемой автором методологии стали труды отечественных и зарубежных ученых в области системной экономики – Берталанфи Л., Гринберга Р. С., Клейнера Г. Б., Корнаи Я., Саати Т., устойчивого развития - Акимовой Т. А., Брауна Л. Р., Мау В. А., Тетиора А. Н., формирования человеческого капитала и удовлетворения жилищных потребностей людей – Бузырева В. В., Госсена Г. Г., Колесовой В. П., Овсянниковой Т. Ю., Овсянникова С. С., Котлера Ф., Маслоу А. Х., Селютиной Л. Г., Сусловой С. И., Цвигун И. В., теории ценности и потребительского спроса на жилье – Веблена Т., Ленбейстайна Х., Нежниковой Е. В., Нэгла Т., Овсянниковой Т. Ю., Орехова Д. Б., Шмидта И. А., жизненного цикла строительной продукции и управления ее стоимостью – Баронина С. А., Барановской Н. И., Жаркова А. А., Ларионова А. Н., Лукмановой И. Г., Платонова А. М., Стерник Г. М., Янкова А. Г., государственной жилищной политики и стратегии – Асаула А. Н., Астафьева С. А., Гареева И. Ф., Грабового П. Г., Грушиной О. В., Косаревой Н. Б., Круглик С. И., Ларионова А. Н., Нежниковой Е. В., Полиди Т. Д., Пузанова А. С., Хомкалова Г. В., Ясина Н. Г.

При разработке вопросов управления взаимодействием участников сферы жилищного строительства использовались труды Асаула А. Н., Бондалетова Н. Ф., Бузырева В. В., Василенко Ж. А., Васильевой Н. В., Грабового П. Г., Грабового К. П., Городеева Д. А., Грушиной О. В., Гумба Х. М., Зенкиной М. В., Крыгиной А. М., Кубасовой Т. И., Ларионова А. Н., Максимчук О. В., Манухиной Л. А., Николаева С. В., Матвеевой М. В., Нежниковой Е. В., Нужиной И. П., Овсянниковой Т. Ю., Пешкова В. В., Платонова А. М., Светник Т. В., Старовойтова А. С., Селютиной Л. Г., Сироткина В. А., Смирновой О. П., Солунского А. И., Степанова И. С., Ушаковой Е. И., Хомкалова Г. В., Хрусталева

Б. Б., Цопа Н. В., Шиндиной Т. А., Юденко М. Н., Ясина Н. Г., Яськовой Н. Ю.

При формировании теории и методологии управления качеством жилищного строительства были использованы работы Асаула А. Н., Астафьева С. А., Бузырева В. В., Грабового К. П., Лукмановой И. Г., Николаева С. В., Орт А. И., Цвигун И. В. При определении проблем в управлении одновременно доступностью и комфортностью жилья использовались труды таких ученых как, Березин А. О., Березина Е. А., Бузырев В. В., Волкова Т. Ф., Генералов В. П., Генералова Е. М., Ларионов А. Н., Мустафина Л. Р., Сарченко В. И., Степанов И. Г., Стерник Г. М., Хрусталев Б. Б., Цвигун И. В., Юденко М. Н., Яськова Н. Ю. Однако, вопросам формирования комфортной среды проживания как прямого результата функционирования сферы жилищного строительства в целях удовлетворения дифференцированных жилищных потребностей граждан, до настоящего времени не уделялось должного внимания.

Формирование комфортной среды проживания и доступность жилищного блага в настоящее время является приоритетным направлением в развитии экономики страны. В структуру национального проекта «Жилье и городская среда» заложено четыре федеральных проекта «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Ипотека» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», однако многие поставленные в них задачи требуют для решения более качественного методологического инструментария, в том числе вопросы определения характеристик «стандартного жилья» (замена понятия жилья «эконом-класса» без изменения сущности категории), и, как следствие, характеристик жилья более высокой степени комфортности, что необходимо учитывать в практике хозяйствования участниками сферы жилищного строительства и далее на рынке жилья в совершаемых сделках купли-продажи и аренды.

Концепция проводимого в работе исследования заключается в обосновании необходимости эффективного взаимодействия участников сферы жилищного строительства в целях формирования комфортной экономически привле-

кательной городской среды и создания доступных возможностей для удовлетворения разнородных жилищных потребностей граждан на основе реализации проектов комплексной жилой застройки территории, предусматривающих строительство объектов жилой недвижимости, дифференцированных по степени комфортности.

Отмеченные проблемы в сфере жилищного строительства и сформулированная концепция позволили предположить в качестве **гипотезы исследования** следующее: *повышение качества градостроительного проектирования с учетом влияния показателей комфортности проживания в квартире, доме и микрорайоне, а также повышение эффективности взаимодействия участников сферы жилищного строительства позволит улучшить качество строительства жилья с учетом требований к его комфортности, обеспечить удовлетворенность различных групп населения приобретаемым жильем, обосновать муниципалитету сроки возврата бюджетных расходов, понесенных на благоустройство микрорайона и доказать возможность получения застройщиком больших экономических эффектов от реализации выбираемых муниципалитетом вариантов комфортной планировки микрорайона, зданий и жилых помещений по сравнению со строительством микрорайона с менее комфортными условиями для проживания.*

Полученные результаты исследования, их теоретические и методологические положения и рекомендации дают новое представление о формировании комфортной инвестиционно-привлекательной городской среды и управлении качеством объектов жилищного строительства на основе дифференциации потребительских характеристик по степени комфортности с учетом финансовой разнородности потребителей жилищного блага.

Цель исследования – развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства на основе согласованности экономических интересов участников сферы жилищного строительства при формировании комфортной среды проживания с учетом дифференцированных потребностей населения. Достижение поставленной цели обусловило логику диссертацион-

ного исследования (рис. 1) и определило необходимость постановки и решения следующих задач:

- развить теорию и методологию управления качеством жилищного строительства на основе согласованности экономических интересов участников с целью формирования комфортной среды проживания с учетом удовлетворения дифференцированных жилищных потребностей населения;

- дать оценку жилищных условий населения и состояния жилищного фонда (на основе системного подхода к удовлетворению жилищной потребности), позволяющую определить проблемы и стратегические вопросы развития сферы жилищного строительства в Российской Федерации;

- систематизировать методологические требования к управлению и развитию сферы жилищного строительства в контексте удовлетворения населения качеством жилья и формирования комфортной среды проживания;

- обосновать необходимость разработки методологического подхода к управлению и развитию сферы жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности с учетом социально-имущественной стратификации населения Российской Федерации, что позволит формировать запрос на строительство в микрорайоне жилья для различных групп населения;

- разработать методику оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды на основе структурирования уровней формирования комфортности объектов жилой недвижимости в процессе эксплуатации и определения для каждого из них степени комфортности, позволяющей в дальнейшем проектировать микрорайон, жилое здание и квартиры с учетом требуемых показателей комфортности для тех или иных групп населения;

- разработать алгоритм и показатели оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, с целью принятия взвешенных и экономически обоснованных решений в процессе выбора альтернативных проектов жилой застройки территории;

- сформировать критерии оценки результатов проектов комплексной жилой застройки территории для муниципалитетов с учетом качества формируемой градостроительной среды и управления стоимостью жизненного цикла микрорайона в целях выбора наиболее сбалансированного варианта проекта;

- разработать алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и застройщиков (инвесторов) с целью повышения эффективности формирования комфортной среды проживания населения;

- оценить эффекты от внедрения методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности путем применения ее положений в процессе экономического моделирования вариантов проекта комплексной жилой застройки территории (на примере г. Красноярска).

Область исследования. Исследование соответствует пунктам 1.3.61 «Развитие методологических подходов к экономике и управлению различными направлениями капитального строительства», 1.3.65. «Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью строительной продукции» паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

Объектом исследования является качество жилищного строительства в контексте повышения степени комфортности среды проживания населения и удовлетворения его жилищных потребностей.

Предмет исследования – процесс формирования комфортной среды проживания населения как элемента повышения качества микрорайонной застройки с учетом экономических интересов участников сферы жилищного строительства.

Теоретическая база диссертационного исследования охватывает совокупность трудов отечественных и зарубежных ученых – специалистов в области институциональной экономики, системной экономики, теории управления, теории потребностей, теории стоимости, теории устойчивого развития, теории

развития экономических систем, в которых раскрываются принципы управления и устойчивого развития, в том числе жилищной сферы и жилищного строительства; научные исследования, посвященные решению вопросов формирования безопасной комфортной и доступной жилой среды для удовлетворения жилищной потребности и проблем управления жизненным циклом и качеством объектов жилой недвижимости; работы по совершенствованию системы управления в сфере жилищного строительства в части повышения эффективности взаимодействия участников и государственного воздействия на ее результаты, и как следствие удовлетворенности населения жилищными условиями.

Методологической основой исследования является комплекс общенаучных методов познания, включающий диалектическую логику, анализ и синтез, абстрагирование и идеализацию, индукцию и дедукцию, аналогию и моделирование, специальные методы экономического анализа, в том числе методы группировки, разработки системы показателей, методы обработки рядов динамики, экономического моделирования, принятия решений, а также системный и комплексный подход, морфологическое моделирование, социологический опрос, методы формализации и экспертных оценок, сравнения, обобщения и др.

Нормативную основу диссертационного исследования составили Всеобщая Декларация прав человека, нормы Конституции РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, Гражданского Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ, иные законодательные и нормативно-правовые акты РФ в жилищной сфере и жилищного строительства.

Информационную базу исследования составили данные статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, отражающие состояние развития сферы жилищного строительства и жилищных условий населения, уровня доходов населения РФ за период с 1990 по 2017 годы; фонда института «Экономики города»; социологический опрос населения в количестве более 1500 человек по вопросам оценки жилищ-

ных условий, удовлетворенности жилищной потребности, требованиям к комфортности жилья и его доступности; опрос ведущих строительных экспертов органов государственной и вневедомственной экспертизы, инженеров проектировщиков и сметчиков г. Красноярска; информационные ресурсы сети Интернет, материалы, опубликованные в отечественных и зарубежных монографиях, периодической печати, научно-практических конференций и семинаров, а также данные, полученные автором самостоятельно в результате анализа полученной статистической информации, опроса населения и экспертов, синтеза нормативно-правовых документов и собственных расчетов с использованием местных нормативов градостроительного проектирования г. Красноярска.

Научная новизна основных положений диссертационной работы выносимых на защиту заключается в теоретико-методологическом обосновании принятия экономических и управленческих решений по развитию механизма комплексной жилой застройки территорий и формированию комфортной среды проживания населения; разработке методологического подхода к управлению и развитию качества жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности с определением параметров стандартного жилья; в предложении методического инструментария для определения оценки результатов деятельности сферы жилищного строительства и расчета стоимостной модели жизненного цикла проекта комплексной жилой застройки территории.

К числу наиболее значимых, полученных лично автором, научных результатов, отвечающих критериям новизны, следует отнести:

- доказана необходимость расширения группы эстетических показателей качества при проектировании жилой застройки микрорайона показателем «комфортность среды проживания», позволяющим достигать не только повышения качества жизни населения, но и большего экономического эффекта для инвестора при строительстве объектов недвижимости в данном микрорайоне. В настоящее время в трудах ученых показателю «комфортности», который мог бы быть отнесен к эстетическим показателям качества, особого внимания не

уделяется (раздел 1.1, стр. 33-34, стр. 42-46);

- предложен системный подход к исследованию «жилищной потребности», который учитывает параметры удовлетворения потребности в жилье с учетом временного периода, в течение которого домохозяйство согласно жить в текущих условиях при текущем уровне доходов и степени комфортности среды проживания (раздел 2.1, стр. 77-89);

- систематизированы требования потребителей к качеству и комфортности жилищных условий и исследованы методологические подходы к управлению и развитию сферы жилищного строительства в контексте формирования комфортной среды проживания для удовлетворения жилищных потребностей общества (раздел 2.3, стр. 104-111);

- предложен авторский подход к классификации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, создаваемой ими пространственной жилой среды, основанный на разграничении зон воздействия внутренних и внешних факторов, формирующих комфортность среды проживания и отличающийся от имеющихся подходов структурированием уровней комфортности объектов жилой недвижимости в процессе эксплуатации и определением для каждого из них степени комфортности (раздел 3.3, стр. 133-141, раздел 4.1, стр. 141-143, раздел 4.2, стр. 149-157);

-разработана методика оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды, позволяющая определять степень комфортности «квартиры», «жилого дома» и «микрорайона», что позволяет сбалансировано определять критерии инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости муниципального образования (раздел 4.3, стр. 157-171);

- определены этапы и критерии оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости с целью принятия экономически целесообразных решений в процессе выбора альтернативных вариантов проектов комплексной жилой застройки территории (раздел 4.1, стр. 144-149);

- предложены критерии оценки планируемых результатов реализации

проектов комплексной жилой застройки территории для муниципалитетов с учетом качества формируемой комфортной среды проживания и управления стоимостью жизненного цикла жилого микрорайона в целях выбора наиболее сбалансированного варианта проекта (раздел 5.2, стр. 193-201);

- разработан алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и заказчиков застройщиков с целью повышения эффективности формирования комфортной среды проживания (раздел 5.1, стр. 180-186);

- обоснован эффект от внедрения разработанной методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности на основе разработанного алгоритма выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и застройщиков (инвесторов) (на примере выбора варианта застройки жилого микрорайона г. Красноярска) (раздел 5.3, стр. 205-219).

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена изучением широкого круга источников отечественной и зарубежной литературы по теме исследования, систематизацией исходных теоретико-методологических основ и нормативно-правовой базы по выявленной в ходе исследования проблеме, разработанной логикой исследования, увязывающей цели и задачи, научные концепции и теории, подходы и методы, определивших репрезентативность информации проанализированных нормативных документов, статистических и эмпирических данных, обусловивших сформулированные автором выводы, предложения и практические рекомендации.

Научная и практическая значимость диссертационной работы. Значимость результатов диссертационного исследования может рассматриваться в научном, практическом и учебно-образовательном аспектах.

В научном аспекте значимость диссертационного исследования заключается в разработке авторского методологического подхода к управлению и развитию качеством жилищного строительства на основе дифференциации

объектов жилой недвижимости по степени комфортности, классификации объектов жилой недвижимости и формируемой ими среды проживания по степени комфортности, алгоритмов, методик, моделей, обеспечивших разработку теоретических основ формирования комфортной среды проживания на основе повышения качества продукции жилищного строительства. Предложения диссертационного исследования дополняют и расширяют современные представления о факторах, механизме и принципах управления и развития качества жилищного строительства как формообразующей и движущей силы в процессе создания комфортной жилой среды с учетом инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

В практическом аспекте значимость полученных результатов исследования определяется тем, что разработанные научные и методические положения, мероприятия и рекомендации позволяют формировать инструментарий управления и развития сферы жилищного строительства, повышения качества строительной продукции, обеспечивая создание комфортной городской среды с учетом инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, оценка которой позволяет ориентировать компанию-застройщика на целевые рыночные сегменты при планировании эффективности своей деятельности, а муниципальным образованиям планировать развитие территорий.

В учебно-образовательном аспекте значимость результатов диссертационного исследования состоит в том, что они могут рассматриваться в качестве материалов, включенных в учебные курсы организаций высшего образования, а также при разработке спецкурсов в системе дополнительного профессионального образования менеджеров и специалистов в сфере жилищного строительства.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования обсуждались и получили положительную оценку на научно-практических конференциях: VIII международной научно-практической конференции «Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики» (г.

Томск, 2018 г.), научной конференции «Инвестиции. Строительство. Недвижимость: новые технологии и целевые приоритеты развития» (г. Иркутск, 2018 г.), международной студенческой конференции «Проспект Свободный - 2018» (г.Красноярск, 2018 г.), XXVIII международная научно-практическая конференция «International scientific news 2017» (г. Астрахань 2017 г.), международной научно-практической конференции «Наука сегодня: глобальные вызовы и механизмы развития» (г. Вологда, 2017 г.), VII международной научно-практической конференции «Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики» (г. Томск, 2017 г.), международной конференция «Проспект Свободный – 2017» (г. Красноярск, 2017 г.), VI международной научно-практической конференции «Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики» (г. Томск, 2016 г.), V международной научно-практической конференции «Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики» (г. Томск, 2015 г.), III всероссийской научно-практической конференции Современные проблемы строительства и жизнеобеспечения: безопасность, качество, энерго- и ресурсосбережение (г. Киров, 2014 г.), IV международной научно-практической конференции «Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики» (г. Томск, 2014 г.) и др.

Методические разработки диссертации по оценке вариантов застройки микрорайонов приняты к использованию в департаменте градостроительства администрации г. Красноярска. Практическое внедрение результатов исследования осуществлено в ООО «Альянс», ООО «Арена», ООО «М-3 ГРУПП, ООО «Энталь», являющихся компаниями застройщиками в г. Красноярске.

Основные результаты исследования используются в учебном процессе ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет» при обучении будущих магистров, специалистов и бакалавров направления подготовки «Строительство» по дисциплинам «Экономика строительства», «Инвестирование и цено-

образование в строительстве», «Методология научных исследований», «Методология анализа рынков недвижимости и прогнозирование динамики их развития», «Системный анализ в управлении недвижимостью», «Направления научных исследований в сфере экспертизы и управления недвижимостью».

Публикации. Основные положения и результаты диссертационного исследования нашли отражение в 42 работах с общим объемом 34,48 п.л (авторских 19,29 п.л.), из них 20 статей с общим объемом 10,17 п.л. (авторских 6,09 п.л.) в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России и 3 монографиях (в том числе 2 по теме исследования) общим объемом 17,63 п.л. (авторских 9,57 п.л.).

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Основной текст диссертации изложен на 259 страницах и включает 25 таблиц, 32 рисунка. Библиографический список включает 320 наименований. В дополнение к основному тексту представлены 3 приложения, изложенные на 15 страницах. Общий объем работы составляет 275 страниц.

Во **введении** подтверждена актуальность темы диссертационного исследования, обоснована степень научной разработанности проблемы, выдвинута научная гипотеза исследования, сформулированы цель и задачи, определены предмет и объект исследования, приведены методологический инструментарий, нормативная основа и информационная база исследования, показана теоретическая и практическая значимость диссертационной работы, выделены основные элементы научной новизны и доказана достоверной полученных научных результатов, пояснено практическое применение результатов диссертационного исследования.

В **первой главе** «Проблемы управления и развития сферы жилищного строительства как фактора формирования комфортной среды проживания» рассмотрены концептуальные основы управления и развития сферы жилищного строительства, проведена оценка жилищных условий населения и состояния жилищного фонда как основы формирования комфортной городской среды, а

также определены стратегические вопросы развития сферы жилищного строительства в Российской Федерации.

Во **второй главе** «Методологические аспекты управления и развития сферы жилищного строительства в контексте удовлетворения населения качеством жилья» проведен системный подход к исследованию жилищной потребности и формах ее удовлетворения; исследованы факторы, определяющие комфортность, ценность и стоимость объектов жилой недвижимости; осуществлена систематизация методологических требований к управлению и развитию сферы жилищного строительства и жилой недвижимости в контексте удовлетворения населением жилищных потребностей и формирования комфортной городской среды.

В **третьей главе** «Концепции управления и развития сферы жилищного строительства с целью формирования комфортной среды проживания» систематизированы методологические и практические положения концепции устойчивого развития общества, экономической концепции жилой недвижимости, жилищной политики и жилищной стратегии как государственной концепции управления сферой жилищного строительства, что позволило определить основные направления развития сферы жилищного строительства и обосновать необходимость разработки нового методологического подхода к управлению сферой жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности.

В **четвертой главе** «Методологический подход к управлению и развитию сферы жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности» рассмотрены вопросы инвестиционной привлекательности жилой недвижимости как базового условия для разработки нового (авторского) методологического подхода к управлению и развитию сферы жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, нормативно-правовое обоснование его разработки, а также приведены разработанные методика оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими

пространственной среды по степени комфортности.

В **пятой главе** «Формирование подходов к повышению качества комплексной застройки территорий и комфортности среды проживания» рассмотрены вопросы управления развитием территории на основе комплексной застройки, предложены показатели оценки результатов реализации проектов комплексной жилой застройки территории для муниципалитетов с учетом качества формируемой среды проживания и управления стоимостью жизненного цикла жилого микрорайона, разработан алгоритм выбора варианта комплексной застройки с учетом согласования экономических интересов основных участников, обоснована эффективность внедрения методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности в сфере жилищного строительства.

В **заключении** подводятся итоги проведенного исследования, формулируются выводы и наиболее значимые результаты диссертационного исследования.

В **приложении** представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертационной работы.

1. ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ФАКТОРА ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ

1.1 Концептуальные основы управления и развития сферы жилищного строительства

В последнее время в мире происходит поиск нового равновесия, и формируются новые макроэкономическая, включая характер денежной политики и потенциал экономического роста, и институциональная модели роста. При этом речь идет именно о новых моделях, а не об одной универсальной для всех стран, что обусловлено разнонаправленностью макроэкономических и институциональных реформ, которые необходимо провести, чтобы выйти на траекторию устойчивого роста. Во всех случаях речь идет о мерах, обеспечивающих повышение потенциала экономического роста в условиях новой технологической базы. Практически во всех искомых моделях роста одним из ключевых приоритетов выступает развитие человеческого капитала, являющегося главной движущей силой социально-экономического развития современного общества [50, 66, 85, 162].

В содержательном плане под человеческим капиталом понимается запас здоровья, знаний, способностей, формирующегося в условиях определенной жилой среды, особое место в которой занимает жилая недвижимость [121, 185].

Понятие «жилая недвижимость» применяется, как правило, в контексте недвижимого имущества. Классическая теория недвижимости указывает на двойственную природу недвижимого имущества: с одной стороны – это прочно связанные с землей физические объекты (непосредственно или через объект, частью которого он является), а также собственно земельные участки, а с другой стороны, имущество – это один из самых ценных объектов гражданских

прав [55, 93, 206, 292].

Жилая недвижимость, как любой вид недвижимости, рассматривается, прежде всего, как элемент среды обитания и жизнеустройства – объект материального мира, изменяющегося во времени и пространстве на основе воздействия природных явлений и хозяйственного взаимодействия отдельных людей и человеческих сообществ, обладающих правом собственности на объекты материального мира. Отметим, что под собственностью в современной экономической теории понимается не некое благо, но пакет прав по использованию данного блага и распоряжения им, а как общественный институт собственность устанавливает рамки, в пределах которых ведется хозяйственное взаимодействие, определяет «правила игры» путем спецификации прав собственности, ключевым из которых является время владения [93, 206, 264, 292].

Использование каждого объекта недвижимости определяется его полезными свойствами, то есть способностью удовлетворять потребности людей, характеризующих его как благо и представляющих ценность для отдельного человека и для общества в целом, выступая общественным благом. Полезные свойства жилой недвижимости – это быть местом, пригодным для жилья, и по возможности быть наиболее удобным или комфортным, что позволяет лучше восстанавливать и развивать человеческий капитал и обуславливает характеристики и особенности жилой недвижимости в окружающей среде.

На формирование условий, которые определяются как комфортность жилой среды, оказывают воздействие субъективные и объективные факторы жилищного спроса, который изменяется в зависимости от уровня развитости общества и хозяйственных отношений, исторически складывающихся на каждой определенной территории жилищных условий и требований к степени комфортности объектов жилой недвижимости, а также формируемых обществом в целом представлений о необходимом уровне обустроенности пространственной жилой среды и т. д.[76, 92, 115, 240].

С этих позиций жилую недвижимость следует рассматривать как относительно обособленную и устойчивую во времени с точки зрения общества часть

окружающего мира, обладающую внешней целостностью и внутренним многообразием. Такое представление о жилой недвижимости подтверждается постулатами нового развивающегося с конца прошлого века направлением в экономической теории – системной экономики [118, 119, 120].

В новой постановке под системой понимается не множество элементов, связанных между собой определенным образом (эндогенное определение), а относительно устойчивая в пространстве и во времени целостная часть окружающего мира, выделяемая из него наблюдателем по пространственным или функциональным признакам (экзогенное определение). «Новая системность» связана с отказом от признания теоретико-множественной основы системы и признанием системы как некоторого частичного образа реальности в индивидуальном или общественном сознании («гештальтсистема»).

Создание и функционирование систем обеспечивает процессы производства, распределения, обмена и потребления благ и невозможно без участия человека, поэтому они характеризуются как социально-экономические. К числу социально-экономических систем, согласно общепринятым взглядам, относятся предприятия, организации, страны и другие виды объектов. Однако в качестве таких систем в теории «новой системности» рассматриваются также и другие экономические образования, и явления: институты и институциональные совокупности, социально-экономические процессы, программы и проекты и т.п.

В России «системная экономика» как новое направление в экономической теории активно поддерживается Клейнером Г. Б., в работах которого указано на сочетание процессов создания, функционирования, взаимодействия и трансформации социально-экономических систем, при этом рассматривается четыре типа систем: среда, процесс, проект, объект.

Представляя жилую недвижимость как социально-экономическую систему для обеспечения удовлетворения жилищной потребности, следует выделить ее элементы и взаимосвязи в процессе создания, функционирования, взаимодействия и трансформации.

Основным элементом в этой системе выступают люди и их жилищные

потребности, то есть потребности в жилищном благе, которые они удовлетворяют на основе имеющихся прав на владение, распоряжение и пользование объектами жилой недвижимости в течение определенного времени; совокупность объектов жилой недвижимости, созданных людьми, и определяемая ими пространственная жилая среда; жилая среда, изменение которой происходят в процессе жизнедеятельности людей, главным образом, на основе реализации разнообразных инвестиционно-строительных проектов; процесс жизнедеятельности людей как взаимоотношения и взаимодействия в обществе по поводу обустройства и устойчивого развития жилой среды, призванной удовлетворять потребности каждого человека и общества в целом (рис. 1.1).

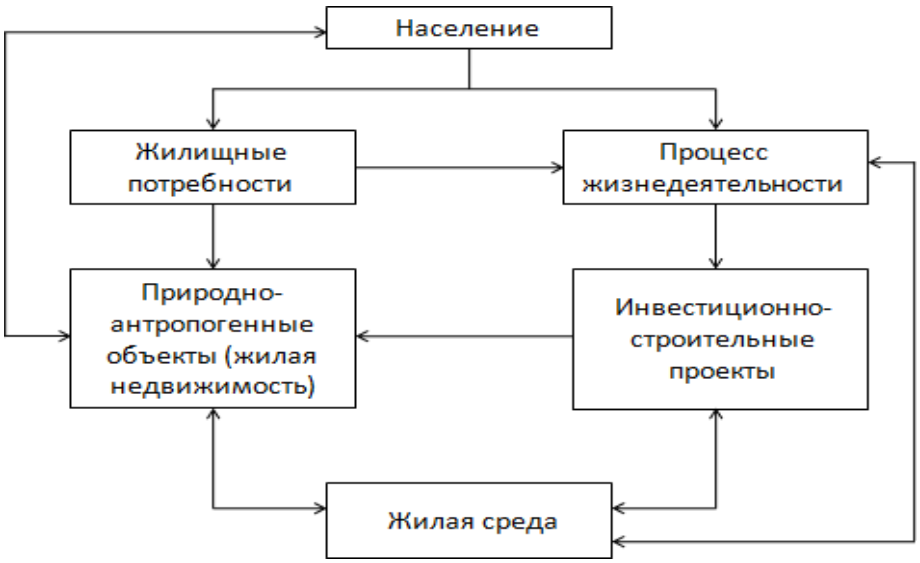

Рис. 1.1 - Элементы и взаимосвязи в процессе создания, функционирования, взаимодействия и трансформации жилой недвижимости (составлено автором)

При этом мы полагаем, что *жилая недвижимость – это определенная в правовом поле часть недвижимого имущества, которая обособлена или может быть обособлена физически в такой мере, при которой обеспечивается возможность пользования ею по назначению – удовлетворять жилищные потребности, и эта выделяемая часть является структурным элементом жилой среды, в котором продуцируется жилищное благо*.

Рядом исследователей выделяются следующие уровни жилой среды для удовлетворения жилищных потребностей людей [60, 80, 96, 102]:

- комната, квартира, индивидуальный жилой дом – реализуют возможность индивидуального обустройства пространства для человека и отдельной семьи и создания бытовых удобств внутри жилых помещений, формирует тесные межличностные контакты близких людей, представляет жилищное благо для отдельно взятого домохозяйства;

- многоквартирный жилой дом, группа домов (комплекс) с прилегающим земельным участком – позволяет совместно с «соседями» принимать решения и конкретные действия по обустройству «своего» дома и двора и формировать бытовые удобства мест общего пользования, определяет условия для личностного общения людей, представляет жилищное благо для проживающих в этом доме или комплексе;

- микрорайон, район – определяет бытовые удобства территориально обозначенной в рамках населенного пункта жилой зоны, формирует ее социально пространственную инфраструктуру и обезличенные контакты общения, представляет жилищное благо для населения микрорайона;

- поселение, регион – уровень пространственного обустройства, характеризующий жилищное благо как комфортность проживания в конкретном населенном пункте с позиции природно-климатических характеристик, транспортной доступности, особенностей рынка труда и развитости социальной инфраструктуры, то есть совокупности факторов, влияющих на удовлетворенность человека не только жилищными условиями, но и в целом качеством жизни.

Формообразующим элементом жилой недвижимости в жилой среде выступает жилое здание как объект капитального строительства и прилегающая к нему территория в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов. Инвестиционно-строительные проекты реализуются в сфере жилищного строительства.

Как показало исследование, понятие «сфера жилищного строительства» достаточно часто употребляется сегодня [56, 57, 172, 205, 248, 249]. На основе оценивания существующих подходов, авторское понимание сущности этой категории следующее: «сфера жилищного строительства» – это область функционирования субъектов хозяйственной деятельности с целью обустройства жилой

среды, осуществляющие инженерные изыскания, проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный и текущий ремонт и ликвидацию объектов жилой недвижимости, включая органы государственной власти, поставщиков строительных материалов, изделий и конструкций, профессиональные общественные организации, в том числе саморегулируемые организации, и инвесторов». Мы считаем, что в состав участников сферы жилищного строительства должны быть включены инвесторы, осуществляющие вложения денежных средств (собственных, заемных или привлеченных) в строительство объектов жилой недвижимости, являющихся элементами жилой среды муниципального образования, для получения в перспективе экономических выгод от распоряжения ими в виде потребления как жилищного блага или при получении дохода при продаже или сдаче в аренду. В контексте определения вышеприведенного понятия «сфера жилищного строительства» в табл. 1.1 представлен состав участников и указаны для каждого из них основные цели и функции.

Таблица 1.1

Состав, основные цели и функции участников сферы жилищного строительства в Российской Федерации

Субъекты	Цели	Функции
Инвестор	Осуществление вложения денежных средств (собственных, заемных или привлеченных) в строительство для получения в собственность объектов жилой недвижимости и распоряжения ими в целях удовлетворения собственной жилищной потребности или получения доходов от продажи или сдачи в аренду	Финансирование строительства объектов жилой недвижимости
Застройщик	Получение финансового результата, который образуется как разница между инвестиционными взносами на строительство и фактическими затратами на его проведение (если строительство осуществляет сам застройщик) или же суммой затрат, понесенных в связи с привлечением подрядных организаций для осуществления строительства	Приобретение участка и разрешительной документации на строительство объектов; поиск источников финансирования; организация и проведение строительства; получение дохода от продажи на рынке построенного жилья

Заказчик	Сооружение объекта и ввод в эксплуатацию в интересах инвестора и застройщика в наиболее короткие сроки с целью получения дохода от ввода в эксплуатацию объектов в более ранние сроки	Организаторские функции для реализации инвестиционного строительного проекта от начала строительства до ввода объекта в эксплуатацию. Планирует и отвечает за финансирование и возведение объектов, контролирует сроки и качество
Строительно-монтажные организации (подрядчик)	Выполнение необходимых видов работ в ходе строительного процесса, максимум рентабельности работ	Выполнение СМР, обеспечение их качества
Проектно-изыскательские организации	Удовлетворение потребностей предприятий и организаций в проектной документации на новое строительство, расширение, реконструкцию, капитальный ремонт и техническое перевооружение действующих зданий и сооружений, а также в другой проектной и научно- технической продукции, обеспечивающей повышение эффективности капитальных вложений и комфортности объектов на основе новейших достижений архитектуры, науки, техники и передового опыта; получение дохода и прибыли за оказанные услуги и выполненные работы	Проектирование объекта; авторский надзор за производством работ
Изготовители и поставщики ресурсов	Обеспечение строительных организаций необходимыми материалами, техникой и другой продукцией для выполнения работ, максимум рентабельности производства продукции	Производство строительных материалов, изделий и конструкций
Органы государственной власти	Деятельность, цель которой удовлетворение жилищных потребностей различных категорий граждан страны	Выработка и реализация политики и нормативно- правового регулирования в сфере жилищного строительства, контроль градостроительной и строительной деятельности
Профессиональные общественные организации	Объединение индивидуальных предпринимателей и юридических лиц с целью осуществления самостоятельной предпринимательской и профессиональной деятельности в сфере строительства и смежных с ним отраслях; консолидированная ответственность за результаты градостроительной и строительной деятельности	Разработка и установление правил и стандартов деятельности, контроль над соблюдением требований законодательства РФ и указанных требований и стандартов. Выдача свидетельств о допуске к работам в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов жилой недвижимости

Источник: составлено автором

Как сложную социально-экономическую систему сферу жилищного строительства характеризуют системные черты: многообразие структуры, выражающееся в большом количестве составляющих ее элементов в лице участников, отличающихся природой происхождения и целевыми функциями; масштабность, определяемая условно территориальными границами выделяемой системы; сложность взаимоотношений и взаимодействий составляющих ее элементов, необходимость управления протекающими процессами, что необходимо для согласования интересов участников и достижения целей управления сферы жилищного строительства.

В общем случае под управлением понимается сознательная и целенаправленная деятельность субъекта управления по организации эффективного функционирования какой-либо управляемой системы (процесса или объекта управления) в условиях изменяющейся внешней среды для достижения определенных результатов [91, 98, 129, 133, 207, 269, 176]. Задача субъекта управления заключается в том, чтобы осуществить такие управляющие воздействия, которые с учетом информации о внешних воздействиях позволят обеспечить требуемое состояние управляемой системы. Управленческая деятельность представляет собой циклическое повторение типовых этапов в системе управления (рис. 1.2).

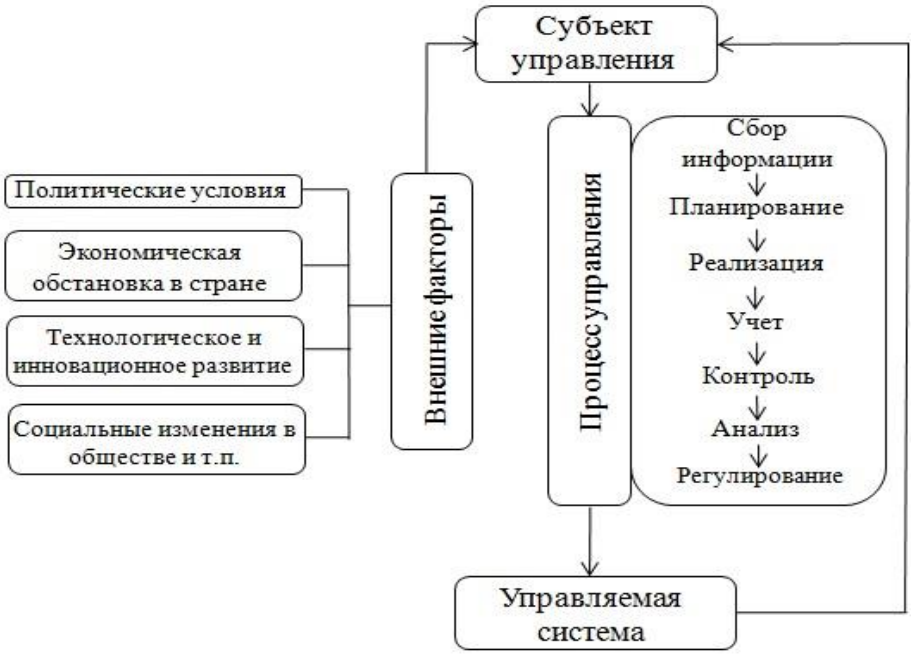

Рис. 1.2- Общая структурная схема системы управления (составлено автором)

Система управления является динамической системой, в которой реализуется процесс управления между субъектом и управляемой системой путем взаимодействия между ними, поэтому система управления функционирует в замкнутом контуре управления с использованием прямой и обратной связи. В приведенной схеме использовалось структурирование функций управления в соответствии с циклом А. Файоля – СПРУКАР (сбор информации; планирование; реализация; учет; контроль; анализ; регулирование). Этапы управленческого цикла часто понимаются и как основные функции системы управления. В реализации этих функций задействованы как субъект, так и управляемая система.

Система управления сферы жилищного строительства является организационно сложной и много объектной. Участники сферы жилищного строительства выступают в качестве субъектов управления, а в качестве управляемой системы можно рассматривать создаваемые объекты жилой недвижимости, а также процесс их создания. Функционирование системы управления сферы жилищного строительства должно обеспечивать подготовку, принятие, контроль и анализ управленческих решений, социально и экономически обоснованных с точки зрения создания и полноценного использования жилой недвижимости как предмета потребления, реального актива, финансового (инвестиционного) актива.

Управление – это процесс, совокупность управленческих действий, которые обеспечивают достижение поставленных целей для управляемой системы, перевода ее в желаемое состояние.

Система управления – это механизм, обеспечивающим эффективность этого процесса, при этом результаты зависят от многих факторов и взаимодействия составных элементов. Принципиальное отличие механизмов, используемых в различных сферах деятельности и системах, определяется целями функционирования. В общем смысле целью функционирования, а, следовательно, и управления, сферы жилищного строительства является создание и обслуживание жилой недвижимости как системы для обеспечения удовлетворения людь-

ми жилищной потребности с учетом интересов ее участников.

Формулирование этой цели обусловлено в соответствие с положениями данной предметной области, определяемых Конституцией Российской Федерации [7] как основного закона государства (ст. 27, 34, 35, 40. 42).

Сущность системы удовлетворения жилищных потребностей населения нашей страны, формы и методы воздействия государства на процесс ее функционирования отражены в Конституции Российской Федерации [7], в соответствие с которой право на жилище реализуется гражданами самостоятельно любыми не запрещенными законом способами, со стороны государства жильем обеспечиваются лишь отдельные категории малоимущих граждан, а для остальных создаются благоприятные условия для удовлетворения жилищной потребности, и всячески поощряется развитие жилищной сферы и жилищного строительства.

Развитие сферы жилищного строительства, которая выступает формообразующей и движущей силой в процессе создания и функционирования жилой недвижимости как системы обеспечения удовлетворения жилищных потребностей граждан, является ключевой задачей и требует использования имеющихся в отечественной и зарубежной науке подходов, среди которых выделяют комплексный, структурный, функциональный, маркетинговый, поведенческий, ситуационный, интеграционный оптимизационный и др. Для эффективного использования данных подходов в управлении сферой жилищного строительства необходима их адаптация к особенностям ее развития как системы. Среди многообразия существующих подходов к изучению систем любого уровня особое место занимает системный подход.

Вопросами изучения системного подхода в управлении различными сферами деятельности, включая инвестиционно-строительную, занимались такие ученые, как Берталанфи Л., Блауберг И. В., Юдин Э. Г., Бузырев В. В., Астафьев С. А., Асаул А. Н., Грабовый П. Г., Цопа Н. В. и др. Методология системного подхода направлена на изучение объекта исследования как системы, выявление взаимосвязей и взаимовлияния между составляющими элементами и подсисте-

мами, механизмов, обеспечивающих целостность и производительное развитие объекта [63, 139] .

В рамках системного подхода управление строительством объектов жилой недвижимости рассматривается как управление сложной многоуровневой целостной системой со множеством входящих в нее объектов или элементов с разнообразными связями и отношениями, воздействием большего количества различных факторов. При этом любой объект в системе рассматривается как единое и целостное образование. Непосредственно жилое здание принимается за систему, входящую в общую систему городской застройки. Все элементы системы здания тесно связаны между собой, технологические процессы здания влияют на условия эксплуатации инженерных сетей и оборудования, которые можно представить как коммуникативную систему, архитектурно-планировочные решения обосновывают выбор конструктивных решений здания, которые в русле системного подхода представляют собой систему проектных решений жилого здания. В свою очередь качество системы городской застройки определяется системой проектных решений каждого жилого здания.

Применение системного подхода дает возможность определять проблемы несоответствия качества застройки территории, проектных решений отдельных жилых зданий требованиям комфортности проживания людей и находить наилучшие подходы и методы для их изучения и решения. На рис. 1.3 представлено управление сферой жилищного строительства с точки зрения системного подхода.

Сфера жилищного строительства представляет собой систему со входом, определяемым как совокупность необходимых ресурсов, капитала и технологий для осуществления процесса строительства объектов жилой недвижимости в целях удовлетворения потребностей в жилье, которые зависят от проводимой жилищной политики, и выходом, определяемым как совокупность полученных результатов строительной деятельности в виде построенных и сданных в эксплуатацию жилых зданий.

Рис. 1.3 – Управление сферой жилищного строительства с точки зрения системного подхода

В процессе создания жилых объектов необходимо наличие территории для застройки, финансовое обеспечение, материально-техническое обеспечение, административно-организационное и нормативного обеспечение, которые в свою очередь зависят от социально-политической, технической, экономической и административно-организационной составляющих, отличительных для каждого исторического периода развития общества.

Основной целью управления сферой жилищного строительства как результата деятельности в процессе ее осуществления является удовлетворение жилищных потребностей граждан и создание комфортных условий жизнедеятельности, что в свою очередь определяется качеством строительной продукции, которое является сложным понятием, зависящим от множества факторов его формирующих, включая качество выполнения проектно-изыскательских работ, качество примененных строительных материалов, изделий и конструкций, качество выполнения строительно-монтажных работ.

Качество жилищной продукции устанавливается поэтапно в процессе строительного производства и поддерживается на стадии эксплуатации объекта, при чем даже возможно улучшение некоторых потребительских характеристик жилья с учетом осуществленных дополнительных инвестиций по его обустройству и придания специфических свойств, например, таких как улучшенная отделка помещений внутри жилого здания либо его фасадов и пр. Обобщенно под качеством понимается совокупность специфических свойств объекта, которые относятся к его возможности удовлетворять имеющиеся и возможные потребности людей [150].

В национальном стандарте ГОСТ Р ИСО 9000-2015 дано следующее определение понятия: «Качество – степень соответствия совокупности присущих характеристик объекта требованиям» [24], то есть качество как степень является относительным понятием, представляющим собой совокупность неких потребительских характеристик, относящихся к конкретному объекту, которые должны соответствовать предъявляемым требованиям. В таком случае качество продукции жилищного строительства и создаваемых объектов жилой недвижимости, об-

ладающих различными потребительскими характеристиками в связи с разнородными требованиями потребителей жилищного блага, может быть оценено степенью комфортности среды проживания.

В настоящее время при изучении трудов различных ученых в области управления качеством строительства – Астафьева С. А., Бузырева В. В., Лукмановой И. Г. и др. можно отметить, что ими приводится стандартная классификация показателей качества, которая включает в том числе и показатели, относящиеся к эргономическим и эстетическим показателям [58, 72, 146, 147168, 169, 171, 197, 198].

При этом их труды связаны с применением этих показателей относительно объекта недвижимости, т.е. здания, но даже и в этом случае показатель комфортности, как один из показателей качества ими не обозначается. Если же мы говорим о развитии национального проекта «Жилье и городская среда» [42] и выработки механизма его реализации, то на первое место здесь должен выйти именно показатель «комфортность среды проживания», как один из определяющих и формирующих качество среды проживания населения. Проблема в том, что указанный национальный проект в настоящее время предусматривает два раздельных направления: вопросы связанные с увеличением строительства жилья и вопросы, связанные с формированием комфортной городской среды. Такая разрозненность может привести к тому, что вновь строящиеся микрорайоны, жилые дома в них и сами квартиры окажутся некомфортными для проживания. В связи с этим далее в работе нами предложен механизм формирования «комфортной среды проживания», уточняющий пути достижения комфортности при инженерно-строительном и архитектурном проектировании жилых зданий, жилых помещений, а также социальной, спортивной, учебной и т.п. инфраструктуры микрорайона.

Управление сферой жилищного строительства в контексте исследования рассматривается как процесс целесообразных непрерывных необратимых направленных закономерных изменений во времени экономических отношений и взаимодействий ее участников, который способствует переходу в более совершенное состояние системы жилой недвижимости с учетом меняющихся потребительских

запросов отдельных категорий граждан при выборе ими жилищных условий.

Поскольку любая система представляет собой часть окружающего мира, относительно устойчивую в пространстве и во времени, то характеристики системы управления и развития возможностей для удовлетворения жилищных потребностей граждан, очевидно, должны отражать, в первую очередь, особенности ее естественных пространственно-временных границ. Разнородность, количество, взаимосвязи между подсистемами и элементами определяют качественное состояние выделенной в пространственно-временном формате системы.

Мы считаем, что основным действующим лицом в этой системе являются жители, потребности которых дифференцированы по многим критериям, прежде всего на основании дифференциации самого общества по уровню денежных доходов. Именно дифференцированные, главным образом, по уровню дохода потребительские предпочтения являются наиболее значимым фактором в управлении и развитии жилой недвижимости как системы удовлетворения жилищных потребностей на протяжении всего развития человечества. Стоит отметить, что сегодня в Российской Федерации существует высокое социальное неравенство среди населения, сформированное еще в 1990-х годах (данные таблиц 1.2 и 1.3) после распада СССР.

Таблица 1.2

Распределение общего объема денежных доходов населения РФ

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Денежные доходы	100	100	100	100	100	100
В том числе по 20%-ным группам населения						
первая (с наименьшими доходами)	5,2	5,2	5,2	5,3	5,3	5,4
Вторая	9,8	9,8	9,9	10,0	10,0	10,1
Третья	14,9	14,9	14,9	15,0	15,0	15,1
Четвертая	22,5	22,5	22,6	22,6	22,6	22,6
Пятая (с наивысшими доходами)	47,6	47,6	47,4	47,1	47,1	46,8
Коэффициент Джинни (индекс концентрации доходов)	0,420	0,419	0,416	0,413	0,412	0,410

Источник: составлено автором на основании [202]

Таблица 1.3

Распределение населения Российской Федерации по величине среднедушевых денежных доходов, в процентах

	2010	2012	2014	2015	2016	2017
Все население	100	100	100	100	100	100
в том числе со среднедушевными денежными доходами в месяц, руб.:						
до 7000,0	18,8	12,6	8,1	6,2	6,0	5,5
7000,1-10000,0	14,6	11,9	9,4	8,0	7,8	7,4
10000,1-14000,0	16,6	15,3	13,4	12,2	12,0	11,7
14000,1-19000,0	15,2	15,5	15,0	14,4	14,4	14,2
19000,1-27000,0	14,7	16,7	17,8	18,1	18,2	18,3
27000,1-45000,0	13,3	17,2	20,7	22,5	22,7	23,2
45000,1-60000,0	6,8	5,4	7,3	8,4	8,5	8,8
свыше 60000,0	...	5,4	8,3	10,2	10,4	10,9
Справочно:						
Медианное значене среднедушевного денежного дохода населения (в месяц), руб.	14000	17131	20593,8	22713,2	22948,4	23592,4
Модальное значение среднедушевного денежного дохода населения (в месяц), руб.	7590	9323	11328,4	12623,7	12785,7	13253,2
Примечание – оценка распределения населения Российской Федерации по величине среднедушевых денежных доходов осуществлена на основе материалов выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств и макроэкономического показателя среднедушевых денежных доходов населения.						

Источник: составлено автором на основании [202]

Данные вышеприведенных таблиц свидетельствуют, что результирующие показатели дифференциации доходов населения за последние годы практически не меняются, и существует объективная необходимость предоставления адекватных возможностей для различных групп населения при выборе способа удовлетворения жилищной потребности. Способ удовлетворения жилищных потребностей людей зависит, прежде всего, от сложившейся практики жилищных отношений в стране, а также от проводимой в настоящее время государством жилищной политики. Практика жилищных отношений в Российской Федерации за последние

три десятилетия значительно изменились, и раньше население выступало в основном в качестве квартиросъемщиков жилья, а большая часть жилищного фонда находилась в собственности государства. Так, например, в 1992 году общая площадь жилищного фонда составляла 2492 млн. м^2 [202], при этом в государственной собственности находилось 67% всего жилья, ведомственные квартиры и комнаты составляли 42%, а жилищный фонд местных Советов – 25% [123]. В 2017 году общая площадь жилищного фонда составляет 3708 млн. м^2, при этом большая часть населения страны проживает в собственном жилье. Так, по данным таблицы 1.4, в 2015 году около 85 % жилищного фонда находится в собственности граждан, а сами объекты жилой недвижимости, являются объектами купли - продажи на рынке жилья, который подстраивается под запросы общества на основе потребительских предпочтений индивидуумов и практических возможностей их реализации в условиях конкретной территории.

Таблица 1.4

Характеристика жилищного фонда Российской Федерации по формам собственности в разрезе месторасположения

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Жилищный фонд – всего, в том числе	3400	3359	3473	3581	3653	3708
Частный	2966	3092	3260	3232	-	-
из него в собственности граждан	2846	2931	3086	3118	-	-
Государственный	125	118	112	116	-	-
Муниципальный	302	296	216	205	-	-
Другой	7	11	12	13	-	-
Городской жилищный фонд – всего, в том числе	2476	2569	2617	2612	-	-
Частный	2071	2216	2297	2328	-	-
из него в собственности граждан	1980	2020	2191	2234	-	-
Государственный	109	107	100	105	-	-
Муниципальный	240	233	212	153	-	-
Другой	6	8	8	10	-	-
Сельский жилищный фонд- всего, в том числе	924	948	983	969	-	-
Частный	845	876	913	904	-	-
из него в собственности граждан	815	853	895	884	-	-
Государственный	16	12	12	11	-	-
Муниципальный	62	57	54	52	-	-
Другой	1	3	4	3	-	-

Источник: составлено автором на основании [109, 202]

Анализ данных таблицы 1.4 свидетельствует, что сегодня значительная часть населения России проживает в городах, что говорит об урбанизации совре-

менного российского общества и соответствует общемировой тенденции. Рост в мире городов и в целом общественного производства определили необходимость постановки и решения вопроса устойчивого развития общества и жилой среды, которым в последние десятилетия уделяется огромное внимание во всех развитых странах после принятия Концепции устойчивого развития общества, о необходимости создания которой было заявлено в докладе Всемирной комиссии по вопросам окружающей среды и развития «Наше общее будущее», опубликованном 4 августа 1987 года [167], ставшей в последствии для большинства развитых стран мира основой для разработки и реализации концепции долгосрочного развития государства.

Сама Концепция устойчивого развития была принята на Конференции ООН в городе Рио-де-Жанейро в 1992 году. В настоящее время данная концепция является самой распространенной и нередко именуется «всемирной моделью будущего цивилизации», задающей тон при вариантном моделировании развития экономики различных государств. Концепция устойчивого развития включает единство трех направлений развития: экономическое, экологическое и социальное. Суть экономического направления обусловлена результатами практической деятельности человеческого сообщества, которые показали, что длительные экономические проекты, учитывающие закономерности природы, в результате оказываются более эффективными, чем проекты, при реализации которых не учитываются возможные экологические последствия. Это направление предполагает оптимальное использование ограниченных ресурсов и определяет экологическое направление концепции. Экологическое направление предполагает использование экологичных природо-, энерго- и ресурсосберегающих технологий, включая добычу и переработку сырья, создание экологически приемлемой продукции, минимизацию, переработку и уничтожение отходов, что должно обеспечивать целостность биологических и физических природных систем. При этом понятие «природных» систем понимается широко, включая и антропогенную среду. Основное внимание уделяется сохранению способностей к самовосстановлению и динамической адаптации таких систем к изменениям, а не сохранение их в некотором «идеаль-

ном» статическом состоянии. Социальное направление сфокусировано на потребностях людей и направлено на сбережение социальных и культурных систем. Первенствующим аспектом реализации направления считается необходимость справедливого разделения благ. Необходимо достижение внутри-, и меж поколенной справедливости, то есть: удовлетворяя потребности современного общества, следует заботиться о том, как будущие поколения будут удовлетворять свои собственные потребности. В рамках концепции человек является не объектом, а субъектом развития, и это подразумевает, что он должен участвовать в процессах, которые формируют среду его жизнедеятельности, способствовать принятию адекватных решений, контролировать их исполнение.

В нашей стране в 1996 г. была принята «Концепция перехода РФ к устойчивому развитию» [9], которая определила стратегические направления будущего социально-экономического развития страны. В настоящее время «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р [44], определено: «Стратегической целью является достижение уровня экономического и социального развития, соответствующего статусу России как ведущей мировой державы XXI века, занимающей передовые позиции в глобальной экономической конкуренции и надежно обеспечивающей национальную безопасность и реализацию конституционных прав граждан».

В числе целевых ориентиров Концепция предусматривает: высокие стандарты благосостояния человека, социальное благополучие и согласие, сбалансированное пространственное развитие, конкурентоспособную на мировом уровне экономику, институты экономической свободы и справедливости, безопасность граждан и общества, экономику лидерства и инноваций. В качестве одного из ведущих направлений перехода к инновационному социально-ориентированному типу экономического развития, Концепцией определяется «обеспечение населения доступным и качественным жильем, создание комфортной городской среды для человека и эффективного жилищно-коммунального хозяйства, формирование гибкой системы расселения населения, учитывающей многообразие региональных

и национальных укладов жизни» и формулируется стратегическая цель государственной жилищной политики в Российской Федерации: «Стратегической целью государственной жилищной политики является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения».

Для реализации поставленной стратегической цели жилищной политики были определены следующие приоритетные задачи: создание условий для роста предложений на рынке жилья, соответствующих потребностям различных групп населения; создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации; обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений. Наиболее полно основные цели и задачи государственной жилищной политики на современном этапе были сформулированы в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [10]. В настоящее время во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [11] был разработан и с 1.10.2018 г. запущен национальный проект «Жилье и городская среда», в рамках которого четыре федеральных проекта «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Ипотека» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Комфортность жилья прежде всего определяется комфортностью жилых помещений, совокупность которых образует жилищный фонд Российской Федерации [5, ст.19]. Поэтому важно учитывать требования потребителей к планировке квартир, качеству применяемых строительных материалов и конструкций при создании объектов, архитектурному облику жилого здания и пр., но при этом не надо забывать, что важными показателями комфортности жилья также будут пейзаж за окном, инсоляция дома и каждой комнаты, параметры воздушного пространства и уровень шума внутри квартиры или дома и придомовой

территории и пр., то есть в оценке комфортности проживания в жилых помещениях добавляются факторы внешнего окружения, которые уже будут характеризовать комфортность непосредственно городской среды, развитость ее социальной и транспортной инфраструктуры, что позволяет обеспечить доступность для населения удовлетворения повседневных социальных и бытовых потребностей. Факторы внешнего окружения и параметры жилых помещений могут изменяться с течением времени, изменяя степень комфортности жилищных условий, устранить их влияние зачастую невозможно, но что важно - необходимо создание нормативно-законодательной базы, регулирующей эти вопросы.

Мы согласны с мнением ученых и практиков [83, 84, 106, 141, 179, 245] полагающих, что для более успешной реализации жилищной политики следовало бы определить (классифицировать) уровень (степень) комфорта жилья и критерии его доступности, так как до сих пор ни одним нормативным источником в сфере градостроительства и жилищной сфере этот вопрос не решается. Сводами строительных правил и государственными стандартами определяются только требования к проектированию в целом жилых зданий, микрорайонов и поселений, а также к качеству строительных материалов, конструкций и выполнения строительно-монтажных работ. В то время, как показывает опыт других стран необходимо регламентировать требования к параметрам комфортности жилой среды [84].

Стоит отметить, что понятия «комфортность» и «доступность» с позиции экономической теории являются разно векторными, взаимоисключающими категориями, поскольку более комфортные условия менее доступны для проживания вследствие более высокой рыночной стоимости конкретных объектов жилой недвижимости. Проведенное исследование [67, 69, 73, 79, 86, 105, 110, 128, 137, 158, 244. 245, 247] показало, что дифференциация объектов жилой недвижимости по различным основаниям, прежде всего, по степени комфортности, не вызывает сомнения, и находит свое подтверждение, прежде всего, на рынке жилья, характеризующегося значительным разнообразием предложения жилья от класса «комфорт» до класса «престиж» или «элит - класса» как на первичном, так и на вторичном рынке объектов жилой недвижимости, предлагаемых к приобретению в

собственность в сделках купли-продажи, либо при аренде жилья в сделках коммерческого или социального найма. При этом необходимо отметить следующее: в настоящее время отсутствует не только нормативное регулирование дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности со стороны органов государственной власти, но также и со стороны профессиональных саморегулируемых организаций.

Отсутствие классификации по степени комфортности жилья провоцирует наличие на рынке жилья конфликтных ситуаций, обусловленных разным представлением продавцов и покупателей о характеристиках жилья в соответствии с классом жилья. Поэтому наличие общепризнанной классификации не только бы помогало при оценке стоимости жилищного блага, продуцируемого жилой недвижимостью, но, главным образом, способствовало бы более эффективному взаимодействию всех участников сферы жилищного строительства, повышению качества продукции и формированию комфортной городской среды. В таблице 1.5 приведена матрица взаимодействий участников сферы жилищного строительства, в которой в настоящее время в практике наблюдается совмещение функций инвесторов и участников – исполнителей проектов. Прежде всего, это касается компаний застройщиков, которые обладают правоустанавливающими документами на землю, осуществляют функции заказчика и в большинстве случаев частично инвестора на первоначальных этапах реализации инвестиционно-строительных проектов по созданию объектов жилой недвижимости.

Таблица 1.5

Матрица взаимоотношений и взаимодействий участников сферы жилищного строительства

Субъекты	Заказчик (застройщик)	Проектно- изыскательские организации	Строительно-монтажные организации	Изготовители и поставщики ресурсов	Органы государственной власти	Инвесторы	Профессиональные общественные организации
Заказчик (застройщик)	X	Заключение договора на выполнение проектно-изыскательских работ, выдача задания на проектирование, а также других исходных данных для разработки проектной документации; прием и оплата выполненных работ и оказанных услуг	Заключение договоров подряда; прием и оплата выполненных строительно-монтажных работ и оказанных услуг; координация контроль качества, сроков строительства сметных расходов	Заключение договоров на поставку ресурсов; оплата поставляемых ресурсов	Координация деятельности; отвод земли, согласование проектных решений; получение разрешения на строительство объекта; получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; участие в финансирование проектов	Заключение договоров участия в долевом строительстве; определение схемы взаимодействия; выдача документов для регистрации прав собственности на помещения	Координация работ, выбор участников
Проектно-изыскательские организации	Заключение договора на выполнение проектных изыскательских работ; получение задания на изыскания и проектирование, а также других исходных данных для разработки проектной документации; передача проектной документации в установленные договором сроки	X	Согласование проектных решений; передача в полном объеме и надлежащего качества проектной документации; авторский надзор	X	Согласование проектных решений; получение положительного заключения о соответствии проектной документации техническим регламентам и результатам инженерных изысканий, результатов инженерных изысканий техническим регламентам	Согласование проектных решений	Получение допуска на выполнение изыскательских и проектных работ через членство в СРО изыскателей и в СРО проектировщиков
Строительно-монтажные организации	Заключение договора подряда; получение заданий для выполнения строительно-монтажных работ; сдача выполненных работ в Соответствие с условиями договора	Согласование проектных решений; получение проектной документации в полном объеме и надлежащего качества	X	Получение всех производственных ресурсов (материалы, изделия, конструкции, электроэнергия, оборудование и прочее) в необходимом количестве и определенного качества в установленные договором поставки, сроки	Контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ и создаваемой строительной продукции	X	Получение допуска на выполнение строительно-монтажных работ через членство в СРО строителей; сертификация организаций

Окончание табл. 1.5

Субъекты	Заказчик (застройщик)	Проектно- изыскательские организации	Строительно-монтажные организации	Изготовители и поставщики ресурсов	Органы государственной власти	Инвесторы	Профессиональные общественные организации
Изготовители и поставщики ресурсов	Заключение договора на поставку ресурсов (материалы, изделия, конструкции, электроэнергия, оборудование и проч.); поставка ресурсов в соответствии с условиями договора поставки	X	Поставка производственных ресурсов (материалы, изделия, конструкции, электроэнергия, оборудование и проч.) в необходимом количестве и определенного качества в установленные договором поставки сроки	X	Сертификация продукции	X	Сертификация организаций, специалистов, продукции
Органы государственной власти	Отвод земли, согласование проектных решений, выдача разрешения на строительство объекта; выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; координация деятельности	Согласование проектных решений; выдача положительного заключения о соответствии проектной документации техническим регламентам и результатам инженерных изысканий, результатов инженерных изысканий техническим регламентам	Координация работ; контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ и создаваемой строительной продукции	Проведение сертификации продукции	X	Регулирование отношений собственности; защита интересов инвесторов; регистрация прав собственности	Координация деятельности
Инвесторы	Заключение договора участия в долевом строительстве; получение документов для регистрации прав собственности на помещения	Согласование проектных решений	X	X	Регистрация прав собственности; регулирование отношений	X	X
Профессиональные общественные организации	Координация работ, подбор участников	Выдача разрешений на осуществление деятельности через членство в СРО изыскателей и СРО проектировщиков	Выдача разрешений на осуществление деятельности через членство в СРО строителей	Получение сертификатов на продукцию	Подготовка проектов нормативных и законодательных актов в рамках профессиональной деятельности	X	X

Источник: составлено автором

В соответствии с научной гипотезой была выстроена логика диссертационного исследования (рис. 1.4), особенностями которой является выделение шести самостоятельных уровней исследования: теоретического, методологического, концептуального, инструментального, прикладного и оценочного. Это необходимо, как с точки зрения обеспечения проверки обоснованности и достоверности рабочей научной гипотезы, так и с позиции практической реализации научных разработок и полученных результатов исследования, позволяющих констатировать их объективность, а также доказательность и приемлемость применения.

В настоящее время формирование комфортной городской среды и доступность жилищного блага является приоритетным направлением в развитии человеческого капитала страны и это продекларировано в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации, однако многие поставленные в ней задачи требуют для решения разработки непосредственно концепции формирования комфортной и по возможности самоокупаемой городской среды.

При этом стоит отметить, что вопросом формирования качественной городской среды, как прямого результата сферы деятельности жилищного строительства с учетом разнородности общества по различным признакам, определяющим из которых выступает платежеспособность, до настоящего времени занималось не так много ученых и практиков, среди которых стоит отметить Николаева С. В. и Сарченко В. И.

1.2 Оценка жилищных условий населения и состояния жилищного фонда как основы формирования комфортной среды проживания

Жилищные условия представляют собой совокупность характеристик, отражающих возможность отдельных людей и общества в целом удовлетворять потребность в жилище.

Жилищные условия оказывают значительное влияние на качество жизни населения, являются индикатором уровня жизни граждан и основой формирования жилищной политики, под которой, как правило, понимают проводимую

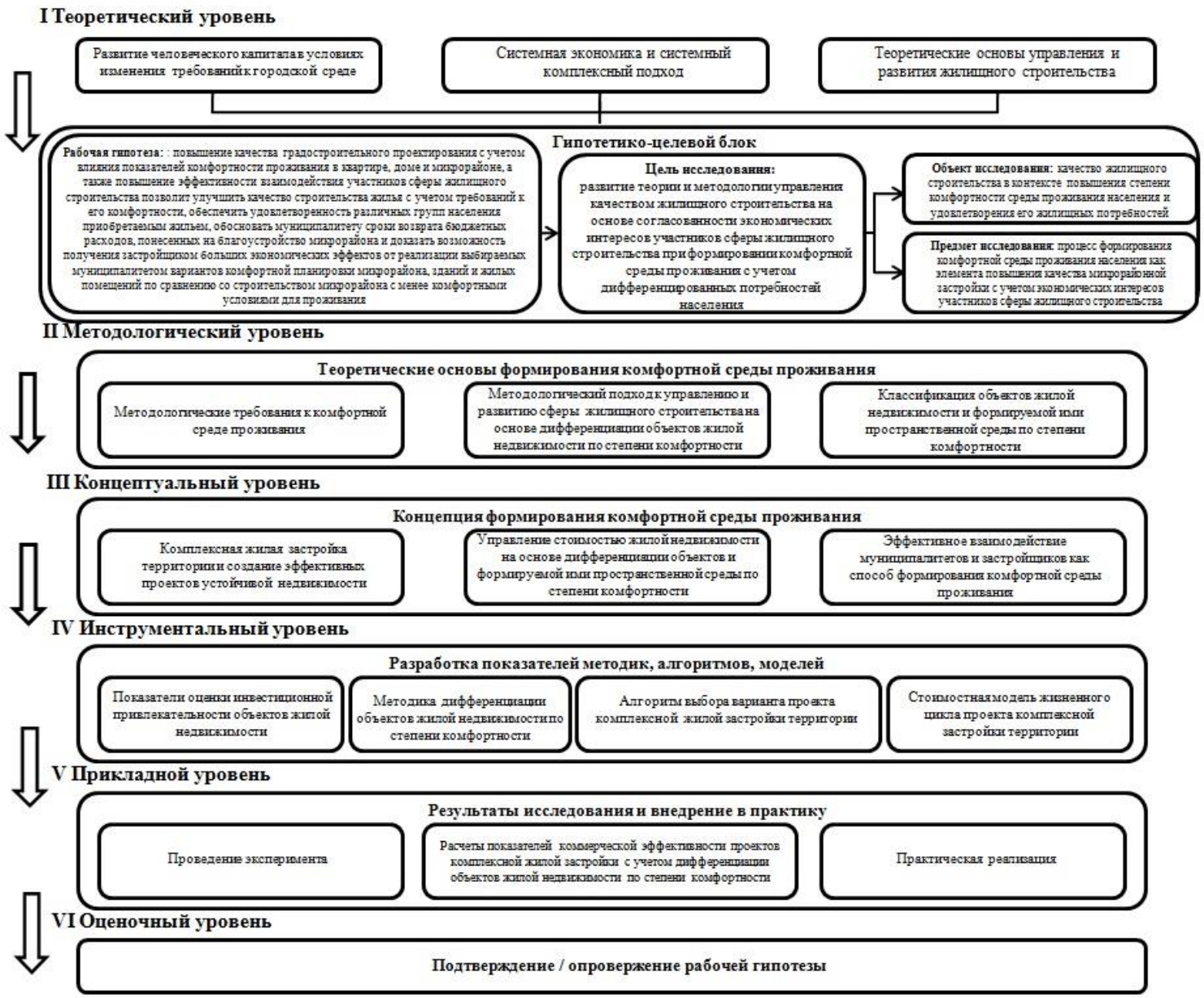

Рис. 1.4 – Логика диссертационного исследования (составлено автором)

органами государственной власти и местного самоуправления политики, направленной на обеспечение нуждающихся жильем, повышения его потребительских свойств и разработке мероприятий, нацеленных на возможность приобретения жилья [113, 124, 155, 195].

Потребительские свойства жилья определяются, прежде всего, количественными и качественными характеристиками жилых помещений и в целом жилищного фонда. Поэтому жилищные условия граждан и состояние жилищного фонда страны, по нашему мнению, следует рассматривать как факторы комфортности жилой среды, оценка которых является информацией для принятия управленческих решений всеми участниками сферы жилищного строительства для достижения поставленных ими целей.

Жилищные условия населения в контексте исследования были оценены через систему следующих групп показателей: число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье и улучшивших жилищные условия; обеспеченность жильем; техническое состояние жилого фонда[1]; уровень благоустройства жилых помещений[2]; доступность жилья; удовлетворенность граждан жилищными условиями.

Выбор показателей обусловлен, главным образом, базой данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (ФСГС).

Для объективности оценки жилищных условий населения России, анализ отдельных показателей дополнен с позиции международных сравнений. На рис.1.5 приведена динамика первого показателя за период с 1990 г. по 2016 г.

---

[1] Жилой фонд - совокупность всех жилых помещений на территории Российской Федерации (в соответствие с п.1 ст. 19 Жилищного кодекса РФ), каждая единица которого, если не разрушена или физически не повреждена, может производить непрерывный поток потребительских услуг, при этом качество предоставления услуг зависит, прежде всего, от характеристики жилых помещений, обуславливающих в целом состояние всего жилого фонда, динамично изменяющегося во времени

[2] Жилым помещением (в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ) признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). При этом жилым помещением признается жилой дом, квартира, комната.

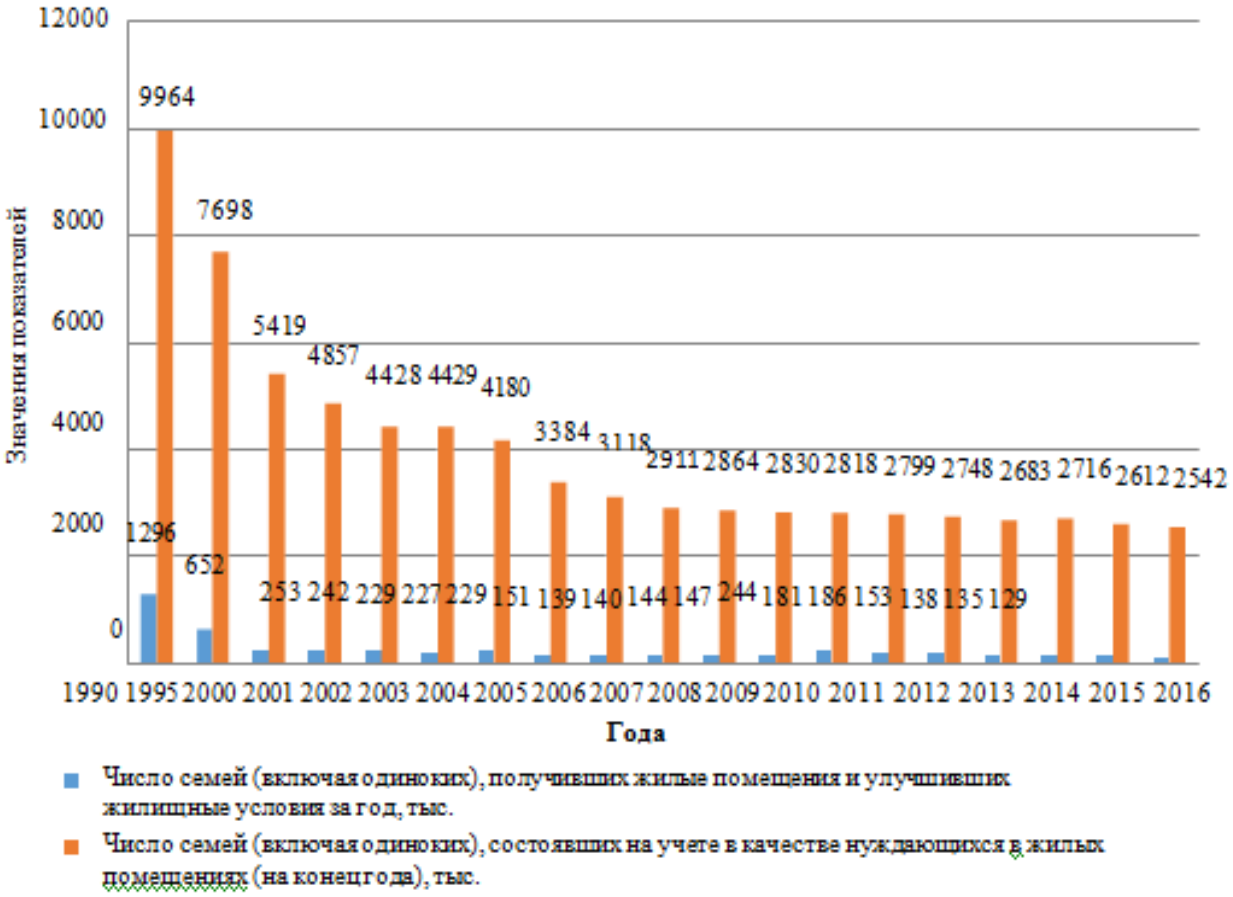

Рис. 1.5 - Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и получивших жилищные условия
(составлено автором на основании [202])

Динамика явно прогрессивная, однако, по данным службы государственной статистики, в 2016 году в улучшении жилищных условий нуждалось более 2,5 млн. семей, для которых эта возможность может быть реализована лишь при помощи государства.

Одним из важнейших показателей, характеризующих жилищную обеспеченность населения, является общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (рис. 1.6).

Уровень показателя за анализируемый период вырос на 8,5 м^2 или на 13,5 % и на конец 2016 года составлял 24,9 м^2.

В качестве комментариев отметим, что по данным Николаева С.В. – генерального директора ЦНИИЭП жилища, норма обеспеченности жильем, которая практически удовлетворяет бытовым потребностям, составляет 28-30 м^2 общей

площади на человека [174].

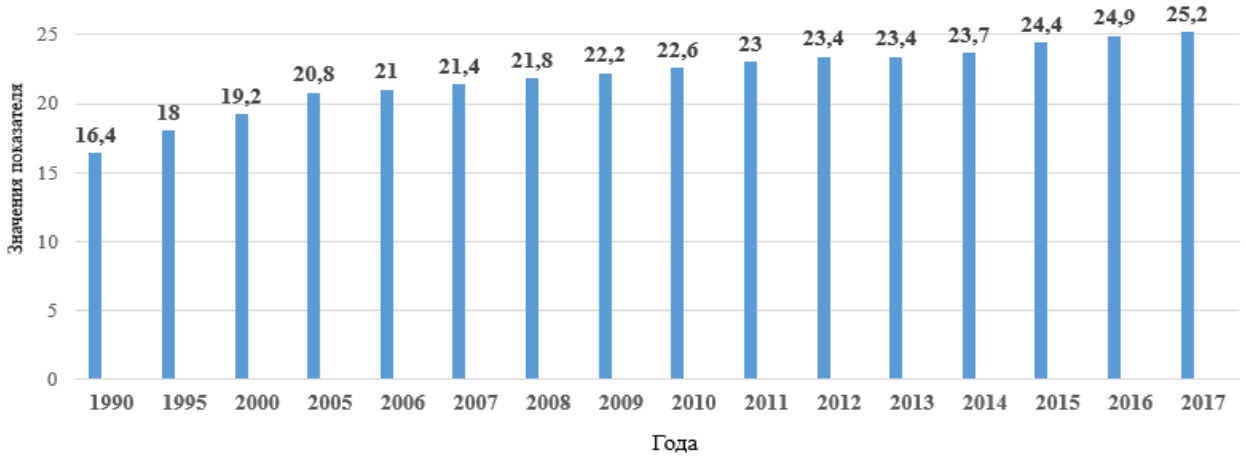

Рис. 1.6 - Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Российской Федерации (на конец года), м^2
(составлено автором на основании [202])

В практике Российской Федерации большая часть населения проживает в квартирах и индивидуальных домах. На рис.1.7 приведены данные, характеризующие наличие квартир и их количество по составу комнат в Российской Федерации за исследуемый период.

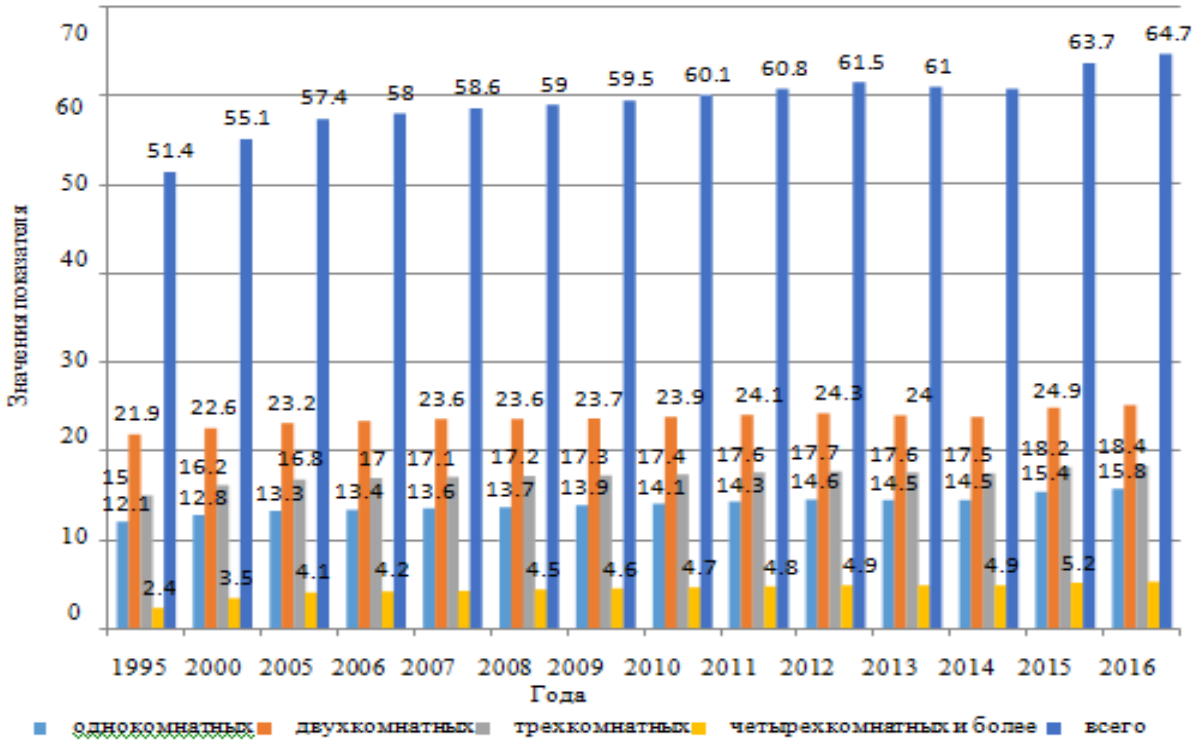

Рис. 1.7 -Число квартир жилого фонда РФ, млн.
(составлено автором на основании [202])

Для оценки качества жилищных условий населения необходимо учитывать средний размер квартир. Уровень этого показателя в Российской Федерации представлен на рис. 1.8.

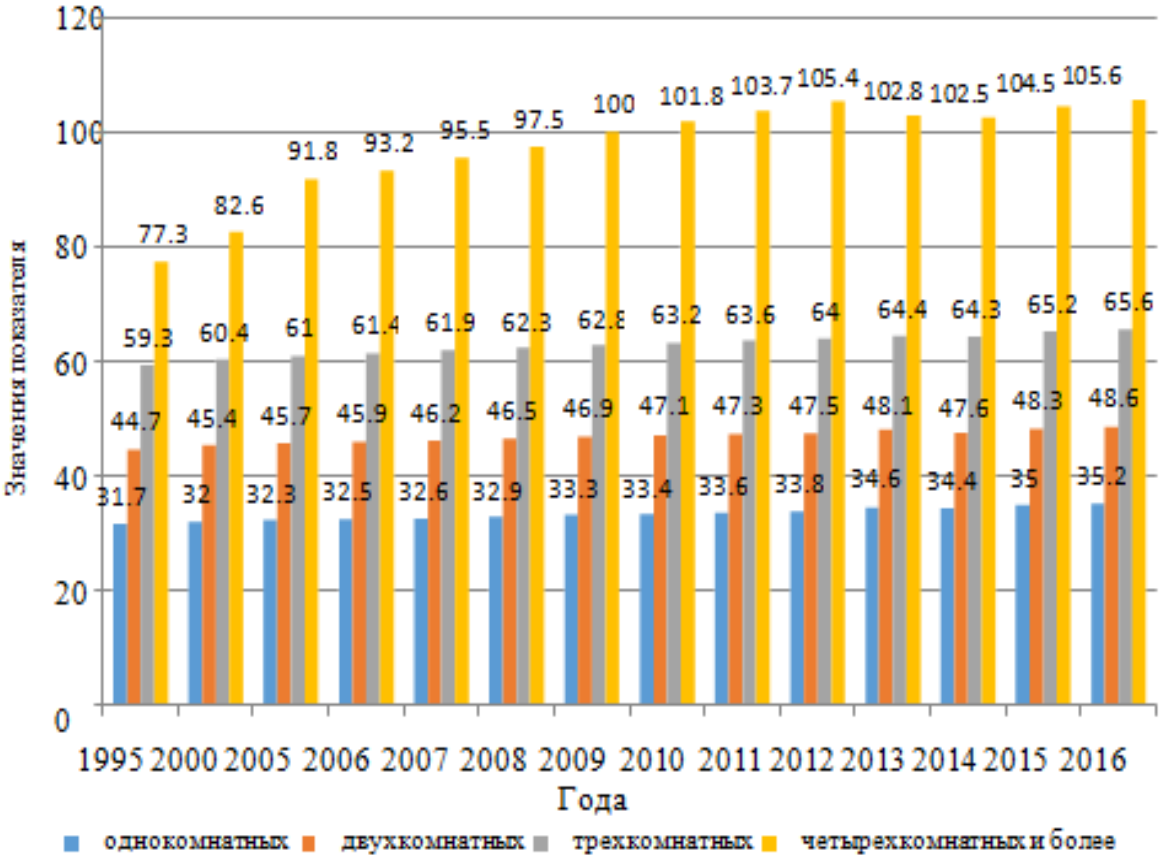

Рис. 1.8 - Средний размер одной квартиры, м^2 общей площади жилых помещений (составлено автором на основании [202])

По данным представленным на рис. 1.8 видно, что изменения по площади квартир незначительные, то есть не наблюдается тенденция к увеличению общей площади квартир, что способствовало бы росту комфортности жилых помещений.

В целом можно констатировать, что отмечается рост уровня обеспеченности населения России жильем, однако он не соответствует необходимой бытовой норме обеспеченности и значительно отстает от уровня развитых стран, что наглядно демонстрируют данные табл.1.6, отражающие значение показателя за 2017 г.

Наибольшее отставание от Австралии, где на душу населения приходится порядка 91 м^2 и США – 86 м^2 общей площади жилья, по ведущим европейским странам свыше 45 м^2.

Таблица 1.6

Обеспеченность населения жильем по странам мира

Страна	Жилищная обеспеченность, м^2/чел.
Австралия	91
США	86
Норвегия	59
Испания	54
Германия	48
Франция	47
Великобритания	46
Болгария	39
Япония	34
Турция	30
Польша	27
Белоруссия	27
Россия	24
Украина	23
Молдавия	23
Румыния	19
Албания	14

Источник: составлено автором на основании [261]

Стоит отметить, что большая часть населения России, а именно 39 млн. или 70 % семей, проживает в одно- и двухкомнатных квартирах, при этом доля одно- и двухкомнатных квартир в жилищном фонде России составляет 63 %. Если приводить международные сравнения, то, например, в США на долю таких квартир приходится порядка 1 %, Канаде 2 %, Испании 3 %, Германии 12 %, Польше 17 %, Франции 18%, и в Венгрии 48 % [261].

В международной практике для оценки жилищных условий населения кроме показателя площади жилья, приходящейся в среднем на одного человека, применяют в качестве основной характеристики уровня жилищной обеспеченности показатель «Количество жильцов, приходящихся в среднем на одну комнату жилого помещения». По имеющимся статистическим данным Федеральной государственной службы статистики дать оценку этого показателя затруднительно, поэтому воспользуемся данными исследований Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), которые измеряет достижения стран мира с точки зрения благополучия их населения. Так, в Российской Федерации, по данным ОЭСР, за 2017 год этот показатель составляет около 1 комнаты на человека. Для

сравнения, в Канаде – 2,5 комнаты, в Норвегии и Нидерландах – 2,0 комнаты, и, в среднем по 36 странам, которые участвуют в исследовании, уровень показателя составляет 1,8 комнаты на человека [312].

Далее для оценки жилищных условий населения следует рассмотреть показатели, характеризующие благоустройство (табл. 1.7) и техническое состояние жилищного фонда в Российской Федерации (табл. 1.8). Техническое состояние жилищного фонда характеризуют показатели: количество и удельный вес в нем ветхого и аварийного жилья. Ветхим признается жилье, которое перестает удовлетворять основным требованиям эксплуатации, а аварийным - если, помимо этого, оно предоставляет опасность для проживающих.

Таблица 1.7

Благоустройство жилищного фонда Российской Федерации

Год	Удельный вес общей площади, оборудованной, %						
	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннам и (душем)	газом (сетевым, сжиженным)	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
1995	71	66	68	61	69	55	15
2000	73	69	73	64	70	59	16
2001	74	70	75	64	70	61	16
2002	74	70	75	64	70	61	17
2003	75	70	75	65	70	61	17
2004	75	71	76	65	70	62	17
2005	76	71	80	65	70	63	17
2006	76	72	80	66	70	63	18
2007	76	72	81	66	70	64	18
2008	77	73	82	66	69	64	18
2009	77	71	83	66	69	65	19
2010	78	74	83	67	69	65	19
2011	78	74	83	67	69	65	19
2012	79	74	84	67	68	66	20
2013	80	75	84	68	68	66	21
2014	77	73	82	65	65	64	20
2015	81	77	85	69	67	68	22
2016	82	77	86	70	66	69	23

Источник: составлено автором на основании [202]

Данные табл. 1.7 свидетельствуют о стагнации уровня благоустройства жилищного фонда в Российской Федерации, так как на протяжении исследуемого периода в масштабе более 20 лет удельный вес общей площади жилья, оборудо-

ванного коммунальными удобствами, остается практически неизменным. Население России по данным Федеральной службы государственной статистики в 2016 году было обеспечено водопроводом на 82%, на 77% системой водоотведения, на 86% отоплением, только 70% может принимать душ, также 66% жилых помещений оснащено газовыми установками, горячее водоснабжение доступно 69%, а напольными плитами оборудовано всего лишь 23% жилого фонда. Для более полного описания ситуации в табл. 1.8 приведем сведения о капитальном ремонте жилого фонда в Российской Федерации.

Таблица 1.8

Сведения о техническом состоянии и капитальном ремонте жилого фонда Российской Федерации

Год	Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м^2	Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	Капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за год, млн. м^{2}общей площади
1990	32,2	1,3	29,10
1995	37,7	1,4	11,67
2000	65,6	2,4	3,83
2005	94,6	3,2	5,55
2006	95,9	3,2	5,30
2007	99,1	3,2	6,71
2008	99,7	3,2	12,38
2009	99,5	3,1	17,32
2010	99,4	3,1	8,66
2011	98,9	3,0	4,33
2012	99,9	3,0	3,99
2013	93,9	2,8	3,05
2014	93,3	2,7	2,84
2015	88,0	2,5	4,33
2016	89,1	2,4	2,31

Источник: составлено автором на основании [202]

Таким образом, все вышесказанное позволяет констатировать: значительный рост уровня жилищной обеспеченности граждан Российской Федерации (за период с 1990 по 2016 год с 16,4 м^2 до 24,9 м^2); уровень благоустройства жилищного фонда увеличился незначительно; достаточно большая часть жилищного фонда до сих пор не благоустроена; техническое состояние жилищного фонда ухудшилось.

Доступность жилья – следующая группа показателей, характеризующих

жилищные условия населения. В Российской Федерации доступность жилья как показатель, характеризующий жилищные условия населения, означает возможность граждан приобрести жилье в собственность. Показатели доступности жилья в России регулярно рассчитываются и публикуются Институтом экономики города [203] по мере публикации официальных данных ФСГС и Банка России. В табл. 1.9 приведены показатели, характеризующие доступность жилья в Российской Федерации.

За анализируемый период уровень всех показателей значительно улучшился. Так, коэффициент доступности жилья снизился с 4,1 до 3,8 года, индекс доступности вырос с 76 до 107 %, а доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, увеличилась с 18,6 до 30 %. Однако жилье для россиян в целом доступно лишь 30 % населения.

Таблица 1.9

Доступность жилья в Российской Федерации

Год	Коэффициент доступности жилья	Индекс доступности приобретения жилья	Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье
2005	4,1	76	-
2006	4,6	70	18,6
2007	5,3	66	17,7
2008	5,3	66	17,8
2009	4,6	68	19,0
2010	4,3	88	23,6
2011	4,1	100	27,5
2012	4,1	102	26,5
2013	3,9	103	27,9
2014	3,8	107	29,6
2015	3,5	106	30,8
2016	3,4	118	35,3

Источник: составлено автором на основании [203]

Проблема доступности жилья является насущной для большинства семей в нашей стране до сих пор. Отметим, что по данным материалов выборочных обследований бюджетов домашних хозяйств в настоящее время более 45 % российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий [стратегия ЖС]. Кроме того, как было указано выше, существующие жилищные условия в нашей стране значительно отстают от уровня развитых стран.

Далее проанализируем прямые результаты деятельности в сфере жилищного строительства, формирующие изменения в жилищных условиях населения Российской Федерации. На рис. 1.9 приведены объемы построенного жилья за период с 1990 г. по 2017 г.

Существенным источником финансирования жилищного строительства в России служат средства граждан, которые они направляют на строительство индивидуальных жилых домов, или участвуют в финансировании строительства многоквартирных домов, что наглядно отображают данные рис. 1.9. Так, по статистическим данным, в 2017 г. 33 млн. м^2 жилья или 41,6 % от общего его объема было построено населением за счет собственных и заемных средств.

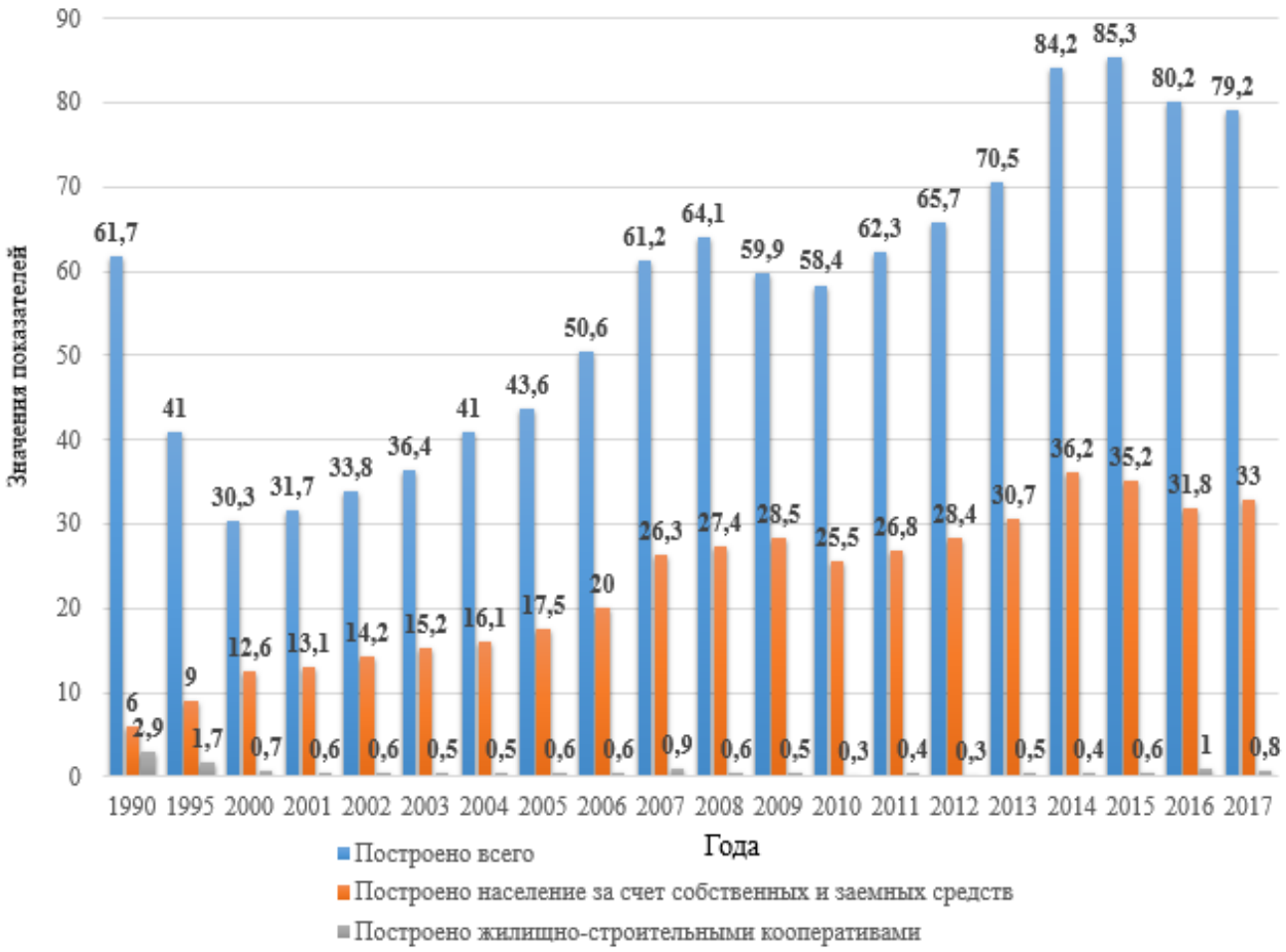

Рис. 1.9 - Объемы ввода в действие жилых домов в Российской Федерации, млн. м^2
(составлено автором на основании [202])

Сегодняшняя экономическая ситуация в Российской Федерации характери-

зуется увеличением количества построенных квартир и обозначила тенденцию к увеличению числа малогабаритных квартир, о чем свидетельствуют данные рис. 1.10. и 1.11.

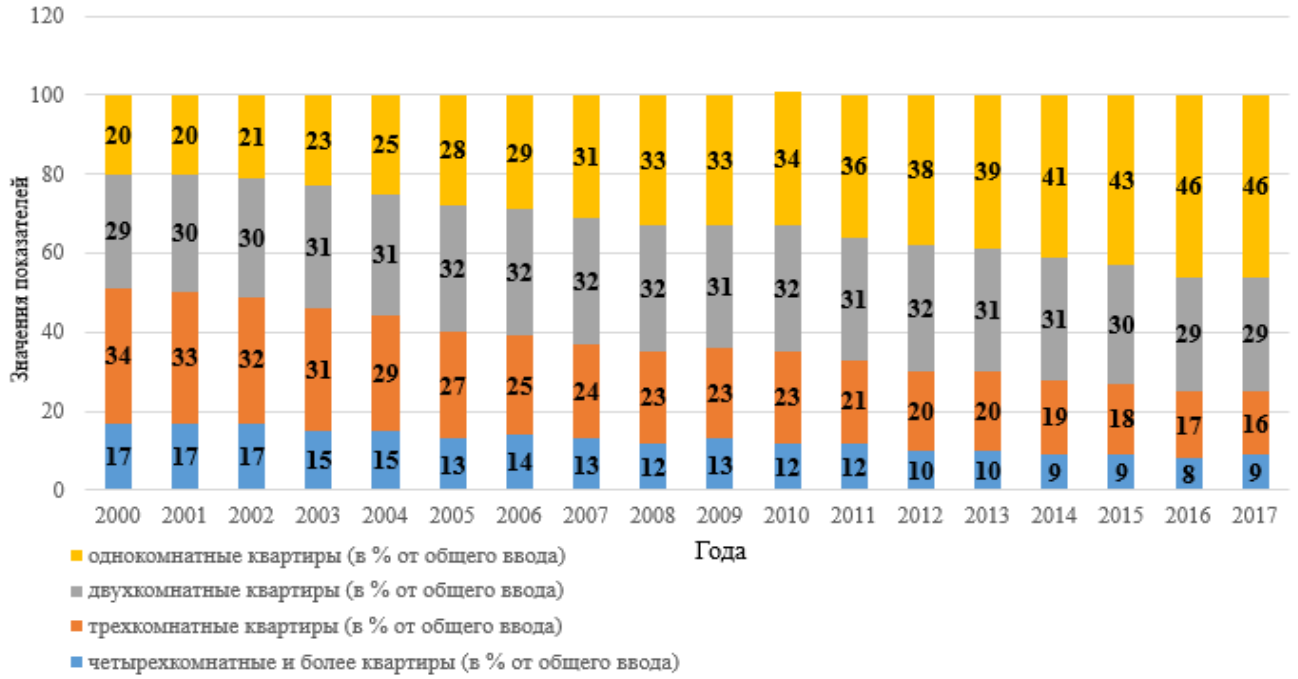

Рис. 1.10 - Структура ввода жилья по количеству комнат (в % от общего ввода) (составлено автором на основании [202])

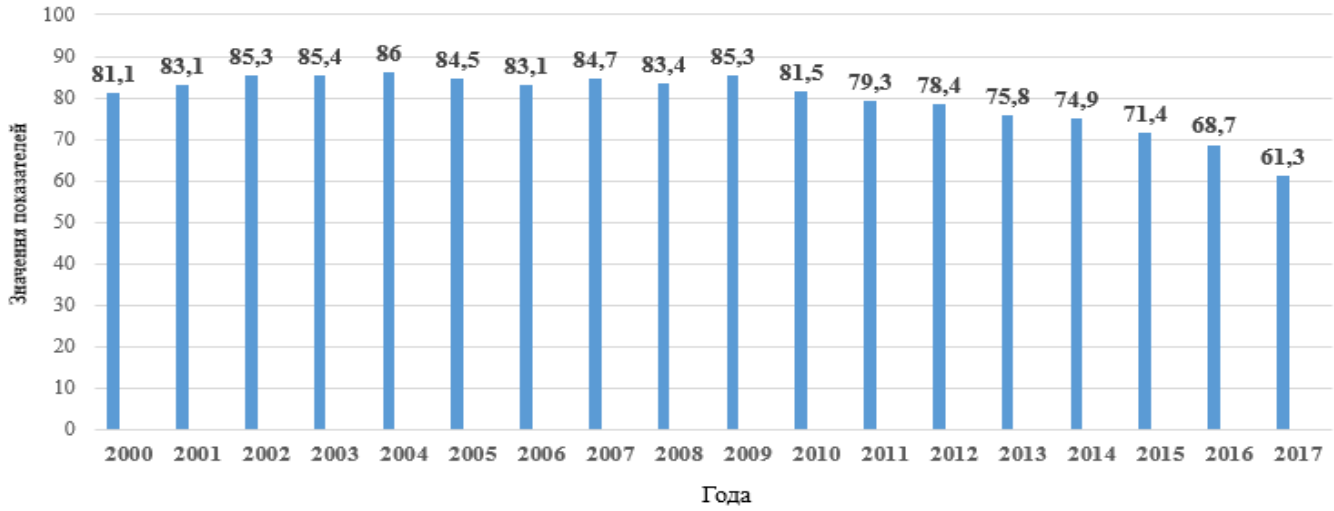

Рис. 1.11 - Средний размер одной построенной квартиры, м^2 (составлено автором на основании [202])

Данные, представленные на рис. 1.11, говорят о снижении средних размеров квартир, что характеризует снижение одного из показателей комфортности нового

жилья. С ростом стоимости строительства 1 м^2 жилья происходит рост цен, как на первичном, так и вторичном рынке жилья. Почему так происходит, поясняют данные, приведенные на рисунке 1.12.

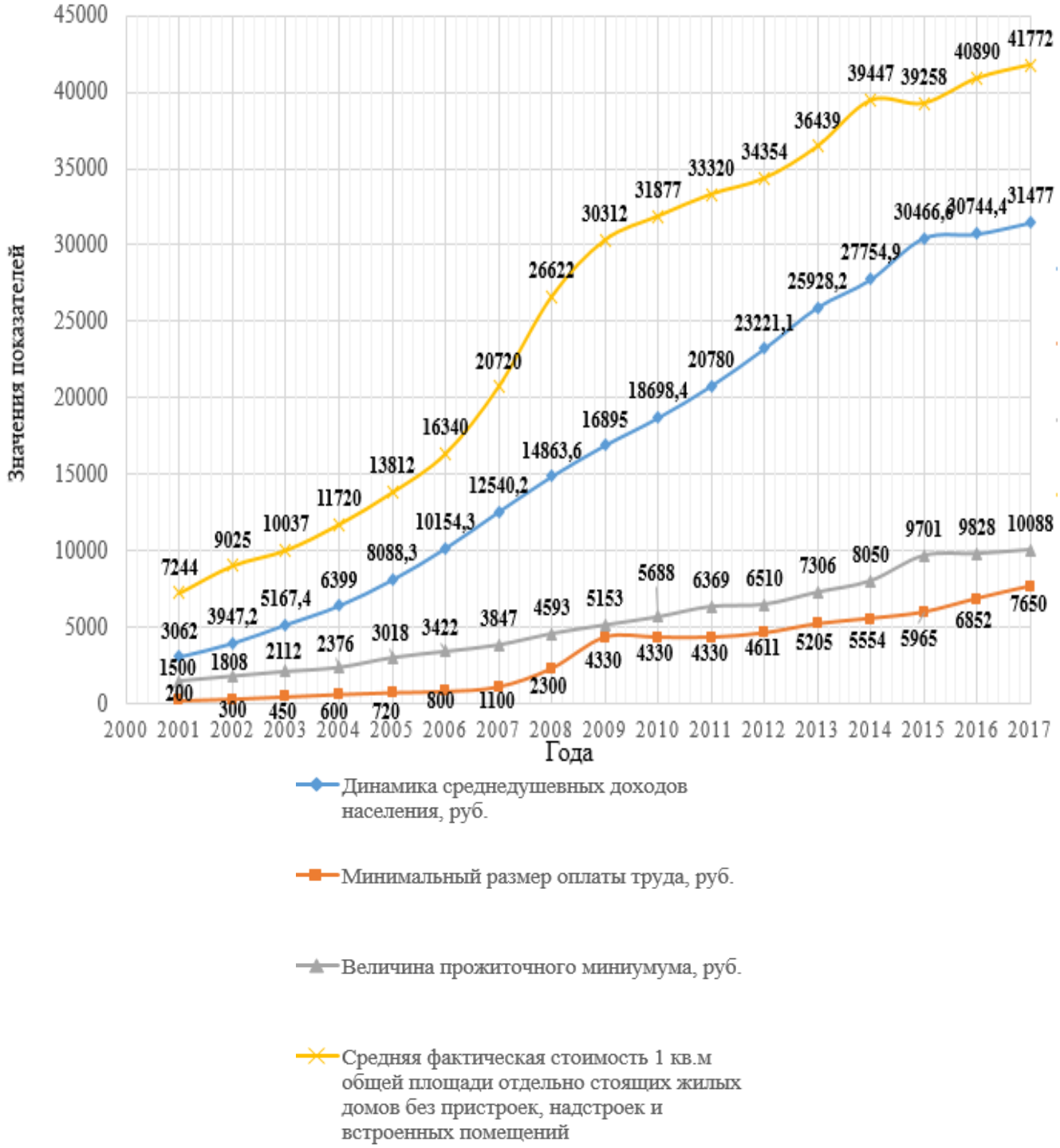

Рис. 1.12 - Характеристика уровня жизни населения и средней фактической стоимости строительства 1 м^2 общей площади жилых домов (составлено автором на основании [202])

Изменение средней цены за 1 м^2 в Российской Федерации с 2000 по 2017

года представлено на рис. 1.13.

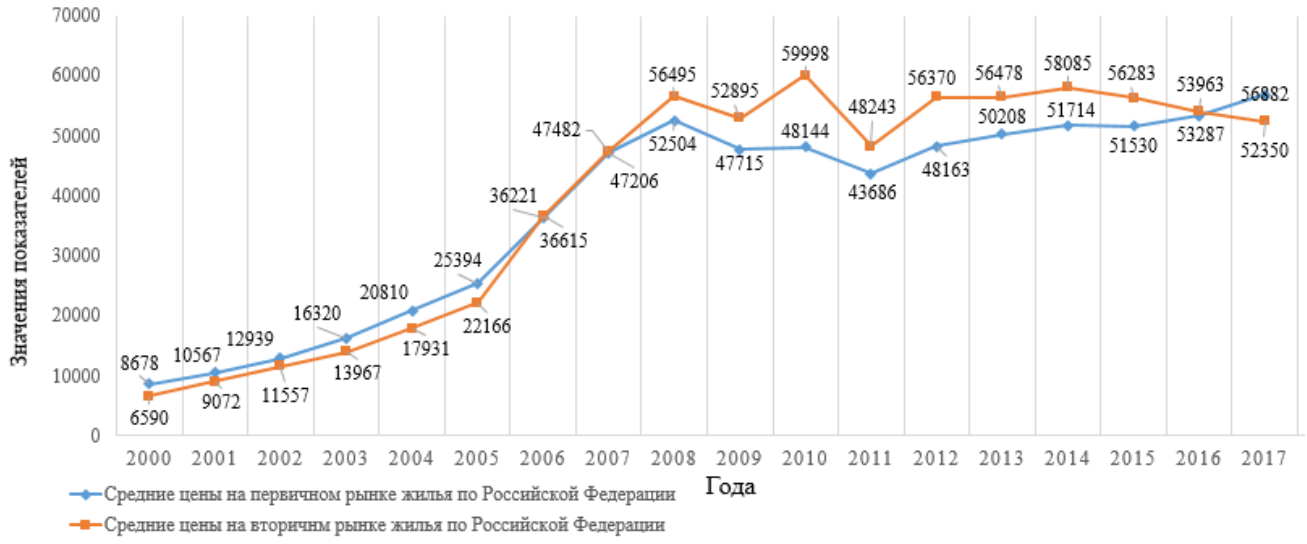

Рис. 1.13 - Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья по Российской Федерации, руб./м^2
(составлено автором на основании [202])

Анализируя вышеизложенную аналитическую информацию, выделим основные вызовы, обусловленные текущей ситуацией в жилищной сфере Российской Федерации:

- количественный аспект (нехватка жилья);

- структурный аспект (несоответствие структуры жилья потребностям домохозяйств, дифференцированных по уровню дохода);

- качественный аспект (несовпадение имеющихся свойств жилья бытовым потребностям населения);

- эксплуатационный аспект (наличие ветхого и аварийного жилья, несоответствие требований к техническому состоянию);

- стоимостной аспект (высокая стоимость приобретения жилья и его малодоступность для населения).

1.3 Стратегические вопросы развития сферы жилищного строительства

В Российской Федерации государственным управляющим органом в сфере жилищного строительства и жилой недвижимости является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Министерство строительства и ЖКХ РФ было учреждено Указом Президента РФ Владимира Путина 1 ноября 2013 года [12]. Ранее функции Министерства были возложены на отдельное ведомство - Госстрой, входившее в состав Министерства регионального развития РФ.

Приоритетными направлениями работы министерства являются:

- поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- совершенствование условий приобретения жилья на рынке;
- ликвидация аварийного жилья;
- привлечение частных инвестиций, модернизация и повышение энергоэффективности объектов коммунального хозяйства;
- совершенствование нормативной базы строительной отрасли;
- улучшение качества жилищного фонда, повышение комфортности условий проживания;
- увеличение объемов жилищного строительства.

На уровне субъекта Российской Федерации функционируют региональные органы управления строительной деятельностью и жилищно-коммунальным хозяйством при исполнительных органах власти субъекта РФ. Так, например, в Красноярском крае это две структуры: Министерство строительства Красноярского края и Министерство промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края.

На уровне муниципального образования вопросы управления сферой жилищного строительства и жилой недвижимости решаются, исходя из предметов ведения местного самоуправления, представленных в Федеральном

законе от 28.08.95 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. от 06.10.2003 № 131-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 11.11.2018) [13] и законах субъектов Российской Федерации, устанавливающих принципы и порядок организации местного самоуправления на соответствующих территориях.

Сущность государственного управления экономикой заключается в воздействии государства на деятельность хозяйствующих субъектов в целях обеспечения постоянного качественного улучшения образа жизни всех граждан России как каждого гражданина в отдельности, так и общества в целом.

Реализация функций управления основана на многообразие методов, инструментов и рычагов управления, что может быть представлено как взаимодействие трех взаимосвязанных и взаимообусловленных систем регулирования - правовой, социальной и экономической. На основании работ [57, 125] нами даются следующие определения этих систем применительно к настоящему исследованию. Правовая система представляет собой научно обоснованную совокупность общих правил и норм, обуславливающих права и обязанности участников сферы жилищного строительства. Социальная система формируется как совокупность отдельных элементов - индивидов, групп домохозяйств, предприятий, институтов, то есть сообществ, которые входят в состав участников сферы жилищного строительства. Под экономической системой следует понимать совокупность процессов взаимоотношений и взаимодействия участников сферы жилищного строительства. Согласованная работа выше указанных систем является условием эффективного управления и развития сферы жилищного строительства, обуславливает новые качества и потребительские характеристики объектов жилой недвижимости, включая развитие форм пользования объектами.

Функционирование и развитие сферы жилищного строительства можно сформировать в следующие относительно самостоятельные направления:

1. Поддержание имеющегося жилищного фонда в пригодном для эксплуатации техническом состоянии в целях увеличения времени жизненного цикла существующих объектов жилищного фонда с обеспечением адекватными условия-

ми проживания населения, под которыми следует понимать их способность удовлетворять жилищные потребности человека в соответствии с современными требованиями общества, что может быть оценено количественно и качественно. Количественная оценка характеризует размеры жилых помещений домохозяйств и обеспеченность ими отдельного индивидуума. Качественная оценка производится с помощью системы параметров, позволяющих описать степень соответствия жилищных условий требованиям потребителя.

2. Рост объемов жилищного фонда за счет нового строительства и реновации, повышения физической и экономической доступности объектов жилой недвижимости для населения. Физическая доступность предполагает наличие объектов жилой недвижимости с определенными вещественными характеристиками формируемой ими пространственной среды в населенных пунктах и соответствие их структуры по количеству и потребительским свойствам запросам потребителей. Экономическая доступность объектов жилой недвижимости определяется возможностью пользоваться вещественными характеристиками создаваемой ими пространственной среды для удовлетворения жилищной потребности референтными группами потребителей, т. е. людьми, предъявляющими одинаковые требования к свойствам объектов жилой недвижимости.

3. Регулирование сферы жилищного строительства для достижения сбалансированной структуры жилищного фонда (условно - это такая структура, которая при среднерыночных затратах организаций на строительство, максимально удовлетворяет потребности населения в жилье) и рационального размещения жилых зданий и обеспечивающей инженерной и социальной инфраструктуры на территории, согласование интересов участников при разработке и реализации решений пространственно-территориального развития и формирования архитектурно-планировочного облика городов и поселений.

Желаемые результаты управления сферой жилищного строительства определяются нами следующим образом:

- наличие достаточного количества объектов жилой недвижимости, при этом структура общей совокупности объектов должна обеспечить адекватные

возможности в удовлетворение жилищных потребностей отдельных индивидуумов и домохозяйств, а также их сообществ и население в целом;

- граждане России должны быть удовлетворены своими жилищными условиями, прежде всего их доступностью, безопасностью и комфортностью, что является основой удовлетворения качеством своей жизни;

- финансово-хозяйственная практика по обеспечению населения адекватными и комфортными жилищными условиями должна быть привлекательной, необходимо чтобы создавались условия, способствующие развитию конкуренции на рынке жилья и сбалансированности относительно качества и уровня стоимости жилой недвижимости.

Достижение этих результатов нацелено на улучшение жилищных условий населения и создания комфортной жилой среды на основе расширенного воспроизводства в сфере жилищного строительства и управления в целом жилищного сектора экономики, которое принципиально должно изменить экономическую, социальную и юридическую роль государства, его хозяйственно- организаторскую функцию, набор целей и задач в отношениях граждан в удовлетворении жилищных потребностей. В настоящее время усиливается роль государства в принятии мер по уменьшению негативных социальных последствий и создания организационно-правовых и материальных возможностей для решения имеющихся проблем по улучшению жилищных условий граждан.

Вопросам исследования системы управления сферы жилищного строительства посвящены работы многих авторов [52, 71, 135, 156, 159, 160, 161, 170, 252, 253], в которых определены факторы, оказывающие влияние на ее развитие, что позволило выделить следующие уровни воздействия факторов и дать им характеристику.

К факторам национального уровня можно отнести:

- особенности господствующей в стране экономической доктрины, политики и идеологии (определяют долю видов собственности в жилищном секторе экономики, возможности развития среднего и малого бизнеса и т.п.);

- уровень социально-экономического развития страны (определяет темпы роста бизнеса и доходов населения, объемов вводимого жилья и т.п.);

- специфику формирования правовых систем, исторические и культурные особенности (определяют имущественную и иную ответственность бизнеса, поведение граждан как собственников и пользователей жилья, и т.п.);

- уровень развития финансово-кредитной системы (определяет условия кредитования для бизнеса, предоставления населению ипотечных кредитов и т.п.);

- федеральная и региональная политика в инвестиционной и жилищной сферах (определяет условия развития страны и регионов, осуществление прав собственности на жилье и условия для бизнеса по строительству и управлению жилой недвижимостью).

На уровне регионов влияние факторов национального масштаба обусловлено социально-экономическими особенностями определенного региона и дополняется влиянием факторов локального характера, которые проявляются на уровне конкретных муниципальных образований региона. На региональном уровне необходимо выделить пять основных групп факторов, влияющих на развитие сферы жилищного строительства - физические, экономические, социальные, технико-технологические и правовые (табл. 1.10), позволяющие в полном объеме отразить процессы, протекающие в сфере жилищного строительства.

Таблица 1.10

Факторы регионального и локального уровня, влияющие на развитие сферы жилищного строительства

Группы факторов	Подгруппы факторов
Физические	1. Административно-организационные характеристики (административно-территориальное деление, количество населенных пунктов, число жителей, размер, структура и технического состояние жилищного фонда и пр.)
	2. Географические условия (географическое местоположение, характеристика рельефа местности, наличие водоемов, транспортные коммуникации и т.д.)
	3. Климатические особенности (продолжительность времен года, среднегодовые колебания температуры, количество осадков, наличие ветров и т.д.)
	4. Природные ресурсы (наличие сырья для производства строительных материалов, изделий и конструкций, лесные ресурсы и пр.)
	5. Экологические особенности (природные и техногенные катастрофы, выбросы загрязняющих веществ и пр.)
Экономические	1. Уровень жизни населения (средняя заработная плата, стоимость потребительской корзины, средняя продолжительность жизни, разница в доходах, структура потребления, возможности населения инвестировать в себя и экономику и пр.);
	2. Жилищные условия населения (обеспеченность населения жильем, комфортность жилья, величина расходов на оплату жилья и пр.);

Окончание табл. 1.10

	3. Цены и тарифы (индекс потребительских цен, уровень цен на первичном и вторичном рынке жилья, динамика цен на рынке аренды жилья, уровень и динамика цен в смежных отраслях производства и т.п.);
Экономические	4. Деловая активность в регионе (валовой региональный продукт, количество предприятий, объем инвестиций и пр.);
	5. Дорожно-транспортные характеристики (наличие и плотность транспортных путей, состояние дорожно-уличной сети, количество дорожно-транспортных происшествий и т.д.);
	6. Условия конкуренции (число компаний – застройщиков, строительно-монтажных и проектно-изыскательских организаций, изменение затрат на строительство, количество и динамика сделок с жилой недвижимостью и пр.);
	7. Налоги и финансово-кредитные условия (ставки налогов, кредитная политика, доступность финансовых ресурсов и пр.).
Социальные	1.Характеристика населения и преобразования на потребительском рынке (изменение численности и структуры населения, количества и состава семей, основные категории граждан, перемена образа жизни и пр.);
	2.Ситуация на рынке труда (численность экономически активного населения, предложение рабочих мест, уровень безработицы и пр.);
	3. Развитие образования (состав образовательных учреждений, обеспеченность образовательными учреждениями и численность обучающихся и пр.);
	4.Здравоохранение и спорт (обеспеченность учреждениями здравоохранения, уровень заболеваемости, обеспеченность спортивными сооружениями и пр.);
	5.Социальные коммуникации и досуг (доступность Интернет, выпуск периодических изданий, библиотечный фонд, наличие театров, кинозалов, кафе и пр.);
	6.Безопасность среды (количество регистрируемых правонарушений и преступлений в течение года, вероятность гражданских столкновений и пр.).
Технико- технологические	1.Инновации конструктивных систем жилых объектов, конструкций, изделий и материалов
	2.Инновации в технологических процессах и в технологии возведения Объектов
	3.Инновации в строительных машинах, оборудовании и транспортных Средствах
	4.Инновации в технологии и методах производства строительных материалов, изделий и конструкций
	5.Инновации инженерных систем, зданий и сооружений
	6.Инновации в благоустройстве прилегающих территорий
Правовые	1.Обеспечение прав собственности (степень госгарантий прав на имущество, трудность оформления прав собственности, наличие региональных и местных нормативных актов, стимулирующих или ограничивающих рынка и пр.);
	2.Правовые ограничения (наличие юридических ограничений, технические регламенты, строительные нормы и правила, правила землепользования и застройки территорий и т.д.);
	3.Политическая ситуация (стабильность и устойчивость ситуации в регионе, доверие властям и их воздействие на рынок жилья и пр.);
	4.Присутсивие на рынке институциональных участников (общее число функционирующих фирм, структура участников по формам собственности и пр.);
	5.Информационное пространство рынка жилья (количество сайтов, периодических изданий по вопросам рынка жилья, число риэлтерских агентств, доступность информации и пр.).

Источник: составлено автором на основании [248, 252]

Выявленные факторы развития сферы жилищного строительства воздействуют комплексно, во взаимосвязи друг с другом, поэтому их разделение по уровням и группам направлено в основном на расстановку акцентов и характеризует в целом систему управления и развития данной сферы и, как следствие, системы жилой недвижимости. Учет факторов развития и анализ текущих результатов деятельности необходимы для разработки стратегических решений.

В 2017 году Министерство строительство и жилищно-коммунального хозяйства, зная действительное положение дел в жилищной сфере и понимая, что качество жизни граждан Российской Федерации во многом определяется жильем и состоянием жилой среды совместно с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию и Центром стратегических разработок разработало Стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [261], которая была представлена на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам 20 декабря 2017 г. и в настоящее время опубликована на сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ для обсуждения, однако на текущий момент официально не утверждена.

В предложенной для обсуждения Стратегии развития жилищной сферы продекларировано: «Жилье – базовая потребность человека. Задача государства заключается в обеспечении граждан доступным и комфортным жильем». В список значимых целей Стратегии развития жилищной сферы РФ входят:

- улучшение качества жилья и повышение комфорта городской среды;
- устойчивое и сбалансированное развитие городов и территорий;
- повышение доступности жилья за счет развития рынка ипотечного кредитования;
- развитие институционального рынка арендного жилья.

Основные направления реализации Стратегии развития жилищной сферы РФ:

- от строительства квадратных метров к жилью в комфортной городской среде;

- разработка и внедрение стандартов комплексного развития территорий;

- поддержка федеральным бюджетом строительства инфраструктуры при реализации приоритетных проектов жилищного строительства и программ развития территорий;

- повышение обеспеченности населения жильем (важны не только квадратные метры, но и количество комнат в жилье);

- от проблем дольщиков к созданию эффективного механизма гарантий прав граждан – участников долевого строительства и перехода на систему проектного финансирования с привлечением средств граждан через банковские инструменты;

- создание механизмов стимулирования внедрения новых технологий и поэтапный отказ от устаревших методов строительства;

- от расширения городов к эффективному использованию застроенных территорий и пустующих участков внутри городских границ;

- рост доступности жилья через снижение ставок и рост доли ипотеки в сделках с жильем;

- развитие рынка ипотечных ценных бумаг;

- переход от «серого» рынка аренды к цивилизованному;

- создание доходных домов, в том числе с привлечением коллективных инвестиций;

- от предоставления жилья в собственность к некоммерческой аренде;

- строительство некоммерческого арендного фонда.

Таким образом, стратегические цели управления и направления развития жилищной сферы определяют стратегические цели управления и развития сферы жилищного строительства как ее подсистемы, создающей и обслуживающей объекты жилой недвижимости, основой которых выступает жилое здание.

На рис. 1.14 приведена структура целей управления при создании и функционировании жилого здания как формообразующего объекта управления по этапам жизненного цикла, что представляется особенно важным с позиции настоящего исследования в контексте определенной рабочей гипотезы.

При разработке учитывался предлагаемый в работах Цвигун И. В. [276, 277]

интеграционный подход к решению вопросов качества жилых объектов, обеспечивающий усиление взаимосвязей между стадиями жизненного цикла здания как основного структурно обособленного элемента управления в системе жилой недвижимости, уровнями управления, отдельными элементами систем управления в сфере жилищного строительства.

По стадиям жизненного цикла здания

Обоснование концепции и проектирование	Строительство	Эксплуатация
Выявление потребительских предпочтений и определение потребительских характеристик и условий строительства. Максимально полно удовлетворение требований технического задания, выполненного с учетом планируемых потребительских характеристик и оперативной корректировки (предупреждения) возможных отклонений в процессе строительного производства, минимизации (и даже исключения) изменений	Производство строительно-монтажных работ заданного качества и создание объектов жилой недвижимости, отвечающих требованиям конкретного целевого рыночного сегмента при соблюдении ограниченной по затратам трудовых и материальных ресурсов, согласованных сроков сдачи объектов потребителю и др. условий	Обеспечение условий проживания в процессе эксплуатации в соответствии с запроектированной степенью комфортности при соблюдении рационального использования ресурсов и снижении себестоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг

Рис.1.14 - Структура целей управления при создании и функционировании жилого здания по этапам жизненного цикла как формообразующего объекта в социально-экономической системе жилой недвижимости
(составлено автором на основании [276])

Такой подход к целеполаганию управления при создании и функционировании жилого здания в рамках обозначенных направлений Стратегии развития ЖС, в которой основной упор делается на обеспечение доступным качественным жильем в комфортной жилой среде, становится особенно актуальным, так как предусматривает дифференциацию жилья по потребительским характеристикам, что

находит свое выражение через оценку степени комфортности жилищных условий, увязываемую потребителями не только с качественными характеристикам жилых помещений и непосредственно самого жилого здания и придомовой территории, но и с учетом других условий, например, таких как местоположение жилого дома в структуре поселения, его транспортная доступность и наличие поблизости объектов социальной инфраструктуры, то есть то, что в условиях города, где проживает большая часть населения Российской Федерации, обозначено понятием «качество городской среды», и в настоящее время для большинства российских городов основной проблемой является неудовлетворительное ее состояние

Ключевым элементом Стратегии развития жилищной сферы РФ в части формирования комфортной городской среды является формирование стандарта комплексного развития территорий и индекса оценки состояния городской среды в российских городах.

Стратегией развития жилищной сферы провозглашено: «Стандарты – конструктор городов, это важный инструмент трансформации городов. Они объединят большой пласт материалов – от рекомендаций о том, как строить новые дома и улучшать качество жизни, до принципов развития районов исторической застройки. Формируемые стандарты станут для России документом нового типа. Это гибкие стандарты, они не устанавливают новых ограничений, а задают ориентиры и различные пути их достижения…. В ходе разработки стандартов будут учтены исторические, культурные и климатические особенности каждого города, что позволит местным властям целенаправленно улучшать внутреннюю среду, транспортную и социальную инфраструктуру, создавать места досуга» [261].

В настоящее время издан Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 октября 2017 г. № 1494/пр «Об утверждении Методики определения индекса качества городской среды муниципальных образований Российской Федерации» [32] в целях подготовки ежегодного рейтинга субъектов Российской Федерации по качеству городской среды.

Индекс качества городской среды включает две группы индикаторов. Первая группа состоит включает 30 индикаторов для оценки качества градострои-

тельной среды в соответствие с типами выделяемых пространств по критериям безопасность, комфорт, экологичность, идентичность и разнообразие, современность среды.

Вторая группа индикаторов позволяет дать оценку эффективности управления развитием градостроительной среды и расходования в этих целях выделяемых бюджетных средств.

Утвержденные в первой группе индикаторы достаточно полно, но весьма обобщенно характеризуют качество градостроительной среды, что и необходимо для выполнения такого рода оценки, связанной в целом с выявлением проблем и предложением вариантов их решения по созданию безопасной и комфортной городской среды.

Однако, наряду с этим, крайне важна оценка качественных характеристик непосредственно жилых помещений и жилого дома, места его расположения, а также и другие составляющие, характеризующие удовлетворенность жильем, о чем свидетельствуют данные социологического опроса, представленные на рис. 1.15.

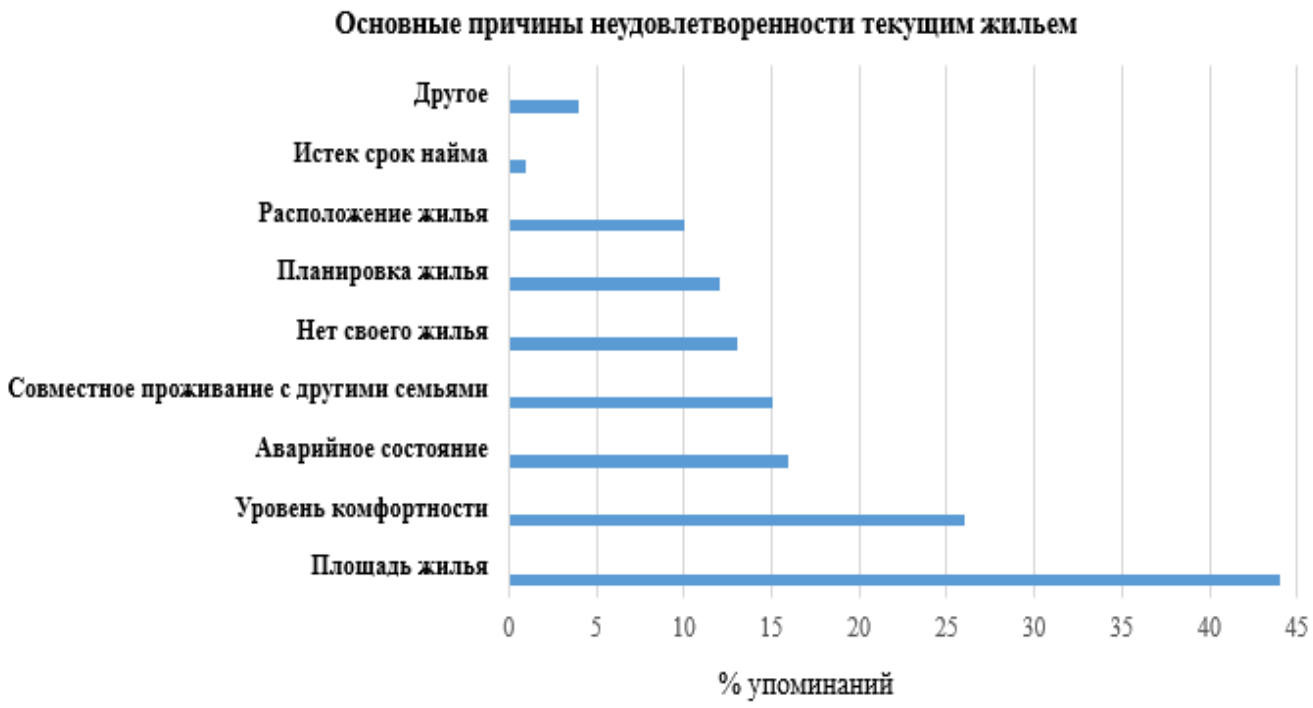

Рис. 1.15 - Удовлетворенность жильем
(составлено на основе [261])

Отметим, что в настоящее время в Российской Федерации широко обсуждается концепция «стандартного жилья» после того, как Президент РФ подписал поправки к законодательству о жилищном строительстве, принятые Госдумой в конце 2017 года.

В законодательном акте указано, что недвижимость эконом-класса более возводиться не будет, теперь этот качественный сегмент новостроек будет именоваться «стандартное жилье». В рамках развития этой программы должны быть определены требования к возводимому жилью, которыми будут руководствоваться застройщики.

Термин «стандартное жилье» вводится по рекомендациям ОЭСР и мировой практики, заменит понятие жилье «эконом-класса», характеристики которого установлены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» от 14 ноября 2016 № 800/пр.[36].

«Стандартное жилье» должно будет отвечать единым требованиям по строительным характеристикам, экологической эффективности и стандартам отделки общественных зон и индивидуальных жилых помещений, что позволит сделать более однородным жилье массового сегмента.

Изменение терминологии с «эконома» на «стандарт» на законодательном уровне в большей мере меняет не сам продукт, а его восприятие рынком, покупателями и застройщиками.

Однако застройщикам станет проще работать, если они будут знать, каким минимальным набором характеристик они должны руководствоваться, создавая новые проекты не только «стандартного жилья», но и каким характеристикам должны соответствовать проекты, ориентированные на создание более качественной и удобной, то есть более комфортной жилой среды.

Вопрос разработки требований от минимально оптимального уровня безопасности комфорта в «стандартном» жилье до разработки требований к жилью повышенного класса комфортности в настоящее время является весьма актуальным и перспективным направлением разработки управленческих решений в сфере

жилищного строительства.

По этому вопросу нет единого мнения как среди практиков (о чем свидетельствует развернутая дискуссия в средствах массовой информации и Интернет-источники), так и в научной среде как показал анализ актуальных по теме публикаций [79, 140, 141, 179, 246, 274, 279]. Мы придерживаемся мнения, что необходимо разработать методологический подход к оценке качества непосредственно объектов жилой недвижимости в пространственной жилой среде как части градостроительной среды городского пространства, в рамках которого должна быть предложена методика оценки комфортности объектов жилой недвижимости на основе оценки качественных характеристик системы жилой недвижимости в городской среде.

Таким образом, могут быть классифицированы требования к объектам жилой недвижимости по степени комфортности, систематизация которых позволит определить стандарты не только «стандартного» жилья. Любая стандартизация удобна, так как позволяет лучше ориентироваться на набор потребительских характеристик продукции, в данном случае участникам сферы жилой недвижимости на качество создаваемой жилой среды при реализации инвестиционно-строительных проектов.

Стоит также отметить, что одной из основных целей, определенных Стратегией развития жилищной сферы РФ выступает развитие институционального рынка арендного жилья. Обусловлено это практическим отсутствием сегодня в Российской Федерации институциональных форм арендного жилья – то, что еще в досоветский период носило имя доходного дома.

Согласно международному опыту выделяют два основных направления институционального арендного жилья:

- коммерческая аренда в крупных городах, где сосредоточена деловая активность и идет активное создание новых рабочих мест;

- корпоративная аренда для сотрудников крупных предприятий, расположенных вне крупных городов, желающих привлечь лучших специалистов.

В качестве первостепенной меры в ряду стимулирующих мер по строитель-

ству арендного жилья и апартаментов в Стратегии развития жилищной сферы РФ определено внедрение стандартов арендного жилья с учетом практик ОЭСР.

Кроме того, Стратегией развития жилищной сферы в качестве повышения спроса на рынке жилья предлагается использовать механизм предоставления социального жилья в наем, который также практически отсутствует сегодня на современном рынке аренды жилья. Его заменяет предоставления жилья социально приоритетным категориям граждан в собственность. Одновременно у регионов и муниципалитетов отсутствуют стимулы и бюджеты для формирования и использования соответствующего арендного жилищного фонда для обеспечения нужд отдельных категорий граждан, с предоставлением для проживания нуждающимся объектов «стандартного жилья».

Таким образом, в настоящее время признается необходимым разработка стандартов жилья, а также формирование критериев отнесения жилья к различным классам по степени комфортности для развития рынка первичного жилья, рынка арендного жилья. При этом система управления сферы жилищного строительства и жилой недвижимости должна обеспечить повышение качества жизни населения различных территорий страны и создавать условия для воспроизводства жилого фонда, соответствующего требованиям различных слоев и категорий граждан населения страны, способствуя достижению гармонизации социально-экономических отношений в обществе, сбалансированности и целостности развития отдельных территорий, регионов и национальной экономики.

Выводы к главе 1

В рамках достижения поставленной цели в главе решались следующие задачи:

- развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства на основе согласованности экономических интересов участников с целью формирования комфортной среды проживания с учетом удовлетворения дифференцированных жилищных потребностей населения;

- оценка жилищных условий населения и состояния жилищного фонда (на основе системного подхода к удовлетворению жилищной потребности) и опреде-

лены проблемы и стратегические вопросы развития сферы жилищного строительства в Российской Федерации.

Основной целью управления сферой жилищного строительства как результата деятельности в процессе ее осуществления является удовлетворение жилищных потребностей граждан и создание комфортных условий проживания, что в свою очередь определяется качеством строительной продукции.

Обобщенно под качеством понимается совокупность специфических свойств объекта, которые относятся к его возможности удовлетворять имеющиеся и возможные потребности людей.

Качество является относительным понятием. Качество продукции жилищного строительства и создаваемых объектов жилой недвижимости, обладающих различными потребительскими характеристиками в связи с разнородными требованиями потребителей жилищного блага, может быть оценено степенью комфортности среды проживания.

Анализ статистической информацию позволил выделить основные вызовы, обусловленные текущей ситуацией в жилищной сфере Российской Федерации: количественный аспект (нехватка жилья); структурный аспект (несоответствие структуры жилья потребностям домохозяйств); качественный аспект (несовпадение имеющихся свойств жилья предпочтительным населению); эксплуатационный аспект (наличие ветхого и аварийного жилья, несоответствие требований к техническому состоянию); стоимостной аспект (высокая стоимость приобретения жилья и его малодоступность для населения).

Решение выявленных проблем требует принятия стратегических решений в сфере жилищного строительства, нацеленных на улучшение жилищных условий граждан и создания комфортной среды проживания, что в свою очередь определяет необходимость повышения качества строительной продукции, включая качество выполнения проектно-изыскательских работ, качество примененных строительных материалов, изделий и конструкций, качество выполнения строительно-монтажных работ.

2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КОНТЕКСТЕ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ ЖИЛЬЯ

2.1 Системный подход к удовлетворению жилищной потребности

В центр всех современных концепций управления ставится человек с его нуждами и потребностями. Все, что человек создает своими руками, возникает потому, что человек испытывает в этом потребность. Именно наличие потребности является исходным пунктом всех процессов жизнедеятельности. Проявление жизнедеятельности человека представляет собой основанную на материальном производстве и осуществляющуюся в системе общественных отношений, совокупность процессов сознательного, целенаправленного, преобразующего воздействия на мир и на самого человека для обеспечения его существования, функционирования, развития.

Методология системного подхода является достаточно универсальной и подходит для решения множества проблем, и поэтому легла в основу изучения и жилищной потребности.

Изучению категорий «потребность» и «жилищная потребность» уделяли внимание такие ученые как Котлер Ф., Маслоу А. Х,, Бузырев В. В., Овсянникова Т. Ю., Цвигун И. В., Селютина Л. Г., Суслова С. И. и др. Исследования этих авторов послужили основой для реализации авторского подхода к изучению жилищной потребности, используя методологию системного подхода.

Обобщенно, *потребность* можно определить как объективную экономическую категорию, отражающую на определенном историческом этапе условия жизнедеятельности общества, выражающаяся в определенной совокупности материальных и культурных благ и необходимых жизненных условий для каждого человека и общества в целом [77, 126, 127, 144, 209]. Индивидуальные потребности, подкрепленные покупательской способностью, переходят в категорию запросов.

Индивидуальный потребительский запрос трансформируется в индивидуальный потребительский интерес. Выявление качественных характеристик индивидуального потребительского интереса формирует уровень индивидуальной жилищной потребности, который увязан с предпочтениями потребителя при выборе объектов жилой недвижимости в целях удовлетворения насущной жилищной потребности [64, 73, 115, 165, 247, 264].

Общепринятой считается следующая структуризация потребительских характеристик объектов жилой недвижимости [93]:

- местоположение объекта недвижимости и его пространственно-территориальная закрепленность;

- образные характеристики, воплощаемые посредством художественной выразительности и уникальности объектов недвижимости;

- конструктивные характеристики, к которым относятся конструктивные схемы зданий, материал стен, перегородок и перекрытий, обеспечивающих уровень звуко- и теплоизоляции, состав и качество инженерных систем и оборудования, определяющих внутренние параметры микроклимата;

- объемно-планировочные характеристики, обладающие широким разнообразием, в том числе состав и количество помещений, их размер, высота, конфигурация, позволяющие формировать пространственную жилую среду.

Потребительские характеристики объектов жилой недвижимости оцениваются индивидуумом и домохозяйствами с позиции степени удовлетворения жилищной потребности, которая занимает особое место среди имеющихся потребностей человека.

Одной из самых популярных теорий, отражающих потребности человека, является теория, разработанная в 40-х годах XX века известным американским психологом и основоположником гуманистической психологии Абрахам Харольд Маслоу, в соответствие с которой потребности человека могут быть представлены в виде «пирамиды потребностей», отражающей пять видов жизненных приоритетов человека, расположенных в виде иерархии (физиологические – потребность в безопасности и защите – потребность к принадлежности к социальной группе -

потребность в уважении и признании – потребность в самовыражении) , что подразумевает появление одной потребности, после удовлетворения другой, более насущной потребности. В соответствии с этой теорией, потребности первого и второго уровня являются врожденными (биологическими) - они свойственны абсолютно всем существующим на нашей планете живым организмам, помогают человеку выжить и продолжить жизнь своего рода, к ним относят: потребность дышать, потребность в пище, движении, отдыхе, потребность «ключевых процессов», под которыми понимают «справление естественных нужд», и потребность в размножении, а потребности более высоких уровней «пирамиды» могут появиться только в том случае, если достигнут определенного уровня удовлетворения потребностей предыдущего уровня.

В соответствие с пирамидой Маслоу А. Х. определим потребности, для удовлетворения которых люди используют выбранные ими объекты жилой недвижимости в качестве места проживания, и сформируем требования к их характеристикам.

На **физиологическом уровне** объекты жилой недвижимости призваны удовлетворять: потребности «ключевых процессов»; потребности в санитарной гигиене; потребности расширения жизненного пространства; потребности воспроизводства рода – деторождении; потребности физического развития и здоровья; потребности общения с природой.

Потребности в безопасности и защите удовлетворяются посредством выполнения следующих условий применительно к выбору месторасположения жилого объекта и его характеристик: безопасность от воздействия метеорологических факторов, шума и других негативных воздействий внешней окружающей среды; долговечность и надежность жилых объектов, их пожарная безопасность; экологические и ландшафтные особенности, интегрированность природных элементов в жилье; психологическая безопасность жилища.

Для **удовлетворения социальных потребностей** людей объекты жилой недвижимости должны обеспечивать: защиту от воздействия социальной среды; обособление и индивидуализацию; возможность развития личности; условия

формирования первичных социальных отношений; возможность создания семьи и воспитания детей.

Потребность в уважении и признании реализуется в жилых объектах, главным образом, через следующие характеристики: месторасположение и благоустройство прилегающей территории – внешняя качественная характеристика; размеры – количественная характеристика; внутреннее благоустройство - качественная характеристика.

Удовлетворяя потребность в самовыражении, человек предъявляет к объектам жилой недвижимости требования: художественной ценности и архитектурной выразительности; технической оснащенности; обеспечения приемлемой степени комфорта – внешнего и внутреннего благоустройства жилья.

Хотелось бы отметить, что строго разграничить требования конкретного человека и домохозяйств по пяти уровням потребностей едва ли представляется возможным. Например, благоустроенная придомовая территория с достаточным количеством озеленения выполняет и функцию социализации жителей (обеспечивая пространство для общения), и предоставляет возможности самореализации, тем самым обеспечивая комфортные жилищные условия, которые формируют потребительскую ценность объектов жилой недвижимости.

Потребности людей разнообразны, но общим для всех них является безграничность и невозможность полного удовлетворения в силу ограниченности экономических ресурсов. Каждый покупатель предпочитает выбирать товары, которые имеют высшую потребительскую ценность и способны обеспечить максимальное удовлетворение за ту сумму, которую покупатель в состоянии заплатить.

Формы и способы удовлетворения жилищной потребности зависят от материальных условий жизни общества, от уровня научно-технического и культурного развития, природных условий и прочих факторов. Это представление неизменно стремится к лучшему, но всегда рассматривается как часть системы «человек – среда (пространство) обитания (жизнедеятельности)». В рамках системы взаимодействие элементов сложно и многообразно, что оказывает влияние на выбор возможности удовлетворения жилищной потребности каждым индивидуумом и, в

свою очередь, определяется следующими ниже приведенными обстоятельствами.

Во-первых, потребительскими предпочтениями домохозяйств и индивидуумов по отношению к характеристикам объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной жилой среды, что можно определить как условия для проживания.

Во-вторых, культурный уровень и социальный статус человека и его семьи в обществе зачастую предопределяет выбор условий проживания как подтверждение имеющегося социального положения.

В-третьих, уровень доходов и платежеспособность, которые позволяют обеспечить такие условия для проживания, которые наиболее приемлемы и характеризует индивидуальность человека, в том числе подчеркивая его социальный статус.

Обобщение существующих подходов к определению понятий «потребность» и «жилищная потребность», а также вышеприведенных обстоятельств, которые учитывает индивидуум при выборе способа удовлетворения жилищной потребности, позволили сформировать нам следующую трактовку этого понятия, в соответствие с которой «*жилищная потребность – это нужда, с учетом временного аспекта, в условиях проживания, обеспечивающих комфортные возможности для жизнедеятельности каждого человека, его труда, отдыха, семейного уюта, принявшая специфическую форму, в соответствии с культурным уровнем личности и социальным статусом индивида, подкрепленная платежеспособностью, обеспечивающей доступность выбранных условий проживания на планируемый временной период».*

При этом мы согласны с мнением Сусловой С. И., что «жилищную потребность удовлетворяет не само жилое помещение, не договор, опосредующий оборот жилого помещения как товара, и даже не конкретное субъективное право на жилое помещение, а только факт его использования для проживания» [264].

Мы полагаем, что у каждого человека на протяжении жизни объективно существует потребность в жилье, выступая объективным фактором формирования жилищной потребности. При этом каждый человек самостоятельно оценивает для

себя степень удовлетворения жилищной потребности, что является субъективным фактором формирования жилищной потребности. При прочих равных условиях значимость субъективного фактора увеличивается пропорционально росту дохода лица, который обозначил для себя наличие жилищной потребности, как правило это связано с повышением требований человека к жилищному благу.

По мнению Овсянниковой Т. Ю., «потребность в жилище имеет двойственную природу: как объективная нужда в жилище, удовлетворяющая потребности человека, и как субъективно осознаваемое несоответствие между имеющимся у потребителя количеством и качеством жилища и его желаемым количеством и качеством» [115].

По нашему мнению, субъективное чувство неудовлетворённости или удовлетворённости жилищными условиями – оценка жилищной потребности, - выступает движущим фактором процесса формирования и выбора способа удовлетворения жилищной потребности, особенности которого были изучены нами и представлены на рис. 2.1.

На осознание и формирование жилищной потребности индивидуума оказывают влияние следующие факторы и обстоятельства:

- материальные условия жизни общества, уровень его культурного развития, природные условие и другие факторы, называемые PEST-факторами (политические (Political), экономические (Economical), социальные (Social) и технологические (Technological) аспекты внешней среды);

- потребительские предпочтения на основе личностных характеристик индивидуумов, которые он реализует в процессе удовлетворения жилищной потребности;

- платежеспособность индивидуума, определяющая выбор способа удовлетворения потребности в зависимости от конкретных условий и обстоятельств жизнедеятельности;

- степень удовлетворенности жилищной потребности, которая может быть полной, и в этом случае человека все устраивает и он не осознает, что нужно что-то предпринимать для улучшения жилищных условий, в других случаях, когда степень удовлетворенности неполная, человек будет озадачен и станет искать способы решения жилищной проблемы.

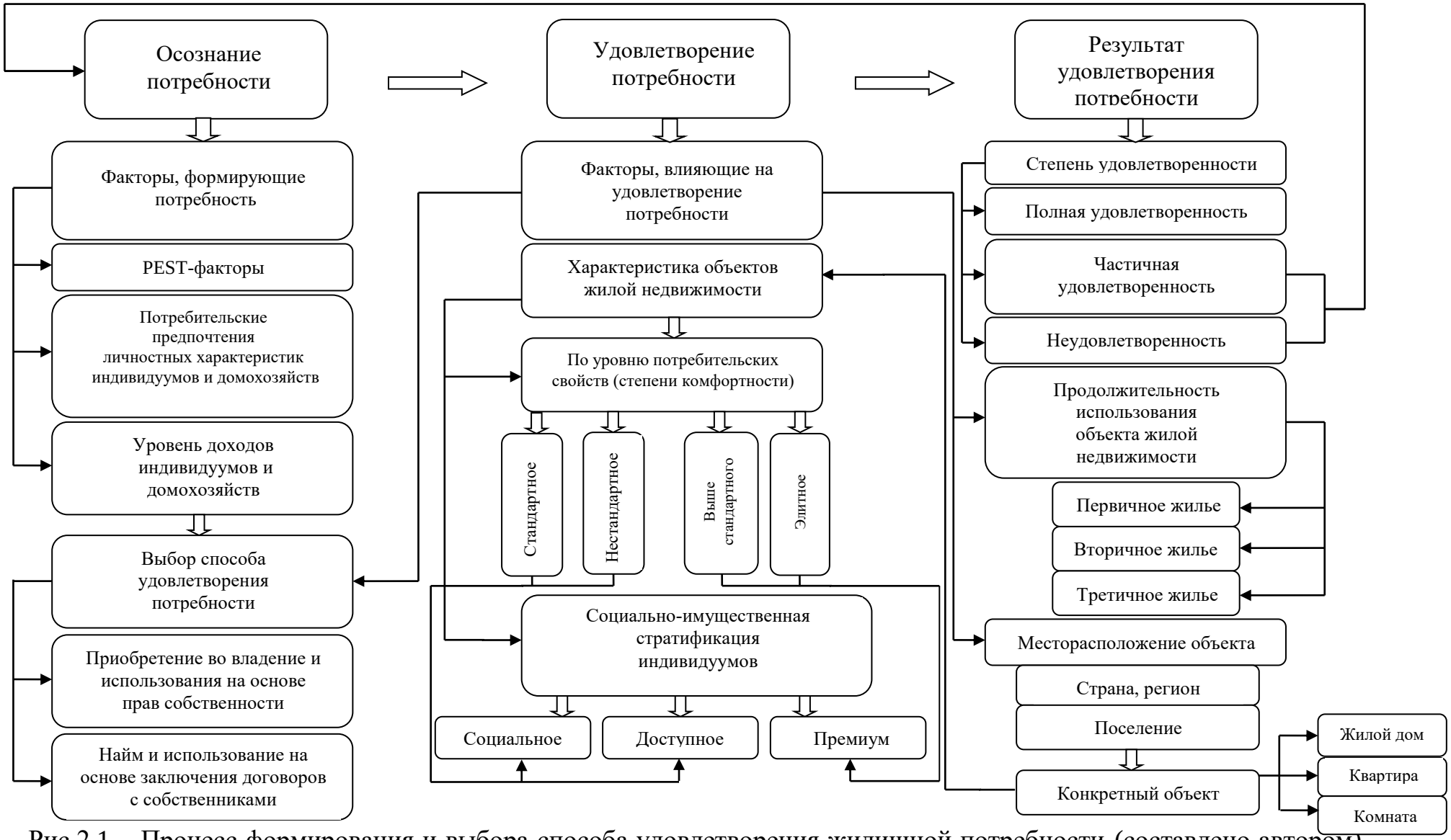

Рис.2.1 – Процесс формирования и выбора способа удовлетворения жилищной потребности (составлено автором)

К факторам, влияющим на удовлетворение жилищной потребности, следует отнести: продолжительность использования объекта жилой недвижимости; месторасположение объекта жилой недвижимости; характеристики объектов жилой недвижимости; выбор способа удовлетворения потребности.

По продолжительности использования жилой недвижимости в целях удовлетворения жилищной потребности выделяют первичное, вторичное и третичное жилье. Первичное жилье, изначально, предназначается для постоянного проживания домохозяйств вне зависимости от сезона. Вторичное жилье связано с ограниченным, чаще всего сезонным периодом, удовлетворения потребности домохозяйств в постоянном жилье, например, в летний период за городом. Третичное жилье ориентировано на удовлетворение краткосрочной жилищной потребности, то есть в особых случаях, связанных с жизнедеятельностью индивидуумов и домохозяйств, и не рассматривается как место постоянного проживания, например, во время отпуска или в командировках.

В зависимости от продолжительности использования объекта жилой недвижимости рассматривается и выбор места его расположения. При этом каждый человек вправе руководствоваться в выборе такими составляющими как страна или регион, определенный населенный пункт и уже в нем конкретный жилой дом или жилые помещения в нем. Способ удовлетворения жилищной потребности является важным фактором, которым каждый человек руководствуется в выборе альтернатив удовлетворения жилищной потребности. Способ удовлетворения зависит от платежеспособности и предпочтений отдельных людей и домохозяйств, а также физической и экономической доступности объектов жилой недвижимости с определенными потребительскими характеристиками на рынке жилья в выбранном регионе проживания.

Рынок жилой недвижимости – это сложная система, интегрированная в сферу жилищного строительства, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. В состав участников рынка жилой недвижимости, который определяют, как первичный – в случае приобретения жилья в новостройках у застройщиков, и вторичный рынок жилья – в остальных случаях

приобретения жилья в собственность, а также различают и рынок аренды жилья - в тех случаях, когда жилищное благо продается собственником жилья, нуждающимся за установленную плату на определенный временной период, входят:

- население, выступающее, с одной стороны, в качестве покупатели жилья как в собственность, так и в аренду, а, с другой стороны, население же выступает и в качестве продавца жилья;

- предприятия, задействованные в создании и обслуживании объектов жилой недвижимости, главным образом компании застройщики, которые привлекают к строительству проектные и изыскательские организации, предприятия строительной индустрии и др., выступающие в качестве продавцов на рынке первичного жилья.

Результатом удовлетворения жилищной потребности является степень ее удовлетворенности в зависимости от реализованной в сложившихся условиях проживания, которая может быть полной, и в этом случае человека все устраивает и он не предпринимает никаких действий для улучшения жилищных условий, что выступает мотивацией в тех случаях, когда степень удовлетворенности частичная либо человек полностью не удовлетворен жилищными условиями, которые автор рассматривает как совокупность характеристик, отражающих возможность отдельных людей и общества в целом удовлетворять потребность в жилище, используя в этих целях объекты жилой недвижимости. Отметим, что возможности ограничиваются критерием доступности объектов жилой недвижимости, определяемой рыночной ценой приобретения или пользования конкретным объектом жилой недвижимости.

Проведенный нами в рамках исследования социологический опрос, в котором приняло участие более 1500 человек, показал, что людей чаще всего не устраивает:

1. степень комфорта жилищных условий, определяемая потребительскими характеристиками объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды, в том числе площадь жилья и его благоустройство;

2. способ удовлетворения жилищной потребности, что связано с наймом

объектом жилой недвижимости, так как в число жизненных приоритетов большинства людей входит желание иметь собственное жилье.

Наличие вышеуказанных обстоятельств определяется достижениями научно-технического прогресса и социально-экономических отношений, способствующих появлению новых потребительских характеристик объектов жилой недвижимости, что в свою очередь формирует в обществе жилищные стандарты как ответ на требования отдельных людей и общества в целом к удовлетворению жилищной потребности.

В настоящее время жилищный стандарт для каждой семьи – это обеспечение всех членов по меньшей мере отдельной комнатой и наличие еще как минимум одного помещения для совместного пользования, а также соответствующее инженерное обеспечение, отвечающее за уровень благоустройства.

Кроме того, объединение инженерного оборудования здания в централизованно управляемую систему – это вполне естественный этап в эволюции строительства. Экономическим плюсом интегрированных систем является снижение эксплуатационных затрат на энергоносители при одновременном повышении степени комфорта. Появление интегрированных систем, часто называемых «Умным домом», расширяет возможности повышения комфортности и энергоэффективности объектов жилой недвижимости, так как «Умный дом» – это интеллектуальная система управления, которая объединяет в единый комплекс все оборудование, решающее различные задачи в сфере обеспечения безопасности, жизнеобеспечения, развлечений и связи. Базовые элементы «умных домов», в частности, дистанционно управляемые система видеонаблюдения или теплый пол, уже вошли в наш быт и пользуются популярностью. В будущем это может способствовать повышению спроса на полноценные «умные дома». «Умным» можно считать жилье, в котором автоматизированы и подконтрольны управлению все основные процессы жизнеобеспечения. При этом любой «умный дом» хорош и удобен ровно настолько, насколько безопасен для его обитателей.

К 2020 году каждый пятый дом в Европе и каждый третий в США станут «умными», подсчитали в исследовательском центре Berg Insight, всего их будет

около 100 млн., что свидетельствует о внедрение в практику новых жилищных стандартов и о выгоде инвестиций в такие проекты. Потребитель получает: снижение эксплуатационных расходов - 30%; снижение платежей за электроэнергию - 30%; снижение платежей за воду - 41%; снижение платежей за тепло - 50%; уменьшение выбросов CO_2- 30%. Ожидается, что во всем мире к середине следующего десятилетия каждое десятое домохозяйство станет «умным» домом [199].

Эксперты рынка недвижимости считают, что в ближайшем будущем элитное жилье, не включающее в себя хотя бы систему управления светом, будет так же тяжело продать, как построенное в неблагополучном районе, поэтому архитекторам, дизайнерам и компаниям застройщикам необходимо уже сейчас учитывать эти требования.

Таким образом, жилищные потребности людей и возможности их удовлетворения формируются под влиянием различных факторов, и в принципе они безграничны, поэтому и существует «дефицит жилья», который обусловлен изменением жилищных стандартов и определяет суть жилищной проблемы. Можно выделить четыре ступени дефицита жилья.

Первая ступень – абсолютный дефицит, когда количество обособленных объектов жилой недвижимости, в которых могут проживать отдельные семьи, меньше числа домохозяйств.

Вторая ступень – структурный дефицит, означающий несоответствие структуры жилищного фонда структуре семей (например, недостаток одно- и многокомнатных квартир при избытке двухкомнатных).

Третья ступень – неудовлетворенность качественными характеристиками жилья (площадь кухни и коридора, наличие центрального отопления, горячего водоснабжения, раздельный санузел, балкон и т. д.).

Четвертая ступень – потребность в престижном жилье повышенного качества (например, наличие системы «Умный дом»).

Следует отметить, что вопрос удовлетворения жилищных потребностей имеет не только индивидуальную значимость, то есть оценивается уровнем удовлетворения потребности отдельным человеком или домохозяйством, но и обще-

ственную значимость, так как возможность удовлетворения жилищной потребности отдельным человеком или домохозяйством определяются результатами управления обществом и государством всей системы жилой недвижимости.

Как показывает эволюция, развитие жилой недвижимости – это необратимое и, в большей степени, направленное историческое развитие жилищных условий человечества, в основе лежат потребности человека и общества, учитывая которые необходимо совершенствовать сферу жилищного строительства как базу природно-антропогенной жилой среды.

Исследования диалектики удовлетворения жилищной потребности, отраженные в работах ряда ученых [277], показали следующее.

1. Структура жилищных потребностей человечества изменяется со временем и зависит от образа жизни людей. При этом меняются стандарты отношения к потребительским характеристикам пространственной жилой среды и к объектам жилой недвижимости.

2. В территориальном разрезе жилищные потребности зависят от природно-климатических, геологических, ресурсных, социально-экономических условий и определяются социально-демографическими особенностями граждан, включая культурную и национальную самобытность.

3. Дифференциация жилищных потребностей в различных социальных группах населения формируется на основе различий в уровнях доходов и культурного развития отдельных людей, а дифференциация потребностей между различными возрастными группами – физиологией, психологией, жизненной активностью, менталитетом и ценностной ориентацией в том или ином возрасте и другими факторами.

4. Жилищные потребности людей в своем развитии имеют спады и подъемы, обусловленные ценностной ориентаций индивидуума в различные периоды жизни. Например, после рождения ребенок живет с родителями, вырастая появляется желание жить отдельно и иметь собственную или хотя бы арендованную квартиру, затем количественно-качественные потребности в жилье как правило растут, а к старости зачастую наоборот снижаются, так как нет необходимости в

рождении и воспитании детей и соответственно для них не нужна жилая площадь, дети уже выросли и сами хотят жить самостоятельно.

На рынке жилья с учетом финансовых возможностей населения наблюдается дифференциации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам, которые являются важным фактором при выборе объекта жилой недвижимости в определенной местности или поселении для постоянного проживания. В основу различий положены, как правило, следующие свойства и признаки: месторасположение недвижимости – в центре или на окраине поселения, с учетом таких бонусов как наличие хорошей инфраструктуры, удобной транспортной развязки, красивый вид из окон, рекреативных зон (парка, озера), особенности объекта недвижимости – год постройки, образные, объемно-конструктивные, архитектурно-планировочные характеристики зданий и помещений, состояние основных строительных конструкций, инженерных сетей и оборудования, наличие паркинга, охраны и др. По совокупности вышеупомянутых свойств жилье может быть отнесено к различным классам по потребительским характеристикам, при этом в практике прошлых лет, как правило, применялось деление жилья на четыре категории: низкие потребительские свойства - эконом, типовые потребительские свойства – комфорт, повышенные потребительские свойства – бизнес, высокие потребительские свойства – элит. В настоящее время в оборот практики хозяйствования и статистического инструментария в Российской Федерации вместо понятия жилье «эконом-класса» введено понятие «стандартного жилья» до утверждения соответствующих критериев стандартного жилья, что не меняет сущности потребительских характеристик данного класса жилья, которые установлены приказом Минстроя России от 14 ноября 2016 г. № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» [36].

Таким образом, на сегодняшний день нет четких общепризнанных критериев, на основании которых объекты жилой недвижимости могут быть отнесены к тому либо иному классу по потребительским характеристикам, и как следствие нет утвержденных жилищных стандартов, которые необходимы для регулирова-

ния арендного рынка жилья и оценки инвестиционной привлекательности объектов на первичном рынке жилья.

Уровень доходов человека определяет его платежеспособность, с ростом доходов повышаются требования человека к экономическому благу, в котором он испытывает потребность, и в целом определяет экономическую доступность для него определенных экономических благ. Стоит заметить, что улучшение потребительских характеристик объектов жилой недвижимости обуславливает повышение их экономической ценности, что отражается в увеличении стоимости использования, и делает их менее доступными для населения.

Использование объектов жилой недвижимости для удовлетворения жилищной потребности может быть либо на основе заключения сделок купли – продажи или договоров участия в долевом строительстве как было распространенно в последние годы в Российской Федерации после принятия Федерального закона № 214 от 30 декабря 2004 г .«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [17] когда жилая недвижимость приобретается индивидуумом в собственность и используется непосредственно им по прямому назначению, либо на основе договоров с собственниками жилья на условиях найма или иных условиях, включая безвозмездное использование.

При этом в настоящее время различают:

1. Социальный наем – наем жилья, не подлежащего приватизации, у государства (муниципалитета) малоимущими гражданами или другими категориями граждан, имеющих на это право.

2. Муниципальный наем – соглашение, заключаемое между государственными (муниципальными) органами власти и нанимателем, без установления срока действия, на право пользования жилым помещением и с правом приватизации данного жилого помещения.

3. Частный наем – соглашение, заключаемое между собственником помещения (частное или юридическое лицо) и нанимателем на право пользования жилым помещением на оговоренных условиях.

Стоит отметить, что многие граждане Российской Федерации смогли получить жилье в собственность за счет бесплатной приватизации, что позволило им создать начальный капитал для последующего улучшения своих жилищных условий с привлечением государственных безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья, ипотечных банковских кредитов и собственных денежных накоплений. С переходом к рыночной экономике в России жилищная потребность все больше стала решаться за счет жилой недвижимости, находящейся в частной собственности граждан, которой они распоряжаются по собственному усмотрению, что послужило развитию в стране рынка жилой недвижимости.

В экономической литературе отечественными и зарубежными учеными определение рынка жилой недвижимости трактуется с учетом экономического содержания и особенностей жилой недвижимости. Экономическое содержание проявляется в ее двойственности, с одной стороны, собственник может использовать принадлежащее ему имущество для удовлетворения собственных жилищных потребностей, а с другой стороны может с выгодой для себя распорядиться иным образом с принадлежащим ему имуществом и предложить продуцируемое им жилищное благо другим субъектам в качестве товара, имеющего определенные потребительские (качественные и количественные) характеристики. При этом может продаваться или право владения объектом жилой недвижимости и распоряжения им новым собственником по своему усмотрению, или право пользования объектом жилой недвижимости иным лицом в течении некоторого времени, и в этом случае жилая недвижимость выступает для ее владельца источником дохода, то есть ей присущи свойства капитала.

Также стоит отметить, что любой объект жилой недвижимости как объект права собственности имеет стоимостную оценку и может рассматриваться как актив. Однако следует помнить о целевом назначении жилой недвижимости - удовлетворении жилищной потребности людей с учетом определенной степени комфортности, обеспечивающей выгоду собственнику при продаже или сдаче жилья в аренду.

В настоящее время многие ученые сходятся во мнении о том, что суще-

ствуют определенные сегменты на рынке жилой недвижимости [51, 134, 257, 270, 296], иными словами, объекты жилой недвижимости призваны удовлетворять жилищные потребности людей с учетом различной специфики запросов покупателей. Следовательно, жилищный спрос дифференцирован в зависимости от типа потребителя и характера удовлетворяемых потребностей. Можно сказать, что ввиду существования однородных групп потребностей людей, удовлетворяемых за счет объектов жилой недвижимости с определенными потребительскими свойствами, существует возможность замены одного объекта жилой недвижимости на другой, совершаемой на этапе выбора потребителем жилых объектов из равнозначных для него альтернатив. Таким образом, можно сделать вывод, что пока сделка на рынке жилья не совершена, у покупателя существует возможность выбора различных альтернатив, приемлемых для него как потребителя жилищного блага. Стоит также отметить, что в пределах выделяемого рыночного сегмента объекты жилой недвижимости будут дифференцированы между собой по потребительским свойствам. При этом дифференциация между объектами жилой недвижимости количественно выражается через цену.

Следовательно, сравнительный подход к оценке объектов жилой недвижимости позволяет покупателю выделить какой-либо объект, наиболее для него подходящий. Причем важно учитывать, что покупатель знает точную стоимость отказа от альтернативного варианта. В итоге, можно сделать вывод о том, что объекты купли-продажи на рынке объектов жилой недвижимости сравнимы между собой и дифференцированы по потребительским характеристикам, представляющим ценность для потребителя, и соответственно по цене.

Людям должна предлагаться именно определенная ценность, имеющая конкретное воплощение в различных свойствах объектах жилой недвижимости, отвечающих запросам целевых рыночных сегментов потребителей [107, 196, 260, 286. 287]. При этом органы государственной власти обладают достаточным перечнем различных возможностей корректирования при создании такой ценности. Это могут быть меры административного воздействия и проведения переговоров с застройщиками, а также осуществление нормативного регулирования степени ком-

фортности строительных объектов жилого назначения.

Мы согласны с мнением отдельных ученых [213, 286, 287], что ввиду дифференциации жилищного спроса существует необходимость регулирования создания ценности жилых объектов при проектировании и возведении жилых зданий. В этом случае государство сможет заботиться о гражданах путем создания благополучия для каждого жителя страны. Кроме того, подобное регулирование позволит упорядочить вопросы соотношения качества и цены объектов жилой недвижимости на рынке жилья, что равнозначно соотношения комфортности и доступности объектов жилой недвижимости. Именно этот вопрос в настоящее время является актуальным для российской экономики, но до сих пор не нашел должного решения на методологическом уровне в целях оценки качественных характеристик жилья и разработки жилищных стандартов.

Дифференциация потребительских характеристик объектов жилой недвижимости (степень комфортности), является базой для оценки ценности объектов на рынке жилой недвижимости, и соответственно определяет их рыночную стоимость, на основе которой определяется их доступность для потребителя. Поэтому целесообразно исследовать факторы, определяющие комфортность, ценность и стоимость объектов жилой недвижимости.

2.2 Факторы, определяющие комфортность, ценность и стоимость объектов жилой недвижимости

Ключевыми требованиями для человека и домохозяйств к жилой недвижимости являются создаваемые ими комфортные возможности и их доступность.

При этом каждый потребитель, рассматривая варианты удовлетворения жилищной потребности, оценивает их применительно к конкретным объектам жилой недвижимости, расположенных в определенной жилой среде.

Комфортные возможности ассоциируются с благоприятными условиями жизнедеятельности, обеспечивающих удобство, спокойствие и уют, которые от-

ражены в понятиях комфорт и комфортность, взаимосвязанных между собой, но имеющих в смысловой нагрузке отличия.

Так, под комфортом, как правило, понимают совокупность бытовых благ, включающих удобства и благоустроенность окружающей среды, определяют как субъективное чувство и объективное состояние удовлетворенности человека условиями жизни, а комфортность рассматривается как оптимальное для человека состояние окружающей среды, обеспечивающее здоровье и работоспособность, тем самым представляя собой уже сравнительную характеристику уюта, удобства и удовлетворения, определяемую совокупностью положительных физиологических и психологических ощущений человека в конкретной окружающей среде.

Таким образом, комфортность - это система оценок условий жизнедеятельности, которая формируются на основе удовлетворения потребностей человека или населения.

Создание комфортных условий для проживания людей становится целью планирования жилой среды. Комфортность объектов жилой среды во многом обусловливает здоровье и продолжительность жизни человека, его психологическое состояние, а также условия воспитания и развития личности.

Некоторыми исследователями [59, 320] факторы, формирующие комфортность жилья, подразделяются на внутренние и внешние (рис. 2.2).

Внутренние элементы понятия «комфортность» связаны непосредственно с жилым домом.

К ним относятся:

- санитарно-гигиенические условия,
- объемно- планировочные решения,
- архитектурная выразительность,
- инженерное обеспечение,
- конструктивные решения,
- инфраструктура дома,
- параметры паркинга и другие.

Внешние элементы понятия «комфортность» связаны с месторасположени-

ем жилой недвижимости и социально- экономическими условиями города и региона. К ним относятся природные, экологические, социальные условия, транспортная доступность, социальная инфраструктура района и другие факторы.

Рис. 2.2 - Классификация факторов, влияющих на комфортность жилища

Однако, по нашему мнению, исходя из представления жилой недвижимости в виде иерархически построенной системы, что было отражено в разделе 1.1. дис-

сертации, факторы, определяющие комфортность объектов жилой недвижимости должны определяться с учетом потребительских характеристик объектов жилой недвижимости по структурированным уровням (рис. 2.3).

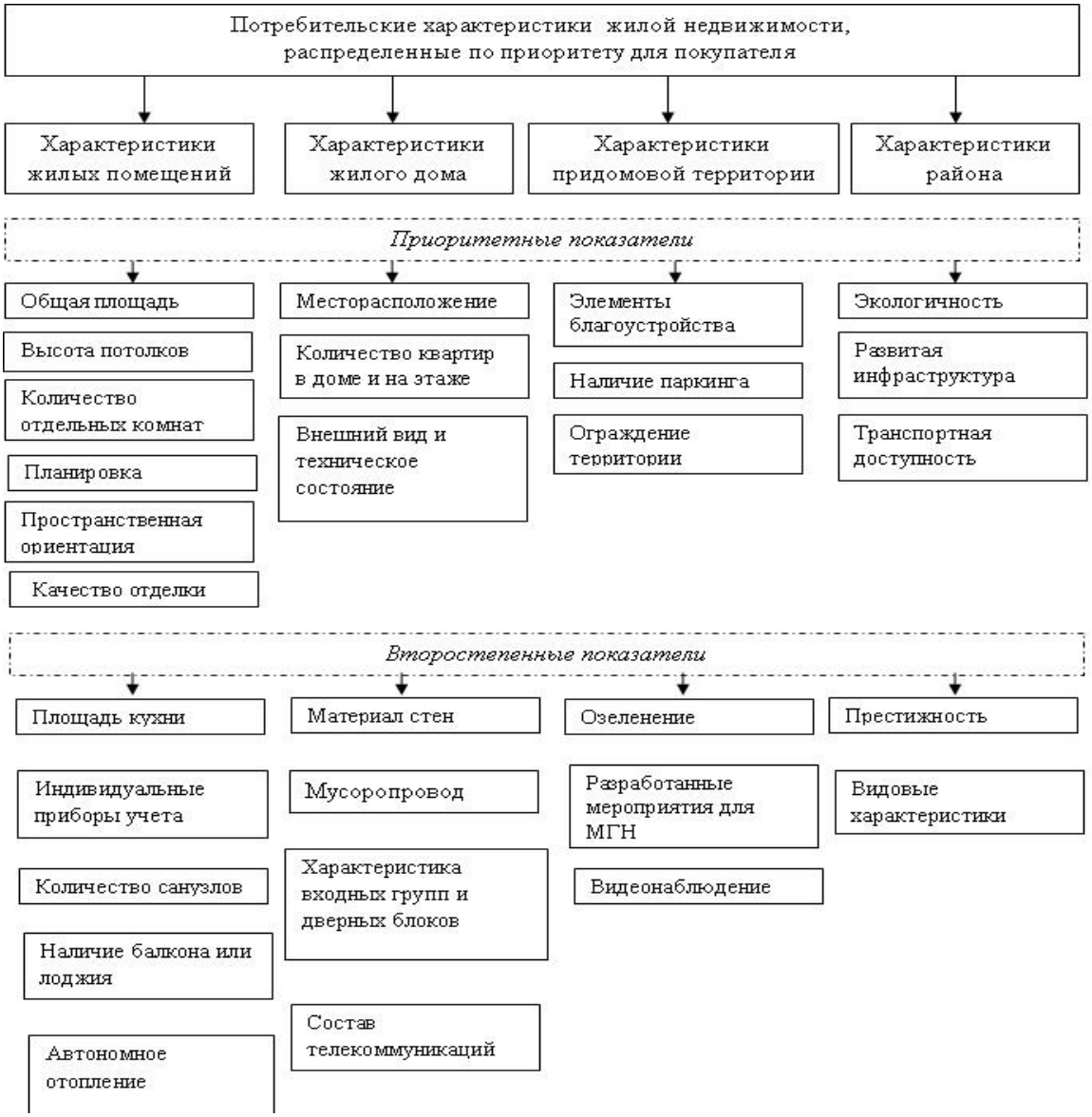

Рис. 2.3- Структурирование потребительских характеристик объектов жилой недвижимости

Приведенные на рисунке потребительские характеристики лежат в основе выбора при восприятии человеком комфорта и оценке им уровня комфортности условий проживания в выделенных им альтернативах в системе объектов жилой недвижимости, расположенных в конкретных территориальных границах. В перечисленные показатели включены как характеристики жилых помещений, так и требования к зданию, окружению жилого комплекса, инфраструктуре территории,

что позволяет обоснованно говорить о комплексном учете всех факторов, формирующих комфортность объектов жилой недвижимости, и определяющих их ценность.

Термин «*ценность*» как категория означает «важность, значимость, польза, полезность чего-либо» [267, 268, 298]. В философии и социологии этот термин применяют для указания на человеческое, социальное и культурное значение определенных объектов и явлений, отсылающий к миру должного, целевого, смысловому основанию. Смысловое основание ценности объектов жилой недвижимости определяется пространственной жилой средой, в которой наилучшим образом будут удовлетворяться жилищные потребности конкретных людей.

Уровень удовлетворенности жилищной потребности индивидуума и домохозяйств зависит от того, насколько характеристики и свойства пространственной жилой среды, создаваемой объектами жилой недвижимости, соответствуют представлениям о потребительской ценности, которую он определяет путем соотношения преимуществ проживания в данной среде с затратами на возможность пользоваться ею. Потребительская ценность одних и тех же жилищных условий отличается в зависимости от субъекта, который их оценивает. В этом смысле она носит индивидуальный характер и условно может быть определена как субъективная ценность. «Однако потребительские индивидуальные ценности могут принимать форму групповых (сегментных) и социальных (на уровне всего общества)» [184].

Поэтому в основе создания объектов жилой недвижимости должна лежать, с одной стороны, групповая (сегментная) ценность, что предполагает дифференциацию объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам, то есть адресно предназначенную отдельным группам людей, предъявляющих схожие требования к жилищным условиям, но, одновременно, с другой стороны, должна создаваться для всех категорий граждан безопасная, комфортная и доступная жилая среда как социальная общественная ценность. «Рыночные отношения основаны на взаимодействии индивидуальных и общественных ценностей и без такого взаимодействия были бы невозможны»[184].

Теория потребительской ценности или предельной полезности (более известное название) формировалась под воздействием большого количества зарубежных и российских исследователей. Считается, что первым идеологом этого научного направления был Госсен Г. Г., который сформулировал основные законы удовлетворения человеческих потребностей.

Выбор человеком возможности удовлетворения жилищной потребности определяется оценкой экономической ценности для него объекта жилой недвижимости. «Экономические ценности не следует путать с рыночной ценностью, которая является лишь частным случаем проявления ценности в исторически определенных условиях экономической деятельности…. Экономическая ценность лежит в основе рыночной ценности и выступает по отношению к ней как исходная категория» [184].

Экономическая ценность определяется характеристикой свойств объекта рыночных отношений и означает его определенную значимость в системе других объектов. Для определения экономической ценности объектов жилой недвижимости огромное значение имеет их местоположение по отношению к возможности приложения труда людьми, объектам устойчиво функционирующей социальной, транспортной и иной инженерной инфраструктуры, к факторам, определяющим экологическую ситуацию, что зависит от расположения в стране, в конкретном регионе, городе, сельском поселении.

Всякий объект жилой недвижимости характеризуется уникальными свойствами, которые зависят от места расположения, определяются заложенными проектными решениями, которые реализуются на этапе строительства и проявляются в процессе эксплуатации, представляющие экономическую ценность, являющуюся интегральной оценкой субъективного восприятия человеком потребительских свойств жилого объекта на предмет удовлетворения жилищной потребности на основе имеющихся у него предпочтений и финансовых возможностей.

Экономическая ценность товаров и услуг рассмотрена в работах Томаса Нэгла, который в основе ее формирования выделяет референтную и отличительную (дифференциальную) ценность.

Затраты, связанные со стоимостью оплаты одного из многих на рынке жилья объектов недвижимости в целях удовлетворения жилищной потребности определяют *референтную ценность* этого объекта, которая корректируется с учетом имеющихся различий при оценке каждым человеком возможных вариантов удовлетворения жилищной потребности. *Дифференциальная ценность* – это ценность важных для потребителя индикаторов, отличающих оцениваемый объект жилой недвижимости от наилучшего варианта удовлетворения жилищной потребности. В случае, когда покупатель положительно оценивает отличительные особенности дифференциальная ценность будет положительной, в противном случае отрицательной. Наличие на рынке жилья объектов жилой недвижимости различной степени комфорта обуславливают дифференциальную ценность объектов жилой недвижимости. В сумме референтная и дифференциальная ценность образуют экономическую ценность объектов жилой недвижимости, которые обладают повышенной экономической ценностью так как используются в течение продолжительного периода времени.

Экономическая ценность объектов жилой недвижимости может быть выражена формулой (2.1)

$$ЭЦ = РЦ + ДЦ, \qquad (2.1)$$

где ЭЦ - экономическая ценность объекта жилой недвижимости;

РЦ - референтная ценность объекта жилой недвижимости;

ДЦ - дифференциальная ценность объекта жилой недвижимости.

В процессе исследования нами был сделан вывод, что любую ценность необходимо исследовать как со стороны продавца ценности, так и со стороны покупателя, видение которыми потребительских свойств товаров, определяющих их ценность, будут существенно различаться.

Продавец ценности предполагает:

1) покупатель не участвует в процессе создания ценности;

2) продавец определяет потребительские характеристики на каждом этапе создания ценности, то есть продуцирует и контролирует процесс создания ценности;

3) имеется лишь одна точка обмена между продавцом и покупателем, когда они совместно обсуждают потребительские характеристики и определяют ценность товара.

Покупатель ценности вправе на следующие рассуждения:

1) покупатель состоит в цепочки создания ценности;

2) покупатель не зависим в выборе товаров, самопроизвольно предопределяет потребительские свойства, которые представляют для него ценность;

3) существует множество вариантов обмена, в которых совместно покупатель и продавец обсуждают и определяют ценность товара.

Для более детального исследования состава потребительской ценности объектов жилой недвижимости необходимо проанализировать процесс ее создания.

Учитывая особенности создания и технического обслуживания объектов жилой недвижимости, а также специфику рынка жилья нами был отражен процесс формирования цепочки создания потребительской ценности в сфере жилищного строительства и на рынке жилой недвижимости (рис. 2.4) и дана характеристика его этапов.

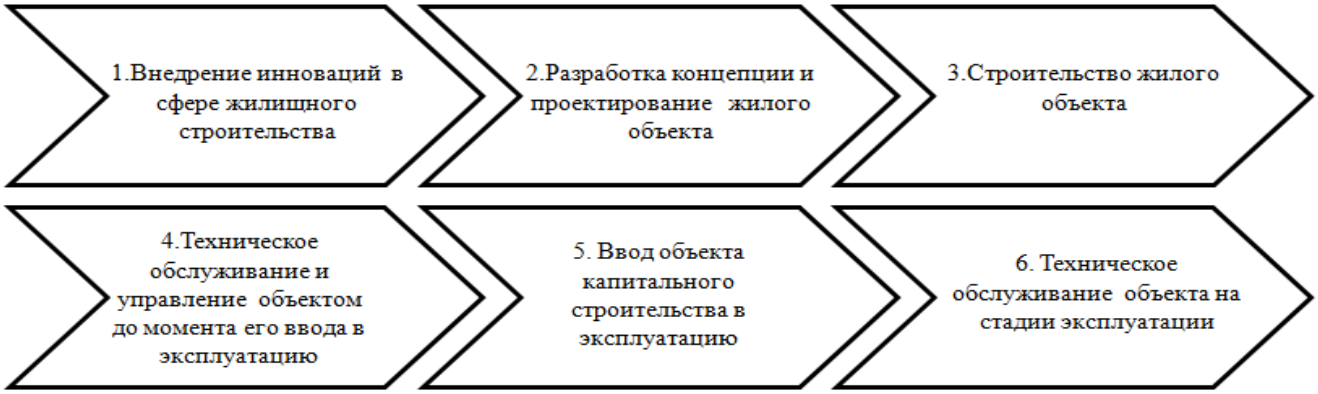

Рис.2.4 - Цепочка создания потребительской ценности объекта жилой недвижимости в сфере жилищного строительства

Этап 1. Разработка и реализация или внедрение в практику жилищного строительства инноваций на основе научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок в области строительных материалов, конструкций, инженерных систем, совершенствования строительных технологий и технологий управления на всех стадиях жизненного цикла объектов жилой недвижимости. На

данном этапе создания ценности задействованы научно-исследовательские и проектные организации, предприятия строительной индустрии, а также строительные организации и девелоперские кампании, выступающие в роли застройщика-заказчика объекта.

Этап 2. Разработка концепции проекта и проектирование жилого здания. Этот этап является предопределяющим в создании потребительской ценности объектов жилой недвижимости и включает два подэтапа:

2.1 Разработка рыночной концепции инвестиционно-строительного проекта. На данном этапе необходимо определить для какого рыночного сегмента – референтной группы создается данный объект капитального строительства и какими потребительскими характеристиками он должен обладать на стадии эксплуатации, чтобы представлять для них ценность. Данный подэтап призван ориентировочно определить потребность в ресурсах для создания объекта с заданными потребительскими характеристиками, что позволит рассчитать прогнозную стоимость объекта капитального строительства. На данном подэтапе основными участниками создания ценности являются: застройщик, определяющий потребительские характеристики объектов капитального строительства и органы государственной власти, в компетенции которых находится выдача разрешения на строительство данного объекта (в случае первичного создания объектов жилой недвижимости) или реконструкцию объекта (в случае преобразования существующего объекта) на конкретной территории, для которой объект капитального строительства должен стать улучшением земельного участка, и к тому же создание данного объекта продиктовано социальной его востребованностью.

2.2 Проектирование объекта жилой недвижимости. На данном этапе разрабатывается проектная документация в соответствие с Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16 февраля 2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» [38]. Проект строительства жилого здания разрабатывается на базе утвержденной рыночной концепции объекта с учетом выявленных и обозначенных потребительских характеристик жилья. На данном подэтапе создания ценности задействованы проектно-

изыскательские организации, которые в соответствие с техническим заданием заказчика разрабатывают всю необходимую проектную документацию, позволяющую дать характеристику потребительских свойств объектов капитального строительства. По завершении данного этапа разработанный проект должен получить положительную экспертизу со стороны органов исполнительной государственной власти в лице специализированных экспертных учреждений, что является одним из важнейших условий получения разрешения на строительство объекта в муниципальных органах власти. При этом положительная экспертиза свидетельствует лишь о соответствие проектных решений требованиям безопасности и надежности объекта капитального строительства, а вопросы комфортности принятых проектных решений в этом случае не рассматриваются.

Этап 3. Строительство жилого объекта, то есть выполнение строительно-монтажных работ на отведенной под строительство территории, осуществляется на основе принятых проектных решений. Главная задача этого этапа обеспечить соответствие создаваемого объекта капитального строительства принятым проектным решениям. Поэтому этот этап особенно контролируется застройщиком совместно с заказчиком как организатором строительства, а также органами исполнительной власти в лице органов строительного контроля и осуществляется, как правило, авторский надзор за ходом строительства со стороны проектных организаций. Результатом строительства будет являться возведённое жилое здание с заложенными на стадии проектирования потребительскими характеристиками объектов жилой недвижимости.

Этап 4. Техническое обслуживание и управление построенным жилым объектом до момента его ввода в эксплуатацию. Процесс технического обслуживания и управления построенным объектом жилой недвижимости осуществляется силами застройщика путем создания в его структуре специального подразделения, а в ряде случаев и управляющей компании, которая будет обслуживать жилой объект и после ввода объекта в эксплуатацию на основании выбора большинством собственников.

Этап 5. Ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию является

самостоятельным этапом. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается муниципалитетом после завершения всех строительно-монтажных работ по возведению здания и благоустройству прилегающей территории. Именно после ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию можно в целом оценить потребительские характеристики объектов жилой недвижимости. Стоит отметить, что для объектов нового строительства договор купли-продажи жилья, свидетельствующий о переходе прав собственности от продавца к покупателю, который обязательно регистрируется органами государственной власти, как правило, заменяется на договор участия в долевом строительстве, который также регистрируется в органах государственной власти, но его заключение происходит еще на этапе строительства жилого дома. Покупатель в этом случае имеет представление о потребительских характеристиках жилья и получает сведения об участниках строительства на основе размещенной застройщиком проектной декларации. Передача прав собственности в этом случае происходит только после ввода объекта в эксплуатацию на основе подписания между участником долевого строительства и застройщиком акта приема-передачи жилых помещений, что является основанием совместно с Договором участия в долевом строительстве для регистрации прав собственности на объект жилой недвижимости.

Этап 6. Техническое обслуживание объекта капитального строительства жилищного назначения на стадии эксплуатации. Заключительным этапом в цепочке создания ценности объектов на рынке жилья является послепродажная эксплуатация, при этом особая роль принадлежит работам, связанным с техническим обслуживанием объектов капитального строительства, призванных обеспечить работоспособность конструктивных элементов и обеспечивающих их долговечность. На данном этапе создается уже ценность жилищных условий, которые во многом обусловлены потребительскими характеристиками объектов капитального строительства, создаваемой ими пространственной жилой среды.

Таким образом, на каждом из этапов создания ценности объектов жилой недвижимости и продуцируемых ими жилищных услуг или благ, профессиональные субъекты сферы жилищного строительства в соответствии со своей спецификой

деятельности участвуют в ее создании. Ценность жилья проявляется на рынке жилой недвижимости. Основными профессиональными участниками, задействованные непосредственно в продаже жилья выступают компании застройщики, которые являются основными продавцами на рынке первичного жилья. Особенности создания цепочки потребительской ценности компанией застройщиком отражены на рис. 2.5.

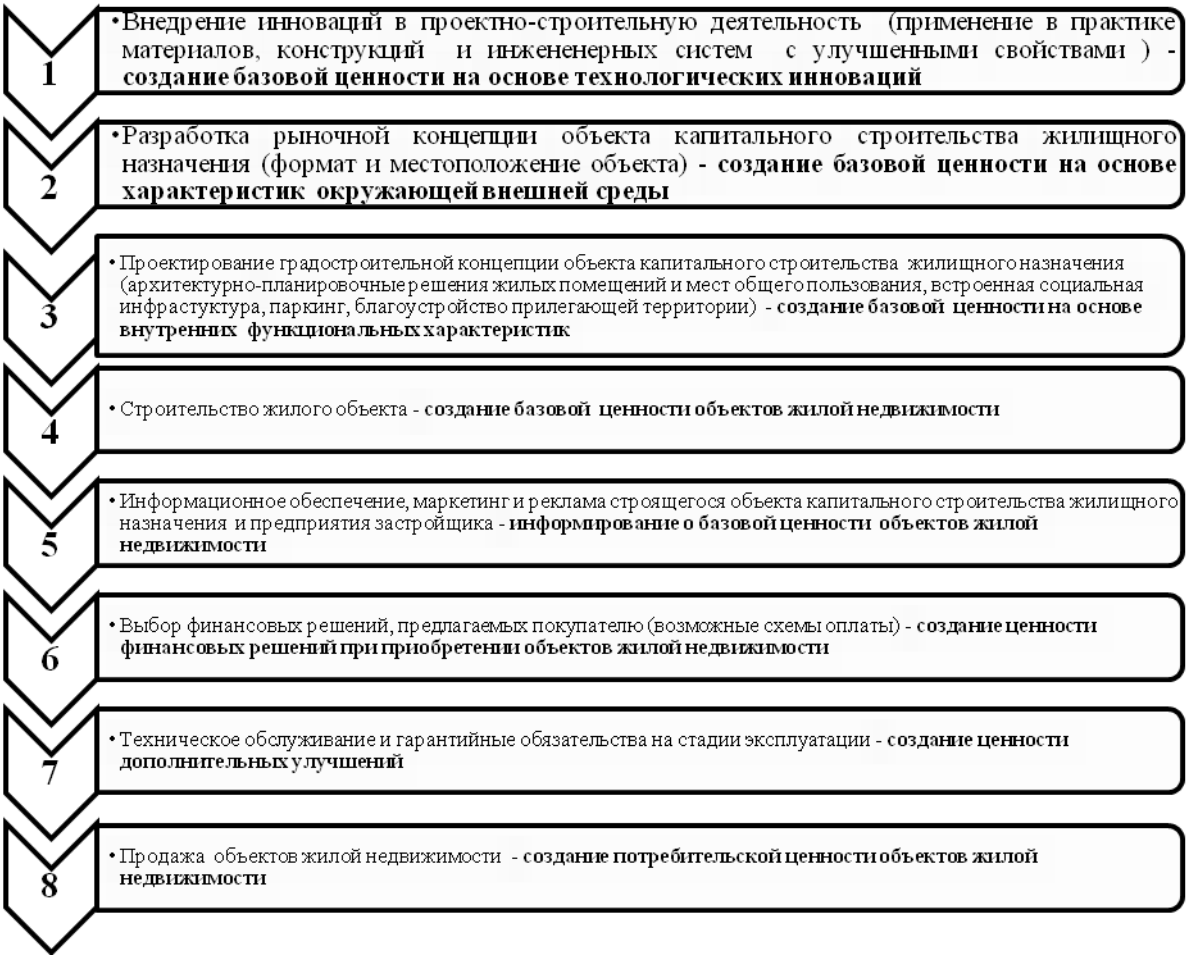

Рис. 2.5 - Цепочка создания потребительской ценности предприятием застройщиком

Особенности создания потребительской ценности объектов жилой недвижимости, оценка которой происходит на рынке жилья и определяется его субъектной спецификой и процессами взаимодействия основных участников сферы жилищного строительства, выражаются в создании различных видов ценностей объектов жилой недвижимости по этапам формирования в цепочке [294] .

Базовая ценность объектов жилой недвижимости создается в процессе про-

ектирования и строительства объектов капитального строительства жилищного назначения и определяет их потребительские свойства и комфортность для людей в процессе проживания, которыми руководствуется индивидуумы и домохозяйства при выборе места жительства.

Мы полагаем, что сущность термина «базовая ценность» наиболее близко в смысловом содержании с общепринятым понятием «качество строительной продукции», под которым понимается соответствие качества объектов капитального строительства нормативной документации и проекту, формируемое на всех этапах строительного производства, начиная от изысканий и разработки проектной документации, затем в процессе выполнения строительно-монтажных работ и заканчивая этапом эксплуатации объектов. Качество продукции жилищного строительства зависит от качества работы проектно-изыскательских и строительно-монтажных организаций, органов государственной власти как координаторов и регуляторов градостроительной деятельности, предприятий изготовителей строительных материалов, изделий и конструкций, а также и иных предприятий, участвующих в создании и эксплуатации объектов жилой недвижимости. Сегодня проблема повышения качества возводимых объектов недвижимости в сфере жилищного строительства выступает основной задачей, при решении которой следует учитывать предпочтения потребителей и требования рыночной конъюнктуры.

Стандартный уровень качества определяется требованиями нормативных документов, которые регламентируют градостроительную и строительную деятельность [146, 297]. Практика жизни свидетельствует, что этот уровень должен быть общественно необходимым в виду того, что даже маленькое повышение уровня качества продукции будет являться благом как для отдельного потребителя так и для общества в целом. Фактический уровень качества строительной продукции определяется уровнем качества проектной документации, а также качеством выполнения строительно-монтажных работ. Стоит отметить, что фактический уровень качества на стадии разработки проектной документации зависит от степени соблюдения нормативных требований. На стадии реализации проекта, то есть выполнения строительно-монтажных работ, фактический уровень качества

обусловливается степенью соответствия выполненных работ проектным решениям. Целиком уровень качества объектов жилищного строительства проявляется в процессе эксплуатации жилого здания, когда объекты жилой недвижимости используются по непосредственному предназначению. На этом этапе он характеризует степень фактического удовлетворения пожеланий потребителей, формируя эксплуатационный уровень качества, который и представляет собой «базовую ценность» для потребителя.

Таким образом, качество строительной продукции должно формироваться прежде всего при разработки нормативной документации, реализовываться на этапе проектирования; обеспечиваться при изготовлении строительных материалов, деталей и конструкций, а также в процессе выполнения строительно-монтажных работ и поддерживаться в период эксплуатации. Ключевыми вопросами при разработке системы управления качеством строительной продукции являются ревальвированные нормативные требования, разработка проектных решений, соответствующих передовым технологиям строительного производства и требованиям потребителей, использование эффективных строительных материалов, изделий и конструкций, обеспечение исполнения нормативных требований к проектной документации, к процессу производства строительных материалов, изделий и конструкций, а также к выполнению работ на строительной площадке.

Базовая ценность является определяющим фактором конкурентоспособности создаваемой заказчиком готовой строительной продукции и является основой формирования рыночной стоимости объектов жилой недвижимости. На рынке жилья в процессе сравнения и выбора конкретного объекта жилой недвижимости потребитель оценивает стоимость совокупного владения объектом, то есть учитывает расходы приобретения и затраты на стадии использования объекта. Поэтому сегодня на первичном рынке жилья застройщик на основе создаваемой им базовой ценности определяет потребительскую ценность объекта жилой недвижимости, которая реализуется в виде создания ценности финансовых решений при оплате стоимости покупки объекта жилой недвижимости и создания ценности дополнительных улучшений на стадии заселения и проживания. В настоящее время

застройщик выполняет гарантийные обязательства после ввода объекта в эксплуатацию и осуществляет в случае появления претензий к качеству конструктивных элементов готового объекта капитального строительства соответствующие работы в течение определенного законодательством РФ временного периода. На основе исследований цепочки создания ценности в сфере жилищного строительства выше уточнено содержание потребительской ценности объектов жилой недвижимости, являющуюся основой определения рыночной стоимости, на которую оказывают влияние различные факторы. На рис. 2.6 на основании работ отечественных и зарубежных ученых [60, 61, 134, 213, 245, 247, 250, 256, 288] приведена систематизация факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости.

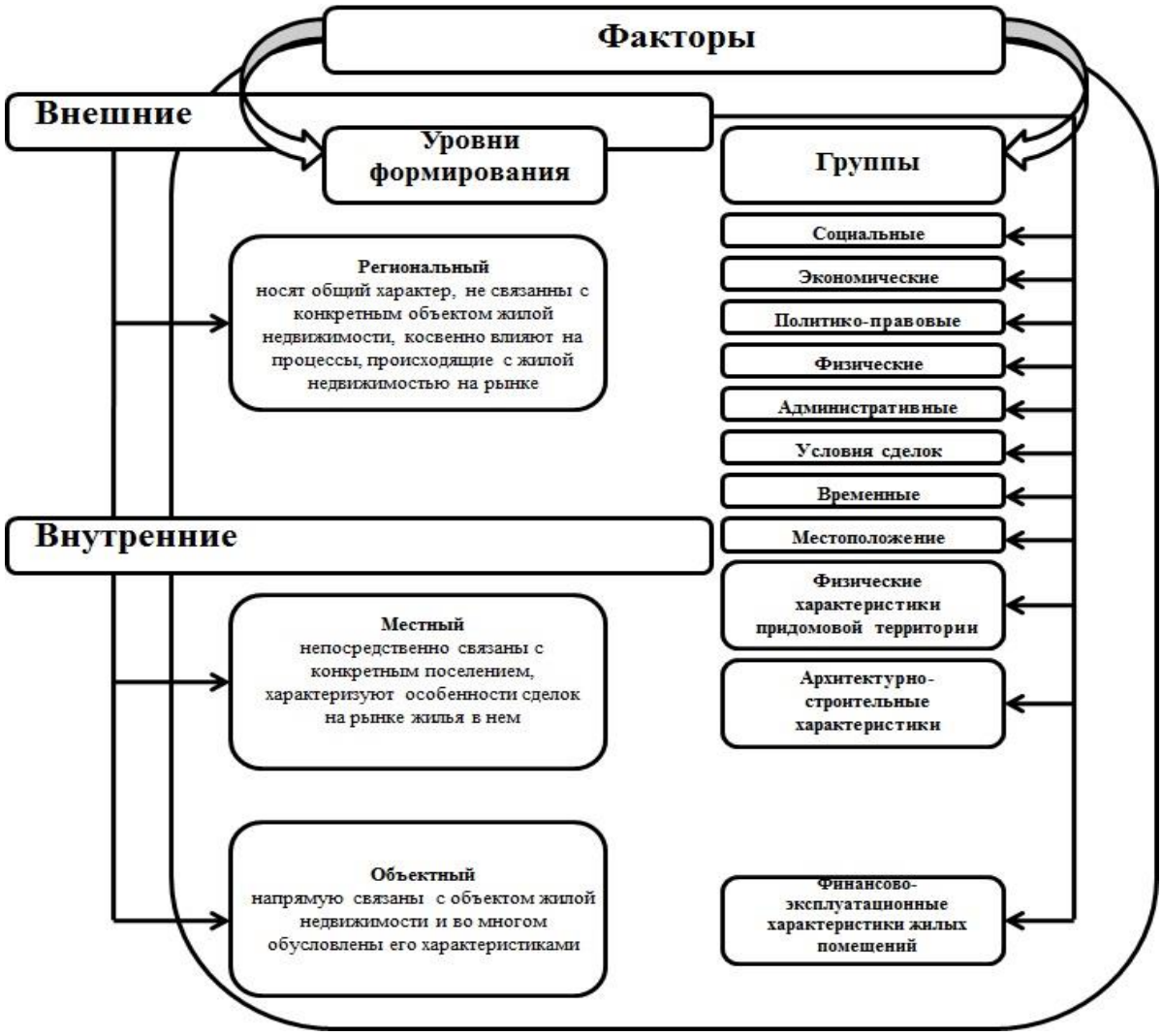

Рис. 2.6 - Уровни формирования и группы факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от целей участников конкретной сделки, которые осуществляются на каждом из этапов жизненного цикла объекта жилой недвижимости.

Рыночная стоимость изменяется на протяжении всего жизненного цикла объекта жилой недвижимости, а определяется лишь тогда, когда происходит смена владельца или при смене пользователя при сдаче собственником объекта третьим лицам в аренду.

2.3 Систематизация требований к управлению и развитию сферы жилищного строительства в контексте удовлетворения населения качеством жилья

Жилая недвижимость была выше определена как некая сложная многообъектная социально-экономическая система для удовлетворения жилищной потребности, которая создается и развивается в сфере жилищного строительства, представляющая собой также многосоставную по числу структурных элементов социально-экономическую систему. При этом объекты жилой недвижимости выступают в качестве управляемой системы, а участники сферы жилищного строительства в качестве субъектов управления.

Создание и развитие объектов жилой недвижимости, и принятие соответствующих решений в сфере жилищного строительства должно опираться на выявление и обработку соответствующих методологических требований, где под ними понимаются условия, которым должна отвечать система, или свойства, которыми она должна обладать, чтобы, с одной стороны, удовлетворять жилищные потребности населения, а с другой стороны, быть экономически эффективными для остальных участников сферы жилищного строительства, создающих и обслуживающих объекты жилой недвижимости. Выявление этих требований, по сути, необходимо в целях определения ключевых факторов - движущих сил управления жилой недвижимостью и сферой жилищного строительства, что позволит форми-

ровать комфортную среду проживания.

Список предъявляемых населением требований к объектам жилой недвижимости, к ее потребительским свойствам, определяется на основе имеющихся жилищных потребностей. Исходя из авторского определения понятия жилищной потребности, ключевыми требованиями для человека и домохозяйств к жилой недвижимости являются создаваемые ими комфортные возможности и их доступность. При этом каждый потребитель, рассматривая варианты удовлетворения жилищной потребности, оценивает их применительно к конкретным объектам жилой недвижимости в определенной среде.

Следовательно, *комфортность жилья – это характеристика потребительских свойств объектов жилой недвижимости, сочетающих в себе совокупность условий, удовлетворяющих жилищные потребности человека, проистекающих из особенностей его жизнедеятельности, и способствующих благоприятному существованию и развитию индивида.*

В разные исторические эпохи разными людьми к жилью предъявлялись неравнозначные требования по комфортности. Наиболее традиционная составляющая комфортности – это внутренняя планировка жилища и его обустройство, которые определяются культурно-бытовыми традициями и особенностями климата и могут быть существенно разными в различных регионах. Однако вне зависимости от этого в жилых помещениях любого типа должны быть соответствующие условия для приготовления пищи, поддержания личной гигиены, спокойного отдыха. Кроме того, на внутреннюю среду жилого помещения, значительное влияние оказывает окружение, которое во всех проявлениях является фоном для режима помещений, и играет большую роль при оценке их качества. Все преимущества внутреннего благоустройства жилых помещений могут сойти на нет, учитывая неблагоприятное состояние окружающей среды. С другой стороны, неверно расположенное на местности сооружение может нарушить экологическое равновесие на территории.

Искусственную среду зданий, прежде всего, отождествляют с микроклиматом – характеристика внутренней среды помещений, которая оказывает воздей-

ствие на состояние людей и процессы жизнедеятельности, включает параметры влажности и температуры воздуха, экологическую чистоту, зрительный и звуковой комфорт в помещениях. Оптимальное сочетание этих факторов обеспечивает нормальное физиологическое состояние людей, пребывающих в здании.

Безопасность – немаловажное условие формирования ощущения комфортности. Безопасность как самостоятельная категория стала активно исследоваться в современный период в конце 80-х годов, когда резко обострились процессы, ставящие под угрозу существование основополагающих ценностей: личности, общества и государства. Наиболее общее понятие «безопасность» употребляется применительно ко многим процессам. Оно отражает не только присущие конкретному случаю специфические признаки безопасности субъекта, но включает в себя нечто общее, что и позволяет использовать это понятие в различных областях. Понятие «безопасность», согласно словарю В. Даля, означает отсутствие опасностей, сохранность, надежность [267], а согласно словарю С. Ожегова - состояние, при котором не угрожает опасность, есть защита от опасности [268]. В Российской Федерации принят Закон РФ от 05.03.1992 № 2446-1 «О безопасности» [8].

Безопасность личности – это такое взаимоотношение человека с объектами внешней среды, при котором незапланированные изменения в их состоянии не приводят к потере жизни, здоровья или имущества. Безопасность – важная цель жизни человека. Безопасность его деятельности – это средство обеспечения комфортной жизни. Существует множество факторов, как явных, так и скрытых, угрожающих жизни и здоровью человека. К их числу относятся негативное влияние вредных веществ, входящих в состав строительных и отделочных материалов, опасность возникновения пожара, частичного обрушения или разрушения здания. Поэтому безопасность жилья имеет целый комплекс показателей и является составным элементом понятия комфортности.

Оценка комфортности объектов жилой недвижимости обусловлена восприятием человеком уровня комфортной достаточности образуемой жилой среды и характеризуется архитектурными, объемно-планировочными и конструктивными

решениями, физико-техническими параметрами, создающими микроклимат помещений, а также удалением отходов жизнедеятельности, удобством эксплуатации и управлением процессами функционального использования, благоустроенностью и озеленением прилегающих территорий.

Уровень комфортной достаточности формируется исходя из совокупности основных трех составляющих [78]: комфорт, необходимый для сохранения жизни и здоровья; комфорт минимально достаточный эргономический; комфорт социальной (или функциональной) обеспеченности.

На основе этих трех составляющих к объектам жилой недвижимости на протяжении существования человечества в разные исторические эпохи предъявлялись различные требования. С ростом технических возможностей общества, преображением его идеологии и, что также важно, финансового благополучия меняются представления о степени комфорта, расширяются рамки этого понятия, поднимается уровень и увеличивается количество требований, но ключевым из них остается безопасность.

В настоящий момент обеспечение безопасности объектов жилой недвижимости осуществляется через систему технического нормирования. Вопросы безопасности объектов жилой недвижимости регламентированы Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [19], в котором регламентированы необходимые требования к конструктивным элементам зданий и сооружений, включая сети и системы инженерно-технического обеспечения, а также к процессам проектирования, включая изыскания, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации объектов капитального строительства.

Кроме выполнения вышеуказанных требований Технического регламента, к объектам жилой недвижимости, соблюдение которых контролируется соответствующими органами исполнительной власти (Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, службой строительного надзора и жилищного контроля субъекта РФ), при выборе физического объекта жилой недвижимости и вида правовых отношений к нему (приобретение в собственность,

аренда или иные условия пользования) на предмет удовлетворения жилищной потребности людьми учитываются такие виды безопасности как социальная, психологическая, финансовая, защита имущества и др., оцениваемых каждым человеком субъективно, но весьма значимых для него при принятии решения о выборе условий проживания.

Соблюдение требований безопасности к объектам жилой недвижимости призвано обеспечить наряду с сохранностью жизни и имущества также и комфорт проживания. Понятие «комфорт проживания» в Российской Федерации определено в СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий». В соответствие с этим документом «Комфорт проживания – включенный в строительные нормы комплекс санитарно-гигиенических, эргономических и экологических требований. Санитарно-гигиенические требования устанавливаются на оптимальном расчетном уровне, например, температура и влажность воздуха в помещениях; экологические – на допустимом, например, допустимый уровень содержания вредных веществ в воздухе и воде. Выполнение этих требований обеспечивается инженерно-техническим оснащением здания. Эргономические требования устанавливаются на минимально достаточном уровне и обеспечиваются при планировке помещений с учетом габаритов мебели и оборудования. Например, габариты и площади помещений квартиры обеспечивают расстановку необходимого для отдыха, сна, приготовления и приема пищи, санитарно-гигиенических процессов и домашних занятий набора мебели, бытовых приборов и оборудования, а также возможность свободного перемещения человека среди них» [25]. Этим же документом определен «Комфорт проживания (повышенный) – устанавливаемый в задании на проектирование повышенный уровень требований к габаритам и площади помещений, к составу помещений квартиры, а также к инженерно-техническому оснащению, обеспечивающему возможность регулирования в процессе эксплуатации санитарно-гигиенических параметров воздушной среды» [25]. Таким образом, в этом документе сущность повышенного уровня комфорта мало детализирована, уровень или степень не обозначены, не сформулированы критерии и индикаторы.

Степень комфорта, которую можно обозначить как комфортность проживания, может быть охарактеризована через систему критериев и индикаторов оцениваемых объектов жилой недвижимости. Мы полагаем, что оценка степени комфортности должна производиться на основании классификации требований потребителей к свойствам пространственной жилой среды, образуемой объектами жилой недвижимости.

Проведенный социологический опрос (в рамках курсового проектирования автором совместно с магистрантами Сибирского федерального университета по дисциплине «Методология анализа рынков недвижимости и прогнозирование динамики их развития») более 1500 человек показал, что оценка комфортности жилищных условий потребителем производится на основе отдельно предъявляемых требований к пространственной среде жилых помещений, к зданию, в котором располагаются жилые помещения, к обустройству пространства прилегающей к зданию придомовой территории, к расположению здания в районе поселения, его окружению и наличию социальной и транспортной инфраструктуры и может быть выражена формулой (2.2)

$$К = f\,(К_{ж.п.}\,;\,К_{ж.з.}\,;\,К_{п.т.}\,;\,К_{в.о.}), \qquad (2.2)$$

где К - комфортность жилищных условий;

$К_{ж.п.}$- комфортность пространственной среды жилого помещения, обусловлена качеством принятых объемно-планировочных и конструктивных решений, обеспечивающих воздушно-тепловой комфорт, световой комфорт, акустический комфорт и пр.;

$К_{ж.з.}$- комфортность проектных решений здания, связана с архитектурным обликом здания, комфортностью общественных зон, обеспечением безопасности жителей, и пр.;

$К_{п.т.}$ - комфортность обустройства придомовой территории, предполагает удобство расположения здания, включая транспортную доступность и озеленение прилегающей территории, внешнее окружение и пр.;

$К_{в.о.}$ - комфортность внешнего окружения, включает комфортность природно-климатических условий и экологическая безопасность месторасположения,

комфортность социальной среды.

Оценка индивидуальным потребителем комфортности и доступности жилищных условий определяется им для каждого уровня пространственной природно-антропогенной жилой среды, связанной с конкретным объектом жилой недвижимости, и характеризует ценность жилищных условий применительно к этому объекту жилой недвижимости на основе его уникальных свойств, обусловленных характеристиками каждого уровня жилой среды, в составе которой он рассматривается. В этом случае экономическая ценность жилищных условий для каждого потребителя представляет собой интегральный критерий субъективной оценки уникальных свойств объекта, продуцирующих жилищные условия и способных удовлетворять жилищную потребность, исходя их собственных предпочтений и финансовых возможностей потребителя, определяющих физическую и экономическую доступность объектов жилой недвижимости.

Таким образом, понятие «комфортность жилья», должно быть конкретизировано в более уместное понятие «комфортность объекта жилой недвижимости в градостроительной среде». При этом ни в одном из правовых документов российского законодательства не определено и не закреплено это понятие в качестве термина. То есть в настоящее время существует проблема отсутствия нормативно-правовой терминологии к классификации жилых объектов по степени комфортности. В то же время, как показало исследование, в последние годы в сфере жилищного строительство часто в рамках рекламных мероприятий используют деление жилья на четыре категории: низкие потребительские свойства - эконом, типовые потребительские свойства – комфорт, повышенные потребительские свойства – бизнес, высокие потребительские свойства – элит. Однако, между участниками сферы жилищного строительства нет согласованного решения по поводу потребительских характеристик объектов на предмет отнесения к тому или иному классу по степени комфортности. Однако подобное деление необходимо и позволяет определить систему критериев и индикаторов качества жилья разных типов и структур, что поможет в разработке жилищных стандартов и др.

Понятие экономической доступности объектов жилой недвижимости рас-

сматривается как возможность пользоваться вещественными характеристиками создаваемой ими пространственной среды для удовлетворения жилищной потребности референтными группами потребителей, т.е. людьми, предъявляющими одинаковые требования к свойствам объектов жилой недвижимости [62, 99, 101, 311] .

Доступность жилья следует определять как суммарные текущие расходы владения и аренды. Под доступным по цене жильём в экономической литературе понимаются общие жилищные издержки, при владении это будет стоимость жилищно-коммунальных услуг и ипотеки при ее наличии, в случае аренды жилья – стоимость аренды адекватного жилья, которые не должны превышать 30%-35% от общего дохода домохозяйства со средним уровнем доходов. При этом адекватность жилья - это характеристика степени соответствия потребительских свойств жилья требованиям потребителей с учетом потребительских жилищных стандартов [186]. С учетом вышеизложенного автором была составлена классификация степени комфортности и оценка доступности условий проживания потребителем на основании предъявляемых требований к характеристикам пространственной природно-антропогенной жилой среды (таблица 2.1).

Таблица 2.1

Классификация степени комфортности и оценка доступности условий проживания потребителем на основании предъявляемых требований к характеристикам пространственной природно-антропогенной жилой среды

Степень комфортности жилищных условий	Характеристика требований потребителя к условиям проживания	Оценка доступности степени комфортности условий проживания
Низкая	Непритязательность к объемно-планировочным и конструктивным решениям жилых помещений и здания, техническому состоянию объектов и благоустройству придомовой территории, не важны район и ближайшее окружение, социальная инфраструктура и транспортная доступность	Доступно полностью всем
Типовая (стандартная)	Важность выбираемых архитектурно-планировочных решений и технического состояния жилых помещений и здания, обустройства придомовой территории, наличия развитой социальной инфраструктуры и хорошей транспортной доступности района, непритязательность к его расположению	Доступно полностью избирательно

Окончание таблицы 2.1

Степень комфортности жилищных условий	Характеристика требований потребителя к условиям проживания	Оценка доступности степени комфортности условий проживания
Повышенная	Повышенные требования к архитектурно-планировочным и объемно-конструктивным решениям жилых помещений и здания, качеству применяемых материалов, обустройству придомовой территории, транспортной доступности района, его расположению и наличию социальной инфраструктуры	Доступно частично всем
Высокая	Притязания на индивидуальные проектные решения жилых помещений, архитектурная выразительность здания и привлекательность окружающей среды, использование высококачественных материалов, применение новых технологий при эксплуатации, хорошая транспортная доступность и развитая социальная инфраструктура	Доступно частично избирательно

Источник: составлено автором

Для населения основными требованиями к объектам жилой недвижимости является их комфортность и доступность.

Поэтому их выполнение должно быть определяющим в деятельности и для всех других участников сферы жилищного строительства.

Но это возможно лишь в случаях, когда это будет экономически выгодно для них.

Экономическая выгода каждого участника определяется ценностью для продавцов и покупателей объектов жилой недвижимости, на основе которой формируется их стоимость на рынке жилья, и далее потребителем оценивается доступность условий проживания применительно к конкретному объекту жилой недвижимости.

Доступность условий проживания для потребителя можно представить, как функцию по формуле (2.3)

$$Д = f(Ф; С_{исп}), \quad (2.3)$$

где Д - доступность условий проживания;

Ф – уровень дохода потребителя, его платежеспособность

$С_{исп}$ - стоимость совокупных затрат пользования объектом жилой недвижи-

мости и формируемой ими пространственной среды на основе имеющихся прав на объекты жилой недвижимости.

С течением времени для каждого потребителя меняется доступность условий проживания в зависимости от уровня дохода, а именно платежеспособности на конкретный период времени.

Выводы к главе 2

В целях достижения поставленной цели исследования во второй главе была решена следующая задача:

- систематизированы методологические требования к управлению и развитию сферы жилищного строительства в контексте удовлетворения населения качеством жилья и формирования комфортной среды проживания.

Уточнено понятие «жилищной потребности», «*жилищная потребность – это нужда, с учетом временного аспекта, в условиях проживания, обеспечивающих комфортные возможности для жизнедеятельности каждого человека, его труда, отдыха, семейного уюта, принявшая специфическую форму, в соответствии с культурным уровнем личности и социальным статусом индивида, подкрепленная платежеспособностью, обеспечивающей доступность выбранных условий проживания на планируемый временной период».*

Исследован процесс удовлетворения жилищной потребности, который позволил определить факторы, формирующие потребность, и факторы, влияющие на удовлетворенность потребности, а также установить причины частичной или полной неудовлетворенности жилищной потребности людей, которых чаще всего, не устраивает либо степень комфорта жилищных условий, определяемая потребительскими характеристиками объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды, в том числе площадь жилья и его благоустройство, либо форма удовлетворения жилищной потребности, что связано с наймом объектом жилой недвижимости, так как в число жизненных приоритетов большинства людей входит желание иметь собственное жилье.

Каждый человек, рассматривая варианты удовлетворения жилищной потребности, оценивает их применительно к конкретным объектам жилой недвижи-

мости в определенной среде, им оценивается комфортность жилищных условий на основании требований к качественным свойствам пространственной жилой среды.

При этом потребителем предъявляются отдельно требования к качеству пространственной среды жилых помещений, к зданию, в котором располагаются жилые помещения, к обустройству пространства прилегающей к зданию придомовой территории, к расположению здания в районе поселения, его окружению и наличию социальной и транспортной инфраструктуры.

Требования потребителей к комфортности жилищных условий необходимо рассматривать как основу формирования комфортной среды проживания в части удовлетворения жилищных потребностей общества.

3. КОНЦЕПЦИИ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ЦЕЛЬЮ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ

3.1. Концепция устойчивого развития общества как методологическая основа управления сферой жилищного строительства

Концепция представляет собой целостную систему взглядов об общих закономерностях развития любого явления, основывается на принципе всеобщей связи и взаимозависимости и направлена на раскрытие характера изучаемого явления. При разработке концепции, как правило, применяют комплексный и системный подходы, предполагается широкое привлечение формальных и не формальных способов исследования.

Так какая же концепция является основой формирования комфортной жилой среды, управления и развития жилой недвижимости и сферы жилищного строительства? По нашему мнению, ответ на этот вопрос изложен ниже.

Основной целью жизнедеятельности общества на протяжении всего существования человечества является сохранение жизни нынешнего и будущих поколений, для достижения которой обустраивается пространственная среда, и создаются доступные комфортные и безопасные условия для проживания людей. Поиск средств гуманизации и гармонизация среды жизнедеятельности человека является одним из приоритетов, проводимых в настоящее время научных исследований, как за рубежом, так и в России, что обусловлено появлением Концепции устойчивого развития общества [167], когда в мировом научном сообществе в конце 1960-х годов сформировалось представление об экологической напряженности. Многие ученые стали исследовать тенденции и последствия социально-экономического развития и возможные негативные экологические последствия для отдельных регионов и в целом для всего мира. В рамках этих тенденций стали формироваться глобальные и региональные международные неправительствен-

ные научные организации по исследованию глобальных процессов жизнедеятельности на Земле. Логическим продолжением происходящих в то время процессов стало появление концепции устойчивого развития общества [157].

Проблему устойчивого развития можно рассматривать в глобальном мировом масштабе и применительно к отдельным континентам земли, регионам, странам [9], отраслям экономики, населенным пунктам, отдельным хозяйствующим субъектам. Но в полном объеме эта категория соотносима только со всей человеческой цивилизацией. Устойчивое развитие каждой страны возможно лишь в контексте устойчивости развития всей человеческой цивилизации. То же касается всех отраслевых, территориальных и поселенческих подсистем каждой страны. Они могут устойчиво развиваться только в качестве структурных звеньев (отраслевых, территориальных, поселенческих) устойчиво развивающегося государства.

Современной экономической наукой выделяются четыре основных принципа устойчивого развития:

1. Принцип приоритетности глобальных экологических требований по отношению к национальным и региональным стратегиям природопользования.

2. Принцип раннего предупреждения неблагоприятных экологических изменений и ответственности перед будущим.

3. Принцип подчинения экономики экологическим целям общества.

4. Принцип эколого-экономической сбалансированности развития.

Главными условиями устойчивого развития являются:

- приоритетность качественных показателей (качества жизни) перед количественными (численностью, потреблением);

- сохранение биологического и культурного разнообразия;

- согласование природопользования с эволюционной периодичностью природных процессов.

Концепция устойчивого развития ориентирована на качественные изменения в жизни общества, стремление к гармонии между природой, обществом и экономикой, охватывает все виды жизнедеятельности, в том числе и сферу строительства, включая жилищное строительство, в которой получили широкое рас-

пространение такие направления, как устойчивое развитие территорий, зеленое и энергоэффективное строительство.

Устойчивое развитие территорий стало необходимостью в XX веке в связи с беспрецедентным ростом городов и систем расселения, что выявило потребность человечества в разработке и внедрении принципов устойчивого развития в области градостроительства и территориального планирования.

Устойчивое развитие территорий связано, прежде всего, с устойчивым развитием городов, в которых проживает большая часть населения земли, в том числе и в нашей стране, и предполагает управление ими на принципах «нового урбанизма» и «смарт - развития».

Принципы «Нового урбанизма», так же как и «Смарт - развития» состоят из следующих 10 разделов [152, 266]:

1. *Пешеходная доступность* (Walkability) предполагает создание безбарьерной и дружественной среды для населения жилых районов, в первую очередь для пешеходов, наличие в шаговой доступности большинства объектов социально-бытовой инфраструктуры путем их интеграции в жилую застройку и формирования центров притяжения, а также создание привлекательной обстановки окружающей среде.

2. *Объединенность* (Connectivity), то есть сеть микрорайонов и улиц являются единой системой элементов жилой застройки, связанных между собой дорогами, бульварами и аллеями, что станет способствовать рациональному распределению транспортных потоков и удобству пеших прогулок.

3. *Многофункциональность и разнообразие* (Mixed-Use&Diversity) проявляется в том, что люди, разные по уровню дохода, возраста, вере и культуре живут в микрорайонах и кварталах, в которых магазины, офисы и жилые объекты находятся в непосредственной близости друг от друга.

4. *Разнотипная застройка* (Mixed Housing) характеризуется широким спектром расположенных в непосредственной близости друг от друга жилых и общественных зданий, отличающихся по размеру, типу, архитектурной выразительности, стоимости приобретения в них помещений.

5. *Высокое эстетическое качество застройки* (Quality Architecture Urban Design) предполагает качественные градостроительные и архитектурные решения при планирование жилой застройки поселения, создание неповторимости и «ощущения места».

6 *Принцип соседства* (Traditional Neighborhood Structure) основан, что общественные и частные территории находятся по соседству. Особое внимание уделяется структуре района, предполагается четкое выделение центра с общественно-деловым пространством и расположением всех необходимых социально-бытовых служб в 10-минутной пешеходной доступности.

7. *Высокая плотность застройки* (Increased Density) позволяет более эффективно использовать территорию. Все должно находиться как можно компактнее, чтобы людям было удобнее решать свои каждодневные дела, что предполагает в пешеходной доступности и в непосредственной близости от жилья школ, детских дошкольных учреждений, магазинов, аптек и других предприятий сферы услуг.

8. Зеленый транспорт (Green Transportation) – это переход на электромобили и использование велосипедов в черте городского пространства и наличие сети высокоскоростных железных дорог, соединяющих поселки, города и районы.

9. Экоустойчивость (Sustainability) означает минимальное воздействие деятельности человека на природу, применение экологически чистых материалов и ресурсосберегающих технологий, уважительное отношение к природе и к ценности экосистем, энергосбережение и уменьшение потребления не возобновляемого топлива, использование местных строительных материалов в производстве.

10. Качество жизни (Quality of Life). Все должно быть как можно удобнее (доступнее, комфортнее), то есть подразумевается все, о чем говорилось выше.

«Новый урбанизм» и «Смарт - развитие» создают преимущества населению, муниципалитетам, компаниям застройщикам и коммерческим структурам.

Для населения это, прежде всего повышение качества жизни. Каждый человек может работать и отдыхать в комфортных условиях, при этом меньше становятся затраты всех видов ресурсов на переезды по городу, включая время жите-

лей, образ жизни которых становится более здоровым, так как появляется больше возможности ходить пешком - постоянно на небольшие расстояния и не среди плотного потока машин, вдыхая выхлопные газы. Здоровый образ жизни позволит в перспективе экономить на услугах здравоохранения. Объекты социальной инфраструктуры, такие как детские сады, школы, а также бытовых услуг – магазины, аптеки, кафе и прочие учреждения находятся по соседству с жилыми, поэтому не нужно тратить время на то, чтобы добраться до них. К тому же являться собственниками и работать в этих предприятиях могут местные жители, что будет способствовать созданию более комфортной атмосферы в общественно-деловых местах.

Для муниципалитетов преимущества будут заключаться в предсказуемом и стабильном поступлении налоговых отчислений, увеличении налоговой базы за счет большего числа объектов и субъектов налогообложения на территории. Меньше станут затраты на инфраструктуру и коммунальные услуги, чем в обычных поселениях, благодаря рациональному проектированию и высокой плотности жилой застройки. Из-за улучшения пешеходной доступности легче решить проблему автомобильных пробок. У жителей формируется чувство местного самосознания, у многих формируется особое внимательное отношение как к своему дому, так и к району жительства, гордость за его успехи.

Для компаний застройщиков преимуществом является повышение прибыли от строительства различных объектов недвижимости, за счет более высокой цены продаж на объекты жилого и общественно-делового назначения. В сообществах, которые приняли принципы «Смарт-развития», происходит оперативное внедрение новых проектов, позволяющих значительно экономить денежные средства и сроки строительства. Ввиду переменного пользования местами организованного хранения автотранспорта, то есть парковочными местами, в течение дня и ночи снижаются издержки на строительство автостоянок. К тому же, потребность в строительстве автостоянок и паркингов уменьшается из-за совмещения объектов недвижимости различного назначения в пределах пешей доступности. Благодаря компактности застройки увеличивается объем продаж более широкого круга не-

движимости, что способствует более свободному положению застройщика на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Для коммерческих структур преимущества новой среды – это увеличение объемов продаж ввиду увеличения количества потенциальных покупателей – пешеходов. Благодаря сокращению рекламы также возможно увеличение прибыли. Образ жизни сотрудников тоже можно улучшить путем создания коммерческо-производственно-жилых ячеек. Благодаря сокращению площади и количества парковочных мест снижается стоимость аренды. Распространяется более здоровый образ жизни так как большинство сотрудников до места работы больше ходят пешком, поэтому меньше устают, а поблизости расположены кафе и рестораны со здоровой пищей. Большая вовлеченность предпринимателей как жителей района в его обустройство одновременно будет способствовать развитию их бизнеса.

Одним из главных преимуществ будет являться появление сообщества с развитым чувством местного самосознания, живущего интересами его жителей, ведущих здоровый образ жизни, имеющего всю инфраструктуру для «умного» развития. Практически это реализуется посредством комплексного развития жилой застройки территорий.

Принцип «экоустойчивости» реализуется в процессе жизнедеятельности общества как «зеленое строительство» и «энергоэффективное строительство».

«Зелёное» строительство – это такой подход к разработке концепций зданий, когда сам процесс возведения, проектирование и дальнейшая эксплуатация минимально воздействуют на окружающую среду, причём эко-принципы должны соблюдаться на всех «жизненных» этапах зданий: начиная с разработки проекта и заканчивая демонтажем здания [53, 54, 94, 95, 111, 114, 116, 131, 132].

«Энергоэффективное строительство» – это такой подход к проектированию и созданию строительных и инженерных систем зданий, который приводит к максимальной минимизации расходования энергии и обеспечению особого заданного микроклимата в помещениях здания на стадии эксплуатации [87, 88, 94, 95, 132].

Стоит отметить, что в последнее время отмечается усиление требований к повышению энергетической эффективности зданий и сооружений, и в этих целях

приняты основополагающие документы, способствующие повышению энергоэффективности, такие как Закон Российской Федерации от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» [18] и Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 ноября 2017 года № № 1550/пр «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений» [35], а также Приказ Министерства энергетики РФ от 19 апреля 2010 года № 182 «Об утверждении требований к энергетическому паспорту, составленному по результатам обязательного энергетического обследования и к энергетическому паспорту, составленному на основании проектной документации» [34]. В настоящее время энергетический паспорт является обязательным элементом проектной документации здания, в нем приводятся сведения о достигнутом классе энергоэффективности здания: очень высокий (A+, A), высокий (B++, B+, B), нормальный (C), пониженный (D), низкий (E), отличающиеся по величине отклонения расчетного (фактического) значения удельного расхода тепловой энергии от нормативного уровня.

К основным принципам «зелёного» и «энергоэффективного» строительства можно отнести:

- оптимальное использование различных материалов, а также энергетических и водных ресурсов;

- применение экологически чистых стройматериалов;

- сведение к минимуму количества отходов и вредного воздействия на окружающую среду в целом;

- применение материалов местного происхождения – это делается для того, чтобы уменьшить загрязнение среды транспортными средствами при перевозке;

- при строительстве и эксплуатации «зелёных» зданий стараются использовать в первую очередь возобновляемые источники энергии (солнечную, энергию воздушных масс и энергию, содержащуюся в недрах земли);

- также в применение идут материалы с хорошими показателями энергоэффективности и энергосбережения.

Для определения соответствия построенных объектов требованиям эко-

устойчивости и энергоэффективности начали формироваться системы сертификации объектов недвижимости.

Одним из первых свой метод оценки эко-эффективности строительства применила британская компания BRE Global, разработавшая в 1990 г. стандарт BREEAM (BRE Environmental Assessment Method). Архитектурным сооружениям баллы присуждаются по разделам: энергопотребление (этот пункт учитывает также объём выбросов углекислого газа); менеджмент; безопасность и комфортность среды; транспортный сегмент; водные ресурсы; стройматериалы; утилизация отходов; использование земли; загрязнение окружающей среды [289].

Другой признанный во всём мире стандарт сертификации сооружений - детище американского Совета по «зелёному» строительству LEED (Leadershipin Energyand Environmental Design – Управление по энергетическому и экологическому проектированию). Свою работу LEED ведёт с 1998 года и в основном занимается новыми объектами. Здания оцениваются в шести плоскостях: качество строительной площадки; использование водного ресурса; энергия и качество атмосферы; материальная база и база ресурсов; параметры воздуха в здании; наличие инноваций и уровень дизайна [291].

В России, помимо вышеперечисленных международных стандартов, используется немецкая система DGNB (аббревиатуру с языка оригинала можно перевести как «Немецкий союз по устойчивому развитию») [290], и национальные стандарты ГОСТ Р 54964 - 2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» [22], на основании которого можно дать оценку соответствия объекта недвижимости минимальным экологическим требованиям методом прямого сопоставления показателей (параметров) проекта или готового здания с приведенными в нем нормативами, а также СТО Национального объединения строителей 2.35.4 - 2011 «Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания» [48], на основании которого можно установить класс устойчивости среды обитания для построенных, реконструированных или прошедших капитальный ремонт жилых и общественных зданий, а также для их проектной документации.

Реализация концепции устойчивого развития в сфере жилищного строительства следует применять к системе «объект (территория и/или строение) – субъект». Использование концепции «устойчивая компания на рынке недвижимости» (англ. Sustainable real estate company) призвано повысить эффективность субъектов рынка недвижимости. Применение концепции «устойчивая недвижимость» (англ. Sustainable building) связано с объектом недвижимости.

Устойчивая недвижимость – это концепция создания и управления объектами жилой недвижимости на основе соблюдения принципов зеленого и энергоэффективного строительства, «смарт-развития» и принципов нового урбанизма для городских территорий [152, 153, 266].

По нашему мнению, на основе анализа прогнозных сценариев развития жилищной сферы и сферы жилищного строительства необходимым условием реализации приоритетных государственных программ по обеспечению граждан России доступным и комфортным жильем является внедрение инновационных энерго- и ресурсосберегающих технологий, экологически безопасных подходов на всех этапах жизненного цикла объектов жилой недвижимости, включая стадию эксплуатации, на долю которой приходится до 80% совокупных затрат. Кроме того, мы считаем, что очень важно уделять внимание вопросам управления стоимостью объектов жилой недвижимости на всех этапах жизненного цикла, так как именно с помощью этого механизма можно управлять соотношением потребительских характеристик, создаваемой ценностью и рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости.

3.2 Экономическая концепция жилой недвижимости как интегрирующий процесс управления и развития сферы жилищного строительства

Экономическая концепция жилой недвижимости рассматривает вопросы управления стоимостью объектов жилой недвижимости. Управление стоимостью – это интегрирующий процесс, который направлен на качественное улучшение

стратегических и оперативных решений на всех этапах жизненного цикла объекта жилой недвижимости. Стоимость, выступая наилучшим экономическим показателем, способствует достижению определенных целей при разработке и принятии стратегических и оперативных решений, так как всякое требование любого участника рынка жилой недвижимости и сферы жилищного строительства поддается стоимостной оценке. Как правило, невозможно принимать и реализовывать решения, не обладая необходимой информацией, при этом ни один из других показателей деятельности не является таким информативно содержательным как стоимость, но расплатой за ее универсальность является сложность определения. Стоимость изменяется с течением времени, она отличается для различных участников рынка жилья и участников сферы жилищного строительства и зависит от целей, которыми они руководствуются [306]. Стоимость объекта жилой недвижимости подвержена влиянию большого количества внешних и внутренних факторов, исследование которых было проведено в разделе 2.2 настоящей работы.

Стоимость объекта жилой недвижимости подвержена изменениям на протяжении всего жизненного цикла и определяется на конкретный момент времени на основе оценки на предмет возможности удовлетворения жилищной потребности. Каждый человек приобретая объект жилой недвижимости в собственность ориентируется на стоимость совокупных затрат владения [299], а приобретая его во временное пользование на условиях аренды ориентируется на стоимость аренды.

Стоимость совокупных затрат владения связана со следующими видами затрат: затраты до начала строительства (приобретение прав на земельный участок, проектно-изыскательские работы, экспертиза проекта), затраты в период строительства, включая затраты на ввод объекта в эксплуатацию (выполнение строительно-монтажных работ, строительный надзор, авторский контроль, подключение к внешним инженерным сетям), расходы на стадии эксплуатации (стоимость коммунальных ресурсов из внешних сетей для обеспечения жизнедеятельности здания, затраты на текущий и капитальный ремонты конструкций и инженерных систем здания), затраты на утилизацию объекта, величина которых значительно

различна в зависимости от стадии и состояния объекта недвижимости в момент его приобретения и целей будущего собственника в отношении использования объекта недвижимости.

Стоит отметить, что в практике существует зависимость между стоимостью проектирования и строительства и стоимостью эксплуатации здания, представленная на рис. 3.1, что объясняется тем обстоятельством, когда применение более прогрессивных проектных решений с использованием новых строительных материалов, технологий, инженерных систем, отвечающих современным условиям приоритетного развития жилой недвижимости и сферы жилищного строительства – энергоэффективности и зелености зданий, смарт-технологий, требуя больших единовременных затрат до ввода объекта в эксплуатацию, способствует снижению периодических расходов на эксплуатацию и ремонт в течение планового периода эксплуатации.

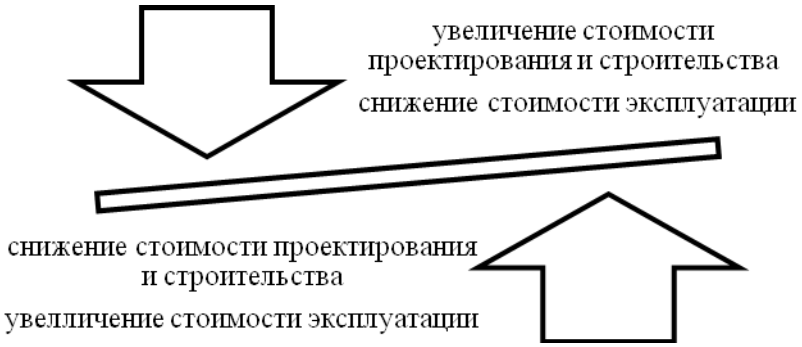

Рис. 3.1 - Взаимосвязь изменения стоимости создания (проектирования и строительства) и эксплуатации объектов недвижимости

В силу социально-экономической роли жилой недвижимости вопросы практической значимости в рамках концепции управления ее стоимостью находят широкое отражение в научных и практических исследованиях. Прежде всего, это обусловлено необходимостью оценки ее стоимости, что обязательно в целях налогообложения, страхования, кредитования объектов жилой недвижимости, совершения сделок купли-продажи и аренды, определения эффективности маркетинговых стратегий при продвижении объектов жилой недвижимости на рынке.

Сложившиеся в мировой практике технологии оценки рыночной стоимости широко известны, давно применяются и основываются на трех методических подходах [93, 284, 304]:

1. При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемой собственности, затем вычитается сумма оценённого износа зданий и сооружений и добавляется стоимость участка земли как свободного. Этот подход востребован в случаях, когда требуется отделение стоимости зданий и сооружений от стоимости земли, а также применяется в целях подоходного налогообложения, в этом случае износ зданий и сооружений вычитается из налогооблагаемого дохода.

2. Доходный подход используется на практике, когда стоимость собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые объект оценки способен приносить в будущем.

3. Подход основан на оценке рыночной стоимости собственности исходя из сведений о недавно заключенных сделках с аналогичными объектами жилой недвижимости. В этом случае предполагается, что осведомленный инвестор или покупатель не станет платить за конкретную собственность больше, чем ему это обойдётся при приобретении другой похожей собственности, обладающей такой же ценностью на основе полезности потребительских свойств.

Оценка рыночной стоимости объектов жилой недвижимости производится на всех этапах жизненного цикла здания, которое выступает физической основой их существования и является результатом инвестиционно-строительной деятельности, формируя совместно с окружающей внешней средой потребительские характеристики объектов. При этом следует отметить, что цели оценки и факторы формирования рыночной стоимости объектов жилой недвижимости на протяжении жизненного цикла меняются, что отражено в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Цель оценки и факторы формирования рыночной стоимости по этапам жизненного цикла объектов жилой недвижимости

Этап жизненного цикла	Цель оценки	Факторы, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости
Предпроектные работы и проектирование	Проверка целесообразности инвестиционных вложений (оценка эффективности проекта)	Местоположение и престижность района (размещение в плане поселения и примыкающее окружение; приближенность к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям; доступность и состояние инженерных коммуникаций; наличие объектов социально-культурного назначения; доступность общественного транспорта; экологическая обстановка).

Окончание табл.3.1

Стадия строительства	Оценка прав на недвижимое имущество в сделках купли-продажи на первичном рынке жилья, определенные налогооблагаемой базы	Местоположение и престижность района; физические характеристики здания и жилых помещений (архитектурная выразительность здания; размеры, архитектурно-планировочные и объемно-конструктивные решения жилых помещений; инженерные решения систем жизнеобеспечения; наличие встроенно-пристроенных помещений в здании для комфортного проживания); степень готовности объекта
Этап жизненного цикла	Цель оценки	Факторы, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости
Стадия эксплуатации	Оценка стоимости объектов жилой недвижимости в сделках на вторичном рынке жилья, определение налогооблагаемой базы	Местоположение и престижность района; физические характеристики здания и жилых помещений с учетом фактического состояния (учет степени физического и функционального износа, зависящего от года постройки здания, определяющего период эксплуатации)
Стадия ликвидации	Оценка стоимости затрат на утилизацию (ликвидацию) объекта недвижимости, оценка стоимости затрат на создание аналогичного объекта	Местоположение и престижность района; состояние конструктивных элементов здания с учетом степени физического и функционального износа, зависящего от года постройки здания, определяющего период эксплуатации.

Источник: составлено автором

Таким образом, месторасположение и престижность района являются факторами формирования рыночной стоимости объектов жилой недвижимости на протяжении всего жизненного цикла здания, в котором они обустроены и представляют ценность, обусловленную комфортностью проживания в микрорайоне [303]. При строительстве жилых объектов также одним из факторов формирования рыночной стоимости выступает степень готовности объекта, а на стадии эксплуатации и ликвидации объекта важным фактором является год постройки здания. Физические характеристики здания и жилых помещений, являясь очень важным фактором формирования рыночной стоимости объектов жилой недвижимости на стадии строительства и эксплуатации, не участвуют в формировании рыночной стоимости объектов жилой недвижимости на стадии предпроектных работ и проектирования. Однако, именно физические характеристики жилых помещений и непосредственно жилого здания, задаваемые проектными решениями,

определяются как важные характеристики потребительских свойств, представляющих ценность для потребителя.

На наш взгляд, из вышеизложенного, следует, что вопросам морфологического и экономического моделирования объектов жилищного строительства следует уделять особое внимание еще на стадии разработки концепции проекта отдельных зданий и в целом жилого микрорайона с учетом стоимости их жизненного цикла.

Стоит отметить, что известные методические подходы, суть которых была рассмотрена выше:

- позволяют лишь определить стоимость объекта жилой недвижимости на определенный момент времени, но не определяют суть концепции управления стоимостью жилой недвижимости, которая по нашему мнению заключается в том, что для собственника управление стоимостью, с одной стороны, должно быть нацелено на обеспечение роста рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, а с другой стороны на снижение стоимости совокупных затрат владения, что и составляет парадигму управления стоимостью любой недвижимости, в том числе и объектов жилой недвижимости;

- методические подходы не позволяют управлять стоимостью совокупных затрат на различных этапах жизненного цикла объектов жилой недвижимости. Перед собственниками объектов недвижимости стоит сложная задача - обеспечение положительного изменения уровня доходности объекта недвижимости, максимизации его стоимости, при сохранении и развитии его материально-технических свойств в долгосрочной перспективе, понимая, что в конечном итоге объект необходимо будет утилизировать с определенными затратами. Решение данной задачи невозможно без разработки соответствующего методического подхода к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости, адаптации его к изменившимся условиям на основе анализа факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов, а также модернизации его процесса управления.

Методический подход к оценке стоимости владения недвижимостью отражает становление и развитие мирового и отечественного экономического тренда

стоимостного управления товарами и услугами во всех отраслях общественного производства на основе их жизненных циклов. Это подход призывает к формированию нового экономического мышления у всех участников жилищной сферы и сферы жилищного строительства.

В этом случае формируется восприятие категории стоимости объектов недвижимости как локальной цены их приобретения и цены владения в виде стоимостного эквивалента всех интегральных затрат по всему жизненному циклу объектов, начиная от затрат на прединвестиционные исследования, приобретения земель, выполнения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, и заканчивая стоимостью работ по ликвидации объекта в конце срока его эксплуатации.

Задачи управления стоимостью объекта недвижимости по стадиям жизненного цикла существенно отличаются друг от друга. В процессе создания основной упор делается на минимизацию затрат по объекту недвижимости при соблюдении всех нормативных и технических требований, а также контроль сроков выполнения работ на предпроектной стадии, а также в процессе проектирования и строительства. В процессе использования ключевым фактором является прирост стоимости для решения материальных задач собственника. В процессе ликвидации объекта важен уровень понесенных при этом затрат.

В настоящее время потребители при покупке товаров тщательного выбора, например, автомобиля, считают стоимость владения им как совокупные затраты на приобретение, расход топлива, затраты на техобслуживание и страховку на определенный срок эксплуатации и владения. Однако, в сделках купли продажи такое же экономическое мышление применительно к оценке и управлению стоимостью владения жилых объектов недвижимости в рамках жизненного цикла их строительства, эксплуатации и ликвидации находится еще на стадии зарождения и развития.

На территории РФ утверждена и введена в действие решением Совета Национального объединения проектировщиков от 4 июня 2014 г. «Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат»

[163], в соответствие с которой расчет совокупной стоимости жизненного цикла здания определяется по формуле (3.1)

$$СЖЦЗ = З_{ед} \cdot E_k \cdot R + З_{пер} \cdot G_k \cdot T \cdot K \cdot R, \quad (3.1)$$

где СЖЦЗ - стоимость затрат жизненного цикла здания;

$З_{ед}$- сумма единовременных затрат на проектирование, производство (строительство), ввод в эксплуатацию и вывод из эксплуатации (утилизацию);

$З_{пер}$ - сумма периодических расходов (затрат) в течение планового периода эксплуатации на ресурсы, обслуживание, текущий и капитальный ремонты, расходные материалы, управление и оплату труда;

E_k - коэффициент учета класса энергоэффективности здания, определяется в соответствие с таблицей 3.4 [163];

G_k - коэффициент «зелености», определяется в соответствие с табл.3.5 [163];

T - количество периодов проведения ремонтов и замены оборудования в течение планового срока эксплуатации (жизненного цикла) для каждого элемента расчета;

K - поправочный коэффициент, учитывающий сезонность, и/или отклонение от нормативов;

R - фактор дисконтирования, рассчитываемый по формуле (3.2)

$$R = \frac{1}{(1+r)^n}, \quad (3.2)$$

где R – фактор дисконтирования;

r – ставка дисконтирования (доходности) в долях;

n– порядковый номер года, исчисляемый от начала прогнозного периода.

Определение стоимости жизненного цикла здания позволяет на основе принятых проектных решений будущего здания с заданными потребительскими характеристиками рассчитать совокупную стоимость затрат владения. При этом приведенная стоимость владения зданием как объектом жилой недвижимости, равная отношению совокупной стоимости затрат на протяжении всего жизненного цикла к плановому периоду эксплуатации, определяемого в зависимости от отнесения здания в ту или иную группу по капитальности, должна стать определя-

ющим критерием при вариантном моделировании проектных решений.

3.3. Жилищная политика и жилищная стратегия как государственная концепция управления и развития сферы жилищного строительства

Универсального определения понятия «жилищная политика» в современной экономической теории не сформировалось. Также, в настоящее время, понятие «жилищная политика» не отражено ни в Жилищном кодексе Российской Федерации, ни в каком-либо другом законодательном или нормативно-правовом акте. Мы полагаем в своем исследовании, обоснованным следующее определение жилищной политики – это деятельность органов государственной власти, направленная на обеспечение граждан жильем, отвечающим различным потребностям и возможностям на уровне не ниже законодательно установленных требований, а также решения проблем развития жилищной сферы посредством установления целей, определения задач, принципов, разработки программ, инструментов, методов.

Жилищная политика государства меняется с течением времени. В течение последнего столетия в России действовали три национальные системы удовлетворения жилищных потребностей общества, отличие которых обусловлено разной структурой собственности [155]:

- дореволюционная, в которой жилищные отношения как гражданские отношения регламентировались частным правом, жилищное законодательство как комплексная отрасль российского законодательства и как инструмент государства в решении жилищного вопроса не было сформировано, несмотря на социальную остроту жилищной проблемы органы государственной власти не занимались ее решением;

- советская, в которой в отличие от дореволюционной была сформирована комплексная отрасль советского жилищного законодательства, регулирующая группу разнородных отношений, условно объединяемых как жилищные, были

определены нормы публичного и гражданского права, а государство решало главную роль в системе удовлетворения жилищных потребностей граждан, при этом рынок жилья не функционировал;

- постсоветская, в которой жилищное законодательство как многоотраслевое сохраняет свои функции в структуре постсоветского российского законодательства, а постсоветское государство (органы местного самоуправления) перестало быть монополистом в жилищном строительстве и жилищном фонде. При этом рынок жилья стал для большинства инструментом удовлетворения жилищных потребностей вместо имевшего ранее места директивного распределения.

Малышев Д. П. и др. в монографии «Формирование и реализация жилищной политики на региональном уровне» в результате анализа теоретических подходов к моделям формирования жилищной политики предлагают выделять следующие основные модели формирования жилищной политики:

- 1-ая модель, предусматривающая доминирующую роль государства в обеспечении населения жильем с минимальным внедрением рыночных отношений и механизмов. При данной модели решение жилищных проблем осуществляется путем выделения государственных ассигнований на строительство жилья и последующей сдаче его в наем за умеренную плату. Распределение осуществляется в порядке жилищной очереди. Использование данной модели в течение продолжительного периода времени порождает социальное иждивенчество в жилищной сфере и низкую эффективность использования выделяемых ресурсов.

- 2-ая модель, предусматривающая широкое внедрение рыночных отношений и механизмов в ЖКХ и наличие минимального государственное вмешательство в сферу создания, распределения и потребления жилья. При данной модели решение жилищных проблем осуществляется путем расширения частного жилищного строительства, приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, и передачи управления жильем частным компаниям. Ограничение бюджетных расходов на жилищные программы приводит к увеличению нехватки жилья эконом-класса при значительных размерах пустующего дорогого.

- 3-ая (смешанная) модель, предусматривающая активное использование как

рыночного механизма в ЖКХ, так и наличие широкой государственной поддержки различных категорий граждан в обеспечении жильем.

Жилищная политика корректируется с течением времени. В этих целях разрабатывается жилищная стратегия на определенный временной промежуток для решения проблем, обозначенных временем.

На основе оценивания существующих подходов к определению понятия жилищная стратегия [82, 113], мы считаем, что жилищная стратегия – это комплекс решений, связанных с воспроизводством жилищного фонда, направленных на формирование структуры жилищного строительства, позволяющих в перспективе формировать сбалансированную структуру жилищного фонда, соответствующую потребностям различных категорий граждан, которым необходимо предоставить возможность планирования и практической реализации приемлемого процесса улучшения жилищных условий в соответствие с имеющимися запросами.

Ключевыми задачами разработки жилищной стратегии являются [82]:

1. Установление объемов нового строительства и определение сбалансированной структуры жилищного строительства и жилищного фонда в целях удовлетворение жилищных потребностей различных категорий граждан;

2. Предоставление различным категориям граждан возможности планирования и практической реализации приемлемого процесса улучшения жилищных - условий.

Для достижения первой цели необходимо в рамках каждого региона разрабатывать стратегию воспроизводства жилищного фонда, отвечающего потребностям проживающих в нем граждан с учетом региональных особенностей.

Обобщенно схема разработки воспроизводства жилищного фонда на уровне региона представлена на рисунке 3.2, и включает пять этапов [251, 272]:

1. Формулирование целей стратегии воспроизводства жилищного фонда региона.

2. Определение емкости рынка жилья региона, оценка спроса и предложения, а также прогноз спроса с учетом социальной дифференциации общества.

3. Формирование задач воспроизводства жилищного фонда, складывается из опыта и текущей ситуации по обеспечению объектами жилой недвижимости жителей региона.

4. Разработка стратегии воспроизводства жилищного фонда на основе реализации отдельных инвестиционно-строительных проектов. В этих целях необходимо проанализировать ситуацию на рынке жилья региона, дифференцированные жилищные потребности населения, предложение жилья на рынке, а также следует учитывать состояние городской среды.

5. Оценка социально-экономической эффективности альтернативных проектов воспроизводства жилищного фонда региона, на основе оценки отдельных инвестиционно-строительных проектов.

Достижение второй цели, а именно, предоставление различным категориям граждан возможности планирования и практической реализации приемлемого процесса улучшения жилищных условий, более затруднено в виду дифференциации современного общества России по уровню дохода.

Мы полагаем, что для решения жилищного вопроса в современных социально-экономических условиях России необходимо учитывать существующее расслоения общества на три социальные группы, для которых различны варианты решения этого вопроса [68, 70, 73, 100].

Первая группа – это финансово состоятельные люди, семьи которых имеют высокий уровень доходов, поэтому в решение жилищного вопроса обходятся без помощи государства. Численность этой группы не значительна, около 7–10 % от общей численности населения страны. Для удовлетворения жилищной потребности представители этой группы за собственные средства осуществляют строительство особняков и коттеджей, элитных жилых домов, приобретают квартиры весьма повышенной степени комфортности в многоэтажных жилых зданиях, как правило на последних этажах.

Ко второй группе следует отнести людей, семьи которых имеют доходы выше и на уровне средних по стране, так называемые представители среднего класса, для решения жилищного вопроса они используют частично собственные

средства, но в основном прибегают к получению кредитов банка, в том числе ипотечное кредитование, кроме того возможна некоторая помощь со стороны предприятий где они трудятся в виде предоставления ссуд на оговоренный период.

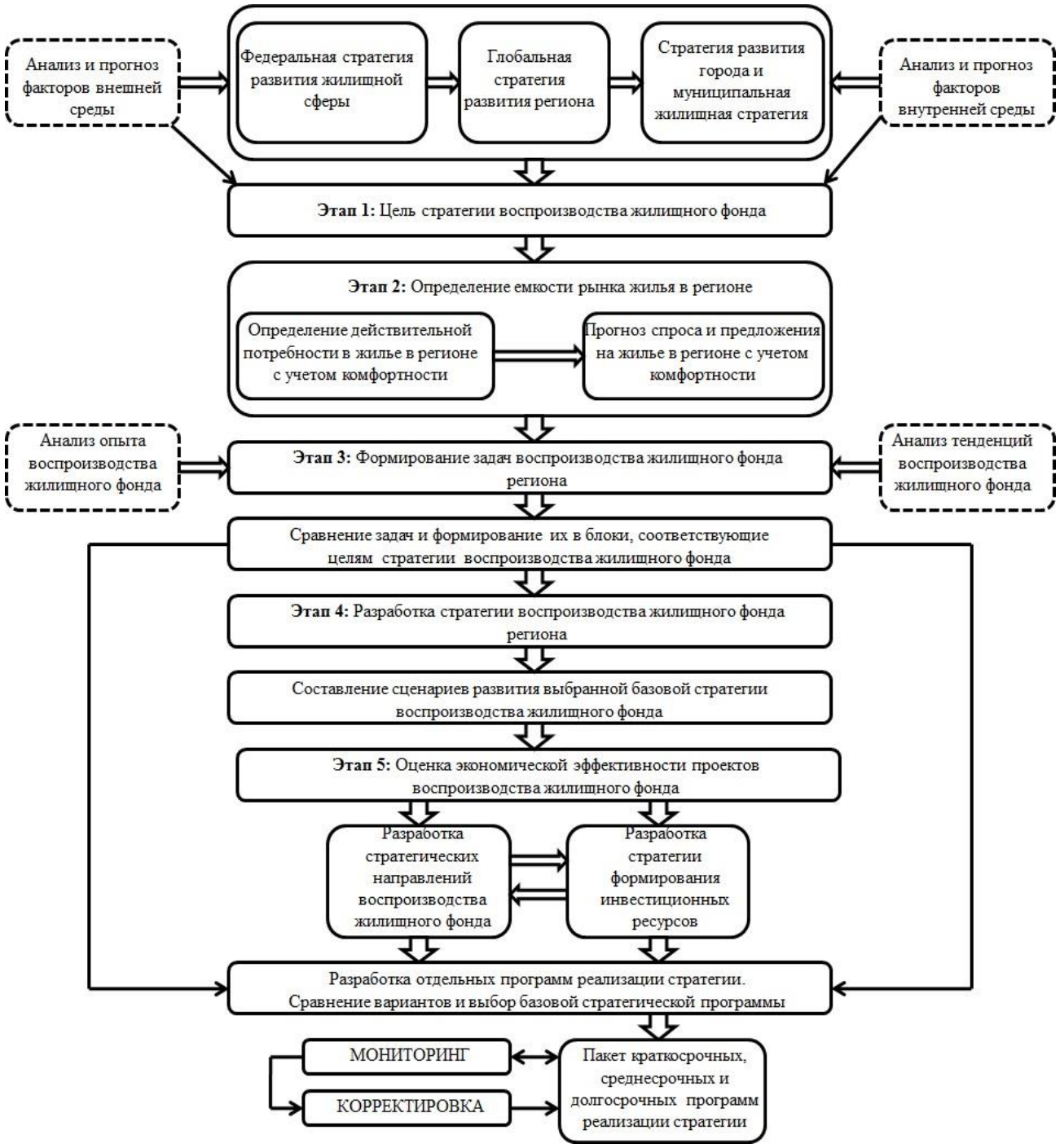

Рис. 3.2 - Этапы формирования региональной стратегии воспроизводства жилищного фонда

Этот социальный слой также не значителен и составляет порядка 15–20 %. Жилищную потребность эта группа населения решает за счет строительства ин-

дивидуального жилья и приобретения квартир стандартного или повышенного качества на первичном и вторичном рынке жилья.

Третья группа населения – это люди, семейный бюджет которых ниже чем в среднем по стране. Это самая многочисленная на сегодня группа в России, ее численность составляет 60 – 70 %% от общего количества граждан, именно для нее решение жилищного вопроса стоит особо остро, так как практически имеющийся уровень цен на рынке жилья и отсутствие возможности получения банковских кредитов для этой категории делает жилье не доступным. Лишь часть семей этой категории в соответствие с Жилищным кодексом РФ имеет право на социальное жилье, которое должно предоставляться государством на условиях жилищного найма. Для удовлетворения жилищных потребностей этой многочисленной группы граждан необходимо жилье с типовыми или так называемыми стандартными потребительскими характеристиками, а уровень цен должен соответствовать критерию доступности жилья в сделках купли продажи или на рынке аренды.

В условиях мобильности современного общества необходимо для всех обозначенных выше групп иметь арендный жилищный фонд соответствующих потребительских характеристик, что особенно актуально для последней третьей и самой многочисленной группы граждан России. Сегодня на рынке жилья имеются объекты различных потребительских характеристик, построенных в разное время, предназначенных для людей с разным уровнем финансовой состоятельности.

В общественном менталитете есть представление о жилищном стандарте как о приемлемом уровне жилищных условий для каждой из вышеуказанных групп населения с учетом экономических возможностей общества. Поэтому проектирование и строительство объектов жилой недвижимости должно опираться на потребительские предпочтения и платежеспособность каждой социальной группы людей как основу формирования современных жилищных стандартов, а создание дифференцированного жилья по степени комфорта и стоимости для удовлетворения социальных потребностей различных слоев населения является одной из задач сегодняшнего дня в сфере жилищного строительства.

Конечно, стоит отметить, что в практике отмечается замена ранее преобла-

дающей типологии жилых объектов, которая была нормативной и нормами определялся набор показателей, который обеспечивал приемлемый уровень жилищных условий для большинства населения с типовыми потребительскими характеристиками, на социально-потребительские модели, которые учитывают дифференциацию самого общества.

Но, при этом не разработано соответствующее методическое и нормативно-правовое обеспечение. Современными строительными нормами частично регламентированы показатели, которые соответствуют только социальному стандарту жилья. Но должны быть конкретизированы критерии и индикаторы для жилья различной степени комфорта, что необходимо упорядочить в технических регламентах, принимаемых в формате Федеральных законов в виде различных категорий жилищного стандарта [81, 86, 383].

С учетом дифференциации российского общества на три основные социальные группы необходимы три основные категории жилищного стандарта: стандартный (типовой), повышенный, элитный. При этом жилищный стандарт будет обобщенно характеризовать жилищные условия с учетом степени комфортности жилья, от которой будет зависеть стоимость приобретения или аренды жилья. Потому необходима модель каждого из указанных жилищных стандартов, определение их основных критериев и индикаторов оценки в целях дифференциации.

Жилищный стандарт должен определяться широким набором показателей - критериев и индикаторов, которые, с одной стороны, характеризуют комфортность условий проживания в объектах жилой недвижимости, а с другой, характеризуют условия предоставления жилых объектов недвижимости, то есть условия использования объектов как жилищного блага.

В числе показателей, определяющих комфортность проживания в объектах жилой недвижимости следует рассматривать архитектурно-планировочные и объемно-конструктивные решения жилых зданий, инженерно-технические системы и оборудование, определяющие санитарно-гигиенические параметры, экологические и эксплуатационные характеристики в них жилых помещений и зон общего пользования, а также обустройство придомовой территории и наличие рядом со-

циально-бытовой и транспортной инфраструктуры [280].

Условия предоставления объектов жилой недвижимости возможны либо на основе приобретения в собственность или на условиях корпоративной аренды или социального найма жилья. Жилищные стандарты существуют в обществе и являются условием мотивации каждого человека и средством постепенного улучшения жилищных условий населения.

На современном этапе возможность планирования и практической реализации процесса улучшения жилищных условий различных категорий граждан зависит от эффективности мероприятий в рамках проводимой государственной жилищной политики по отношению к различным группам населения (рисунок 3.3).

Для каждой группы населения, разделяемых по признаку доходности, определены соответствующие меры государственного влияния, направленные на возможность улучшения жилищных условий. Эти меры реализуются путем принятия соответствующих программ, инструментов и методов в целях достижения поставленных стратегических задач.

Рис. 3.3 - Влияние государственной жилищной политики на различные группы населения

Мы полагаем, что каждый человек или домохозяйство при выборе жилищных условий для удовлетворения собственных жилищных потребностей, ориентируется на приемлемый для них жилищный стандарт, под которым в данном случае следует понимать желаемые и доступные для него жилищные условия в конкретный период времени.

При этом хотелось бы отметить, что запросы отдельных групп потребителей формируют различные требования к степени комфортности объектов жилой недвижимости, но при этом стоит отметить отсутствие норм прямого действия со стороны государства, регулирующих потребительские свойства объектов жилой недвижимости, формирующих ту или иную степень комфортности пространственной жилой среды как непосредственно жилых помещений, так и комфортность городской (поселенческой) среды.

В настоящее время определены лишь отдельные параметры потребительских свойств жилья, ранее определено государством как жилье эконом - класса, рассматриваемое сегодня как стандартное жилье, которое должно стать доступным для большинства населения.

Выводы к главе 3

В соответствие с поставленной целью исследования в главе решалась задача:

- обосновать необходимость разработки методологического подхода к управлению и развитию сферы жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности с учетом социально-имущественной стратификации населения Российской Федерации, что позволит формировать запрос на строительство в микрорайоне жилья для различных групп населения.

Проводимая государством жилищная политика и жилищная стратегия выступают в качестве государственной концепции управления и развития сферы жилищного строительства в целях создания условий для удовлетворения жилищных потребностей граждан с учетом устойчивого развития территорий и управления стоимостью объектов жилой недвижимости.

Определено, что каждый человек или домохозяйство при выборе жилищных условий для удовлетворения собственных жилищных потребностей, ориентируется на приемлемый для них жилищный стандарт, под которым в данном случае следует понимать желаемые и доступные для него жилищные условия.

С учетом дифференциации российского общества на три основные социальные группы необходимы три основные категории жилищного стандарта: стандартный (типовой), повышенный, элитный.

При этом хотелось бы отметить, что запросы этих отдельных групп потребителей формируют различные требования к степени комфортности объектов жилой недвижимости, что позволяет обосновать необходимость разработки методологического подхода к управлению и развитию сферы жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности.

4. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ И РАЗВИТИЮ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СТЕПЕНИ КОМФОРТНОСТИ

4.1. Жилищный спрос и инвестиционная привлекательность жилой недвижимости как базовое условие для разработки подхода

В современной научной литературе понятие методологического подхода рассматривается по-разному. Так, например, по мнению Стефанова Н. К., это принципиальная методологическая ориентация исследования, как точка зрения, с которой рассматривается объект изучения (способ определения объекта), как понятие или принцип руководящий общей стратегией исследования, и как совокупность (система) принципов, которые определяют общую цель и стратегию соответствующей деятельности [258]. Лещак О.В. полагает, что это принципиальная методологическая ориентация исследования, точка зрения, с которой рассматривается объект изучения (способ определения объекта), понятие или принцип, руководящий общей стратегией исследования [145].

Важными составляющими в методологическом подходе являются понятия: «методологическая ориентация» и «объект исследования». Уточним эти понятия в целях настоящего исследования, то есть в целях разработки методологического подхода к управлению сферой жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности.

Заметим, что дифференциация объекта жилой недвижимости - это акт отличия объекта жилой недвижимости по основным характеристикам, в качестве которых могут выступать стадии жизненного цикла объекта, формы удовлетворения жилищной потребности (социальный или коммерческий наем, приобретение объекта в собственность или на безвозмездных началах и т.д.), потребительские характеристики, создающие комфорт и характеризующие качество жилой среды, то есть степень ее комфортности.

Дифференциация объектов в системе жилой недвижимости по степени комфортности жилой среды обусловлена разнородностью потребителей по различным основаниям, а также развитием научно-технического прогресса, задающего параметры комфорта через возможные удобства и зрительное восприятие окружающей пространственной среды, создаваемой объектами жилой недвижимости.

Методологическая ориентация, как точка зрения, охватывает процесс научного исследования в его целостности и дает возможность осуществить необходимую декомпозицию рассматриваемых явлений и/или процессов, позволяет устанавливать связи между декомпозиционными элементами и рассматривать механизм их взаимосвязи. Включает познавательную трудность, породившую данную ситуацию как разрыв между поставленной проблемой и недостаточностью имеющихся для ее решения научных средств, требования к продукту, который должен быть получен в результате исследования, и средства организации и реализации научного исследования.

Объект исследования в методологическом смысле – это реальность, которая специально выделена и очерчена в своих границах. Достигается путем выявления устойчивых и необходимых связей явлений в рассматриваемой области. Тесно связан с определением исследовательской задачи или научной проблемы. Подход к объекту исследования как к системе предполагает выявление в нем структуры, различных типов связей, способов взаимодействия и других системных элементов. При разработке данного методологического подхода объектом исследования выступает комфортность проживания населения в городе в контексте устойчивого развития общества и удовлетворения его жилищных потребностей, при этом особое внимание уделено оценке степени комфортности. Ранее нами была определена комфортность объектов жилой недвижимости как комплексная оценка потребительских качеств окружающей среды, то есть создаваемого ими комфорта пространственной среды, который может быть охарактеризован через систему критериев. При этом в реальной сфере жилищного строительства возможна разная степень создаваемого комфорта объектами жилой недвижимости, которая обозначена как комфортность жилищных условий или комфортность прожива-

ния.

В обществе всегда существует социальное расслоение внутри населения, различный уровень дохода, и, следовательно, разные жилищные потребности, возможности и способы ее удовлетворения. Поэтому еще в период античности богатые и знатные люди воздвигали для себя настоящие дворцы из мрамора, которые окружали сады, в них впервые появилось несколько комнат – до этого дома представляли собой одно большое внутреннее помещение, к домам были подведены коммуникации – вода и канализация. Жилища бедных людей были простые – часто их создавали из глины и дерева, чаще всего с одной комнатой. И сегодня, главным образом, именно уровень достатка людей, безусловно, отражается на потребительских предпочтениях в выборе способа удовлетворения жилищной потребности, и формирует жилищный спрос на объекты жилой недвижимости. Мы полагаем, что исследование факторов жилищного спроса в зависимости от его типа (табл. 4.1) предполагает соответствующее информационное обеспечение и позволят оценить жилищный спрос, который в свою очередь является основой для формирования предложения на рынке жилья.

Таблица 4.1

Информационное обеспечение исследования факторов жилищного спроса в зависимости от его типа

Критерии оценки	Тип жилищного спроса	Факторы жилищного спроса	Информационное обеспечение
По формам образования	Потенциальный спрос	Демографическая ситуация, состав семьи и домохозяйств; количество используемого жилья, его благоустроенность и техническое состояние	Статистические данные
	Реальный спрос	Намерения домохозяйств изменить жилищные условия	Опрос населения
Цель (мотив)	Потребительский спрос	Численность населения и число домохозяйств; количество и качество жилых объектов; финансовая состоятельность домохозяйств; индивидуальные предпочтения людей; социальная структура населения; доступность государственной поддержки	Статистические данные; опрос населения; государственные программы поддержки

Окончание табл. 4.1.

	Инвестиционный спрос	Доступность и доходность альтернативных источников инвестирования; оценка степени риска инвестиций	Мониторинг рынка недвижимости
	Спрос на социальное жилье	Государственные бюджетные жилищные инвестиции	Статистические данные; государственные программы поддержки
Форма проявления (платежеспособность)	Платежеспособный спрос	Доходы и сбережения домохозяйств; доступность заемных средств; спекулятивные, инвестиционные и инфляционные ожидания	Статистические данные; мониторинг рынка жилья; государственные программы поддержки; ключевая ставка ЦБ РФ
	Неплатежеспособный спрос	Доходы и сбережения домохозяйств; доступность заемных средств	
Функциональный признак	Спрос на первичном рынке	Государственные бюджетные жилищные инвестиции; развитость институтов и механизмов проектного финансирования в сфере жилищного строительства; уровень монополизации среди застройщиков	Статистические данные; государственные программы поддержки; структура управления и законодательная база в сфере жилищного строительства; мониторинг застройщиков
	Спрос на вторичном рынке	Расширенные типы воспроизводства жилья: реконструкция, капитальный ремонт, модернизация	Статистические данные
Тип заключаемых договоров на рынке	Спрос на приобретение жилья в собственность	Доходы и сбережения домохозяйств, их предпочтения; инфляционные ожидания	Статистические данные; опрос населения; проектные декларации
	Спрос на найм жилья	Доходы и сбережения домохозяйств, их предпочтения	Статистические данные; опрос населения; кадастровые планы
Дифференциация типа жилья по степени комфортности	Спрос на стандартное жилье	Доходы и сбережения домохозяйств, потребительские предпочтения с учетом особенностей месторасположения, количественных и качественных характеристик объектов жилой недвижимости	Проектные декларации, кадастровые планы; сведения о социальной инфраструктуре и транспортной доступности объектов жилой недвижимости
	Спрос на жилье повышенных потребительских характеристик		
Степень удовлетворенности	Удовлетворенный спрос	Соответствие потребительских характеристик объектов жилой недвижимости финансовым возможностям и предпочтениям людей	Опрос населения
	Неудовлетворенный спрос	Не соответствие потребительских характеристик объектов жилой недвижимости финансовым возможностям и предпочтениям людей	

Источник: составлено автором

Развитие рынка жилья возможно лишь на основе развития сферы жилищного строительства, в результате деятельности которой меняется предложение на рынке первичного жилья, появляются новые потребительские характеристики жилых помещений, жилых домов и окружающей жилой среды.

Ситуация на рынке жилья будет меняться на основе достигнутых и планируемых результатов деятельности в сфере жилищного строительства. Функционирование сферы жилищного строительства предполагает вовлечение в нее инвестиций для создания новых объектов и реконструкции существующих, проведения капитального ремонта и модернизации существующих объектов жилой недвижимости, которые должны быть инвестиционно-привлекательными [65].

В результате смыслового обобщения существующих понятий инвестиционной привлекательности недвижимости [75, 103, 173, 293] и учитывая специфику понятий «жилая недвижимость определим следующее понятие «инвестиционная привлекательность объектов недвижимости в сфере жилищного строительства – это комплексная категория, характеризующая возможность вызвать коммерческий или иной интерес у инвестора, включая способность объектов жилой недвижимости после реализации инвестиционного проекта приносить доход или иные выгоды – использование как место проживания, своему инвестору».

Таким образом, на основе вышеприведенного определения мы полагаем, что оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости связана с определением системы параметров А (p1,p2,…,pn), характеризующих потребительские свойства объектов на локальном рынке жилья, стоимость совокупных затрат владения ими и предполагаемой выгодой от распоряжения и/или использования на основе прав собственности на каждом этапе жизненного цикла объектов.

Оценка потребительских характеристик определяется в зависимости от количественных и качественных параметров непосредственно объектов жилой недвижимости и окружающей жилой среды в рамках удовлетворения жилищной потребности на основе предъявляемых требований со стороны потребителя о которых мы говорили выше. При этом непосредственно оцениваются потребительские качества местоположения объекта жилой недвижимости, характеристики здания и

приобретаемых в нем жилых помещений для проживания, которые по степени комфортности будут соответствовать платежеспособности людей.

Стоимость совокупных затрат владения связана с затратами на приобретение, в том числе создание, объекта жилой недвижимости и затратами на его содержание и развитие, величина и состав которых значительно различны в зависимости от стадии и состояния объекта недвижимости в момент его приобретения и целей будущего собственника в отношении использования объекта недвижимости.

Предполагаемые выгоды от распоряжения и/или использования на основе прав собственности на каждом этапе жизненного цикла объектов связаны, прежде всего, с их потребительским характеристиками. Собственник объекта жилой недвижимости может продать объект на любом этапе его жизненного цикла, либо на стадии эксплуатации использовать его в качестве удовлетворения жилищной потребности самостоятельно или предложить его нуждающимся для аренды. Как правило, собственник оценивает свою выгоду как разницу между доходами и расходами, связанными с объектом жилой недвижимости с учетом фактора времени владения и распоряжения им. Далее приведем разработанный нами алгоритм проведения оценки инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства, который включает следующие этапы.

Этап 1. Формирование системы предпочтительных или удовлетворяющих требований инвестора параметров объектов жилищного строительства в соответствие с критериями оценки их инвестиционной привлекательности:

- параметры, характеризующие потребительские свойства объектов, то есть комфортность условий проживания в них (Pij);

- стоимостные параметры, характеризующие размер инвестиций на приобретение или создание объектов, а также будущие затраты, связанные с их содержанием (Cij);

- параметры, учитывающие возможные выгоды: потребительское благо от проживания в объекте; выгоды от продажи или сдачи объекта в аренду (Vij)/

Этап 2. Определение возможных объектов инвестирования

В качестве множества альтернатив Ω следует рассматривать произвольную конечную совокупность N объектов, зависящих от n предпочтительных параметров A (p1,p2,… ,pn) по формуле (4.1)

$$\Omega = \{A_1,\ldots,A_N\} = S^n \subset R^n , \qquad (4.1)$$

где R^n – множество имеющихся объектов на рынке жилой недвижимости;

S^n- множество рассматриваемых объектов жилищного строительства с удовлетворяющими параметрами из множестваR^n.

Этап 3. Сбор и анализ по каждому из альтернативных объектов необходимой исходной информации в соответствие с предпочтительными параметрами.

Сбор данных о потребительских характеристиках объектов жилищного строительства для определения комфортности жилищных условий (Pij) формируются в соответствие с определенными выше уровнями комфортности: жилые помещения, жилое здание; прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий; внешняя среда.

На основе представленной выше методике могут быть выбраны все или отдельные параметры для оценки комфортности каждого уровня объекта жилой недвижимости, которые будут задействованы при оценке инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства.

При этом в аспекте определения инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства значение степени комфортности чем выше, тем объект более интересен с позиции инвестирования.

Стоимостные параметры (Cij) включают:

1) единовременные затраты, связанные со стоимостью приобретения прав на объект жилищного строительства или единовременные затраты по созданию объекта, включая стоимость приобретения прав на земельный участок, затраты на инженерные изыскания и проектирование, строительно-монтажные работы и благоустройство территории до ввода объекта в эксплуатацию;

2) периодические расходы (затраты) на эксплуатацию и ремонт после ввода объекта жилищного строительства в течение планового периода времени, связанного с получением выгод от распоряжения и использования объекта.

Стоимостные параметры объектов жилищного строительства зависят главным образом от качества и количества ресурсов, необходимых для их строительства и эксплуатации, определяются проектными решениями, а также зависят от стоимости используемых ресурсов на рынке.

В аспекте определения инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства стоимостные параметры чем ниже, тем объект более предпочтителен для инвестирования.

Так как параметры, учитывающие возможные выгоды являются разновекторными и характеризуют будущую ситуацию, которая может развиваться по нескольким сценариям, то для оценки инвестиционной привлекательности на текущий момент времени эти параметры определять не представляется полезным для решения поставленной задачи.

Этап 4. Выбор объекта инвестирования

Для рассматриваемых объектов из множества альтернатив x (x_1,….., x_n) и y(y_1,….., y_n) необходимо установить отношение порядка xRy, порожденное скалярным упорядочиванием одномерных составляющих S^n.

В этом случае определяется по формуле (4.2)

$$[xRy] = \begin{cases} 1, \text{если} (\forall i = \overline{1,n} x_i \geq y_i) \cap (\exists k x_k \geq y_k), \\ 0, \text{в других случаях} \end{cases} \quad (4.2)$$

если [xRy] = 1, то объект *x* предпочтительнее объекта *y*. В случае [xRy] = 0 говорить о том, что *x* хуже *y* нельзя, так как объекты могут быть несравнимы.

Путем проведения ряда итераций на предмет сравнения отдельных объектов между собой по выделенным параметрам в конечном итоге определяется объект инвестирования наиболее соответствующий потребностям и возможностям инвесторов в лице компаний застройщиков и конкретных людей и домохозяйств, выступающих в настоящее время в качестве основных инвесторов в сфере жилищного строительства, для развития которой необходимо учитывать их интересы и требования к объектам жилой недвижимости, ранее нами определенных и структурированных. Напомним, что как показало исследование, в основе базовой ценности жилья лежит качество его строительства, к которому в дальнейшем присо-

единяются различные ожидания потребителей, что и формирует потребительскую ценность жилья, будущую рыночную стоимость и инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости

Таким образом, при оценке жилищного спроса и инвестиционной привлекательности жилья встает вопрос оценки потребительских характеристик, то есть по сути оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости. Поэтому существует необходимость наличия методического инструментария для проведения сравнительной оценки объектов жилой недвижимости по степени комфортности на основе дифференциации качественных потребительских характеристик, что является важной практической задачей и определило дальнейший ход настоящего исследования.

4.2. Исследование методических подходов к дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности

В отечественной практике дифференциация жилья по классам качества стала применяться сравнительно недавно, хотя во многих сферах бизнеса широко практикуется.

Практически подход заключается в том, что производится разделение совокупности различных по качеству объектов на классы в соответствии с финансовой состоятельностью и потребительскими предпочтениями покупателей, например, общепринято выделять эконом-класс, бизнес-класс, элит-класс.

Применение подхода представляет определенные трудности при реализации и порождает различие мнений экспертов и в части использования тех или иных характеристик объектов, и при определении названий отдельных классов.

Однако это подход в последнее время становится приоритетным на рынке жилья.

Отметим, что согласно Методологическим положениям по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья [47], квартиры на рынке жилья разде-

лены на следующие типы (рисунок 4.1).

Рис. 4.1 - Типы квартир на рынке жилья, согласно Методологическим положениям по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья

В классификации Росстата задействовано не так много параметров оценки, относящиеся к отдельным характеристикам квартир (размер, планировки квартир, наличие подсобных помещений и пр.), жилых зданий (материал ограждающих конструкций, наличие инженерных коммуникаций, обуславливающих степень благоустройства квартир, этажность и пр.), место расположения в черте города или поселения, но при этом не учитывается одна из важнейших характеристик жилого объекта для потребителя – качество устройства придомовой территории и наличие поблизости объектов социальной, бытовой и транспортной инфраструктуры.

Нормативная дифференциация объектов жилой недвижимости по степени комфортности в нашей стране на государственном уровне была предпринята в 1989 году. За два года до распада Советского Союза ГОССТРОЙ СССР принял Постановление от 16 мая 1989 г. № 78 СНИП 2.08.01-89. Жилые здания [37], в соответствие с которым жилые здания были разделены на общежития и многоквартирные дома.

Непосредственно одним из первых документов по классификации объектов жилой недвижимости стало Постановление правительства Москвы от 25.09.2001

«О ходе реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства в г. Москве и перспективах ее развития» [39], утвержденное с целью установления экономически обоснованной и дифференцированной платы за наем государственного и муниципального жилья. Экологическая ситуация, близость к центру, транспортная доступность, материал стен, степень износа зданий и планировка квартир были предложены в этом документе в качестве критериев классификации жилищного фонда. Использование этой методики затруднительно, поскольку для отдельных критериев нет четкой оценки, например, «хорошей» транспортной доступности или «плохой».

Однако, стоит отметить, что уже в те годы вопрос о необходимости оценке степени комфортности жилья ставился на государственном уровне. А сегодня это особенно актуально в ходе реализации новой жилищной стратегии, в ней обусловлено, что необходимо создание жилых объектов различных потребительских свойств, предназначенных для разных групп потребителей в комфортной городской среде.

С 2011 г. в практике градостроительства действует СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [26]. Данный свод правил рекомендует предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта, и указаны два доминирующих признака, характеризующих уровень комфорта жилого дома и квартиры: норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека и формула заселения жилого дома и квартиры, в соответствие с которыми может быть определен тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта: престижный (бизнес-класс), массовый (эконом-класс), социальный (муниципальное жилище) и специализированный, а также рекомендована структура жилищного фонда в соответствие с выделенными типами домов и квартир.

Целесообразно заметить, что эти два указанных признака только отчасти характеризуют разнообразные потребительские характеристики объектов жилой недвижимости, которыми, с одной стороны, руководствуются потребители при выборе условий проживания, а с другой стороны, должны учитываться в строи-

тельных нормах и правилах при проектировании, строительстве и эксплуатации жилых зданий и их элементов. Данная классификация была введена в целях укрупненного проектирования жилых зон городских и сельских поселений.

В других нормативных документах, применяемых при проектировании жилых объектов больше не упоминается о различиях жилых объектов в соответствии со степенью создаваемого комфорта. Как правило речь идет о соблюдении обязательных требований к проектным решениям, которые гарантируют безопасность жизнедеятельности без учета комфортности проектируемой жилой среды.

Так, в действующих СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» [30] определены современные правила проектирования и требования к обустройству жилых помещений без деления проектных решений с учетом степени комфортности создаваемой жилой среды.

Исследование показало, что в существующей практике проектирования, как правило, учитывается лишь минимально необходимый комплекс градостроительных, санитарно- гигиенических, экологических, эргономических нормативов, а также требований безопасности.

Но, в перспективе социально –экономическое развитие Российской Федерации требует принятия уже других решений, связанных с созданием в целом устойчивой комфортной жилой среды с учетом удовлетворения жилищных потребностей общества, дифференцированного по социальному статусу и финансовой состоятельности.

Стоит вспомнить о СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011, на который уже была ссылка в разделе 3.1, но в процессе применения Рейтинговой системы, пытаясь оценить одновременно удовлетворение потребности в комфортной среде и минимизацию воздействия на окружающую среду, можно натолкнуться на определенные противоречия.

Покупатель чаще всего заинтересован в первую очередь в приобретаемой степени комфорта и зачастую делает выбор в пользу объекта, который характеризуется наибольшим комфортом, даже если его рейтинг в рассматриваемой системе ниже, чем у аналогов, за счет меньшего числа предусмотренных мероприятий по уменьшению воздействия на окружающую среду. Таким образом, классифика-

ция несколько противоречива по своей сути.

Отметим, что как показал проведенный нами опрос населения, при выборе жилищных условий люди ориентируется не только на количество комнат и квадратуру приобретаемого жилья, для него важны технические, эксплуатационные, социально значимые и многие другие характеристики.

Также не вызывает сомнений необходимость дать покупателю жилой недвижимости полноценное представление о приобретаемом жилье и определенные гарантии качества, что возможно лишь на основе разработки жилищных стандартов, о необходимости формировании которых продекларировано в Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года, к созданию которых будут привлечены высококвалифицированные специалисты. Но пока эти вопросы находятся в стадии решения, хотя проблема назревала уже давно.

С развитием рынка жилья в практике взаимоотношений его участников и участников сферы жилищного строительства, которые создают и обслуживают объекты жилой недвижимости, возникла необходимость в создании классификации, делящей жилые объекты на классы комфортности по известным всем участникам критериям, что позволяет застройщикам сориентировать по ней свои объекты на определенную категорию покупателей и выдать соответствующее техническое задание проектировщикам, риэлторам проще сформулировать, что они продают, покупателям классификация необходима для оценки существующих вариантов на рынке предложения жилья.

В этой связи во многих регионах появляются разработанные классификации новостроек жилых зданий и комплексов по комфортности как отражение ожиданий различных групп потребителей.

Так, следует отметить, что еще в 2009 г. компания «Монолитхолдинг» первой в Красноярском крае разработала и обнародовала собственную классификацию проектов, которая была одобрена Союзом строителей Красноярского края в качестве рабочего инструмента. Классификация предусматривала четыре типа жилья: эконом, комфорт, бизнес, премиум, отнесение к которому происходит на основе выделения ключевых параметров, характеризующих месторасположение,

конструктивные особенности и планировочные решения, инженерное оснащение, инфраструктура, каждый из которых включает несколько подпунктов, поясняющих их состав. Подобные классификации были разработаны и в других регионах Российской Федерации, чтобы сделать более эффективной работу на рынке жилья, так как применение такой классификации позволяет на основе обобщенной характеристики дать представление о неком объекте жилой недвижимости по качественным характеристикам, отнеся его к определенному классу на основе потребительских свойств.

Особая работа в этом направлении была проведена риэлторами, и в конце 2012 года Национальным советом Российской Гильдии риэлторов была введена Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительским качествам (классам) [105], разработанная по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

Классификация распространяется на многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав помещений зданий другого функционального назначения. Согласно этой методике, на первичном рынке многоквартирного жилья можно выделить четыре класса (рис. 4.2).

Рис. 4.2 - Классификация жилья по потребительскому качеству, согласно Российской Гильдии риэлторов

Данная методика предусматривает многоуровневую структуру классов качества проектов жилья: массовое, включающее жилье эконом-класса и класс ком-

форт, и повышенного качества, включающее бизнес-класс и элитный класс. При этом эконом- и комфорт классы могут быть объединены в группу массового жилья, бизнес-класс и элитный - в группу жилья повышенного качества. Разделение проектов на классы проводится по признакам, которые разделяются на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции»), перечень которых приведен в табл. 4.2.

Таблица 4.2

Признаки, используемые для определения классов

Отсекающие признаки	Факультативные опции
1. архитектура	1. остекление
2.несущие и ограждающие конструкции	2. внутренняя отделка квартир
3.объемно-планировочные решения	3. характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)
4.внутренняя отделка общественных зон	4. внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе
5.общая площадь квартир	
6.площадь кухни	
7.инженерное обеспечение	
8.придомовая территория двора и безопасность	
9.инфраструктура дома	
10.параметры паркинга	

Источник: [105]

Несоответствие проекта по одному и более обязательному параметру данного класса качества приводит к снижению класса данного проекта. Допускается несоответствие проекта по факультативным параметрам.

По мнению нашему, данная классификация имеет ряд существенных недостатков: классификационные признаки, не охватывают всех предъявляемых потребителем требований и рассматриваются относительно всего проекта; параметры признаков по многим позициям трактуются без привязки к конкретным значениям, не разграничивая степень комфортности пространственной жилой среды. Однако, именно на этот документ чаще всего ссылаются сегодня, говоря о классах комфортности жилья.

К сожалению, к разработке этого документа не привлекались градостроители, проектировщики и другие специалисты, опыт и знания которых позволили бы более квалифицированно определить критерии и индикаторы комфортности, сформулировать их названия и в результате выйти на показатели комфортности

жилой среды, которые определяют инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости.

Также нами были исследованы имеющиеся на сегодняшний день методические подходы к оценке потребительских характеристик жилья и инвестиционной привлекательности жилой недвижимости. Были выявлены методические подходы Никишиной О. В. и Моргуновой Т. А. (разработка интегрального показателя инвестиционной привлекательности объекта недвижимости [173]), Степанова И. Г. и Матасовой О. И. (количественная оценка комфортности жилья и ее влияние на ценообразование на рынке недвижимости [255]), Василенко Ж. А. (методика оценки объектов жилой недвижимости с учетом инвестиционных предпочтений [75]), Бакаевой Н. В. и др. (методика оценки состояния жилищного фонда с позиции его комфортности [59]).

Таким образом, в настоящее время вопрос оценки инвестиционной привлекательности и присуждения классов комфортности объектам жилой недвижимости представляет, как практический, так и научный интерес и важен для учета со стороны государства.

Еще раз отметим, что до настоящего времени нет утвержденных методических документов по оценке качества непосредственно самого жилого фонда или объектов жилой недвижимости такой как «Методика определения индекса качества городской среды муниципальных образований Российской Федерации», на основании которой в целом для поселения по таким показателям как «процент населения, живущего в аварийном жилье», «процент жилого фонда, обеспеченного централизованными услугами тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения», «количество вывезенных твердых коммунальных отходов на душу населения», «разнообразие жилой застройки», «разнообразие функций в жилой зоне» оценивается в целом качество выделяемого типа среды «Жилье и прилегающие пространства» соответственно по критериям «безопасность», «комфортность», «экологичность», «идентичность и разнообразие», «современность среды».

Таким образом, в практике хозяйственной деятельности сегодня активно применяется терминология отнесения объектов жилой недвижимости к тому либо

иному классу по потребительским свойствам с ориентацией на определенные социальные группы на основе субъективных определений комфортности участниками рынка жилой недвижимости и сферы жилищного строительства, но как показал анализ нормативных документов в сфере жилищного строительства на сегодняшний день не выработан единый методический подход к оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости, при этом существуют ряд методик, предлагаемых отдельными учеными к решению этого вопроса, положения которых были учтены нами при разработке предлагаемой ниже методики оценки комфортности и классификации объектов жилой недвижимости.

4.3. Разработка методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности

При разработке учитывались научные результаты, которые были нами получены самостоятельно, приведены выше по тексту настоящего исследования, а также на следующих допущениях:

- комфортность - это обобщенная сводная (интегральная) характеристика степени комфорта пространственной среды;

- комфорт представляет собой совокупность только тех свойств объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды, которые связаны с достигаемым с его помощью результатом – степенью комфортности, но не с понесенными при этом затратами;

- структурирование уровней объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной жилой среды по степени комфортности;

- все свойства, формирующие комфортность каждого уровня жилой пространственной среды, образуют иерархическую структуру в виде дерева свойств. Низший ярус этого дерева (корень дерева) представляет самое сложное свойство, то есть итоговый показатель – степень комфортности, а ветви высшего яруса представляют простые и квазипростые свойства;

- при определении комфортности жилищных условий потребитель ориентируется в комплексе на все потребительские свойства пространственной среды, формируемой объектами жилой недвижимости.

Эти допущения стали основанием для разработки методики оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды по степени комфортности, на основании которой возможно применение в практике классификатора объектов жилой недвижимости по степени комфортности создаваемой ими пространственной среды как инструмента государственно-общественного регулирования в сфере жилищного строительства и управления жилой недвижимостью.

Рассмотрим последовательность разработки методики оценки объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды по степени комфортности.

На первом этапе необходимо было определить уровни формирования комфортности объектов жилой недвижимости в процессе эксплуатации на основе разграничения зон воздействия внутренних и внешних факторов, формирующих комфортность пространственной жилой среды (рис. 4.3).

Рис. 4.3 - Разграничение по зонам воздействия факторов, формирующих комфортность объектов жилой недвижимости

При этом каждая зона влияния обладает набором специфических критериев, совокупностью параметров, значения которых необходимо оценивать. Разграничение по зонам ответственности необходимо для того, чтобы иметь возможность конкретного рассмотрения факторов, формирующих комфортность жилищных условий, связанных с жилым помещением, с жилым зданием или с его окружением.

Были выделены следующие уровни: жилые помещения в здании, как правило, квартира; здание; прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий с инфраструктурой; другие обозначенные вышестоящие уровни в приведенной иерархической структуре жилой недвижимости в пространственной среде, которые условно назовем внешнее окружение.

Такое выделение целесообразно потому, что соответствует последовательности осознанного выбора человеком места жительства, начиная с выбора региона проживания, и заканчивая выбором конкретной квартиры и/или комнаты в конкретном здании или их комплексе с прилегающей территорией.

Отметим, что человек или домохозяйство при выборе места жительства ориентируется на потребительские предпочтения и платежеспособность.

Поэтому, таким образом, сформированные уровни позволяют ему понять, как он может участвовать в формировании параметров комфорта своих жилищных условий в соответствии с имеющейся жилищной потребностью, подкрепленной финансовой возможностью (табл. 4.3).

Таблица 4.3

Степень влияния потребителя на комфорт пространственной жилой среды

Уровни комфортности	Степень влияния
Жилое помещение	Максимальная
Жилое здание	Средняя
Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий	Средняя
Внешнее окружение	Минимальная

Источник: составлено автором

На уровне «жилое помещение» потребитель имеет максимальную возможность участия в формировании комфорта пространственной жилой среды и управлению ее, что обусловлено тем обстоятельством, что это имущество, которым только он непосредственно распоряжается на правах собственности или аренды, удовлетворяя имеющуюся жилищную потребность.

На уровне «жилое здание» и «прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий» потребитель имеет среднюю возможность участия в формировании степени комфорта пространственной среды, что обусловлено сле-

дующими обстоятельствами:

- наличие множества собственников в одном здании или рядом расположенных зданий, образующих единый комплекс, существенно различающихся по социальному статусу;

- неоднородность объектов капитального строительства по различным характеристикам, формирующим потребительские свойства как здания в целом, так и отдельных помещений, в том числе жилых;

- наличие в зданиях значительного количества объектов коммерческого использования частными лицами (собственниками);

- особенности прилегающей территории жилого здания или комплекса, которые создают различия в возможности их обустройства;

- пассивность собственников в вопросах управления коллективной собственностью;

- высокая степень вероятности конфликтных ситуаций по поводу обустройства совместной пространственной жилой среды.

Кроме того, уровень «прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий» также находится в зоне ответственности муниципальных органов власти, которые решают в рамках поселений следующие вопросы:

- организационное и правовое обеспечение совершенствования системы управления в области градостроительной политики;

- определение территорий для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- разработка и реализация инженерной подготовки территорий, предназначенных под застройку, создание условий для жилищного и социально-культурного строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- организация разработки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования.

На уровне «внешнее окружение» потребитель имеет незначительную возможность участия в формировании комфорта окружающей среды, поскольку на

внешнее окружение оказывают влияние, прежде всего природно-климатические условия, множество политических, экономических, социо-культурных и технологических факторов, а также в целом жилищная политика государства, направленная на создание социальных перспектив улучшения жилищных условий для всех групп населения.

На втором этапе для каждого из указанных уровней оценки комфортности был сформирован перечень критериев, характеризующих на каждом уровне потребительские свойства и требования к объектам жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды, что позволяет отчасти устранить сложности при оценке объекта, когда одновременно в одном жилом здании, присутствуют квартиры, значительно отличающиеся по потребительским характеристикам.

Кроме того, покупатель, приобретая жилое помещение в многоквартирном доме, получает и долю в общедомовом имуществе и земельном участке, и выделение разных уровней оценки позволяет обеспечить более полное и ясное о приобретаемом объекте.

На основании выделенных критериев можно дать интегральную оценку комфортности каждого выделенного уровня ($У_i$).

В табл. 4.4 приведен перечень критериев комфортности каждого уровня ($К_{ij}$), который был нами составлен на основе исследования нормативной базы в сфере строительства и стоимостной оценки объектов жилой недвижимости и дополнен с учетом собственных представлений в этой предметной области.

На третьем этапе необходимо определить частные показатели (Q_{ij}), характеризующие каждый критерий комфортности каждого выделенного уровня комфортности и предложить вариант их оценки.

Оценка показателей критериев комфортности должна производиться по измеряемым и устойчиво различающимся качественным и количественным признакам, характеризующим каждый уровень формируемой объектами жилой недвижимости пространственной среды, включая характеристику внешней среды. Показатели измеряются в специфических для каждого свойства единицах.

Таблица 4.4

Система критериев оценки комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды

Зоны воздействия факторов, формирующих комфортность объектов жилой недвижимости		
Жилое помещение	Жилое здание	Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий с инфраструктурой
- комфортность объемно-	- состояние объекта; - качество архитектурного	- тип жилой зоны; - расположение объекта в поселении;
Жилое помещение	Жилое здание	Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий с инфраструктурой
планировочных решений; - естественная освещенность; - искусственная освещенность; - воздушно-тепловой комфорт; - световой комфорт; - акустический комфорт; - качество внутренней отделки.	облика здания; - качество общественных зон внутри здания; - контроль и управление системами инженерного обеспечении здания; - наличие вспомогательных помещений внутри здания для совместного пользования жителями; - входной контроль и обеспечение безопасности жителей; -экологичность строительных материалов и конструкций; - качество санитарной защиты.	- транспортная доступность; - социальное окружение; - доступность общественного транспорта; - доступность социально-бытовых объектов; - обеспеченность придомовой территории физкультурно-оздоровительными, спортивными сооружениями и игровыми площадками; - озелененность территории; - безопасность и благоустройство прилегающей территории; - инсоляция прилегающей территории; - защита придомовой территории от шума; - близость водной среды и визуальный комфорт; - обеспеченность стоянками для автомобилей; - доступность экологического транспорта.

Источник: составлено автором

Для измерений могут использоваться метрологические, экспертные, аналитические методы. Предположение о числе, составе и характерным свойствам (показатели Q_{ij}) объектов жилой недвижимости и внешнего окружения могут, по нашему мнению, корректироваться в будущем, ориентируясь на результаты научно-технического и социально-экономического развития производства и общества в целом и отдельных регионов.

На четвертом этапе необходимо определить способ преобразования для сопоставления различных свойств объектов жилой недвижимости и внешнего окружения, измеряемых в разных по диапазону и размерности шкалах.

В этих целях нами предлагается, что оценка K_{ij} будет представлять собой от-

носительный безразмерный показатель, отражающий степень приближения абсолютного показателя свойства Q_{ij} к максимальному Q_{max} и минимальному Q_{min} показателям по каждому определенному критерию комфортности. Относительный показатель описывается зависимостью по формуле (4.3)

$$K_{ij}= f\ (Q_{min}, ..., Q_{ij}, \ldots, Q_{max}). \quad (4.3)$$

Все показатели Q_{ij} , выбранные для оценки степени комфортности, могут относиться к одной из двух групп:

1) если частный показатель Q_{ij} связан с анализируемым интегральным свойством $У_i$ степени комфортности монотонно возрастающей зависимостью (т.е. чем больше значение Q_{ij}, тем выше степень комфортности), то значение соответствующей унифицированной переменной $К_{ij}$ подсчитывается по формуле (4.4)

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - Q_{min}}{Q_{max} - Q_{min}}, \quad (4.4)$$

где Q_{ij} – абсолютный показатель свойства;

Q_{max} –максимальный показатель свойства;

Q_{imin} – минимальный показатель свойства.

2) если частный показатель Q_{ij} связан с анализируемым интегральным свойством $У_i$ степени комфортности монотонно убывающей зависимостью (т.е. чем больше значение Q_{ij}, тем ниже степень комфортности), то значение соответствующей унифицированной переменной $К_{ij}$ подсчитывается по формуле (4.5)

$$K_{ij} = 1 - \frac{Q_{ij} - Q_{min}}{Q_{max} - Q_{min}}, \quad (4.5)$$

где Q_{ij},Q_{max},Q_{min} – то же, что и в (4.4).

Рекомендуемый уровень показателей свойств, как минимальный, так и максимальный, следует определять в соответствии с установленными нормативными требованиями, приведенными в стандартах, ГОСТах, сводах правил и официальных методиках исходя из принципа полезности и рациональности, когда дальнейшее изменение показателя уже не принесёт сколько-нибудь весомого увеличения степени комфорта.

Отдельные параметры комфортности можно охарактеризовать лишь дискретными значениями вида «да/нет», исходя из наличия/отсутствия требуемого

материального объекта либо соблюдения/несоблюдения установленного требования. Такие значения сами по себе являются граничными, и в этом случае значения относительного показателя K_{ij} становятся равными единице либо нулю соответственно.

На пятом этапе определим весовой индекс каждого критерия комфортности G_{ij}в интегральной оценке степени комфортности каждого выделенного уровня комфортности $У_i$. Значения весовых индексов устанавливаем с привлечением разновидностей экспертного и аналитического методов.

Классификационные таблицы для оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости по всем определенным нами критериям выделенных уровней, приведены в таблице 4.5.

На шестом этапе определим интегральную оценку степени комфортности каждого уровня $У_i$, которая может быть определена с помощью следующей формулы (4.6)

$$У_i = \sum_{\substack{i=1 \\ j=1}}^{n,m} K_{ij} G_{ij}, \qquad (4.6)$$

где K_{ij} – относительный показатель свойства;

G_{ij} – весовой индекс свойства, при этом $0 < G_{ij} < 1$, а сумма весов равна 1.

На седьмом этапе в соответствие с полученным результатом интегральной оценки степени комфортности, относим рассматриваемый уровень пространственной среды $У_i$, формируемой объектами жилой недвижимости и факторами внешнего окружения, к одному из возможных, на наш взгляд, четырех классов объектов жилой недвижимости по степени комфортности и в этих целях, выделяемых: неблагоприятный уровень, стандартный уровень, соответствующий минимально допустимым показателям в соответствие со строительными нормами и правилами, повышенный уровень, превышающий минимально допустимое значение показателей в соответствие со строительными нормами и правилами более чем в 1,2 раза, элитный уровень, предусматривающий наличие дополнительных удобств и архитектурной выразительности жилого здания (табл. 4.6).

Таблица 4.5

Классификационные таблицы для оценки степени комфорта объектов жилой недвижимости

№	Критерий	Индикатор	Q_{min}	Q_{max}	G_i
Характеристика места расположения жилого дома и придомовой территории					
1	Тип жилой зоны, определяющий плотность застройки	Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	Нет	Да	0,05
		Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	Нет	Да	0,04
		Зоны застройки многоэтажными жилыми домами	Нет	Да	0,03
		Многофункциональные зоны	Нет	Да	0,02
2	Транспортная доступность	Центр города, районы, приближенные к центру; на главных транспортных магистралях и площадях, с удобным подъездом	Нет	Да	0,03
		Районы средней удаленности, некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	Нет	Да	0,02
		Удаленные районы, окраина, рабочие поселки, неудобный подъезд	Нет	Да	0,01
3	Расположение в черте города и социальное окружение	Расположенность вблизи кладбищ, мусорных свалок, хосписов, домов престарелых, тюрем, «трущоб», частного сектора, вблизи промпредприятий и промышленных зон и др. объектов	Нет	Да	0,01
		Расположенность вблизи старой жилой застройки, аварийного и ветхого жилищного фонда, с неоднородным социальным окружением.	Нет	Да	0,02
		Расположенность в районах города с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с неоднородным социальным окружением	Нет	Да	0,04
		Расположенность в центре города, с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с однородным социальным окружением	Нет	Да	0,05
4	Доступность общественного транспорта	Дальность пешеходного подхода до остановки общественного транспорта, м	200	500	0,07
5	Доступность объектов социально-бытовой инфраструктуры	Наличие объектов торговли, связи, бытовых, банковских услуг и аптек (в радиусе до 400 м от здания)	Нет	Да	0,03
		Наличие объектов здравоохранения (в радиусе до 800 м от здания)	Нет	Да	0,03
		Наличие образовательных объектов (в радиусе до 250 м от здания)	Нет	Да	0,03

Продолжение табл. 4.5

№	Критерий	Индикатор	Q_{min}	Q_{max}	G_i
6	Обеспеченность придомовой территории физкультурно-оздоровительными, спортивными сооружениями и игровыми площадками	Наличие крытых бассейнов и игровых залов	Нет	Да	0,03
		Наличие открытых оборудованных спортивных площадок	Нет	Да	0,03
		Наличие детских игровых площадок	Нет	Да	0,03
7	Озелененность территории	Отношение площади озелененной придомовой территории к общей площади придомовой территории, %	5	15	0,1
8	Инсоляция прилегающей территории	Процент обеспеченности по действующим нормам, %	100	120	0,1
9	Защищенность придомовой территории от шума	Выполнение на соответствие по действующим нормам днем, %	100	120	0,09
		Выполнение на соответствие по действующим нормам ночью, %	100	120	0,03
10	Безопасность и благоустройство придомовой территории	Территория закрыта для посторонних лиц	Нет	Да	0,09
		Ландшафтный дизайн и наличие малых архитектурных форм	Нет	Да	0,03
11	Близость водной среды и визуальный комфорт	Расстояние до незаболоченных естественных водных объектов, м	30	500	0,05
		Наличие открытого бассейна	Нет	Да	0,02
		Наличие искусственного пруда с проточной водой	Нет	Да	0,02
		Наличие декоративного водоема или фонтана	Нет	Да	0,02
		Общий визуальный комфорт	К = 0..1		0,05
12	Обеспеченность стоянками для автомобилей	Выполнение на соответствие по действующим нормам, %	Менее 100	Более 100	0,09
13	Доступность экологического транспорта	Наличие велосипедного паркинга	Нет	Да	0,02
		Наличие велосипедных дорожек на прилегающей территории	Нет	Да	0,02
		Наличие специального паркинга для электромобилей	Нет	Да	0,02
Многоквартирный дом (здание)					
1	Состояние объекта	Новое строительство, строительные конструкции, инженерные системы и качество отделки в отличном состоянии	Нет	Да	0,13
		Срок эксплуатации 5-7 лет, строительные конструкции, инженерные системы и качество отделки в хорошем состоянии	Нет	Да	0,10

Продолжение табл. 4.5

№	Критерий	Индикатор	Q_{min}	Q_{max}	G_i
1	Состояние объекта	Устаревшие или реконструированные здания; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	Нет	Да	0,07
		Строительные конструкции, инженерные системы и качество в удовлетворительном состоянии или требуют ремонта	Нет	Да	0,05
2	Качество архитектурного облика здания	Оригинальность, уникальность, новизна архитектуры и эстетическое совершенство, гармония с окружающей застройкой	К = 0..1		0,13
3	Комфортность архитектурно-планировочных решений	Средний размер общей площади одной квартиры	К = 0..1		0,13
		Наличие квартир разного размера общей площади и количества комнат			
		Количество квартир на лестничной площадке			
		Коэффициент соотношения площади мест общего пользования к жилой площади квартир составляет более 0,25			
4	Контроль и управление системами инженерного обеспечения здания	Наличие централизованной системы управления зданием (BMS) с возможностью индивидуального (зонального) регулирования	Нет	Да	0,13
5	Наличие вспомогательных помещений внутри здания для общего пользования жителями	Наличие колясочных и прочих помещений для складирования	Нет	Да	0,07
		Наличие помещений для приема гостей, занятия спортом и прочее	Нет	Да	0,05
		Наличие подземного паркинга	Нет	Да	0,09
6	Обеспечение безопасности жителей и качество зон общего пользования внутри здания	Обеспечение безопасности жителей (наличие систем видео наблюдения в зонах общего пользования)	Нет	Да	0,05
		Качество общественных зон внутри здания (оригинальность, эксклюзивность отделки, эстетическое совершенство, новизна решений)	К = 0..1		0,05
7	Качество строительных материалов	Класс энергоэффективности здания не ниже В	Нет	Да	0,07
		Использование экологически чистых материалов	Нет	Да	0,06
8	Качество санитарной защиты	Герметичные мусоропроводы и отсеки с автономной механической вентиляцией	Нет	Да	0,04
		Предусмотрены автоматизированные системы антибактериальной обработки (УФ-установки, озонирование)	Нет	Да	0,04

Окончание табл. 4.5

№	Критерий	Индикатор	Q_{min}	Q_{max}	G_i
8	Качество санитарной защиты	Предусмотрены автоматизированные системы защиты от грызунов и насекомых для мусоропроводов, кладовых, подвалов и подземных автостоянок	Нет	Да	0,04
Жилое помещение					
1	Комфортность объемно-конструктивных и архитектурно-планировочных решений	Высота помещений составляет не менее, м	2,5	3,2	0,08
		Коэффициент соотношения ширины и глубины 60% помещений составляет менее 1,5	Да	Нет	0,05
		Площадь квартир, м^2: 1-комн. 2-комн. 3-комн. 4-комн. 5-комн.	 28 44 56 70 84	 60 80 120 250 350	0,11
		Площадь кухни составляет не менее, м^2	8	20	0,08
		Коэффициент соотношения жилой площади к общей площади квартиры составляет менее 0,75	Нет	Да	0,08
2	Обеспеченность естественным освещением	Превышение нормативного коэффициента естественной освещенности (при верхнем или комбинированном освещении), %, более чем на	0	20	0,08
3	Акустический комфорт	Выполнение на соответствие действующим нормам днем	Нет	Да	0,08
		Выполнение на соответствие действующим нормам ночью	Нет	Да	0,03
4	Воздушно-тепловой комфорт	Предусмотрены мероприятия оптимизации параметров микроклимата по температуре, влажности, воздухообмену	Нет	Да	0,08
5	Световой комфорт	Степень выполнения нормативов искусственной освещенности, %	100	120	0,08
		Применение автоматического регулирования искусственного освещения	Нет	Да	0,03
		Применение комплексного светодиодного освещения	Нет	Да	0,03
6	Внутренняя отделка	Качество отделки (стандартная/улучшенная/высококачественная (эксклюзивная))	К = 0..1		0,08

Источник: составлено автором с использование метода экспертных оценок и [20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 48]

Таблица 4.6

Деление на классы объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды по уровню (степени) комфортности

Класс комфортности	Пониженный	Стандартный	Повышенный	Элитный
Жилое помещение	менее 0,15	0,15 – 0,35	0,35 – 0,95	более 0,95
Жилое здание	менее 0,15	0,15 – 0,30	0,30 – 0,85	более 0,85
Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий	менее 0,10	0,10 – 0,40	0,40 – 0,90	более 0,90

Источник: составлено автором

Для наглядности предлагается использовать графическое представление полученных результатов в виде «радуги», где слои представляют собой уровни оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды $У_i$ (жилое помещение; жилое здание, прилегающая территория жилого здания или комплекса зданий), а цвета являются индикаторами качества с точки зрения степени комфорта (рис. 4.4).

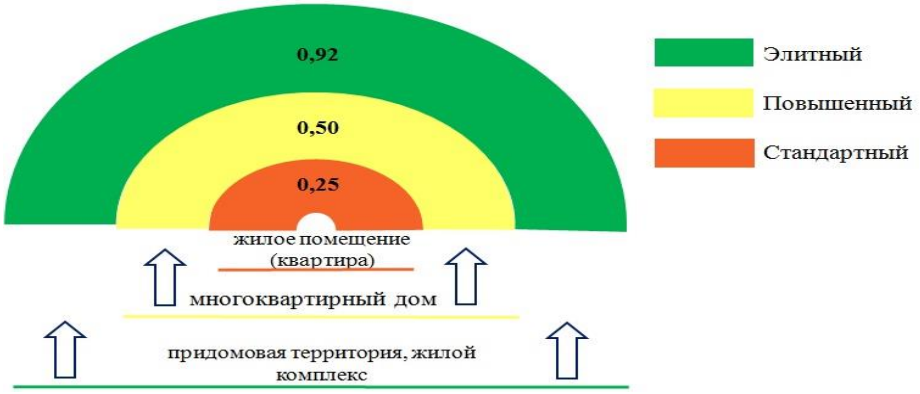

Рис. 4.4 - Наглядное представление оценки уровня (степени) комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды

Деление на слои по масштабу воздействия и цветовая гамма, движущаяся от ярко-оранжевого (наихудший уровень) до травянисто-зеленого (наилучший) должны быть интуитивно понятны.

По мнению автора, такое наглядное отображение позволит формировать каждому человеку и обществу в целом представление о комфортности объектов жилой недвижимости. *Рассмотрим последовательность проведения оценки комфортности объектов жилой недвижимости.*

Этап 1. Сбор исходных данных. На этом этапе происходит сбор данных

(формируется система Q_{ij}) по трем уровням: жилое помещение, жилое здание, прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий.

Этап 2. Анализ и обработка данных. На данном этапе на основе исходных данных в начале определяем K_{ij}, а затем с учетом G_{ij} проводим расчет степени комфортности каждого уровня пространственной среды $У_i$.

Этап 3. Оценка степени комфортности пространственной среды и объектов жилой недвижимости. Данный этап предполагает, что рассчитанный показатель степени комфортности позволяет отнести каждый уровень пространственной среды и объектов жилой недвижимости к одному из классов комфортности: пониженный, стандартный, повышенный комфорт, элитный.

Разработанные методика и алгоритм позволят внедрить в практику хозяйственной деятельности классификатор объектов жилой недвижимости по степени комфортности пространственной среды.

Классификатор объектов жилой недвижимости – это кодификатор объектов жилой недвижимости, основанный на структурировании уровней формирования комфортности жилья, выделении критериев и показателей, характеризующих каждый уровень комфортности, оценки каждого уровня по степени комфортности, предусматривающий возможность наглядного отображения степени комфортности каждого уровня в системе объектов жилой недвижимости.

Введение подобного классификатора позволит упорядочить функционирование сферы жилищного строительства, взаимоотношения и взаимодействия ее участников и будет способствовать повышению качества жилищного строительства как ключевого элемента формирования комфортной городской среды.

Выводы к главе 4

В соответствие с поставленными целями в главе были решены следующие задачи:

- разработана методика оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды на основе структурирования уровней формирования комфортности объектов жилой недвижимости в процессе эксплуатации и определения для каждого из них степени комфортности, позво-

ляющей в дальнейшем проектировать микрорайон, жилое здание и квартиры с учетом требуемых показателей комфортности для тех или иных групп населения;

- разработан алгоритм и показатели оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, с целью принятия взвешенных и экономически обоснованных решений в процессе выбора альтернативных проектов жилой застройки территории.

Установлено, что в практике хозяйственной деятельности активно применяется терминология отнесения объектов жилой недвижимости к тому либо иному классу по потребительским свойствам с ориентацией на определенные социальные группы на основе субъективных определений комфортности участниками рынка жилой недвижимости и сферы жилищного строительства, но на сегодняшний день не выработан единый методический подход к оценке степени комфортности объектов жилой недвижимости. Таким образом, сегодня в практике хозяйственной деятельности субъектов сферы жилищного строительства и рынка жилья с целью повышения качества строительства необходима классификация объектов жилой недвижимости по степени комфортности, создаваемой ими пространственной жилой среды, характеризующей качество объектов жилищного строительства.

Разработана методика дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, основанная на структурировании зон формирования показателей комфортности (жилое помещение, жилое здание, прилегающая территория), для каждой их которых в соответствие с параметрами пространственной среды определяется один из четырех классов (степеней) комфортности: неблагоприятный, стандартный, повышенный, элитный.

Разработан алгоритм проведения и параметры оценки инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства, характеризующих потребительские свойства объектов на локальном рынке жилья, стоимость совокупных затрат владения ими и предполагаемой выгодой от распоряжения и/или использования на основе прав собственности на каждом этапе жизненного цикла объектов.

5. ФОРМИРОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ И СТЕПЕНИ УЛУЧШЕНИЯ КОМФОРТНОСТИ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ

5.1. Управление развитием территории на основе комплексной застройки

Создание жилой среды в муниципальном образовании, отвечающей современным представлениям о комфортных и благоприятных условиях проживания в ней с учетом природно-климатических и культурных особенностей, является необходимостью современного этапа развития экономики города или иного поселения. То есть речь идет о создании урбанизированной среды нового типа, обладающей специфическими характеристиками, отражающими отличие ее от иных застроенных (или застраиваемых) территорий, и имеющей качественно иную сущность, которая и проявляется в комплексной жилой застройке [187, 188, 189, 192, 193].

В советское время часто практиковалась застройка жилых комплексов вокруг создаваемых производственных объектов, обеспечивающих работой людей, а рядом с ними строились жилые районы и при этом одновременно возводились объекты бытовой и социальной инфраструктуры для обеспечения различных потребностей населения и ведения достойного образа жизни. При этом в условиях социализма проектные решения жилых зданий принимались без учета социального расслоения общества в виду его отсутствия как такового среди граждан страны.

После распада Советского Союза комплексное освоение территорий долгое время было не востребованным и новостройки возводились, как правило, точечно с учетом потребительских притязаний и финансовых возможностей различных категорий граждан, дополняя уже имеющуюся городскую застройку, и, тем самым, создавая дополнительную нагрузку на городские инженерные коммуникации и общественную социальную инфраструктуру, или же на новой территории, для которой подводились только инженерные сети к строящимся жилым домам,

но без возведения объектов социального назначения и транспортной инфраструктуры, что не обеспечивало для жителей комфортной внешней жилой среды. Поэтому в последние годы и появилась необходимость обратиться вновь к комплексному подходу при освоении новых городских территорий, обустройству «белых пятен» в черте города и при реновации жилых кварталов (микрорайонов) [194, 210, 295, 300, 301].

Практика жизни показывает, что существует востребованность жилищного блага разного уровня качества в виду дифференциации общества по различным признакам, главным из которых является финансовая состоятельность, и поэтому, по нашему мнению, комплексная жилая застройка должна формироваться с учетом степени комфортности создаваемых объектов жилой недвижимости и окружающей внешней среды. В свою очередь комплексная жилая застройка, являясь элементом реализации комплексного развития территории, представляет собой весьма важное направление в решении пространственного развития экономики муниципального образования, которое должно быть сбалансированным для решения задачи создания не только комфортной, но и самоокупаемой городской среды.

Мы считаем, что при разработке проекта комплексной жилой застройки территории необходимо учитывать предложенные критерии комфортности объектов жилой недвижимости по уровням формирования зон воздействия факторов, формирующих комфортность жилищных условий. Это позволяет решать следующие задачи: выбор жилых объектов разной степени комфортности; возможность выбора и удовлетворения местом работы; предоставление мест в детских дошкольных учреждениях, в общеобразовательных и специализированных школах; получение возможности пользоваться спортивно-оздоровительными и развлекательными комплексами; обеспечение учреждениями медицинского обслуживания, бытовых услуг и продуктами повседневного спроса, а также возможность получения прочих товаров и благ в целях удовлетворения повседневных потребностей людей.

В настоящее время в практике градостроительства «основным элементом планировочной структуры застройки является микрорайон (квартал), размер тер-

ритории которого от 5 до 60 га» [26]. В микрорайоне выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов в соответствие с планом межевания территории. Район формируется как группа микрорайонов (кварталов) в пределах территории, ограниченной городскими магистралями, линиями железных дорог, естественными рубежами (река, лес и др.). Площадь территории района не должна превышать 250 га» [26]. Обустройство жилых кварталов и районов должно быть комплексным и создавать адекватные потребительским предпочтениям условия проживания, а также способствовать экономичному, рациональному и эффективному использованию земли и пространства.

Жилые районы и кварталы при комплексной застройке включают наряду с жилыми домами также объекты капитального строительства, в которых должны быть размещены предприятия и учреждения для повседневного обслуживания и пользования проживающим населением, такие как магазины и аптеки, детские дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные школы, объекты культурно-бытового и коммунального обслуживания, спортивные и детские площадки и т. д. Эти элементы планировочных жилых образований объединяются единым функционально-композиционным построением, системой инженерного оборудования, благоустройства и озеленения прилегающей к домам территории, в том числе пешеходные дорожки и проезды к домам.

Практика показывает, что в комфортных для проживания микрорайонах жилые дома расположены так, что создан замкнутый контур, внутри которого размещены детские и спортивные площадки, а в некоторых из них также общеобразовательные школы или детские сады и ясли, то есть внутренние дворовые пространства оказываются защищенными от ветра и уличного шума и образуют так называемые «тихие зоны». Учреждения же торговли и бытового обслуживания, а также другие помещения, в которых могут располагаться иные коммерческие учреждения и предприятия размещены по наружному периметру микрорайона на транспортных магистралях и в узлах пассажиропотоков при соблюдении удобных радиусов пешеходной доступности, как правило, не более 500 м, то есть в «шаго-

вой доступности».

Комплексная жилая застройка должна обеспечивать каждому жителю микрорайона адекватные для него по комфортности условия повседневной жизни с учетом финансовой состоятельности, но при этом в целом для населения качество жилищных условий в микрорайоне не должно быть ниже уровня, определяемого как стандартный на основе разработанной методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности (раздел 4.3).

По нашему мнению, осуществление комплексной жилой застройки территории на стадии строительства предусматривает планомерное возведение зданий и сооружений, связанных единством функций, процессов, планировочных решений, очередностью осуществления, в которой строительство жилых зданий с различной степенью комфортности жилых помещений и зон совместного пользования происходит одновременно с благоустройством и озеленением прилегающих к ним территорий на уровне не ниже стандартного, а также с возведением объектов социальной инфраструктуры и общественных зданий, проектная мощность которых зависит от количества проживающих людей в микрорайоне.

Стоит отметить, что на сегодняшний день пока нет четкого определения понятия «комплексный проект развития территории». По нашему мнению, его можно интерпретировать как проект, предполагающий создание условий для комфортной среды жизнедеятельности населения в целях обеспечения удовлетворения потребностей различных категорий граждан и устойчивого развития территории посредством реализации механизмов взаимодействия между государственной властью и бизнесом в области создания, реконструкции, эксплуатации и содержания объектов городской инфраструктуры муниципального образования, включая жилые здания и объекты социальной и производственной сферы, а также транспортной сети.

Результатом комплексного проекта развития территорий является их преобразование: создание комфортной и доступной жилой среды для различных категорий населения на основе взаимодействия государственных структур, бизнеса и непосредственно населения, выступающего в роли инвестора при строительстве

жилых зданий, в которых им финансируется приобретаемые в качестве недвижимости помещения.

Эффективное преобразование территорий может быть основано на определении условий приемлемой инвестиционной привлекательности проектов комплексного развития территорий. Такие условия должны предусматривать: приемлемый масштаб проекта – площадь территории, допустимые объемы нового строительства, объемы сноса и расселения; распределение обязательств, в том числе по финансированию затрат на реализацию проекта между муниципалитетом и застройщиком; необходимое правовое оформление морфологических и финансовых параметров проекта в целях гарантий их выполнения как для муниципалитета, так и для застройщика [49, 74, 117, 164, 177, 178, 180, 191, 204, 208, 241, 242, 243, 265].

Условия приемлемой инвестиционной привлекательности проектов комплексного развития территорий должны определяться заранее. Задача определения таких условий может решаться в рамках моделирования потенциального проекта комплексного развития территории, которое включает два этапа.

На первом этапе необходимо установить минимально необходимые условия, обеспечивающие приемлемую экономическую эффективность проекта для муниципалитета и потенциальных застройщиков.

На втором этапе следует распределить обязательства по финансированию затрат между муниципалитетом и потенциальными застройщиками, обеспечивающие выполнение необходимых условий.

Полученные по результатам моделирования результаты могут быть закреплены соответствующим инвестиционным соглашением. Такое моделирование проектов комплексного развития территорий, которое является по сути вариантным проектированием застройки, включает:

- морфологическое моделирование: подготовку и сопоставление различных обобщённых вариантов градостроительных и архитектурно-планировочных решений на территории, подлежащей комплексному развитию;

- экономическое моделирование: инвестиционную оценку проекта ком-

плексного развития территорий в зависимости от различных градостроительных и архитектурно-планировочных решений, а также вариантов распределения затрат.

Мы полагаем, что в рамках морфологического моделирования необходимо определять альтернативные показатели возможной плотности застройки, а также определяемые на ее основе некоторые абсолютные показатели, такие как численность проживающих граждан, количество квартир и размер жилищного фонда, в том числе площадь жилых помещений и зон общего использования, отличающихся по степени комфортности пространственной среды, необходимых объектах социальной инфраструктуры и пр., что позволяет при моделировании учитывать варианты комфортности условий проживания.

В рамках экономического моделирования следует использовать фактические и прогнозные данные с учетом степени комфортности создаваемой жилой среды о себестоимости строительства и структуре затрат, о ценах на квартиры, а также планируемые доходы и расходы бюджета муниципалитета в рамках реализации проекта комплексной жилой застройки, что является основой определения показателей инвестиционной привлекательности и экономической эффективности альтернативных проектов.

Далее путем сравнения различных альтернативных вариантов разработки и реализации проектов комплексной жилой застройки территории определяется выбор наиболее приемлемого варианта.

Морфологическое и экономическое моделирование необходимо проводить итерационно – показатели варьируются и сопоставляются до тех пор, пока не будет достигнут приемлемый вариант по показателям экономической эффективности и распределению обязательств между муниципалитетом и потенциальными застройщиками, то есть применяется функционально-стоимостной анализ.

Особенности второго этапа моделирования заключаются в следующем [112].

Во-первых, этот этап связан с оценкой вариантов распределения части затрат или инвестиций по проекту комплексного развития территорий (в части строительства объектов социальной, транспортной, инженерно-технической ин-

фраструктур) между застройщиком и муниципалитетом и (или) ресурсоснабжающими организациями.

Варианты такого распределения представлены в табл. 5.1.

Во-вторых, решение вопроса о формах и объемах участия муниципалитета и ресурсоснабжающих организаций в отдельном проекте комплексного развития территории может достигаться только в масштабах всего муниципального образования.

Таблица 5.1

Возможные варианты распределения инвестиций между застройщиками, муниципалитетом и ресурсоснабжающими организациями

Вариант распределения обязательств между застройщиками, муниципалитетом и ресурсоснабжающими организациями	Компоненты инвестиционного проекта			
	Объекты внутри границ земельного участка образуемого микрорайона			Внеплощадочные сети и дороги
	Строительство жилых зданий	Объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школы и пр.)	Внутриплощадочные сети и дороги	
1	З	З	З	З
2	З	З	З	М, РСО
3	З	М, РСО	З	М, РСО
Условные обозначения: З – застройщик; М – муниципалитет; РСО – ресурсоснабжающие организации				

При реализации проектов комплексной жилой застройки территории согласно законодательству Российской Федерации со стороны, государства предоставляются следующие факторы поддержки:

- государственные гарантии за счет федерального бюджета по заимствованиям для обеспечения и модернизации инженерно-технической инфраструктуры жилищного строительства;

- субсидии за счет федерального бюджета, предоставляемые субъектам Российской Федерации для возмещения части затрат, связанных с уплатой по полученным кредитам для строительства коммунальной инфраструктуры, автомобильных дорог, для микрорайонов многоквартирной застройки территории.

На стадии проектирования комплексной жилой застройки территории следует в проектных решениях закладывать параметры, соответствующие современ-

ным требованиям и возможностям технологического развития (рисунок 5.1).

Отметим, что проектирование жилых кварталов разного класса комфортности, в нашем понимании, это, с одной стороны, проектирование с учетом оценки уже имеющейся градостроительной среды, которая отличается значительно по районам города, когда центральная часть, как правило, более благоустроена и по многим параметрам, определяющим комфортность сформирована, а с другой стороны, проектирование в одном доме квартир, отличающихся по степени комфортности жилых помещений, а также зон совместного использования и общественно-деловых пространств, включая прилегающую к жилому зданию территорию, что позволит создавать в целом более гармоничную и однородную социальную среду в муниципальном образовании.

Рис. 5.1 - Сущность комплексной застройки жилой территории

Внедрение проектов комплексной жилой застройки в городских и поселковых центрах Российской Федерации будет способствовать решению проблемы жилищного и социального обеспечения населения, одновременно приводя к эффективному росту местной экономики, так как появляется возможность создания

новых рабочих мест и предприятий малого бизнеса, что будет способствовать увеличению экономического эффекта для данной территории.

Появление социально-экономических эффектов от реализации проектов комплексной жилой застройки и формирования комфортной городской жилой среды с учетом создания жилых объектов, дифференцированных по степени комфортности, будет способствовать достижению поставленных стратегических целей развития жилищной сферы страны, посредством принимаемых решений органами региональной и муниципальной власти в сфере жилищного строительства. Стоит отметить, такого рода проекты будут привлекательны как для бизнеса, так и для населения как основного потребителя создаваемых жилищных благ.

При проектировании проекта комплексной застройки территории на стадии разработки концептуального проекта необходимо, как было указано выше, морфологическое и экономическое моделирование, применение функционально-стоимостного анализа при определении степени комфортности объектов недивжимости застраиваемой территории. В этом случае компания-застройщик разрабатывая несколько альтернатив застройки территории, определяет для каждого из них основные градостроительные показатели, в том числе включая структуру ввода жилья в зависимости от проектного уровня комфортности благоустраиваемой территории и общественно-делового пространства, качества проектных решений общественных зон в жилых зданиях, а также уровня комфортности непосредственно жилых помещений в жилом здании, тем более, что строительные технологии позволяют уже при проектировании комбинировать различную степень комфортности жилых помещений и общественных зон в одном жилом здании.

Для каждого альтернативного варианта проекта жилой застройки территории необходимо определять основные технико-экономические показатели в рамках морфологического моделирования, на основе которых в рамках экономического моделирования следует проводить расчет показателей эффективности и инвестиционной привлекательности проекта, а далее уже выбирается наиболее приемлемый и в последствии согласованный вариант комплексной жилой застройки

компанией застройщиком и муниципалитетом, на территории которого осуществляется проект.

Управление комплексным развитием территории представляет собой процесс, обеспечивающий соединение ресурсов для достижения поставленной цели и задач управления, то есть с позиции системного подхода преобразования «входа» в «выход» [104, 212]. На «входе» ставится задача обустройства территории и изменения качества жилой среды, формулируются требования к ее комплексности и комфортности. На «выходе» должен быть как результат осуществлен проект комплексной застройки территории и получена качественно измененная жилая среда обустраиваемой территории, в виде жилой застройки, сформированной в соответствии с установленными требованиями и представлениями о комфортном проживании в новом микрорайоне различных категорий населения.

В стоимостном выражении основными элементами «входа» являются инвестиции или финансовые ресурсы, необходимые для создания компонент инвестиционного проекта комплексной жилой застройки территории (таблица 5.1), а основными элементами «выхода» будут являться стоимость введенных в эксплуатацию объектов строительства (компонент инвестиционного проекта), а также доходы и затраты, связанные с использованием и обслуживанием этих объектов в процессе удовлетворения потребностей жителей микрорайона, обусловленные комфортностью созданной пространственной жилой среды и качеством примененных материальных ресурсов и технологий.

Поскольку, как правило, финансовые ресурсы ограничены, то достижение поставленной цели требует управления процессом инвестирования и подразумевает четкое разграничение финансовой ответственности по ключевым участникам проекта в лице муниципалитетов и компаний застройщиков, о чем уже говорилось выше, то есть необходима система управления инвестициями в комплексную жилую застройку. В процессе исследования были определены основные функции, позволяющие полноценно и эффективно воздействовать на систему управления инвестициями в комплексную жилую застройку, к которым относятся [89, 90] :

-определение перечня объектов строительства и требуемого объема инве-

стирования, планирование очередности строительства объектов при реализации проекта застройки;

-организация взаимодействия субъектов управления инвестициями, регламентация мотивации отношений;

- управление изменениями, координация и контроль достижения конечной цели процесса инвестирования в комплексную жилую застройку территории.

По нашему мнению, управление инвестициями в данную застройку систематизировано и характеризуется такими элементами, как:

- контроль процесса управления инвестициями и принятие ключевых решений;

- системное обеспечение финансовыми и другими ресурсами управления инвестициями в комплексную жилую застройку с разграничением ответственности посубъектно;

- системная нормативно-методическая и информационная поддержка принятия решений в управлении инвестициями;

- система различных методов воздействия на субъекты управления (экономические и административные).

На рис. 5.2 представлена схема работы системы управления инвестициями в комплексную жилую застройку [49].

На этапе организации необходима подготовка к формированию положения о структурном подразделении в муниципалитете, ответственного за обеспечение комплексного развития территорий, также определяются его функции, подотчетность, полномочия и ресурсное обеспечение, формируется перечень решаемых задач.

Аналитический этап предполагает обобщение технико-экономических показателей застраиваемых территорий, определение целей и индикаторов адресных инвестиционных программ и программ социально-экономического развития муниципальных образований, исследуются и анализируются правовые, нормативно-технические акты, имеющие как непосредственно прямое, так и

косвенное отношение к инвестиционно-строительной деятельности относительно развития комплексной жилой застройки.

Рис. 5.2 - Принципиальная схема работы системы управления инвестициями в комплексную жилую застройку муниципального образования

Для формирования концепции инвестиционного развития территории вырабатываются целевые индикаторы системы управления инвестициями в комплексную жилую застройку городов (поселений), которые должны быть согласованы с приоритетными направлениями и целями социально-экономического развития региона и страны.

Системы информационной, экономической, нормативно-методической и организационной поддержки обеспечивают:

- нормативно-методическую и информационную поддержку системы управления инвестициями в развитие застраиваемых территорий путем разработки соответствующих документов и информационного сопровождения принятия решений;

- аккумулирование на достаточном для реализации проектов комплексной жилой застройки территории уровне объема всех необходимых ресурсов, прежде всего финансовых;

- условия для взаимовыгодных отношений и взаимодействия всех субъектов инвестиционно-строительной деятельности.

Система управления инвестициями в комплексную жилую застройку территории нацелена на обеспечение взаимосвязи и взаимодействия всех субъектов управления в лице участников сферы жилищного строительства в процессе разработки и принятии решений, способствующих эффективному использованию всех потребляемых ресурсов в комплексное развитие жилых территорий.

В целом управление проектом комплексной жилой застройки территории – это сознательная, целенаправленная, систематическая деятельность, обеспечивающая реализацию проекта с максимально возможной эффективностью с учетом ограничений времени, ресурсов и качества. Эффективное управление проектами комплексной жилой застройки предполагает успешное завершение каждого этапа реализации проекта и достижения поставленных целей.

Разработка программы комплексной застройки жилых территорий должна проводиться только после принятия и утверждения концепции, разработки механизмов информационного, финансового и нормативно-методического обеспечения, а также схемы взаимодействия участников. Это, по существу, предпроектная фаза проработки инвестиционных проектов, которая является самой сложной и менее проработанной на сегодняшний день, поскольку изначально необходимо определить возможные альтернативные варианты инвестиционной идеи и определить будущие результаты ее реализации. Если на этой стадии проект представляет собой взаимовыгодный интерес, то его проработку следует продолжить, что предполагает углубленную разработку проектных решений и тщательную оценку экономических и финансовых итогов намечаемого инвестирования. В случае, когда результаты оценки получились приемлемыми для ключевых сторон, в качестве которых выступают муниципалитеты, в рамках территории которых будет осуществляться проект комплексного развития территории, и компания застройщик, непосредственно инициирующая проект комплексного развития территории, то приходит время окончательного принятия решения с выбором наиболее осуществимых схем финансирования, определения степени участия сторон и последовательности реализации проекта, утверждения «выходных» данных проекта.

Формирование конечных выходных данных проекта важная составляющая в деятельности муниципалитетов, призванных улучшать качество жизни населения,

прежде всего жилищных условий как основу для развития человеческого капитала. Муниципалитетам необходимо еще на прединвестиционной стадии проводить оценку эффективности проектов комплексной застройки территории, что отражено далее в нашем исследовании (раздел 5.2 дисертации), в целях отбора наиболее предпочтительных.

В целях выбора наилучшего варианта инвестиционного проекта комплексной жилой застройки конкретной территории муниципалитетом проводится оценка его реализуемости и эффективности в общей инвестиционной программе освоения городских территорий и обеспечения достижения индикаторов ее развития, после чего данный проект будет включен в инвестиционную программу освоения городских территорий муниципалитетом.

Детальная проработка инвестиционного проекта на прединвестиционной стадии необходима и для компаний застройщиков, для которых основное преимущество будет заключаться в адресном предназначении инвестиций и возможности последовательного увеличения затрат и усилий, необходимых для подготовки и реализации многокомпонентного проекта комплексного развития территории. В дальнейшем на каждой стадии реализации проекта комплексного развития жилой территории необходим анализ и оценка полученных результатов по каждому объекту инвестирования, с учетом которых утвержденные проекты новых объектов выходят на последующую стадию реализации, где и получают финансирование.

Стоит отметить, что определение концепции проекта комплексного развития территории, связанной с потребительскими характеристиками жилых объектов в увязке с качеством окружающей градостроительной среды является наиболее важным управленческим решением, определяющим эффективность проекта как для муниципалитета, так и для компании застройщика и все последующие действия для него по реализации проекта.

Для согласования и утверждения основных проектных решений застройки территории между компанией застройщиком и органами муниципальной власти нами был разработан алгоритм процесса выбора варианта проекта комплексной жилой застройки территории, представленный на рис. 5.3 , применение которого позволяет принимать более взвешенные решения на стадии разработки концепции проекта.

Рис. 5.3 - Алгоритм выбора варианта проекта комплексной жилой застройки территории
(составлено автором)

Мы считаем, что предлагаемая методика дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности как для муниципалитета, так и для ком-

паний застройщиков может стать регулятором в оценке качества жилищного строительства, официальным средством позиционирования продукции на рынке жилья и позволит усовершенствовать систему управления инвестициями в комплексную жилую застройку в части оценки результатов формирования комфортной жилой среды на территории муниципального образования, а также оценки эффективности деятельности муниципалитета и компаний застройщиков.

Реализация каждого отдельного проекта комплексной жилой застройки территории и общей инвестиционной программы освоения городских территорий муниципалитета предполагает постоянный мониторинг разработанных управленческих решений, чтобы своевременно корректировать в случае необходимости «входные» и «выходные» данные для каждого этапа проекта и инвестиционной программы.

5.2. Методические подходы к оценке эффективности комплексной застройки территорий для муниципального образования

В последнее время в России развитие муниципальных образований все менее зависит от прямых государственных и муниципальных инвестиций чем от частного капитала. В этих условиях органам местного самоуправления необходимо обеспечивать разработку высококачественной проектной документации развития территорий, в том числе разработку проектов комплексной жилой застройки территории как завершающего в числе градостроительных документов после правил землепользования и застройки, генерального плана, проектов планировки и межевания муниципального образования, а также утвержденных программ, предусматривающих мероприятия по строительству объектов федерального, регионального и местного значения в сфере транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, определяющих обустройство жилой среды на территории муниципалитета. Качественным может быть лишь проект, в реализации которого будут одновременно учтены интересы как общества в целом, так и представите-

лей бизнеса на территории. При этом, чем более сбалансированной и надежной является транспортная, инженерная и социальная инфраструктура, тем более высоким будет качество формируемой городской среды.

Для муниципалитетов ключевыми условиями формирования качественной городской среды и градостроительного развития территории являются:

- инвестиционная привлекательность территории (формирование условий, при которых обеспечивается возможность получения прибыли для бизнеса);
- высокий уровень качества жизни населения (формирование условий для социально-экономической защищенности и тенденции роста благосостояния населения);
- бюджетная самодостаточность территории (обеспечение экономической отдачи от бюджетных инвестиций, формирование самоокупаемой городской среды);
- производственная и технологическая безопасность (формирование эффективной стратегии развития территории и занятости населения).

Стоит отметить, что практика управления градостроительством и формирования комфортной городской среды опирается на нормативные документы, в том числе на Правила землепользования и застройки муниципальных образований, при этом учитывается: во-первых, что план любого жилого образования или микрорайона характеризуется системой магистральных улиц, образующих как бы остов планировочной структуры и такая планировка позволяет выделить принципиальные геометрические схемы, определяющие конфигурацию системы магистралей; во вторых, в зависимости от установленного типа жилой застройки определяется этажность и плотность застройки, которые формируют основные параметры комфортности микрорайона.

В целом жилая среда в условиях градостроительной застройки территорий муниципалитетами рассматривается как интегрированная система, состав компонентов которой должен обеспечить все сферы жизнедеятельности населения в пределах пешеходной доступности (рис. 5.4).

Рис. 5.4 - Градостроительные компоненты жилого квартала и микрорайона

В составе жилых кварталов микрорайонов могут быть выделены отдельные жилые группы (комплексы), состоящие из нескольких жилых зданий и из отдельно стоящих или встроенно-пристроенных объектов капитального строительства для размещения учреждений различного функционального предназначения. Однако, на любом уровне градостроительных жилых образований выделяют следующие объекты комплексной жилой застройки, которые могут быть дифференцированы по качеству входящих в их состав элементов: жилые и общественные здания, в которых расположены учреждения и предприятия социального и бытового обслуживания населения; инженерные сети и оборудование территорий; дорожно-транспортные сооружения; благоустройство и озеленение территорий.

Жилые здания, помещения которых формируют жилищный фонд и места общего использования, включая придомовую территорию, можно классифицировать исходя из ряда признаков: этажность, конфигурация в плане, количество секций, ширина корпуса и конструктивная схема, степень комфортности формируемой пространственной среды, которая непосредственно является основой выбора востребованности жилья на рынке в зависимости от потребительских предпочтений и финансовой состоятельности людей. При этом разработанная методика дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, выступая регулятором в оценке качества жилищного строительства позволяет классифицировать объекты жилой недвижимости и соответственно определяет условия их позиционирования на рынке жилья, что поможет людям разобраться в структуре предложения и сделать выбор более осознанным.

Для экономики городов и поселений большое значение имеют градостроительные документы, являющиеся фундаментом градостроительной деятельности в целом и условиями для разработки проектов комплексной жилой застройки территории в частности, так как на их основе:

- разрабатываются программы, реализуемые за счет бюджетных средств и предусматривающие создание объектов местного значения в сфере муниципальной инфраструктуры;

- выявляются территории под будущую застройку, отвечающие требовани-

ям по обеспечению инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

- определяются границы, а также основные архитектурные и инженерно-технические параметры потенциальных инвестиционных площадок на территории муниципального образования;

- устанавливаются границы земельных участков, что позволяет:

- оценить потенциальные единоразовые налоговые и неналоговые поступления от реализации проекта, а также налогооблагаемую базу для взимания налогов и неналоговые поступления от хозяйственной деятельности на долгосрочный период в будущем;

- создать условия для соблюдения законных интересов правообладателей объектов недвижимости;

- определить инвестиционные затраты бюджета на реализацию проекта и эксплуатационные расходы на содержание городской среды на перспективу;

- заинтересованным лицам предоставляется возможность выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- устанавливаются предельные размеры земельных участков, а также предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Многие из этих параметров напрямую влияют на потенциальные доходы лиц, осуществляющих инвестиции в строительство (это максимально допустимая этажность застройки, предельная плотность застройки (кв.м. общей площади квартир на 1 м^2 площади выделенного земельного участка), и другие).

- может быть сформирован план по улучшению некоторых показателей эффективности деятельности органов местного самоуправления городского округа или муниципального района, оценка которых должна производиться в соответствии с Указом Президента РФ от 28 апреля 2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» [16].

К сожалению, в российском законодательстве не закреплены полноценные,

комплексные требования к оценке экономической эффективности решений о развитии территорий муниципальных образований в долгосрочной перспективе. Также не выработаны системные требования оценки эффективности инвестиционно-строительных проектов комплексной жилой застройки территории.

При этом стоит отметить, что специфика и особенности разработки и реализации инвестиционно-строительных проектов комплексной жилой застройки территории, их эффективность, в конечном итоге определяют специфику и особенности, а также результаты управления и развития сферы жилищного строительства, которые были рассмотрены нами ранее (разделы 1.1 и 1.2).

Отметим основные вопросы, с которыми сегодня сталкиваются муниципалитеты как органы исполнительной власти, признанные решать проблемы населения, и обеспечивать устойчивое развитие территории:

- возрастающая актуальность проблемы обеспечения жильем различных категорий граждан,

- наличие неудовлетворенного спроса на рынке жилой недвижимости;

- зависимость качества жилищной продукции от требований конечных потребителей, дифференцированных по степени комфортности создаваемых жилищных условий;

- требование обеспечения архитектурной выразительности зданий, комфортности жилых помещений, благоустройства придомовой территории и качественной окружающей среды;

- высокая нормализация технологии строительных процессов и градостроительной деятельности;

- многочисленность подрядчиков для выполнения работ при реализации отдельных проектов развития территорий;

- усложнение организационно-правовых требований решений проектов;

- разнообразие форм и источников инвестирования;

- многообразие способов реализации продукции;

- совмещение функций инвесторов и участников-исполнителей проектов;

- существенная зависимость цен на объекты жилой недвижимости от их от

места расположения;

- слабое применение конкурсной системы для приобретения участков под строительство и выбора подрядчиков;

- ненадлежащий контроль и регулирование роста цен на продукцию и ресурсы, превышение темпов роста цен над уровнем инфляции;

- высокая стоимость жилищной продукции;

- необходимость решения проблем доступного жилья для большинства населения;

- необходимость внедрения стандартов качества городской среды и жилищных стандартов.

В настоящее время для оценки эффективности инвестиционных проектов, финансируемых с привлечением бюджетных средств предлагается руководствоваться разработанными на основе зарубежного опыта «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов» (первая редакция – 1994 г., вторая редакция – 1999 г.) и Приказом Минрегиона РФ от 31 июля 2008 г. № 117 (зарегистрировано в Минюсте РФ 5 августа 2008 г. № 12067) «Об утверждении методики расчета показателей и применения критериев эффективности региональных инвестиционных проектов» [33]. Эти документы являются официальными источниками и по сути выступают основой для выбора к реализации инвестиционных проектов в жилищном строительстве в качестве методического обеспечения применительно не только к проектам, финансируемых за счет бюджетных средств.

Со стороны ведущих ученых занимающихся вопросам эффективности инвестиционно-строительных проектов, высказывается обоснованная критика вышеуказанных документов в части не проработанности вопросов экологической и социальной эффективности инвестиций в непроизводственную сферу, расчеты сравнительной эффективности, а также применение не всегда корректной терминологии. И эта критика, на наш взгляд, справедлива, так как принимаемые муниципалитетами решения как по поводу реализации отдельных инвестиционно-строительных проектов, так и в целом программ развития территорий должны

ориентироваться при оценке их эффективности не только на показатели экономической и бюджетной эффективности, но и экологической и социальной эффективности.

Экологическая эффективность управления в жилищном строительстве регламентируется такими документами как Градостроительный кодекс Российской Федерации [3], Водный кодекс Российской Федерации [2], Федеральный закон Российской Федерации «Об охране окружающей среды» [15], Федеральный закон «Об особо охраняемых территориях» [14] и др. Согласно этим документам при размещении, проектировании, строительстве и реконструкции городских и иных поселений должен соблюдаться комплекс ограничений, обеспечивающий благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека и функционирования природных экосистем. Экологические требования, т. е. комплекс ограничений определяется по трем основным направлениям: планировка и застройка населенных мест; санитарная охрана окружающей среды; охрана зеленых насаждений в поселении.

Социальная эффективность управления в жилищном строительстве в целом характеризуется способностью вновь построенных или реконструируемых зданий, оснащенных необходимым оборудованием, решать важнейшие социальные проблемы населения, обеспечивая его жилищные, социально-бытовые и коммунальные потребности, а также возможность трудоустройства.

В настоящее время в действующей методике расчета показателей и применения критериев эффективности региональных инвестиционных проектов [33] определены:

- показатели экономической эффективности проекта, определяются как часть суммарного за все годы реализации регионального инвестиционного проекта произведенного объема валового регионального продукта в субъекте Российской Федерации, который может быть обеспечен в результате реализации указанного инвестиционного проекта;

- показатели финансовой эффективности региональных инвестиционных проектов, определяются как чистая приведенная стоимость проектов и внутренняя

норма доходности проектов;

- показатели бюджетной эффективности региональных инвестиционных проектов, определяются как отношение дисконтированных налоговых поступлений в бюджеты различных уровней бюджетной системы Российской Федерации, обусловленные реализацией данных проектов, к объему бюджетных ассигнований Инвестиционного фонда Российской Федерации;

- показатели социального эффекта, достигаемого в результате реализации регионального инвестиционного проекта: повышение уровня занятости населения в трудоспособном возрасте; повышение уровня обеспеченности населения благоустроенным жильем; улучшение состояния окружающей среды; повышение доступности и качества услуг населению в сфере транспорта, здравоохранения, образования, физической культуры и спорта, культуры, жилищно-коммунального хозяйства.

На основе обобщения существующего научно-практического инструментария оценки эффективности управления инвестиционными проектами и программами развития территорий в сфере жилищного строительства мы считаем, что муниципальные органы власти в целях выбора проекта комплексной жилой застройки территории необходимо применение следующих групп показателей:

1. показатели, характеризующие социально- экономические (общественные) результаты, то есть воздействие проекта на два главных аспекта развития территории: социальный и экономический;
2. показатели, характеризующие результаты реализации проекта для бюджета;
3. показатели, характеризующие эколого-экономические результаты, рассматриваемые как соблюдение требований, обеспечивающих благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека и функционирования природных экосистем.

Система технико-экономических показателей при выборе проекта комплексной застройки территории муниципалитетом, получаемых на основе морфологического и экономического моделирования альтернативных вариантов проектов застройки, сущность и этапы которого были рассмотрены ранее (раздел 5.1

диссертации), приведена в табл. 5.2.

Таблица 5.2

Показатели оценки результатов комплексной жилой застройки территорий и отбора инвестиционных проектов муниципалитетами

Группа Показателей	Наименование показателей, единица измерения
1. Социально-экономические результаты	1.1 Общая площадь застройки, тыс.м^2
	1.2 Площадь жилой застройки, тыс. м^2
	1.3 Площадь общественно-деловой застройки, тыс. м^2
	1.4 Площадь объектов социального назначения, тыс. м^2
	1.5 Период реализации (строительства) проекта, лет
	1.6 Проектная численность населения микрорайона, чел.
	1.7 Средняя обеспеченность жильем населения микрорайона, м^2/ чел.
	1.8 Площадь жилищного фонда микрорайона, всего, тыс.м^2 в том числе: стандартной степени комфорта, тыс.м^2 повышенной и элитной степени комфорта, тыс.м^2
	1.9 Средняя оценка стоимости аренды для строящегося муниципального жилья (в случае наличия таких намерений у муниципалитета), руб.
	1.10 Количество рабочих мест и оценка уровня занятости населения, чел.
2. Результаты реализации проекта для бюджета	2.1 Инвестиционные затраты бюджета на реализацию проекта, руб.
	2.2 Единоразовые налоговые и неналоговые поступления от реализации проекта, руб.
	2.3 Ежегодные эксплуатационные расходы на содержание городской среды, руб.
	2.4 Ежегодные налоговые и неналоговые поступления от хозяйственной деятельности субъектов предпринимательской деятельности микрорайона, руб.
	2.5 Дисконтированная сумма бюджетных расходов за срок реализации проекта, руб.
	2.6 Дисконтированная сумма бюджетных поступлений за срок реализации проекта, руб.
	2.7 Чистый дисконтированный бюджетный доход за весь срок реализации проекта, руб.
	2.8 Количество построенного муниципального жилья (в случае наличия таких намерений у муниципалитета), тыс.м^2
3. Эколого-экономические результаты	3.1. Коэффициент энергоэффективности зданий*
	3.2 Коэффициент «зелености» зданий**
	3.3 Коэффициент застройки территории***
	3.4 Коэффициент плотности застройки территории****
	3.5 Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки, %
Примечание: *коэффициент энергоэффективности определяется на основании [СП 50.13330.2012] ** коэффициент «зелености» зданий определяется на основании [СТО НОСТРОЙ 2.35.4.2001] *** коэффициент застройки территории определяется на основании [СП 42.13330.2011] **** коэффициент плотности застройки территории определяется на основании [СП 42.13330.2011	

Источник: составлено автором

Осуществимость инвестиционных проектов комплексной жилой застройки территории зависит от способов привлечения и эффективности управления финансовыми ресурсами, возможности материально-технического обеспечения строительства и его соответствия нормам и правилам градостроительства. Также необходимо соблюдение интересов всех участников сферы жилищного строительства и, прежде всего, органов власти в лице муниципалитетов, компаний застройщиков и инвесторов, включая населения, в силу того, что от их возможностей и желания инвестировать в конечном итоге определяется результат управления комплексным развитием территории, представляющий итог преобразования «входа» в «выход» процесса обустройства территории.

Упрощенно итог преобразования может быть представлен в виде стоимостной модели комплексно застраиваемого микрорайона по формуле (5.1)

$$\text{Ск.з.м.j} = \sum_{i=1}^{n} \text{С}_{\text{м.ij}} \cdot \text{Ч}_{\text{мj}}, \quad (5.1)$$

где $С_{к.з.м.j}$ – стоимость затрат на обеспечение комплексности застройки микрорайона по одному из вариантов застройки, тыс. руб.;

j – варианты застройки с учетом комфортности проектных решений для жителей микрорайона;

n - количество компонентов комплексности застройки микрорайона (представлены на рисунке 5.4);

$С_{м.ij}$ - стоимость строительства i компонента комплексности с учетом степени комфортности, приходящаяся на 1000 жителей j микрорайона, тыс.руб.;

$Ч_{мj}$ – численность жителей j микрорайона, тыс. чел.

Величина $С_{к.з.м.j}$ включает инвестиционные затраты всех участников проекта комплексной жилой застройки территории, включая затраты всех инвесторов и бюджетов всех уровней.

Таким образом, общая величина затрат на реализацию проекта комплексно застраиваемого микрорайона определяется составом и качеством компонент комплексности, определяющих степень комфортности микрорайона, а также проектной численностью жителей микрорайона, которая в свою очередь зависит от пла-

нируемой жилищной обеспеченности и показателей плотности застройки территории.

Основными показателями плотности застройки, максимальный уровень которых регламентирован СП 42.13330.2011 [26], являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

«В региональных, местных градостроительных нормативах и правилах землепользования и застройки муниципальных образований могут быть установлены дополнительные показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей и допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности (облик поселения, историческая среда, ландшафт)» [26] , что является для муниципалитетов методом формирования степени комфортности проектных решений комплексно застраиваемых территорий.

В городе Красноярске правилами землепользования и застройки городского округа [43] введен коэффициент интенсивности жилой застройки – это величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммы общей площади всех жилых помещений (включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) во всех зданиях, расположенных на земельном участке к площади земельного участка

Очевидно, чем выше коэффициент интенсивности жилой застройки, тем больше будет возможность для застройщика построить большее количество квадратных метров жилья, а, следовательно, будет больше и проектная численность населения микрорайона при заданной жилищной обеспеченности, следовательно, больше необходимо будет инвестиций на обеспечение комплексности застройки и

сложнее формировать комфортную городскую среду на ограниченном земельном участке. При этом затраты муниципалитета на комплексное обустройство территории также будут выше в связи с необходимостью обеспечения большего количества людей объектами социальной инфраструктуры, которые в последствии необходимо будет обслуживать, в том числе за счет средств местного бюджета. Кроме того, по истечении некоторого достаточно продолжительного временного периода, который можно определить как оптимальный период жизнедеятельности микрорайона, у муниципалитета будут затраты, связанные с ликвидацией объектов и сооружений на территории микрорайона в силу их физического и/или морального износа.

Мы считаем, что, определяя выбор варианта комплексной застройки территории, который основывается на применение вышеприведенных показателей, необходимо учитывать стоимостную модель жизненного цикла проекта комплексной жилой застройки микрорайона, представляющего собой основной градообразующий элемент в рамках муниципального городского образования. В общем виде стоимостную модель жизненного цикла проекта комплексной застройки микрорайона по каждому из вариантов можно представить формулой (5.2)

$$СЖЦ_{м.к.з.ij} = R_i \cdot С_{к.з.м.ij} + R_i \cdot З_{пер.ij} \cdot + R_i \cdot З_{л.ij} \qquad (5.2)$$

где R_i - фактор дисконтирования на i этапе реализации j проекта (используется в формулах ниже);

$С_{к.з.м.ij}$ - стоимость затрат на обеспечение комплексности застройки микрорайона по j варианту застройки с учетом i периода реализации проекта, тыс. руб.;

$З_{пер.ij}$ - сумма периодических расходов (затрат) на объекты и земельный участок в течение i периода жизнедеятельности j микрорайона, включая затраты на ресурсы, обслуживание, текущий и капитальный ремонты, расходные материалы, затраты на управление и оплату труда;

$З_{л.ij}$ - затраты на ликвидацию объектов на территории земельного участка в виду физического и/или морального износа зданий и сооружений по j варианту проекта за i период времени.

При выборе варианта проекта комплексной жилой застройки территории

муниципалитетам в целях сравнения различных вариантов по нагрузке на бюджет муниципального образования необходимо учитывать стоимость затрат жизненного цикла микрорайона по формуле (5.3)

$$СЗМЖЦ_{к.з.м.ij} = R_i \cdot ЗМ_{к.з.м.ij} + R_i \cdot ЗМ_{пер.ij} + R_i \cdot ЗМ_{л.ij} \quad (5.3)$$

где $СЗМЖЦ_{к.з.м.ij}$ – стоимость затрат жизненного цикла микрорайона по j варианту комплексной застройки для муниципалитета с учетом i периода реализации проекта, тыс. руб.;

$ЗМ_{к.з.м.ij}$ – затраты муниципалитета по обеспечению комплексности застройки микрорайона по j варианту застройки с учетом i периода реализации проекта, тыс. руб.;

$ЗМ_{пер.ij}$ - сумма периодических расходов (затрат) муниципалитета в течение i периода жизнедеятельности j микрорайона, то есть затраты на содержание муниципального имущества, включая обслуживание, текущий и капитальный ремонты, расходные материалы, управление и оплату труда;

$ЗМ_{лij}$ – планируемые затраты муниципалитета на ликвидацию объектов на территории земельного участка в виду физического и/или морального износа зданий и сооружений по j варианту проекта за i период времени.

На основе $СЗМЖЦ_{к.з.м.ij}$ будет определяться дисконтированная сумма общих бюджетных расходов за весь срок реализации проекта, руб., в том числе можно рассчитать затраты на конкретный плановый период, например, 20-25 лет, в течение которого планируется вернуть понесенные бюджетом всех уровней затраты на развитие микрорайона, что необходимо для сравнения между собой различных вариантов проектов комплексной жилой застройки территорий.

Стоимостная модель поступлений в муниципальный бюджет от реализации проекта комплексной жилой застройки микрорайона в течение его жизненного цикла можно выразить формулой (5.4)

$$ДМк.ж.з.ij = R_i \cdot ДМр.п.ij + R_i \cdot ДМежг.п.ij, \quad (5.4)$$

где $ДМ_{к.ж.з.ij}$ – доходы муниципалитета по j варианту комплексной жилой застройки территории с учетом i периода жизнедеятельности микрорайона;

$ДМ_{р.п.ij}$ - разовые доходы муниципалитета от поступлений за изменение ви-

дов разрешенного использования территории и налогов на прибыль от реализации j варианта проекта комплексной застройки с учетом i периода реализации проекта, тыс. руб.;

$ДМ_{ежг.п.ij}$ - ежегодные доходы от поступлений налога на доходы физических лиц, налогов на прибыль от хозяйственной деятельности организаций, а также налогов на имущество и землю при j варианте реализации проекта комплексной застройки территории с учетом i периода реализации проекта.

На основании $ДМ_{к.ж.з.ij..}$ можно будет рассчитать чистый дисконтированный бюджетный доход за весь срок реализации проекта, руб.; при этом дополнительно будут учитываться налоговые и неналоговые поступления в региональный и федеральный бюджеты.

Однако, варианты проектов жилой застройки территории, инициируются компаниями застройщиками, для которых проект должен быть прежде всего эффективен. Поэтому далее рассмотрим вопросы оценки эффективности проектов жилой застройки для компаний застройщиков.

5.3. Оценка эффектов от внедрения методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности в сфере жилищного строительства

Компания застройщик[3] в сфере жилищного строительства выступает генератором развития территории и одним из ключевых участников инвестиционно-строительного процесса. Поэтому эффективность деятельности компаний застройщиков имеет важное значение, что особенно актуально как для развития самой сферы жилищного строительства, так и для решения жилищной проблемы в стране.

Эффективность деятельности любого предприятия определяется системой

[3] «Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта».

его управления. Функционирования системы управления компании застройщика должно обеспечивать подготовку, принятие, контроль и анализ управленческих решений, социально и экономически обоснованных с точки зрения создания и полноценного использования объектов жилой недвижимости как части инвестиционного проекта комплексной жилой застройки территории.

Нами сформулированы принципы, которыми следует руководствоваться застройщику при управлении своей деятельностью как инициатора реализации проектов комплексной жилой застройки территории и развития объектов жилой недвижимости.

а) принцип учета интересов взаимодействия участников сферы жилищного строительства - ориентирован на обеспечение баланса интересов всех участников сферы и достижение ими поставленных целей;

б) принцип солидарной ответственности – предполагает учет ответственности каждого участника за конечные результаты реализации проектов и развитие объектов жилой недвижимости;

в) принцип оптимальности – означает необходимость соответствия стоимости владения на всех этапах управления жизненным циклом объектов жилой недвижимости предъявляемым требованиям к потребительским характеристикам объектов;

г) принцип учета требований, определяемых концепцией устойчивого развития общества, то есть речь идет об эко- и энергоэффективности объектов жилой недвижимости, принципах урбанизма и «смарт-развития»;

д) принцип гуманизма, основанный на равенстве граждан по достоинству, но предполагающий неравенство по доходам, и как следствие, необходимость дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, предназначенных для различных групп потребителей;

е) принцип инновационности – создает предпосылки для развития объектов жилой недвижимости и достижения эффективности управления жилой недвижимостью на основе отбора и внедрения различных технико-технологических и организационно-экономических инноваций;

ж) принцип прогнозного характера оценки результативности и эффективности управления жилой недвижимостью – ориентирует на получение опережающей информации, «информации от будущего», необходимой для принятия стратегических решений;

з) принцип соответствия оценки результативности и эффективности потребностям управления объектами строительства и жилой недвижимости.

Вышеприведенные принципы следует рассматривать и как критерии для принятия решений по совершенствованию в целом системы управления сферой жилищного строительства.

Особо следует отметить, что в настоящее время развитие сферы жилищного строительства характеризуется сокращением бюджетного финансирования как объектов нового строительства, так и инвестирование средств в капитальный ремонт существующего жилищного фонда. Для большинства людей основным источником средств, направляемых на улучшение жилищных условий, стали собственные сбережения и банковские кредиты. В этой связи повышаются требования граждан к потребительским характеристикам приобретаемого жилья и их внимание все больше акцентируется на соотношение «доступность – комфортность» объектов жилой недвижимости.

В виду того, что население дифференцировано по уровню доходов и потребительским предпочтениям, что отражает один из вышеприведенных принципов управления, то соответственно структура объектов системы жилой недвижимости должна коррелироваться с учетом этих факторов. Это достигается, прежде всего, сбалансированностью структуры жилищного строительства, которая в конечном итоге будет способствовать созданию такой структуры жилого фонда, которая будет соответствовать потребностям различных социальных групп населения, с разным уровнем дохода. Формирование такой структуры должно основываться на принятии комплексных и сбалансированных решений при застройке территорий с учетом структуры спроса и предложения жилья, ориентированных не только на текущую рыночную ситуацию, но и на перспективу, что также отражено одним из рассмотренных выше принципов управления.

Основными принципами построения сбалансированной модели структуры застраиваемой территории объектами недвижимости, формирующих комфортность пространственной жилой среды, являются:

1. Принцип иерархии уровней комфорта: жилое помещение, здание, придомовая территория, внешнее окружение.

2. Принцип соответствия и удовлетворения объективных потребностей различных социальных слоёв и групп населения, что реализуется дифференциацией объектов жилой недвижимости по степени комфортности каждого уровня иерархии комфорта.

3. Принцип учёта потребительских характеристик объектов жилой недвижимости при выборе места и времени строительства в структуре поселения.

4. Принцип повышения жилищных стандартов населения на основе роста жилищной обеспеченности и качества объектов жилой недвижимости;

5. Принцип внедрения стандартов качества жилой застройки на основе комплексного подхода к развитию территорий.

Мы считаем, что учет компанией застройщиком указанных принципов ориентирует их на строительство объектов с заданными характерситиками в соответствие с существующей практикой жилищных стандартов среди населения, и предполагает применение разработанной методики (раздел 4.3) при формировании состава объектов комплексной жилой застройки и структуры жилищного фонда в инициируемом им инвестиционном проекте комлексной жилой застройки территории, что будет способстовать принятию более обоснованных проектных решений, адресно ориентированных на конечных потребителей, и позволит повысить рентабельность деятельности компании.

Комплексная жилая застройка территории основана на обустройстве территории в соответствие с правилами, нормами и нормативами градостроительства и строительства. Рассмотрим конкретную ситуацию комплексного обустройства территории на примере г. Красноярска.

Возьмем участок города, территория которого раньше использовалась как промышленная зона, в ее черте осуществлялось лесоперерабатывающее и дерево-

обрабатывающее производства. Площадка расположена на правом берегу г. Красноярска в Свердловском районе. С севера ограничена берегами Енисея, с восточной стороны – Николаевским мостом, с западной стороны – рекой Базаиха, с юга - автомагистралью, а также железной дорогой. Общая площадь территории составляет 124 га, комплексное освоение которой планируется несколькими компаниями застройщиками г. Красноярска. Каждый из застройщиков безусловно стремится к повышению рентабельности своей деятельности.

В соответствии с картой градостроительного зонирования правил землепользования и застройки города Красноярска [43] на проектируемой территории располагаются следующие зоны разрешенного использования: зона застройки многоэтажными домами (Ж-4); зона рекреационная лесопарковая (Р-1); зона городской рекреации (Р-3); зона объектов физической культуры и спорта (Р-5); зона делового общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1), многофункциональные зоны (МФ), таким образом для населения жилого района генеральным планом города предусматривается комплексность застройки территории жилого района.

Гипотетически в качестве базовой модели примем жилой квартал проектируемого жилого района площадью 10 га в северной части территории, не попадающей под условия реконструкции существующей застройки, и рассмотрим различные варианты его обустройства в зависимости от степени комфортности проектных решений – морфологическое моделирование, и на этой основе рассчитаем основные технические показатели, которыми затем воспользуемся в процессе экономического моделирования с расчетом итоговых экономических показателей в целях сравнения между собой результатов отличающихся друг от друга по степени комфортности различных вариантов жилой застройки микрорайона.

В соответствие с Правилами землепользования и застройки города Красноярска для жилой зоны застройки многоэтажными домами (Ж4) минимальный размер земельного участка под жилищную застройку составляет 0,30 га, максимальный коэффициент застройки не более 0,4, коэффициент интенсивности жилой застройки не более 1,5.

Постановлением Красноярского края от 23 декабря 2014 г. № 631-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края» [40] установлено, что при планируемой к 2030 году средней обеспеченности жильем 28 м^2/чел. плотность населения микрорайона не должна превышать 300 чел./га. Этим же документом определены рекомендуемые показатели нормируемых элементов территории жилого квартала, на основании которых производились приведенные ниже расчеты. Также в расчетах применялись местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Красноярск, утвержденные Решением Красноярского городского Совета депутатов от 4 сентября 2018 г. № В-299 [45]. При расчетах экономических показателей для оценки стоимости единицы измерения инвестиционных затрат мы одновременно прибегали, с одной стороны, к использованию укрупненных сметных нормативов [181, 182, 183], а с другой, обращались к экспертам, в качестве которых привлекались специалисты сметчики компаний застройщиков г. Красноярска и ведущие строительные эксперты органов государственной и вневедомственной экспертизы Красноярского края и города Красноярска. Это позволило в свою очередь скорректировать уровень удельных инвестиционных затрат в экономических расчетах, что позволяет говорить об их адекватности в оценке эффективности различных вариантов проектов застройки территории жилого квартала.

Моделирование вариантов застройки территории жилого квартала будем производить последовательно, изменяя значение показателей в зависимости от уровней формирования комфортности объектов жилой недвижимости в процессе эксплуатации на основе разграничения зон воздействия факторов, формирующих комфортность пространственной жилой среды для человека, используя критерии и индикаторы разработанной нами *методики оценки объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды по степени комфортности* (раздел 4.3).

Сразу отметим, что возможности морфологического моделирования проектных решений весьма многообразны, определяются прежде всего на основе выполнения при проектировании нормативов градостроительства, соблюдения

выполнения требований строительных правил и норм. Однако, также есть еще ряд условных ограничений, начиная от уровня квалификации проектировщиков, возможности применения различных конструктивных и отделочных материалов и средств механизации при строительстве объектов в конкретном населенном пункте, и заканчивая целями компаний заказчиков, которые оказывают значительное влияние на результаты морфологического моделирования и, как следствие, качество проектных решений, от которых в свою очередь будет зависеть комфортность объектов жилой недвижимости на стадии эксплуатации и цена за различную степень комфортности принятых проектных решений.

В настоящее время в г. Красноярске достаточно большое количество жилья возводиться из керамического кирпича с монолитным каркасом. Поэтому мы предполагаем именно эту технологию в проектных решениях и экономических расчетах.

Рассмотри четыре варианта проектных решений. При этом мы полагаем, что альтернативные варианты будут разработаны по двум вариантам для объектов жилой недвижимости, проживание в которых будет соответствовать стандартной степени комфортности жилищных условий, а в двух других вариантах жилищные условия будут соответствовать повышенной степени комфортности, что соответствует реальной ситуации востребованности жилья в г. Красноярске.

Напомним, что стандартный уровень комфортности жилищных условий обеспечивается принятием проектных решений на пределе допустимых значений различных показателей, определяемых градостроительными и строительными правилами и нормативами. Повышенный уровень комфортности предполагает проектные решения, которые будут отличаться в лучшую сторону от стандартной степени для потребителя при проживании в конкретной квартире жилого дома микрорайоне при изменении архитектурно-планировочных и объемно-конструктивных решений жилых зданий и обустройства прилегающей территории.

В соответствие с разработанной нами методикой, первый уровень комфортности проектных решений в рамках населенного пункта определяется на

уровне жилого дома и придомовой территории, которые как правило являются элементами жилого микрорайона. В свою очередь жилой дом в составе жилого микрорайона (комплекса) является структурным элементом жилой зоны определенного типа, для каждой их которых установлены основные градостроительные показатели, значение которых для вариантного проектирования микрорайона нами были указаны выше, которые и обусловили возможные результаты морфологического моделирования.

Прежде чем перейти непосредственно к характеристикам в жилом комплексе жилого микрорайона, жилого здания и квартир на стадии морфологического проектирования отметим, что, снижая плотность населения микрорайона, снижается общее количество жителей микрорайона и соответственно меньше будет число построенных квартир, а их средний размер станет больше. При этом будет повышаться комфортность условий проживания в домах и квартирах, в которых планировка помещений может быть более качественной. Снижение числа квартир будет также способствовать созданию более комфортных условий и в местах общего пользования, например, для жителей микрорайона меньшее количество соседей снижает вероятность возникновения конфликтных ситуаций. Для муниципалитета, напомним, при меньшей плотности населения будет меньше потребность в обеспечении объектами социальной инфраструктуры жителей. Для каждого варианта одновременно предусматриваем создание помещений для зон общественно-делового пространства на первых этажах жилых зданий, что будет способствовать повышению обеспечения жителей микрорайона учреждения бытового обслуживания, в том числе аптеки, кафе, фитнес-клубы и прочее, в которых будут создаваться рабочие места, а в целом формироваться более комфортная жилая среда. Таким образом, компании застройщику будет проще решать вопросы с муниципалитетом города по поводу обоснования эффективности реализации инвестиционного проекта комплексной застройки территории.

В таблица 5.3 приведены результаты морфологического моделирования четырех проектов застройки микрорайона, отличающиеся степенью комфортности проектных решений на уровне квартир, жилого дома и жилого микрорайона в целом, включая благоустройство придомовой территории.

Таблица 5.3

Основные технические показатели вариантов проектов застройки жилого микрорайона

Показатели, единица измерения	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
1.Площадь участка микрорайона, кв. м	100 000	100 000	100 000	100 000
Показатели, характеризующие и используемые в расчетах комфортности проживания в микрорайоне с учетом характеристик придомовой территории				
2. Коэффициент застройки	0,1	0,15	0,2	0,25
3. Количество жителей, чел.	5 000	4800	4866	4800
4.Коэффициент интенсивности жилой застройки	1,5	1,44	1,46	1,44
5.Жилищная обеспеченность, кв.м/чел	30	30	30	30
6. Площадь проездов	10 000	10 000	10 000	10 000
7. Площадь площадок общего пользования различного назначения, кв.м	35 000	35 000	35 000	35 000
8. Площадь озеленения, кв.м	15 000	15 000	15 000	15 000
9. Площадь озеленения в расчете на 1 жителя, кв.м.	3,0	3,125	3,082	3,125
10.Площадь под места организованного хранения автотранспорта, кв.м	30 000	25 000	20 000	15 000
11.Требуемое количество площади земельного участка под одно машино-место, кв.м	25	25	25	25
12. Количество парковочных мест на придомовой территории	1200	1000	800	600
13.Площадь жилой застройки	10 000	15 000	20 000	25 000
14.Количество квартир в жилых зданиях, шт.	2 666	2 222	1 777	1 333
15.Требуемое количество машино-мест, шт.	2 400	2 000	1 600	1 200
16. Требуемая площадь земельного участка под машино-места, кв.м	60 000	50 000	40 000	30 000
17. Требуемое количество машино-мест в паркинге	1 200	1 000	800	600
18.Требуемое количество площади в паркинге под одно машино-место	20	20	20	20
19. Требуемая площадь паркинга, кв.м	24 000	20 000	16 000	12 000
Показатели, характеризующие комфортность проживания в жилых зданиях микрорайона				
20. Площадь жилых квартир	150 000	144 300	146 000	144 00
21. Количество квартир	2 666	2 222	1 777	1 333
22. Площадь помещений общего пользования в жилых зданиях, кв.м	50 000	50 700	54 000	56 000
23. Площадь помещений общественно-делового назначения в жилых зданиях, кв.м (условно площадь первого этажа)	10 000	15 000	20 000	25 000
24. Общая площадь помещений в жилых зданиях, кв.м	210 000	210 000	220 000	225 000
25. Общая площадь одного этажа здания	10 000	15 000	20 000	25 000
26.Коэффициент соотношения площади мест общего пользования	0,25	0,26	0,27	0,28
27. Этажность застройки, количество надземных этажей /количество жилых этажей	21/20	14/13	11/10	9/8
Показатели, характеризующие комфортность проживания в квартирах				

Окончание табл. 5.3

Показатели, единица измерения	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
28. Высота жилых помещений, м	2,7	2,7	3,0	3,0
29. Средний размер одной квартиры, кв.м.	56,3	64,9	82,2	108,0

Источник: составлено автором

Необходимо сделать отдельные уточнения к таблице 5.3. При реализации всех вариантов проектов соблюдается выполнение градостроительных нормативов, в том числе местных нормативов градостроительства г. Красноярска.

Варианты как видим, обеспечивая в целом выходные данные к застройке жилого квартала, отличаются друг от друга численностью населения микрорайона, площадью квартир, количеством квартир, площадью застройки, и как следствие площадью встроенных помещений общественно-делового назначения в жилых зданиях, площадью под места организованного хранения автотранспорта, и, как следствие, количеством парковочных мест на придомовой территории, количеством мест в паркинге, площадью озеленения на 1 человека, этажностью, площадью мест общего пользования в жилых зданиях, высотой помещений и средним размером квартир. Далее в составе рабочей проектной документации необходимо прорабатывать и другие параметры комфортности пространственной жилой среды по каждому из вариантов.

Так, на уровне жилого здания следует заранее продумать проектные решения помещений общественно-делового назначения, что можно в них разместить для удобства жителей и с пользой для бизнеса (для этого необходимы маркетинговые исследования рынка недвижимости в ближайшем окружении и в целом по городу), разработать сбалансированную структуру квартир по количеству комнат, ширину и длину здания, количество секций, количество квартир на площадке, дополнительно рассмотреть вопросы контроля и управления системами инженерного обеспечения здания, обеспечение безопасности жителей за счет установки систем видеонаблюдения, повышения качества зон общего пользования жителями, возможности повышения класса энергоэффективности здания за счет использования инновационных теплоизоляционных материалов, повышения качество санитарной защиты и пр., то есть учесть факторы, способствующие фор-

мированию более комфортных жилищных условий.

На уровне квартиры следует продумать архитектурно-планировочные решения, в том числе состав помещений, количество жилых комнат и санузлов, размер их площади, размер площади кухни, качество отделки и пр., а также учесть и другие факторы, формирующие комфортность проживания в каждой проектируемой квартире.

Стоит отметить, что реализация каждого проекта строительства жилого микрорайона предполагает строительство паркинга. Причем в стандартных вариантах количество машино-мест больше, чем в вариантах, предусматривающих повышенную комфортность проектных решений. Особенно затруднительна может быть реализация мест в паркинге при первом варианте застройки, многие будут отказываться от приобретения мест в паркинге так это будет для большинства финансово не осуществимо. Практика строительства крупных жилых комплексов в Красноярске показывает, что срок реализации квартир в крупных жилых комплексах не превышает трех лет, а реализация паркингов в тот же период не превышает 30% от общего числа построенных. Таким образом, строительство паркингов в этом случае является инвестицией с длительным сроком окупаемости, а может стать и прямой потерей денежных средств. Расчетные экономические показатели проектов застройки территории приведены в таблицах 5.4 – 5.7.

Таблица 5.4

Экономические показатели проекта застройки жилого квартала (21-ти этажные здания из керамического кирпича с монолитным каркасом) – 1 вариант

Перечень расходов (инвестиций) и доходов	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения	Стоимостная оценка, всего, млн.руб.
Приобретение земельного участка	1 кв.м	100 000	3 000,	300
Строительство жилых зданий с подключением к наружным инженерным сетям	1 кв.м	210 000	31 500	6 615
Строительство паркинга	1 кв.м	24 000	30 000	720
Устройство проездов и парковочных мест на придомовой территории	1 кв.м	40 000	1 000	40
Обустройство придомовой территории	1 кв.м	50 000	500	25

Окончание табл. 5.4

Перечень расходов (инвестиций) и доходов	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения	Стоимостная оценка, всего, млн.руб.
Итого расходов (инвестиций)				7 700
Выручка от продажи квартир	1 кв.м	150 000	53 000	7 950
Выручка от продажи помещений общественно-делового пространства	1 кв.м	10 000	60 000	600
Выручка от продажи паркинга	1 кв.м	24 000	30 000	720
Итого доходов	млн. руб.	9 270		
Валовая прибыль	млн.руб.	1 570		
Рентабельность инвестиций	%	20,4		
Рентабельность продаж	%	16,9		

Источник:

Таблица 5.5

Экономические показатели проекта застройки жилого квартала (14-ти этажные здания из керамического кирпича с монолитным каркасом) – 2 вариант

Перечень расходов (инвестиций) и доходов	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения	Стоимостная оценка. всего
Приобретение земельного участка	1 кв.м	100 000	3 000	300
Строительство жилых зданий с подключением к наружным инженерным сетям	1 кв.м	210 000	37 000	7 770
Строительство паркинга	1 кв.м	20 000	30 000	600
Устройство проездов и парковочных мест на придомовой территории	1 кв.м	35 000	1 000	35
Обустройство придомовой территории	1 кв.м	50 000	500	25
Итого расходов (инвестиций)				8 730
Выручка от продажи квартир	1 кв.м	144 300	54 000	7 792,2
Выручка от продажи помещений общественно-делового пространства	1 кв.м	15 000	60 000	900
Выручка от продажи паркинга	1 кв.м	20 000	30 000	600
Итого доходов	млн. руб.	9 292,2		
Валовая прибыль	млн.руб.	562,2		
Рентабельность инвестиций	%	6,4		
Рентабельность продаж	%	6,1		

Источник:

Таблица 5.6

Экономические показатели проекта застройки жилого квартала (11-ти этажные здания из керамического кирпича с монолитным каркасом) – 3 вариант

Перечень расходов (инвестиций) и доходов	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения	Стоимостная оценка. всего
Приобретение земельного участка	1 кв.м	100 000	3 000	300
Строительство жилых зданий с подключением к наружным инженерным сетям	1 кв.м	220 000	32 000	7 040
Строительство паркинга	1 кв.м	16 000	30 000	480
Устройство проездов и парковочных мест на придомовой территории	1 кв.м	30 000	1 000	30
Обустройство придомовой территории	1 кв.м	50 000	700	35
Итого расходов (инвестиций)				7 885
Выручка от продажи квартир	1 кв.м	146 300	55 000	8 046,5
Выручка от продажи помещений общественно-делового пространства	1 кв.м	20 000	60 000	1 200
Выручка от продажи паркинга	1 кв.м	16 000	30 000	480
Итого доходов	млн. руб.	9 726,5		
Валовая прибыль	млн.руб.	1 841,5		
Рентабельность инвестиций	%	23,4		
Рентабельность продаж	%	19,0		

Источник:

Таблица 5.7

Экономические показатели проекта застройки жилого квартала в (9-ти этажные здания из керамического кирпича с монолитным каркасом) – 4 вариант

Перечень расходов (инвестиций) и доходов	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения	Стоимостная оценка. всего
Приобретение земельного участка	1 кв.м	100 000	3 000	300
Строительство жилых зданий с подключением к наружным инженерным сетям	1 кв.м	225 000	37 000	8 325
Строительство паркинга	1 кв.м	12 000	30 000	360
Устройство проездов и парковочных мест на придомовой территории	1 кв.м	30 000	1 000	30
Обустройство придомовой территории	1 кв.м	50 000	700	35

Окончание табл. 5.7

Перечень расходов (инвестиций) и доходов	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения	Стоимостная оценка. всего
Итого расходов (инвестиций)				9 050
Выручка от продажи квартир	1 кв.м	144 000	56 000	8 064
Выручка от продажи помещений общественно-делового пространства	1 кв.м	25 000	60 000	1 500
Выручка от продажи паркинга	1 кв.м	12 000	30 000	360
Итого доходов	млн. руб.	9 924		
Валовая прибыль	млн.руб.	874		
Рентабельность инвестиций	%	9,7		
Рентабельность продаж	%	8,8		

Источник:

Сделаем уточнения к таблицам 5.4 - 5.7 и проанализируем расчетные экономические показатели альтернативных вариантов проектов застройки жилого микрорайона:

- в расчетах не учитывался фактор изменения стоимости денег во времени, так как его влияние будет с течением времени условно одинаковым для обоих проектов;

- стоимость продажи 1 кв. м площади квартир и помещений общественно-делового назначения приняты на основе среднерыночных цен г. Красноярска [254, 259, 278];

- стоимость приобретения земли определялась на основе среднего значения выкупа земли на территории г. Красноярска;

- стоимость продажи мест в паркинге принята на уровне себестоимости строительства 1 м^2 подземного паркинга для г. Красноярска;

- стоимость строительства жилых зданий, благоустройства и озеленения территории, дорог и проездов принята по объектам аналогам на основе экспертных оценок.

Данные расчеты подтверждают, что все альтернативные варианты рентабельны для застройщика, но отличаются степенью комфортности условий проживания для жителей.

К сожалению, на уровне муниципалитетов подобные расчеты на стадии разработки концепции проекта обустройства территории не практикуются, и муниципалитетам приходится согласовывать уже представленный компанией застройщиком вариант обустройства территории, опираясь на заключение экспертизы проектной документации, в которой в настоящее время нет обобщенной характеристики комфортности проектных решений.

Кроме того, при выдаче разрешений на строительство жилых зданий в настоящее время муниципалитетами не проводится расчет бюджетной и эколого-экономической эффективности от ввода объекта в эксплуатацию, а определяются лишь отдельные показатели социально-экономической эффективности проекта.

Итоги таблиц 5.4 – 5.7 свидетельствует, что компании застройщику экономически выгодны все альтернативные варианты проекта, но наиболее эффективным является вариант проекта застройки 11-ти этажными жилыми зданиями повышенной степени комфортности с размещением на первом этаже помещений общественно-делового назначения, то есть строительство более качественного жилья позволяет повысить доходность инвестиционно-строительного бизнеса.

В соответствии с алгоритмом принятия решения муниципалитетом о выборе наиболее предпочтительного варианта застройки микрорайона ему необходимо сделать вывод о том, какой проект планировки утвердить.

Для этого необходимо сравнить проекты на предмет социальных эффектов от проживания населения в микрорайонах разной степени комфортности, а также просчитать в соответствии с формулами 5.3 и 5.4 возврата затрат муниципалитета на благоустройство микрорайона и создание социально инфраструктуры.

В соответствии с предложенными вариантами планировки муниципалитету также будет более выгодным вариант застройки микрорайона 11-ти жилыми зданиями, поскольку в этом случае застройка микрорайона является наиболее сбалансированной по техническим показателям в сравнении с другими вариантами.

Таким образом, в соответствии с предложенным алгоритмом выбора варианта застройки интересы двух основных участников сферы жилищного строительства на стадии проектирования микрорайона сошлись и к реализации реко-

мендуется застройка микрорайона 11-ти этажными жилыми домами повышенной степени комфортности.

Для компаний застройщиков применение методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности позволяет при моделировании проектных решений ориентироваться на критерии и индикаторы, формирующие комфортность различных уровней жилой среды, определять параметры инвестиционной привлекательности отдельных конкретных объектов, и на этой основе принимать более взвешенные решения при оценке различных вариантов застройки с учетом социальной ответственности, и хотелось бы отметить, что больше уже перед будущими поколениями, так как объекты жилищного строительства имеют длительный жизненный срок, и их качество по максимуму должно быть ориентировано на удовлетворение жилищных потребностей людей в долгосрочной перспективе, по нашему мнению, в течение временного периода, который следует определять как оптимальный период жизнедеятельности микрорайона, смысловое наполнение которого было дано выше.

Мы полагаем, что компания застройщик как профессиональный участник сферы жилищного строительства при поддержке и под руководством органов государственной власти в лице муниципалитетов и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства призван формировать новые жилищные стандарты, ориентируясь на выполнение поставленных президентом и правительством Российской Федерации целей и задач по созданию комфортной и доступной городской среды, способствующей повышению качества жизни населения и росту человеческого капитала как ключевого фактора развития страны.

Выводы к главе 5

В соответствие с целями исследования в главе решены следующие задачи:

- предложены критерии оценки планируемых результатов реализации проектов комплексной жилой застройки территории для муниципалитетов с учетом качества формируемой комфортной среды проживания и управления стоимостью жизненного цикла жилого микрорайона в целях выбора наиболее сбалансированного варианта проекта;

- разработан алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и заказчиков застройщиков с целью повышения эффективности формирования комфортной среды проживания;

- обоснован эффект от внедрения разработанной методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности на основе разработанного алгоритма выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и застройщиков (инвесторов) (на примере выбора варианта застройки жилого микрорайона г. Красноярска).

Установлено, что комплексная жилая застройка является элементом реализации комплексного развития территории, представляющего собой весьма важное направление в решении пространственного развития экономики, осуществляется на основе разработанного комплексного проекта развития территории.

Результатом комплексного проекта развития территорий является создание комфортной городской среды на основе взаимодействия государственных структур, бизнеса и населения, выступающего в качестве инвестора при строительстве жилых зданий, в которых им финансируется приобретаемые в качестве недвижимости жилые помещения.

Для выбора варианта застройки части территории муниципального образования определены показатели результативности комплексной жилой застройки территорий и отбора инвестиционных проектов.

Выбор муниципалитетом рационального варианта использования городских территорий и решение о реализации проекта комплексной жилой застройки территории следует производить на основании разработанной системы показателей результативности с применением заложенных в генплане индикаторов развития территории муниципального образования.

Для согласования интересов муниципальных органов власти и компаний застройщиков разработан алгоритм выбора варианта проекта комплексной жилой застройки территории.

Предложена стоимостная модель жизненного цикла проекта комплексной жилой застройки микрорайона для муниципалитета, позволяющая оценить потребность в инвестициях для реализации проекта и величину периодических расходов (затрат) в течение планового периода эксплуатации муниципального имущества микрорайона, а также стоимостная модель поступлений в муниципальный бюджет от реализации проекта комплексной жилой застройки микрорайона в течение его жизненного цикла. На основании предложенных моделей можно обосновать возвратность затрат муниципального образования, понесенных на формирование комфортной городской среды.

Для компаний застройщиков применение методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности позволяет при моделировании проектных решений ориентироваться на критерии и индикаторы, формирующие комфортность различных уровней жилой среды, определять параметры инвестиционной привлекательности отдельных конкретных объектов, и на этой основе принимать более взвешенные решения при оценке различных вариантов застройки с учетом социальной ответственности, и хотелось бы отметить, что больше уже перед будущими поколениями, так как объекты жилищного строительства имеют длительный жизненный срок, и их качество по максимуму должно быть ориентировано на удовлетворение жилищных потребностей людей в долгосрочной перспективе, по нашему мнению, в течение временного периода, который следует определять как оптимальный период жизнедеятельности микрорайона, смысловое наполнение которого было дано выше.

Мы полагаем, что компания застройщик как профессиональный участник сферы жилищного строительства при поддержке и под руководством органов государственной власти в лице муниципалитетов и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства призван формировать новые жилищные стандарты, ориентируясь на выполнение поставленных президентом и правительством Российской Федерации целей и задач по созданию комфортной и доступной городской среды, способствующей повышению качества жизни населения и росту человеческого капитала как ключевого фактора развития страны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование существующих теоретических подходов к управлению сферы жилищного строительства показало, что ее развитие реализуется через такие направления деятельности как устойчивое развитие территорий, осуществляемое посредством комплексной жилой застройки, с ориентацией на энергоэффективное и зеленое строительство, а также использование СМАРТ-технологий.

При этом немаловажная роль отведена экономической концепции создаваемых объектов жилой недвижимости, рассматривающей вопросы управления стоимостью – наилучшего экономического показателя, учет которого позволяет достигать более ясных и точных целей при принятии стратегических и оперативных решений, поскольку требование любого участника рынка жилой недвижимости и сферы жилищного строительства поддается стоимостной оценке.

Проводимая государством жилищная политика и жилищная стратегия выступают в качестве государственной концепции управления и развития сферы жилищного строительства в целях создания условий для удовлетворения жилищных потребностей граждан и формирования комфортной городской среды.

Анализ статистической информацию позволил выделить основные вызовы, обусловленные текущей ситуацией в жилищной сфере Российской Федерации: количественный аспект (нехватка жилья); структурный аспект (несоответствие структуры жилья потребностям домохозяйств); качественный аспект (несовпадение имеющихся свойств жилья предпочтительным населению); эксплуатационный аспект (наличие ветхого и аварийного жилья, несоответствие требований к техническому состоянию); стоимостной аспект (высокая стоимость приобретения жилья и его малодоступность для населения).

В ходе исследования было установлено, что перечень предъявляемых населением требований к объектам жилой недвижимости, к ее потребительским свойствам, определяется на основе имеющихся жилищных потребностей.

При этом каждый потребитель, рассматривая варианты удовлетворения жилищной потребности, оценивает их применительно к конкретным объектам жилой недвижимости в определенной среде на предмет комфортности и доступности.

Оценка комфортности жилищных условий потребителем проводится на основе отдельно предъявляемых требований к пространственной среде жилых и иных помещений квартир, к жилому зданию, в котором располагаются квартиры, к обустройству пространства прилегающей к зданию придомовой территории, к расположению здания в районе поселения, его окружению и наличию социальной и транспортной инфраструктуры, что послужило основанием для разработки авторского методологического подхода к оценке качества непосредственно объектов жилой недвижимости в пространственной жилой среде как части градостроительной среды городского пространства.

Комплексная жилая застройка является элементом реализации комплексного развития территории, представляющего собой весьма важное направление в решении пространственного развития экономики, осуществляется на основе разработанного комплексного проекта развития территории.

Результатом реализации комплексного проекта развития территорий является создание комфортной среды проживания на основе взаимодействия государственных структур, бизнеса и населения.

Дифференциации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам является важным фактором при оценке инвестиционной привлекательности. В ходе исследования был разработан алгоритм проведения оценки инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства, которая рассматривается как комплексная категория, характеризующая возможность вызвать коммерческий или иной интерес у инвестора.

Оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости связана с определением системы параметров A (p1,p2,…,pn), характеризующих потребительские свойства объектов на локальном рынке жилья, стоимость совокупных затрат владения ими и предполагаемой выгодой от распоряжения и/или использования на основе прав собственности на каждом этапе жизненного цикла

объектов.

Потребительские свойства жилья, выступая элементом инвестиционной привлекательности, подразумевают их оценку. В этих целях была разработана методика дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, основанная на структурировании зон формирования показателей комфортности (жилое помещение, жилое здание, прилегающая территория), для каждой их которых в соответствие с параметрами пространственной среды определяется один из четырех степеней комфорта: неблагоприятный, стандартный, повышенный, элитный.

Для компаний застройщиков применение методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности позволяет при моделировании проектных решений ориентироваться на критерии и индикаторы, формирующие комфортность различных уровней жилой среды, определять параметры инвестиционной привлекательности отдельных конкретных объектов, и на этой основе принимать более взвешенные решения при оценке различных вариантов застройки с учетом социальной ответственности, и хотелось бы отметить, что больше уже перед будущими поколениями, так как объекты жилищного строительства имеют длительный жизненный срок, и их качество по максимуму должно быть ориентировано на удовлетворение жилищных потребностей людей в долгосрочной перспективе, по нашему мнению, в течение временного периода, который следует определять как оптимальный период жизнедеятельности микрорайона.

Мы полагаем, что компания застройщик, как профессиональный участник сферы жилищного строительства, при поддержке и под руководством органов государственной власти в лице муниципалитетов и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации призван формировать новые жилищные стандарты, ориентируясь на выполнение поставленных президентом и правительством Российской Федерации целей и задач по созданию комфортной и доступной городской среды, способствующей повышению качества жизни населения и росту человеческого капитала как ключевого фактора развития страны.

Разработан алгоритм выбора варианта проекта комплексной жилой застройки территории с учетом согласования интересов государственных органов власти в лице муниципалитетов и компаний застройщиков на основе применения определенных показателей оценки результатов комплексной жилой застройки территорий и отбора инвестиционных проектов.

Предложена стоимостная модель жизненного цикла проекта комплексной жилой застройки микрорайона для муниципалитета, позволяющая оценить потребность в инвестициях для реализации проекта и величину периодических расходов (затрат) в течение планового периода эксплуатации муниципального имущества жилого комплекса, определяемому на основе оптимального периода жизнедеятельности микрорайона, а также стоимостная модель поступлений в муниципальный бюджет от реализации проекта комплексной жилой застройки микрорайона в течение его жизненного цикла.

На основании предложенных моделей можно определить различные виды эффектов, которые получает муниципалитет при формировании комфортной среды проживания.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Всеобщая Декларация прав человека [Электронный ресурс] : Генеральная Ассамблея ООН от 10 дек. 1948 г. № 217А (III) // СПС «КонсультантПлюс».

2. Водный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 3 августа 2018 года) [Электронный ресурс] : прин. Государственной Думой 12 апр. 2006 г. № 74-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 29 нояб. 2010 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изменениями на 29 июля 2018 года) (редакция, действующая с 1 сентября 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410. // СПС «КонсультантПлюс».

5. Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 ноября 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

6. Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 1 октября 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. // СПС «КонсультантПлюс».

7. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : прин. Всенародным голосованием 12 дек.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СПС «КонсультантПлюс».

8. О безопасности (ред. от 26 июн. 2008 г.) [Электронный ресурс] : фед. закон РФ от 05 марта 1992 года № 2446-1 // СПС «КонсультантПлюс».

9. О Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию [Электронный ресурс] : Указ Президента Российской Федерации от 1 апр. 1996 г. № 440 // СПС «КонсультантПлюс».

10. 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 мая 2012 г. № 600 // СПС «КонсультантПлюс».

11. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года [Электронный ресурс] : Указ Президента Российской Федерации от 07 мая 2018 г. №204 // СПС «КонсультантПлюс».

12. О саморегулируемых организациях (с изменениями на 3 августа 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 1 дек. 2007 г. № 315-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

13. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации (с изменениями на 30 октября 2018 года) (редакция, действующая с 11 ноября 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 6 окт. 2003 г. №131-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

14. Об особо охраняемых природных территориях (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 1 сентября 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

15. Об охране окружающей среды (с изменениями на 31 декабря 2017 года) (редакция, действующая с 1 января 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 10 янв. 2002 года №7 – ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

16. Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов (с изменениями на 9 мая 2018 года) [Электронный ресурс] : Указ Президента РФ от 28 апреля 2008 г. № 607 // СПС «КонсультантПлюс».

17. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (с изменениями на 29 июля 2018 года) (редакция,

действующая с 30 сентября 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 40 // СПС «КонсультантПлюс».

18. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 10 августа 2018 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 23 нояб. 2009 г. № 261-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

19. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (с изменениями на 2 июля 2013 года) [Электронный ресурс] : фед. закон от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

20. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях (с Поправкой) [Электронный ресурс] : утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 12 июля 2012 г. № 191-ст, введ. в действие в качестве национального стандарта Российской Федерации с 1 января 2013 г.. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200095053/ (дата обращения 24.12.2018)

21. ГОСТ ИСО 14644-1-2002 Чистые помещения и связанные с ними контролируемые среды. Часть 1. Классификация чистоты воздуха [Электронный ресурс] : утв. Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по стандартизации и метрологии от 10 июня 2003 г. № 190-ст, введ. в действие с 1 апреля 2004 г. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200032260/ (дата обращения 25.12.2018)

22. ГОСТ Р 54964-2012. Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости [Электронный ресурс] : национальный стандарт Российской Федерации: утв. и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 авг. 2012 г. № 257-ст; введ. 01 марта 2013. - Офиц. изд. - М. : Стандартинформ, 2013. - 48 с.

23. ГОСТ Р 56165-2014 Качество атмосферного воздуха. Метод установления допустимых промышленных выбросов с учетом экологических нормативов

[Электронный ресурс] : утв. и введ. в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14 окт. 2014 г. № 1323-ст. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200113826 (дата обращения 24.12.2018)

24. ГОСТ Р ИСО 9001-2015. Системы менеджмента качества. Требования [Электронный ресурс]: межгосударственный стандарт системы менеджмента качества: введ. в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 сент. 2015 г. № 1391 // СПС «КонсультантПлюс».

25. СП 31-107-2004 Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий [Электронный ресурс] : приказ ФГУП ЦНС №03 от 12 мая 2004 г., введ. 01 февр. 2005 г. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200038763 (дата обращения 15.12.2018).

26. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (С Поправкой) [Электронный ресурс] : приказ Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 28 дек. 2010 г. № 820, введ. 20 мая 2011. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200084712 (дата обращения 10.12.2018).

27. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 [Электронный ресурс] : утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 30 июня 2012 г. № 255. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200095525 (дата обращения 20.12.2018)

28. СП 51.13330.2011 Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с Изменением № 1) [Электронный ресурс] : утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 28 дек. 2010 г. № 825, и введ. в действие с 20 мая 2011 г.. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200084097/ (дата обращения 20.12.2017)

29. СП 52.13330.2011 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95* [Электронный ресурс] : утв. приказом Ми-

нистерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2010 г. № 783, введ. в действие с 20 мая 2011 г.. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200084092 (дата обращения 19.12.2017)

30. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 [Электронный ресурс] : утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 декабря 2016 г. № 883/пр и введен в действие с 4 июня 2017 г. // СПС «КонсультантПлюс».

31. О проведении отбора экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства [Электронный ресурс] : приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 24 мая 2007 г. № 141 // СПС «КонсультантПлюс».

32. Об утверждении Методики определения индекса качества городской среды муниципальных образований Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 окт. 2017 г. № 1494/пр // СПС «КонсультантПлюс».

33. Об утверждении методики расчета показателей и применения критериев эффективности региональных инвестиционных проектов, претендующих на получение поддержки за счет бюджетных ассигнований Инвестиционного фонда Российской Федерации [Электронный ресурс] : Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 окт. 2009 г. № 4937. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/902186132 (дата обращения 22.12.2018).

34. Об утверждении требований к энергетическому паспорту, составленному по результатам обязательного энергетического обследования и к энергетическому паспорту, составленному на основании проектной документации [Электронный ресурс] : Приказ Министерства энергетики РФ от 19 апреля 2010 года № 182 // СПС «КонсультантПлюс».

35. Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений [Электронный ресурс] : приказ Министерства строитель-

ства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 нояб. 2017 г. № 1550/пр // СПС «КонсультантПлюс».

36. Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса [Электронный ресурс] : Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 нояб. 2016 № 800/пр // СПС «КонсультантПлюс».

37. Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса [Электронный ресурс] : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 нояб. 2016 г. № 800/пр. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/420383927/ (дата обращения 18.12.2018).

38. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (с изменениями на 21 апреля 2018 года) : Постановление Правительства Российской Федерации № 87 от 16 февраля 2008 г. // СПС «КонсультантПлюс».

39. О ходе реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства в г. Москве и перспективах ее развития [Электронный ресурс] : Постановление правительства Москвы от 25 сент. 2001 г. // СПС «КонсультантПлюс».

40. Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края [Электронный ресурс] : Постановление Красноярского края от 23 дек. 2014 г. № 631-п // СПС «КонсультантПлюс».

41. Об утверждении схемы территориального планирования Красноярской агломерации [Электронный ресурс] : утв. постановлением Правительства Красноярского края от 14 дек. 2017 № 773-п (в ред. от 07.08.2018 № 450-п). – Режим доступа: http://www.zakon.krskstate.ru/0/doc/50899 (дата обращения 14.12.2018).

42. Паспорт национального приоритетного проекта «Жилье и городская среда» [Электронный ресурс] : утв. президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 18 апр. 2017 г. №5). – Режим доступа:

http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/337/pasport-prior.-proekta-i-gorsreda.pdf (дата обращения 22.12.2018).

43. О правилах землепользования и застройки города Красноярска [Электронный ресурс] : Решение Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/432912164 (дата обращения 20.09.2018).

44. Об утверждении Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года (с изменениями на 28 сентября 2018 года) [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 нояб. 2008 г. № 1662-р. // СПС «КонсультантПлюс».

45. Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Красноярск [Электронный ресурс] : утв. Решением Красноярского городского Совета депутатов от 4 сентября 2018 г. № В-299 // СПС «КонсультантПлюс».

46. Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов [Электронный ресурс] : утв. Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике от 21.06.1999 № ВК477. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200005634 (дата обращения 21.12.2018).

47. Об утверждении Методологических рекомендаций по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья (с изменениями на 30 июля 2015 года) [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации Федеральная служба государственной статистики от 20 янв. 2009 г. № 7 // СПС «КонсультантПлюс».

48. СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания [Электронный ресурс] : решение Совета Национального объединения строителей, протокол от 14 окт. 2011 г. № 20; введ. 11 нояб. 2011. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/1200087581 (дата обращения 21.12.2018).

49. Агафонова Е. Ю. Организационно-экономический механизм управления инвестициями в комплексную жилую застройку мегаполиса : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук : 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство) / Е. Ю. Агафонова. – Санкт-Петербург, 2012 г. – 20 с.

50. Акимова Т. А. Экономика устойчивого развития / Т. А. Акимова, Ю. Н. Мосейкин. – М. : Издательство «Экономика».– 2009. – 430 с.

51. Аналитика рынка недвижимости. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://kras.etagi.com/analytics/ (дата обращения 23.12.2018).

52. Асаул А. Н. Классификация взаимодействий между субъектами предпринимательства в строительстве как открытой живой системы / А. Н. Асаул, П. Б. Люлин // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 4 (39). – С. 177-183.

53. Асаул А. Н. Основные направления развития «зеленого» строительства / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов // Вестник Тихоокеанского государственного университета. – 2015. – № 1 (36). – С. 169-178.

54. Асаул А. Н. Принципы исследования инвестиционно-строительного комплекса как открытой живой системы / А. Н. Асаул, В. А. Кощеев, П. Б. Люлин // Фундаментальные исследования. – 2013. – № 6-1. – С. 120-126.

55. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. Учебное пособие / А. Н. Асаул, А. Карасев [Электронный ресурс]. – М.: МИКХиС.– 2001. – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m76/ (дата обращения 31.01.2017).

56. Асаул В. В. Институциональные проблемы государственного управления в сфере строительства / В. В. Асаул, И. В. Федосеев // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 2 (49). – С. 168-173.

57. Астафьев С. А. Государственное регулирование строительной и жилищной сферы: теория и практика: Монография / С. А. Астафьев. – Иркутск. – 2011. – 108 с.

58. Астафьев С. А. Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере : Монография / С. А. Астафьев, И. В. Цвигун. – Иркутск, 2011. – 276 с.

59. Бакаева Н. В. Методика оценки состояния жилищного фонда с позиции его комфортности / Н. В. Бакаева, О. В. Бунина, А. Ю. Натарова, А. Ю. Игин // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. – 2017. – № 1 (17).– С. 37-46.

60. Барановская Н. И. Формирование стоимости и определение эффективности инвестиций / Н. И. Барановская. – Изд-во «Питер». – 2015 г. – 107 с.

61. Баронин С. А. Управление стоимостью владения недвижимостью в жизненных циклах ее воспроизводства на примере строительства жилья эконом-класса / С. А. Баронин, А. Г. Янков, М. А. Луняков // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-2. – С. 12.

62. Березина Е. Л. Доступность жилья в системе качества жизни населения региона: социально-экономические факторы и проблемы измерения (на примере Тюменской области): дис. … канд. социол. наук : 22.00.03 / Е. Л. Березина. – Тюмень, 2013. – 192 с.

63. Блауберг И. В. Становление и сущность системного подхода. / И. В. Блауберг, Э. Г. Юдин. – Издательство «Наука», М.: – 1973 г. – 270 с.

64. Бобровская О. Н. О соотношении категорий «потребность» и «интерес» в имущественных жилищных отношениях / О. Н. Бобровская // Российская юстиция. – 2012. – № 6. – С. 28-31.

65. Бондалетова Н. Ф. Организационно-экономические аспекты повышения инвестиционной привлекательности инноваций на рынке жилой недвижимости : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Бондалетова Наталья Федоровна. – Москва, 2013. – 156 с.

66. Браун Л. Р. Устойчивая экономика может стать реальностью / Л. Р. Браун ; РАН. ИНИОН. Центр науч.-информ. исслед. глобал. и регион. проблем // Экология и общество : пробл.-темат. сб. – М. : Актуал. пробл. Европы. – 1999. – №2. – С. 131-136.

67. Брумштейн Ю. М. Анализ моделей и факторов принятия решений о приобретении и обмене жилых помещений, управлении их комфортностью / Ю. М. Брумштейн, Т. Ю. Аксенова, Ю. Ю. Аксенова // Прикаспийский журнал: управление и высокие технологии. – 2010. – № 3. – С. 71-77.

68. Бузырев В. В. Основные подходы к дифференциации граждан на социальные слои с разными возможностями доступности приобретения жилья /В. В. Бузырев, А. О. Березин, Л. Р. Мустафина // Мир экономики и права. – 2014. – № 3. – С. 30-38.

69. Бузырев В. В. Особенности формирования структуры жилищного строительства на уровне крупного города (региона) / В. В. Бузырев, А. О. Березин, Л. Р. Мустафина // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1 (49). – С. 179-183.

70. Бузырев В. В. Региональное жилищное строительство: прогнозирование и стратегическое планирование : Монография / В. В. Бузырев, А. О. Березин, Е. П. Кияткина. – Санкт-Петербург. – 2009. – С. 171.

71. Бузырев В. В. Современные методы управления жилищным строительством: учеб. пособие / В. В. Бузырев, Л. Г. Селютина, В. Ф. Мартынов. - Москва, Издательство: Вузовский учебник: ИНФРА-М. – 2016. – 240 с.

72. Бузырев В. В. Управление качеством в строительстве: учеб. пособие для прикладного бакалавриата / В. В. Бузырев, М. Н. Юденко ; под общ. ред. М. Н. Юденко. – 2-е изд. перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт. – 2018. – 198 с.

73. Бузырев В. В. Жилищная проблема – варианты решения в современных условиях / В. В. Бузырев, Л. Г. Селютина // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 7(47). – С. 13-15.

74. Буркунов Ю. О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: автореф. дис. … д-ра экон. наук: 08.00.05 / Ю. О. Буркунов. – М. – 2010. – С. 57-61.

75. Василенко Ж. А. Методика оценки объектов жилой недвижимости с учетом инвестиционных предпочтений / Ж. А. Василенко // Инженерный вестник Дона. – 2010. – Т. 14. № 4. – С. 201-205.

76. Васильева Н. В. Факторы развития рынка управления жилой недвижимостью / Н. В. Васильева // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2012. – № 1. – С. 124-132.

77. Веблен Т. Теория праздного класса [Электронный ресурс]. Изд «Прогресс», Москва. 1984. – Режим доступа: https://www.libfox.ru/376169-torsteyn-veblen-teoriya-prazdnogo-klassa.html (дата обращения 12.12.2018).

78. Викторова Л. А. Обеспечение комфорта среды жизнедеятельности при проектировании промышленных предприятий / Л. А. Викторова // ARCHITECTURE AND MODERN INFORMATION TECHNOLOGIES. – 2011. – № 2 (15).

79. Волкова Т. Ф. Дифференциация современного жилья и жилой среды крупного города / Т. Ф. Волкова // Современные научные исследования и инновации. – 2015. – № 3-5 (47). – С. 56-61.

80. Волкова Т. Ф. Типы современного жилья и дифференциация жилой среды / Т. Ф. Волкова // Перспективы науки и образования. – 2014. – № 4 (10). – С. 144-148.

81. Воронцова Н. В. Подходы к оценке качества жилья / Н. В. Воронцова, В. А. Кудрявцева // В сборнике: Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. Самара. – 2016. – С. 336-339.

82. Гареев И. Ф. О необходимости формирования жилищной стратегии в Российской Федерации / И. Ф. Гареев // Жилищные стратегии. – 2015. – № 1. – С. 7-18.

83. Генералов В. П. Выявление отличительных особенностей понятий «комфорт проживания» и «комфортная жилая среда» / В. П. Генералов, Е. М. Генералова // Градостроительство и архитектура. – 2016. –№ 2 (23). – С. 85-90.

84. Генералов В. П. Проблемы классификации комфортной жилой среды при создании современной городской застройки / В. П. Генералов, Е. М. Генера-

лова // Вестник оренбургского государственного университета. 2015. – № 5. – С. 128-131.

85. Гизатуллин Х. Н. Концепция устойчивого развития: новая социально-экономическая парадигма / Х. Н. Гизатуллин, В. А. Троицкий // Общественные науки и современность. – 1998. – № 5. – С 124-130.

86. Глебушкина Л. В. Жилищный стандарт в роли оценочного критерия проектной практики. / Л. В. Глебушкина, Л. В. Перетолчина // Труды Братского государственного университета. Серия: естественные и инженерные науки, т. 2. 2007. – С. 295-297.

87. Грабовый К. П. Методология управления энерго- и ресурсосберегающими инновациями в жилищном и коммунальном комплексах, обеспечивающих устойчивое развитие города и территории: дис. … д-ра экон. наук: 08.00.05 / К. П. Грабовый. – М. – 2010. – 327 с.

88. Грабовый К. П. Энергоэффективность жилищного фонда как экономический стимул повышения потребительских качеств объектов недвижимости / К. П. Грабовый, Е. А. Киселева // Вестник МГСУ. – 2015. – № 3. – С. 79-91.

89. Грабовый П. Г. Анализ показателей функционирования строительной отрасли в России на современном этапе и стратегия ее развития / П. Г. Грабовый // Недвижимость: экономика, управление. – 2016. – № 3. – С. 6-12.

90. Грабовый П. Г. Анализ функционирования показателей строительной отрасли на современном этапе и стратегия ее развития (продолжение) / П. Г. Грабовый // Недвижимость: экономика, управление. – 2016. – № 4– С. 12-19.

91. Грабовый П. Г. Организация, планирование и управление строительством: учебник / П. Г. Грабовый, А. И. Солунский. – М.: Изд-во Проспект. – 2012. – 528 с.

92. Грабовый П. Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика: монография в 3 частях. Ч. 1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие / науч. ред. П. Г. Грабовый. – М.: МГСУ. – 2012. – 264 с.

93. Грабовый П. Г. Экономика и управление недвижимостью. Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – М.: Изд-во «Проспект».– 2012. – 848 с.

94. Грабовый П. Г. Национальная стратегия внедрения энергоресурсов и экологически безопасных (зеленых) технологий и производств в строительство и ЖКХ / П. Г. Грабовый, Л. А. Манухина // Недвижимость: экономика, управление. – 2014. – № 1-2. – С. 6-8.

95. Грабовый П. Г., Старовойтов А. С. Инновационное строительство - энергоэффективность и экологичность / П. Г. Грабовый, А. С. Старовойтов // Недвижимость: экономика, управление. – 2012. – № 2. – С. 68-71.

96. Гребенщиков К. Н. Современное многоквартирное жилище: тенденции развития / К. Н. Гребенщиков, А. В. Меренков // Промышленное и гражданское строительство. – 2012. – №3. – С. 19-22.

97. Гринберг Р. С. Экономика современной России: состояние, проблемы, перспективы. Общие итоги системной трансформации / Р. С. Гринберг // Век глобализации: исследование соврем. глоб. процессов. – 2015. – № 1. – С. 166-183.

98. Гриффит А. Системы управления в строительстве Management Systems for Construction. / А. Гриффит, П. Стивенсон, П. Уотсон - М. : Олимп-Бизнес.–2007. – 464 с.

99. Грушина О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства / О. В. Грушина // Известия Байкальского государственного университета. – 2011. – № 6. – С. 140-146.

100. Грушина О. В. Зарубежные методы решения проблемы жилищного вопроса и российская стратегия ее преодоления / О. В. Грушина, М. С. Царегородцев // Baikal Research Journal. – 2015. – Т. 6. – № 3. – С. 18.

101. Грушина О. В. Стратегия обеспечения доступности жилья в Российской Федерации в условиях усиления социальной ориентации рыночной экономики: автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / О. В.Грушина. – Иркутск. – 2013. – 40 с.

102. Губернский Ю. Д. Экология и гигиена жилой среды: учебн. пособие для специалистов Роспотребнадзора / Ю. Д. Губернский, С. И. Иванов, Ю. А. Рахманин. - М.: ГЭОТАР – Медиа. – 2008. – 208 с.

103. Гумба Х. М. Экономико-математическое моделирование взаимосвязи факторов развития жилищно-строительного кластера региона / Х. М. Гумба, И. А. Кузовлева, В. В. Прокопенкова // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2015. – № 5 (100). – С. 196-204.

104. Демьянов К. В. Системный подход к обеспечению комплексного решения проблемы воспроизводства жилья в России / К.В. Демьянов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2014. – № 2 (7). – С. 19-23.

105. Единая классификация многоквартирных жилых новостроек [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://fondrgs.ru/files/docs/EK_NZHD_ITOG%281%29.pdf (дата обращения: 01.02.15).

106. Елизарова М. И Критерии оценки объектов недвижимости / М. И. Елизарова, Е. Ю. Хрусталев // Модели и методы инновационной экономики. Сб. науч. тр. под ред. К. А. Багриновского и Е. Ю. Хрусталёва. Выпуск 6. – М.: ЦЭМИ РАН, МАОН. – 2014. – С .48-52.

107. Жарков, А. А. Формирование маркетинговых инструментов создания потребительской ценности субъектами рынка жилой недвижимости: дис. … канн. экон. наук : 08.00.05 / Жарков Александр Александрович. – М.: – 2014. – 183 с.

108. Жигулина А. Ю. Проблематика проектирования комфортного жилья. / А. Ю. Жигулина // Градостроительство. – 2016. – № 3 (43). – С. 47-49.

109. Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб./ Росстат. - М.. – 2016. – 63 с.

110. Жучков О. А. Объективные перемены в стратегии развития жилищного строительства / О. А. Жучков, О. А. Тупикова // Universum: Технические науки: электрон. научн. журн. – 2017. – № 1(34). – С. 23-30.

111. Зак И. Б. Устойчивое развитие и экологическая сертификация объектов недвижимости / И. Б. Зак, Г. М. Стерник // Человеческий капитал и профессиональное образование. – 2013. – № 3. – С. 35-40.

112. Зенкина М. В. Изменения в управлении финансированием жилищного строительства в Российской Федерации / М. В. Зенкина // Общество: политика, экономика, право. – 2018. – № 8. – С. 33-36.

113. Зенкина М. В. Особенности реализации государственной жилищной политики в России в современных условиях / М. В. Зенкина // Общество: политика, экономика, право. – 2018. – № 6. – С. 53-56.

114. Имз Г. Зеленое строительство в России. Преодоление стереотипов / Г. Имз // СТРОЙПРОФИ. – 2012. – № 5. – С. 28-30.

115. Инвестиции в жилище. Монография. / Т. Ю. Овсянникова – Томск. – 2005. – 394 с.

116. Исмаилов Р. А. «Зеленое строительство» в России: в ожидании бума / Р. А. Исмаилов // Безопасность зданий и сооружений. – 2012. – № 1 (7). – С. 108-109.

117. Кикава Н. П. Экономика градостроительства: оценка эффективности мероприятий комплексного обустройства территории / презентация начальника управления экономических исследований государственного автономного учреждения «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительного планирования города Москвы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://mguu.ru/wp-content/uploads/2017/12/Kikava.pdf (дата обращения 15.11.2018)

118. Клейнер Г. Б. Какая экономика нужна России? (опыт системного анализа) / Г. Б. Клейнер // В сборнике: Эволюционная и институциональная экономика: вопросы теории и практики лекции IV Всероссийской летней школы молодых исследователей эволюционной и институциональной экономики. Институт социально-экономического развития территорий РАН МРОО центр эволюционной экономики. – 2015. – С. 53-63.

119. Клейнер Г. Б. Системная координация и развитие экономики/ Г. Б. Клейнер // В сборнике: Цивилизация знаний: Российские реалии. Труды семнадцатой международной научной конференции. – 2016. – С. 16-19.

120. Клейнер Г. Б. Системная экономика – платформа развития современной экономической теории / Г. Б. Клейнер // Вестник Тюменского государствен-

ного университета. Социально-экономические и правовые исследования. – 2015. – Т. 1. – № 2 (2). – С. 136-143.

121. Колесова В. П. Человеческое развитие: новое измерение социально-экономического прогресса: учеб. Пособие / В. П. Колесова. – Изд. 2-е, доп. и перераб. – М.: Права человека. – 2008. – 636 с.

122. Корнаи Я. Системная парадигма / Я. Корнаи // Вопросы экономики. – 2012. – № 4.

123. Косарева Н. Б. Государственная жилищная политика в России в 1991–2008 годах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.ru-90.ru/node/1172 (дата обращения 17.11.2018).

124. Косарева Н. Б. Новая стратегия жилищной политики в России: задачи и пути решения / Н. Б. Косарева // Материалы шестой ежегодной конференции «Сабуровские чтения». – М.: – 2015. – 75 с.

125. Косарева Н. Б. Новая жилищная стратегия : доклад / Н. Б. Косарева, Т. Д. Полиди, А. С. Пузанов, Е. Г. Ясин [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://100-bal.ru/ekonomika/229460/index.html?page=5 (дата обращения 23.03.2017).

126. Котлер Ф. Маркетинг менеджмент. Экспресс-курс: пер. с англ. под ред. С. Г. Божук. / Ф. Котлер. – Санкт-Петербург: Питер. – 2006. – 464 с.

127. Котлер, Ф. Маркетинг от А до Я: 80 концепций, которые должен знать каждый менеджер / Ф. Котлер. [Т. В. Виноградова, А. А. Чех, Л. Л. Царук] – М.: Альпина Паблишер. – 2012. – 396 с.

128. Крапин А. Рынок жилья в России и его качество / А. Крапин // Качество в строительстве. – 2015. – № 1. – С. 78-81.

129. Круглик С. И. Методологические основы управления жилищной сферой городов России: автореф. дис. … д-ра. экон. наук: 08.00.05 / С. И. Круглик. - Санкт-Петербург. – 2008. – 33 с.

130. Круглик С. И. Принципы оценки эффективности комплексной системы управления жилищной сферой городов России / С. И. Круглик // Вестник Московского университета МВД России. – 2010. – № 5. – С. 79-81.

131. Крыгина А. М. Методология управления инновационными развитием малоэтажной жилищной недвижимости в условиях ресурсосбережения и экологичности строительства: дис. … д-ра экон- наук: 08.00.05 / Крыгина Алевтина Михайловна. – 2014. – 42 с.

132. Крыгина А. М. Экологический девелопмент жилищного строительства в России / А. М. Крыгина // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2. – № 1. – С. 69-90.

133. Крылатков П. П. Системный анализ в управлении: учебное пособие / П.П. Крылатков. – Екатеринбург: УГТУ – УПИ. – 2008. – 120 с.

134. Кубасова Т. И. К вопросу формирования рынка доступного жилья на основе платежеспособного спроса населения / Т. И. Кубасова // Baikal Research Journal. – 2015. – Т. 6. – № 5. – С. 6.

135. Кубасова Т. И. Современные тенденции развития методологии управления строительными проектами / Т. И. Кубасова // Baikal Research Journal. – 2015. – Т. 6. № 4. – С. 15.

136. Кузнецова А. В. О необходимости экологической паспортизации объектов недвижимости / А. В. Кузнецова, И. В. Владимцева // Научные труды SWorld. – 2010. – Т. 33. № 4. – С. 41-42.

137. Кузьмин А. В. Качество жизни и качество пространственной среды – социальные стандарты и нормативы в градостроительстве, архитектуре, строительстве / А. В. Кузьмин, Г. С. Юсин // Градостроительство. – 2011. – № 4. – С. 16-19.

138. Куракова О. А. Практика управления, проблемы и пути их решения в сфере жилой недвижимости / О. А. Куракова, И. А.Саенко // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 10-3 (75-3). – С. 565-568.

139. Л. фон Берталанфи. Общая теория систем: критический обзор. В сборнике переводов Исследования по общей теории систем. М.: – Прогресс.– 1969. – С. 23-82.

140. Ларионов А. Н. Оценка привлекательности объектов жилищного строительства для конечного потребителя методом анализа иерархий /А. Н. Лари-

онов, Е. В. Нежникова // Недвижимость: экономика, управление. – 2015. – № 1. – С. 20-22.

141. Ларионов А. Н. Роль и место понятийно-категориального аппарата в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» / А. Н. Ларионов, Ю. В. Ларионова // Вестник Института экономики Российской академии наук. – 2014. – № 1. – С. 44-51.

142. Ларионов А. Н. Экологичность и экономическая эффективность как факторы инвестиционной привлекательности жилищного строительства / А. Н. Ларионов, Т. Г. Клюева // Недвижимость: экономика, управление. – 2011. – № 1. – С. 14-17.

143. Ларионов А. Н., Мишланова М. Ю. Развитие эколого-экономической системы «строительство - среда жизнедеятельности» / А. Н. Ларионов, М. Ю. Мишланова. – М.: – 2014. – 165 с.

144. Ленбейстайн Х. Эффект присоединения к большинству, эффект сноба и эффект Веблена в теории покупательского спроса [Электронный ресурс] / Х. Ленбейстайн. – Режим доступа: http://travelshots.frosenka.ru/static/upload/mp/o/00/00/00/03/wvm2ndw8a8am.pdf (дата обращения 15.12.2018).

145. Лещак О. В. Методологические основы функционального исследования языковой) деятельности : дис. …д-ра филол. наук. : 10.02.19, 10.02.01 / Лещак О.В. – Тернополь. – 1997. – 129 с.

146. Лукманова И. Г. Взаимозависимость стоимости и уровня качества объектов недвижимости / И. Г. Лукманова, Е. В. Нежникова // Вестник МГСУ. – 2012. – № 2. – С. 170-174.

147. Лукманова И. Г. Управление качеством в строительной отрасли / И. Г. Лукманова. – М.: ЗАО «Издательский дом «Логос-Развитие». – 2002. – 184 с.

148. Лыжин С. М. Особенности построения принципов нормирования по уровням комфорта жилища и комфорта проживания / С. М. Лыжин // Градостроительство. – 2010. – № 6. – С. 59-63.

149. Лычковский Д. А. Комплексная застройка как приоритет развития городских территорий / Д. А. Лычковский, И. А. Саенко // Экономические исследования и разработки. – 2017.– № 6. – С. 128-134.

150. Мазур И. И. Управление качеством: учебн. пособ. 2е изд.; под ред. И. И. Мазура. / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро. – М.: Омега-Л. – 2010. – 400 с.

151. Максимова А. Ю. Анализ и пути решения проблем системы воздухообмена жилых помещений / А. Ю. Максимова, И. А. Саенко // Международный технико-экономический журнал. – 2015. – № 4. – С. 100-101.

152. Максимчук О. В. «Умное» проживание как один из аспектов формирования «умного» города / О. В. Максимчук, О. А. Баулина, В. В. Клюшин // Социология города. – 2017. – № 1. – С. 61-77.

153. Максимчук О. В. Конкурентоспособность города с учетом оценки комфортности проживания населения / О. В. Максимчук, Т. А. Першина // Социология города. – 2017. – № 3. – С. 32-50.

154. Максимчук О. В. Оценка уровня и качества жизни горожан с позиций комфортности проживания в современном городе (на примере крупных городов ЮФО) / О. В. Максимчук, Т. А. Першина // Социология города. – 2014. – № 2. – С. 33-55.

155. Малышев Д. П. Формирование и реализация жилищной политики на региональном уровне / Д. П. Малышев, К. Ю. Прокофьев, В. А. Моисеев, О. С. Петрова // Монография. – Псков. – 2016. – 201 с.

156. Малышев И. В. Методологические принципы формирования системы управления строительством экожилья / И. В. Малышев // Жилищная экономика. – 2011. – № 2 (10). – С. 77-91.

157. Манжинский С. А. Реализация концепции устойчивого развития на рынке недвижимости / С. А. Манжинский, Е. В. Россоха // Труды БГТУ. – 2014. – № 7: Экономика и управление. – С. 99–101.

158. Манухина Л. А. Методика обоснования вариантов возведения жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоев населения: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Л. А. Манухина. – М.. – 2014. – 128 с.

159. Маркова А. А. К вопросу о разработке концептуальных подходов анализа при управлении жилищным строительством и развитием инфраструктуры в регионе / А. А. Маркова, Р. Г. Абакумов // Инновационная наука. – 2016. – №12-1. – С. 142-144.

160. Матвеева М. В. Методический подход к построению хозяйственных связей инвестиционно-строительной деятельности в жилищной сфере / М. В. Матвеева // Известия Байкальского государственного университета. – 2014. – № 6. – С. 35-44.

161. Матвеева М. В. Система стимулов и ограничений в развитии инвестиционно-строительной деятельности в жилищном строительстве / М. В. Матвеева // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2013. – № 6 (77). – С. 207-214.

162. Мау В. А. Антикризисные меры или структурные реформы: экономическая политика России в 2015 году / В. А. Мау // Вопросы экономики. – 2016. – №2. – С. 5-33.

163. Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат [Электронный ресурс] : решение Совета Национального объединения проектировщиков от 04 июня 2014 № 59 // СПС «Консультант-Плюс».

164. Мишланова М. Ю. Концептуализация потоковой модели системы «строительство – среда жизнедеятельности и бизнеса» / М. Ю. Мишланова // Фундаментальные исследования. – 2014. – № 8. – С. 688-692.

165. Мокий М. С. Потребности и ценности в управлении экономикой / М. С. Мокий // В книге: Труды VII всероссийского симпозиума по экономической теории. – 2016. – С. 130-131.

166. Москалёв П. А. Разработка плана ресурсосбережения для России на основе зарубежного опыта в ЖКХ / П. А. Москалев, И. А. Саенко // Проблемы современной науки и образования. – 2017. – № 16 (98). – С. 111-114.

167. Наше общее будущее. Доклад Международной комиссии по окружающей среде и развитию (МКОСР) от 4 авг. 1987 г. [Электронный ресурс]. – Ре-

жим доступа: http://spisok-literaturi.ru/details/nashe-obschee-buduschee-doklad-mezhdunarodnoy-komissii-po-okruzhayuschey-srede-i-razvitiyu-mkosr_28917.html (дата обращения 20.12.2018).

168. Нежникова Е. В. Обоснование необходимости классификации объектов жилищного строительства по критерию качества / Е. В. Нежникова // Экономика строительства. – 2015. – № 5. – С. 14-21.

169. Нежникова Е. В. Проблемы управления качеством объектов жилищного строительства / Е. В. Нежникова // В сборнике: Формирование и реализация стратегии устойчивого экономического развития российской федерации: сборник статей V Международной научно-практической конференции. – 2015. – С. 80-83.

170. Нежникова Е. В. Устойчивое развитие жилищного строительства с учетом эффективного использования городской среды / Е. В. Нежникова // Механизация строительства. – 2017. – Т. 78. № 8. – С. 17-19.

171. Нежникова Е. В. Формирование стратегических приоритетов развития жилищной отрасли на основе создания конкурентоспособных объектов жилищного строительства: автореферат дис. ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Е. В. Нежникова. – Москва. – 2017. – 46 с.

172. Нежникова Е. В. Цели и принципы новой государственной политики в сфере жилищного строительства / Е. В. Нежникова // Недвижимость: экономика, управление. – 2015. – № 4. – С. 22-26.

173. Никишина О. В. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости [Электронный ресурс] / О. В. Никишина, Т. А. Моргуновой – Режим доступа: https://cyberleninka.ru/article/v/otsenka-investitsionnoy-privlekatelnosti-obektov-nedvizhimosti-1 (дата обращения 12.01.2018).

174. Николаев С. В. Решение жилищной проблемы РФ на базе реконструкции и технического перевооружения индустриальной базы домостроения / С. В. Николаев // Жилищное строительство. – 2010 г. – № 2. – С.2-6.

175. Николаев С. В. ЦНИИЭП жилища - пятьдесят лет / С. В. Николаев // Жилищное строительство. – 2000. – № 8. – С.6-9.

176. Новиков Д. А. Методология управления / Д. А. Новиков. – Москва: Либроком. – 2011. – 128 с.

177. Нужина И. П. Региональный инвестиционно-строительный комплекс как система и объект эколого-экономического регулирования / И. П. Нужина // Вестник Томского государственного университета. – 2009. – № 319. – С.145-150.

178. Нужина И. П. Теория и методология эколого-экономического регулирования строительной деятельности в регионе: дис. … д-ра.экон.наук: 08.00.05 / И. П. Нужина. – Санкт-Петербург, 2011. – 334 с.

179. Нуримбетов Р. И. Совершенствование методики оценки качества (комфортности) жилья в современных условиях / Р. И. Нуримбетов, И. Х. Давлетов // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2. – № 4. – С. 289-302.

180. Нуруллина Э. И. Рассмотрение понятий и сути комплексной жилой застройки города как фактора формирования качественно новой жилой среды / Э. И. Наруллина // Российское предпринимательство. – 2014. – Том 15. – № 19. – С. 168-177.

181. НЦС 81-02-01-2017 Укрупненные нормативы цены строительства. Сборник № 01. Жилые здания [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/456079966 (дата обращения 22.12.2018).

182. НЦС 81-02-16-2017 Сборник № 16. Малые архитектурные формы. Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://files.stroyinf.ru/Index2/1/4293744/4293744693.htm (дата обращения 22.12.2018).

183. НЦС 81-02-17-2017 Сборник № 17. Озеленение. Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://docplan.ru/Index2/1/4293744/4293744692.htm (дата обращения 22.12.2018).

184. Нэгл Томас. Стратегия и тактика ценообразования. – 3-е изд. – СПб.: Питер, 2004. – 572 с.

185. Овсянников С. С. Социальные и экономические факторы развития человеческого потенциала : автореф. дис. … канд. эконом. наук : 08.00.01 / Овсянников Сергей Сергеевич. – Орлов. гос. аграр. ун-т – Орел. – 2007 – 199 с.

186. Овсянникова Т. Ю. Обеспечение адекватности и доступности жилья как приоритетная задача жилищного комплекса / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Котова // Недвижимость: экономика, управление. – 2008. – № 2-3. – С. 68-75.

187. Овсянникова Т. Ю. Оценка качества градостроительной среды на урбанизированных территориях: межрегиональные сопоставления / Т. Ю. Овсянникова, М. Н. Николаенко // Мир экономики и управления. – 2015. – Т. 15. – № 2. – С. 120-131.

188. Овсянникова Т. Ю. Урбосервейинг: концепция перехода от управления объектом к управлению городской средой / Т. Ю. Овсянникова // Недвижимость: экономика, управление. – 2014. – № 3-4. – С. 21-24.

189. Овсянникова Т. Ю. Уровень развития градостроительной среды на урбанизированных территориях астраханской области / Т. Ю. Овсянникова, Н. В. Купчикова, М. Н. Николаенко // Вестник Дагестанского государственного технического университета. Технические науки. – 2018. – № 2. – Т. 45. – С.200-208.

190. Овсянникова Т. Ю. Ценовая динамика на рынке жилой недвижимости как отражение глобальной финансовой нестабильности / Т. Ю. Овсянникова // В сборнике: Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики Материалы Пятой Всероссийской научно-практической конференции с международным участием: в 2 частях. под редакцией Т. Ю. Овсянниковой. – 2015. – С. 11-23.

191. Овсянникова Т. Ю. Нормативное регулирование оценки технического состояния жилых зданий / Т. Ю. Овсянникова, К. Ю. Криворучко // В сборнике: Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики Материалы VII Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. Под редакцией Т. Ю. Овсянниковой, И. Р. Салагор. – 2017. – С.176-179.

192. Овсянникова Т. Ю. Индикативный подход в управлении устойчивым развитием урбосистем / Т. Ю. Овсянникова, М. Н. Николаенко // Недвижимость: экономика, управление. – 2016. – № 4. – С.51-56.

193. Овсянникова Т. Ю. Градостроительная среда как пространственно-материальная основа городского развития / Т. Ю. Овсянникова, М.Н. Преображенская // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. – 2014. – № 3 (44). – С.191-200.

194. Овсянникова, Т. Ю. Инвестирование реновационных процессов в региональном жилищном комплексе: дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Овсянникова Татьяна Юрьевна. – Томск. – 2005. – 378 с.

195. Омарова Ю. А Региональная жилищная политика в современной России: дис. ... канд. полит. наук: 23.00.02 / Омарова Юлия Алильевна. – Москва, 2014. – 169 с.

196. Орехов, Д. Б. Потребительская ценность как феномен теории предпринимательства / Д. Б. Орехов // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. – 2014. – № 5. – С.15-20.

197. Орт А. И. Оценка качества строительной продукции /А. И. Орт // Экономическое возрождение России. – 2011. – № 3 (29). – С.123-132.

198. Орт А. И. Современные представления о качестве строящихся объектов жилой недвижимости / А. И. Орт // Экономические науки. – 2011. – № 4. – С. 113-118.

199. Официальные данные сайта исследовательского центра Berg Insight [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.berginsight.com/ (дата обращения 22.12.2018).

200. Официальные данные сайта Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.minstroyrf.ru (дата обращения 22.12.2018).

201. Официальные данные сайта Федерального Фонда содействия развитию жилищного строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.fondrgs.ru (дата обращения 22.12.2018).

202. Официальные данные сайта Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru (дата обращения 22.12.2018).

203. Официальные данные сайта Фонда «Институт экономики города»: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.urbaneconomics.ru (дата обращения 22.12.2018).

204. Пешков В. В. Исследование влияния устранимого физического износа на рыночную стоимость объектов недвижимости / В. В. Пешков // Вест. Иркут. гос. техн. универ. – 2011. – № 11(58). – С.258-262.

205. Пешков В. В. Общественная полезность в методологии экономического анализа развития инвестиционно-строительной сферы / В. В. Пешков // Дайджест-финансы. – 2012. – № 4. – С.33-37.

206. Пешков В. В. Управление развитием недвижимости: инновационный подход / В. В. Пешков, К. А. Токарева // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2012. – № 2 (3). – С. 28-35.

207. Платонов А. М. Теоретические и методологические проблемы управления жилищной сферой как социально-производственным кластером: дис. ... д-ра. экон. наук : 08.00.05 / А. М. Платонов. - Екатеринбург, 2004. – 508 с.

208. Платонов А. М. Формирование цены контракта на строительство с учетом безопасности объекта недвижимости / А. М. Платонов, Л. В. Брезгина // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2016. – Т. 15. –№ 5. – С.654-672.

209. Понятие о потребностях [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://revimed.do.am/publ/ponjatie_o_potrebnostjakh/1-1-0-674 (дата обращения 24.01.2017).

210. Преображенская Е. Г. Методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе / Е. Г. Преображенская // Российское предпринимательство. – 2013. – № 14 (236). – С.99-106.

211. Приоритетные национальные проекты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://national.invur.ruwww.national.invur.ru/?m=&id=2556 (дата обращения 03.05.2017).

212. Пушкаш Р. С. Системный подход в управлении жилищным строительством / Р. С. Пушкаш // В книге: Инновационное развитие строительства и архитектуры: взгляд в будущее Сборник тезисов участников Международного студенческого строительного форума. – 2017. – С.150-153.

213. Родионова Н. В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости / Н.В. Родионова // Аудит и фин. анализ. – 2009. – № 2. – С.10-15.

214. Саати Т. Аналитическое планирование. Организация систем. Пер. с англ. Р. Г. Вагнадзе, под ред. И. А. Ушакова. М.: Радио и связь. – 1991. – 224 с.

215. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий - М.: Радио и связь. – 1993. – 278 с.

216. Саенко И. А. Сравнительная оценка вариантов жилой застройки/ И. А. Саенко // Сборник: Современные проблемы строительства и жизнеобеспечения: безопасность, качество, энерго- и ресурсосбережение. - Сборник материалов III Всероссийской научно-практической конференции. Северо-Восточный федеральный университет имени М. К. Аммосова. – 2014. – С.51-55.

217. Саенко И. А. Анализ динамики и структуры ввода жилья в российской федерации / И. А. Саенко // Экономический анализ: теория и практика. – 2012. – № 37. – С.60-64.

218. Саенко И. А. Анализ динамики инвестиций в основной капитал и прямых результатов инвестиционно-строительной деятельности в Российской Федерации / И. А. Саенко // Экономический анализ: теория и практика. – 2010. – № 30. – С.29-34.

219. Саенко И. А. Безопасность, комфортность, надежность, доступность как потребительские характеристики при выборе жилищных условий / И. А. Саенко, Л. Р. Ахметова, М. Ю. Беличенко // Проблемы современной науки и инновации. – 2017. – № 3. – С.28-34.

220. Саенко И. А. Жилищные условия населения как результат управления и развития жилой недвижимости в Российской Федерации / И. А. Саенко // Проблемы современной экономики. – 2016. – № 1 (57). – С.137-140.

221. Саенко И. А. Изучение мнения населения о классах комфортности жилых домов/ / И. А. Саенко, Л. Р. Ахметова, М. Ю. Беличенко // Проблемы современной науки и инновации. – 2017. – № 2. – С.4-11.

222. Саенко И. А. Исследование жилищных характеристик / И. А. Саенко, Л. Р. Ахметова, М. Ю. Беличенко // Проблемы современной науки и инновации. – 2017. – № 5. – С. 64-71.

223. Саенко И. А. Методические и практические аспекты оценки объектов жилой недвижимости по степени комфортности / И. А. Саенко, Л. Р. Ахметова // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 8 (97). – С.1267-1270.

224. Саенко И. А. Морфологический анализ жилищной потребности как инструмент управления и развития жилой недвижимости / И. А. Саенко // European Social Science Journal. – 2017. – № 1. – С.181-187.

225. Саенко И. А. Обзор состояния и определение перспектив развития жилищной инфраструктуры города Норильска / И. А. Саенко, А. С. Карнаухова, И. И. Терехова // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 10-2 (87-2). – С.206-208.

226. Саенко И. А. Обоснование необходимости разработки методики оценки комфортности и классификации жилья / И. А. Саенко, К. В. Чепелева // Тренды и управление. – 2016. – № 4. – С.452-463.

227. Саенко И. А. Особенности и парадигма управления стоимостью объектов жилой недвижимости / И. А. Саенко, Д. Н. Хомич // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 3. – С. 205-211.

228. Саенко И. А. Оценка обеспеченности жилищного строительства местными материалами / И. А. Саенко, А. В. Шаропатова, А. В. Гармашова // LAP LAMBERT Academic Publishing, Саарбрюккен. – 2015. – 141с.

229. Саенко И. А. Оценка современного состояния и разработка стратегии развития рынка жилищного строительства в г. Красноярске / И. А. Саенко, А. В. Шаропатова// Успехи современной науки и образования. – 2015. – № 3. – С.44-49.

230. Саенко И. А. Проблемы обеспечения населения жильем и пути их решения (на примере красноярского края) / И. А. Саенко, Е. В. Васильченко // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 34. – С.50-53.

231. Саенко И. А. Развитие методологических подходов к решению проблем управления жилой недвижимостью как системой для удовлетворения жилищной потребности / И. А. Саенко, К. В. Чепелева // Издательство «Креативная экономика». – Москва. – 2017. – 162 с.

232. Саенко И. А. Разработка методологического подхода к управлению жилищным строительством на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по уровню комфортности / И. А. Саенко // Недвижимость: экономика, управление. – 2016. – № 3. – С.29-33.

233. Саенко И. А. Разработка рекомендаций по улучшению жилищных условий населения Арктической зоны на основании результатов опроса жителей города Норильска / И. А. Саенко, А. С. Карнаухова, И. И. Терехова // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 9-4 (86-4). – С.264-268.

234. Саенко И. А. Совершенствование системы управления развития сферы жилой недвижимости / И. А. Саенко, Т. Кабошко // LAP LAMBERT Academic Publishing, Саарбрюккен. – 2015. – 121с. 234.

235. Саенко И. А. Факторы и механизм развития сферы жилищного строительства / И. А. Саенко, А. В. Шаропатова // Экономика строительства. – 2017. – № 3 (45). – С. 41-56.

236. Саенко И. А. Оценка современного состояния строительной отрасли Красноярского края / И. А. Саенко, Е. В. Васильченко // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 43. – С.33-37.

237. Саенко И. А. Верификация зависимости факторов, определяющих рыночную стоимость жилой недвижимости по этапам жизненного цикла / И. А. Саенко, Е. В. Кашина, В. В. Пухова // Материалы научной конференция «Инве-

стиции. Строительство. Недвижимость: новые технологии и целевые приоритеты развития». – Иркутск. – 26-27 апреля 2018.

238. Саенко И. А. Безопасность, надежность, комфортность и доступность как целевые индикаторы управления и развития жилой недвижимости / И. А. Саенко, Л. Р. Ахметова // Международный научный журнал. – 2017. – № 2. – С.54-59.

239. Саенко И.А. Жилая недвижимость как средство удовлетворения жилищной потребности и системный объект управления / И. А. Саенко // Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики Материалы Четвертой Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Томск: Изд-во Том. гос. архитектурно-строит. ун-та. – 2014. – С.48-52.

240. Сарченко В. И. Жилищный лифт и резервы его ускорения. - Монография / В. И. Сарченко. – М.: – 2015. – 217 с.

241. Сарченко В. И. Методология и методика формирования эффективных инвестиционных программ развития городских территорий с учетом скрытого потенциала. Монография / В. И. Сарченко. – Красноярск. – 2017. – 384 с.

242. Сарченко В. И. Методология обеспечения целевой мобильности развития и эффективной реструктуризации городской недвижимости в условиях неопределенности: дис. … д-ра экон- наук: 08.00.05 / Сарченко Владимир Иванович. – М.: – 2016. – 264 с.

243. Сарченко В. И. Нормативно-факторный подход в развитии методологии измерения синтетических категорий комфортности городских территорий / В. И. Сарченко, С. А. Хиревич // Экономика строительства. – 2016. – № 4. – С.23-31.

244. Сарченко В. И. Учет потребительских предпочтений как основное условие клиентоориентированного рынка жилья / В. И. Сарченко, М. В. Сарченко, Е. Е. Ладыгина // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 7 (72). – С.438-443.

245. Сафронова Н. Б. Обоснование взаимосвязи качества, экологичности и цены потребления объектов жилищного строительства с целевой фокусировкой на

повышение их конкурентоспособности / Н. Б. Сафронова, Е. В. Нежникова // Механизация строительства. – 2017. – Т. 78. – № 7. – С.56-58.

246. Светник Т. В. Корректировка стратегий строительства жилья в условиях кризиса / Т. В. Светник // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2015. – Т. 25. – № 6. – С.941-946.

247. Селютина Л. Г. Особенности функционирования рынка жилой недвижимости в современных социально-экономических условиях России / Л. Г. Селютина // В сборнике: Строительн. предпринимательство и недвижима собственност. Сборник с доклад от 31-ва международн. научно-практическ. конференция 2016. – Экономичес. университет-Варна. – 2016. – С.314-321.

248. Селютина Л. Г. Системный подход к решению задач в сфере проектирования и управления строительством / Л. Г. Селютина // Kant. – 2015. – № 2 (15). – С.71-72.

249. Селютина Л. Г. Современные аспекты моделирования процесса управления инвестиционной деятельностью в сфере воспроизводства жилищного фонда / Л. Г. Селютина // Paradigmata poznani. – 2014. – № 2. – С.28-30.

250. Сиразетдинов Р. М. Модель управления платежеспособным спросом населения на региональном рынке жилья / Р. М. Сиразетдинов // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2012. – № 4. – С.465-468.

251. Сироткин В. А. Теория и методология воспроизводства жилищного фонда: дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Сироткин Виктор Анатольевич. - Екатеринбург, 2014. – 438 с.

252. Смирнов В. М. Регулирование развития жилищного строительства крупного города: диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 / Смирнов Виктор Михайлович; [Место защиты: С.-Петерб. гос. инженер.-эконом. ун-т].- Санкт-Петербург, 2009. – 160 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/3244.

253. Смирнова О. П. Особенности формирования современной системы управления инвестициями и специфика экономической оценки инвестиционных проектов в жилищном строительстве / О. П. Смирнова // Известия высших учеб-

ных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление производством. – 2017. – № 2 (32). – С.17-22.

254. Средняя стоимость 1 кв.м. в г. Красноярске [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://krasdom.ru/analitics (дата обращения 22.12.2018).

255. Степанов И. Г. Количественная оценка комфортности жилья и ее влияние на ценообразование на рынке недвижимости / И. Г. Степанов, О. И. Матасова // Вестник ЮУрГУ. – 2011. – № 8. – С.131–139.

256. Стерник Г. М. Количественная оценка влияния различных факторов на доступность жилья и ипотеки / Г. М. Стерник, А. А. Апальков // Урбанистика и рынок недвижимости. – 2015. – № 1. – С.6-16.

257. Стерник Г. М. Российская экономика в 2016 году. Тенденции и перспективы. Монография / Стерник Г. М. – М.: – 2017. – 520 с.

258. Стефанов Н. К. Общественные науки и социальная технология. / Н. К. Стефанов – М.: – Прогресс. – 1976. – 251 с

259. Стоимость квартиры в Красноярске в динамике за последний год. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://krasnoyarsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit (дата обращения 23.12.2018).

260. Стратегия и тактика ценообразования. Нужда, потребность, запросы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.mainmarketing.ru/mcobs-45-1.html (24.01.2017 г.).

261. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf (дата обращения 22.12.2018).

262. Стратегия-2020: Новая модель роста – новая социальная политика. Итоговый доклад о результатах экспертной работы по актуальным проблемам социально-экономической стратегии России на период до 2020 года. Книга 2; под научн. ред. В. А. Мау, Я. И. Кузьминова. М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС. – 2013. – 408 с.

263. Строительство в России. 2018: Стат. сб. / Росстат. –М. – 2018. – 119 с.

264. Суслова С. И. Жилищные права: понятие и система: монография / С. И. Суслова - Москва: Юриспруденция. – 2011. – 224 с.

265. Табакова Е. В. Экономические и социальные индикаторы регионального регулирования жилищной застройки городской территории: макроэкономический подход / Е. В. Табакова, Т. А. Шиндина // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6. – С. 515.

266. Тетиор А. Н. Устойчивое развитие города [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.leadnet.ru/tet/ (дата обращения 17.10.2017).

267. Толковый словарь Даля [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://gufo.me/dict/dal (дата обращения 16.11.2017).

268. Толковый словарь Ожегова. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://slovarozhegova.ru/ (дата обращения 12.10.2017).

269. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры: учебник / под общ.ред. проф. П. Г. Грабового – Москва: ИИА «Просвещение», 2013. – 830 с.

270. Ушанова Н. А. Методологические проблемы и предпосылки регулирования рынка жилой недвижимости крупного города / Н. А. Ушанова // Интеграл: научно-практический межотраслевой журнал. – Москва. – 2013. – № 1,2 (69-70). – С.148-149.

271. Хомич Д. Н. Анализ чувствительности факторов, влияющих на стоимость объектов жилой недвижимости / Д. Н. Хомич, И. А. Саенко // Сборник: Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики. – Материалы VI Международной научно-практической конференции: в 2-х частях. – 2016. – С.294-298.

272. Хомкалов Г. В. Планирование воспроизводства жилищного фонда в условиях неопределенности региональной экономики / И. Г. Хомкалова, И. Г. Торгашина, К. В. Демьянов // Baikal Research Journal. – 2016. – Т. 7. – № 2. – С.8.

273. Хомкалова И. Г. Управление затратами с учетом интересов собственника как инструмент повышения инвестиционной привлекательности сферы жи-

лищного строительства / И. Г. Хомкалова // Baikal Research Journal. – 2011. – № 1. – С.25.

274. Хрусталев Б. Б. Особенности реализации программ строительства жилья экономического класса в регионах приволжского федерального округа / Б. Б. Хрустале, В. Н. Горбунов, Н. Н. Мурсалимова, А. А. Финаева // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-2. – С.2.

275. Хрусталев Б. Б. Основные этапы эффективного функционирования и развития предприятий региональных инвестиционно-строительных комплексов / Б. Б. Хрусталев, М. Е. Спирин // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2017. – № 1. – С.305-310.

276. Цвигун И. В. Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью в инвестиционно-строительной сфере / И. В. Цвигун, С. А. Астафьев // Baikal Research Journal. – 2011. – № 6. – С.4.

277. Цвигун И. В. Формирование интегрированной системы управления качеством продукции и услуг в жилищной сфере: дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05, 08.00.20 / Цвигун Ирина Всеволодовна. – Иркутск. – 1999. – 359 с.

278. Цены на квартиры в Красноярске. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:https://www.realtymag.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/kvartira/prodazha/prices (дата обращения 23.12.2018).

279. Цопа Н. В. Концептуальные основы управляемого развития инвестиционно-строительного комплекса / Н. В. Цопа // Актуальные проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 2 (06). – С.84-91.

280. Чекулаева Е. Комфортность и экология жилья / Е. Чекулаева // СЭС: Санитарно -эпидемиологический собеседник. – 2008. – № 8. – С.26-27.

281. Чепелева К. В. Дифференциация объектов жилой недвижимости и новый порядок расчета имущественного налога / К. В. Чепелева, И. А. Саенко // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 11. – С.838-846.

282. Чепелева К. В. Системный подход к исследованию жилищной потребности и формах ее удовлетворения / К. В. Чепелева, И. А. Саенко // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 10-1 (63-1). – С.737-744.

283. Шалыгина Е. Ю. Пересмотр стандартов – помощь проектировщику / Е. Ю. Шалыгина // Жилищное строительство. – 2017. – № 10. – С.46-47.

284. Шаров С. Ю. Три подхода к оценке стоимости жилых зданий как элемента национального богатства / С. Ю. Шаров, И. М. Шнейдерман // Вопросы статистики. – 2015. – № 1. – С.23-28.

285. Шаропатова А. В. Оценка состояния и перспективы развития сферы жилищного строительства Красноярского края / А. В. Шаропатова, И. А. Саенко // Сборник: Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики. - Материалы VI Международной научно-практической конференции: в 2-х частях. – 2016. – С.305-311.

286. Шмидт И. А. Влияние некоторых технологий строительства на экономическую ценность жилья / И. А. Шмидт //Вестник НГУЭУ. – 2012. – № 4. – С.62-68.

287. Шмидт И. А. Методический подход к определению экономической ценности объектов рынка жилой недвижимости / И. А. Шмидт // Вестник Белгород. ун-та кооперации, экономики и права. – 2011. – № 4. – С.298–306.

288. Щербакова Т. В. Формирование рыночной стоимости объекта недвижимости. / Т. В. Щербакова // Инновац. эконом.: информ., анализ, прогнозы. – 2011 г. – № 5-6. – С.98.

289. Экологические стандарты в строительстве – BREEAM [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.icsgroup.ru/green/ecostandards/breeam.php (дата обращения 13.12.2018).

290. Экологические стандарты в строительстве – DGNB [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.dgnb.de/en/index.php (дата обращения 13.12.2018).

291. Экологические стандарты в строительстве – LEED [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://leedonline.usgbc.org/ (дата обращения 13.12.2018).

292. Экономика и управление недвижимостью: учебник / под общ.ред. П.Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект. – 2012. – 848 с.

293. Экономика строительства. Учебник / Под общей ред. И. С. Степанова. 3-е изд., доп. и перераб. М : Юрайт-Издат. – 2007. – 620 с.

294. Юдаев А. В. Управление межфирменным взаимодействием на основе концепции цепочки создания ценности :дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Юдаев Алексей Валентинович. – Москва. – 2011. – 199 с.

295. Юденко М. Н. Проблемы создания и функционирования инфраструктуры в жилищном строительстве / М. Н. Юденко // В сборнике: BUILDING ENTER PRENEURSHIP AND IMMOVABLE PROPERTY. – 2014. – С.176-188.

296. Юденко М. Н. Роль удовлетворенности потребителей в успехе деятельности организации / М. Н. Юденко, Г. Д. Осташев, М. А. Панчишный // Национальная Ассоциация Ученых. – 2015. – № 3-2 (8). – С.16-18.

297. Юденко М. Н. Системы менеджмента качества в строительстве: учебное пособие / М. Н. Юденко. – СПб. : Изд-во СПбГЭУ. – 2016. – 70 с.

298. Юлдашева О. У. Методология организации бизнеса на основе цепочки по созданию потребительской ценности (на примере строительной корпорации) / О. У. Юлдашева, С. В. Никифорова, С. Ю. Полонский // Вестник Санкт-Петербургского университета. – 2007. – № 2. – С.32-48.

299. Янков А. Г. Управление совокупной стоимостью владения жилищной недвижимостью на основных стадиях ее жизненного цикла: дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / Янков Александр Геннадьевич. – Москва, 2015. – 149 с.

300. Яськова Н. Ю. Инструментарий обеспечения качества городской среды / Н. Ю. Яськова // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2013. – № 10 (81). – С. 380-382.

301. Яськова Н. Ю. Логика стратегического анализа пространственно-территориального развития недвижимости / Н. Ю. Яськова // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2014. – № 6 (89). – С.244-248.

302. Barker K. Review of Housing Supply. Final report: Recommendations – London, HMSO, 2004.URL: www.barkerreview.org.uk.

303. C. Brooks, Real Estate Modelling and Forecasting // Cambridge University Press. – 2012. – p. 414-433.

304. C. Zhuge, C. Shao, J. Gao, C. Dong, H. Zhang Agent-based joint model of residential location choice and real estate price for land use and transport model Comp. // Environment and Urban Syst. – 2016. – №57. – p.93-105.

305. Claudia Sousa Monteiroa, Francesco Causoneb, Sonia Cunhaa, Andre Pinaa, Silvia Erbab Addressing the challenges of public housing retrofits // Procedia Engineering. – 2017. – p.442-451.

306. Eduard Hromada Mapping of real estate prices using data mining techniques // Procedia Engineering. – 2015. – p.233-240.

307. Gan Q., Hill R. J. Measuring housing affordability: looking beyond the median // Australian School of Business Sydney: The University of New South Wales (UNSW). – 28th April 2008. – № 9.

308. Greeen R, Malpezzi S. Primer on U. S. Housing market and housing policy // The Urban Institute Press. Washington D. C. – 2003.

309. H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk, J. Łaszek Housing market cycles – a disequilibrium model and its application to the primary housing market in Warsaw // University of Warsaw. – 2013. – № 35. – p.5-23.

310. I. García-Magariño, R. Lacuestaa, Agent-based simulation of real-estate transactions // Journal of Computational Science. – 2017. – № 21. – p. 60-76.

311. Kauffman S. U. S. Housing Affordability Index reaches new record high // World property channel, North America residential news, 02.20.2012. URL: http://www. worldpropertychannel. com.

312. OECDIndex [Электронный ресурс]: статистика. – Режим доступа: http://www.oecdbetterlifeindex.org/ru/#/11111111111 (дата обращения 19.12.2018).

313. P. Gong, D. Zou, J. Wang Pricing and simulation for real estate index options // Radial basis point interpolation Physica A: Statist. Mech. and its Appl. – 2018. – № 500. – p.177-188.

314. R. Borst, Artificial neural networks in mass appraisal // Journal of Property Tax Assessment & Administration. – 1995. – №1. – p.5-15.

315. Saenko I. A. Developing Methodology and Algorithm for Estimating Comfortability and Classifying Residential Property / I. A. Saenko, K. V. Chepeleva, V. I. Sarchenko // Espacios. – 2017. – № 38. – part 33.

316. Simonova L. M., Berezina E. L. Accommodation affordability in the public opinion of citizens (based on a poll among Tyumen residents) // Tyumen State University Herald. – 2013. – № 8. – p.98-106.

317. State of the City: Urban Indicators [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.unchs.org/programmes/guo/guo_guide.asp.

318. The Social Report 2010. Economic standard of living Wellington, New Zealand: Ministry of Social Development. URL: www.socialreport.msd.govt.nz.

319. V. Zujoa, D. Car-Pusicb, V. Zileska-Pancovskac, Cost and Experience Based Real Estate Estimation Model Procedia // Social and Behavioral Sciences. – 2014. – № 119. – p.672-681.

320. Zhonghua Huang, Xuejun Du, XiaofenYu Home ownership and residential satisfaction // Evidence from Hangzhou, China. – 2015. – №10. – p.74-83.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

АНКЕТА

Здравствуйте!

Кафедра «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» инженерно-строительного института Сибирского федерального университета просит Вас принять участие в исследовательской работе с целью оценки удовлетворенности Вами жилищными условиями и выявления факторов инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Информация, полученная в ходе опроса, строго конфиденциальна!

Полученные результаты будут использованы в научной и образовательной деятельности.

Для ответа на вопрос выберете соответствующий вариант ответа.

1. Укажите Ваш пол

- мужской
- женский

2. Укажите Ваш возраст

- 18 – 24
- 25 – 35
- 36 – 45
- 46 – 60
- старше 60

3. Укажите Ваш род деятельности

- обучаюсь в учреждении среднего профессионального образования
- обучаюсь в учреждении высшего образования
- работник федерального или муниципального учреждения
- работник коммерческого предприятия
- предприниматель
- фрилансер
- домохозяйка
- не работающий пенсионер
- не обучаюсь и не работаю

4. Укажите Ваше образование

- среднее и неполное среднее
- среднее специальное
- не законченное высшее
- высшее
- ученая степень

5. Укажите к какому уровню обеспечения доходами Вы себя относите

- высокий
- выше среднего
- средний
- ниже среднего
- низкий

6. Укажите насколько Вы удовлетворены условиями проживания

- полностью удовлетворен
- частично удовлетворен
- не удовлетворен

7. Укажите основные причины неудовлетворенности текущими условиями проживания

- не устраивает регион проживания
- не устраивает район проживания
- не устраивает качество дома в котором живу
- не устраивает площадь жилья
- не устраивает планировка жилья
- не устраивает уровень благоустройства жилья
- не устраивает совместное проживание с другими семьями
- не устраивает отсутствие собственного жилья

8. Планируете ли улучшить жилищные условия

- да, в течение года
- да, в течение 3 лет

- да, когда ни будь
- нет, все устраивает
- нет, так как не вижу возможности

9. Укажите насколько важны для Вас при выборе места жительства характеристики

	Очень важно	Важно	Скорее важно, чем не важно	Не важно	Затрудняюсь ответить
Микрорайон					
Дом					
Квартира					

10. Соотнесите характерные признаки по степени комфортности жилья

	Характерные признаки		Класс комфортности		
			стандарт	повышенный	элитный
	Тип зоны застройки	Застройка малоэтажными домами			
		Застройка среднеэтажными домами			
		Застройка многоэтажными домами			
		Многофункциональные зоны			
	Расположение в черте города	Центр города, развитая инфраструктура			
		Близко к центру, с достаточно развитой инфраструктурой			
		Ближе к окраине, с достаточно развитой инфраструктурой			
		Окраина города, со слабо развитой инфраструктурой			
	Качество архитектурного облика здания и применение ландшафтного дизайна прилегающей территории	Очень важно			
		Скорее важно			
		Скорее не важно			
		Не важно			
	Комфортность проживания в доме	Укажите желательное количество квартир на площадке			
		Укажите наличие подземного паркинга			

		Укажите наличие вспомогательных помещений в здании			
		Укажите наличие помещений общественно-делового назначения в здании			
	Применение проектов индивидуальной планировки квартир	предусмотрено в полной мере			
		ограничено предусмотрено			
		не предусмотрено			
	Укажите среднюю площадь квартир	однокомнатные			
		Двухкомнатные			
		Трехкомнатные			
		Четырех и более комнатные			

11. Оцените класс комфортности Ваших жилищных условий в соответствие с характеристиками

	Ниже стандартного	Стандартный	Повышенный	Элитный	Затрудняюсь ответить
Микрорайон					
Дом					
Квартира					

13. Есть ли у Вас желание покупки квартиры в многоэтажном жилом доме в г. Красноярске?

- Да, я собираюсь приобрести квартиру в течение года
- Да, я собираюсь приобрести квартиру в течение ближайших 3 лет
- Нет

14. С какой целью Вы планируете приобрести квартиру?

- первоначальная покупка недвижимости
- улучшение качественных условий
- расширение площади
- смена места жительства
- для последующей сдачи в аренду/продажи

15. Какая ценовая категория приобретения квартиры для Вас наиболее приемлема?

- До 1 700 000
- 1 700 000 – 2 699 000
- 2 700 000 – 3 699 000
- 3 700 000 и более

16. Расположите факторы, влияющие на Ваш выбор квартиры в новостройках города, по убыванию:

- Рейтинг компании-застройщика
- Близость к остановкам общественного транспорта
- Экологическая обстановка района
- Наличие объектов образования
- Наличие объектов здравоохранения
- Наличие объектов досуга
- Наличие торговых комплексов
- Стадия строительства здания
- Цена квартиры
- Благоустройство придомовой территории
- Материал стен
- Вид из окна
- Планировка
- Звукоизоляция

17. Какой возраст жилья Вы предпочитаете?

- до 3 лет
- 4-7 лет
- 8-15 лет
- 16-20 лет
- более 21 года

18. Какой материал наружных стен жилого дома для вас приоритетен?

- Кирпичный
- Панельный
- Монолитный
- Монолитно-кирпичный

19. Какую квартиру Вы хотите приобрести?

- Студия
- Однокомнатная
- Двухкомнатная
- Трехкомнатная и больше

20. Какая площадь квартиры Вас устроит?

- до 30 кв.м.
- 31-40 кв.м.
- 41-50 кв.м.
- 51-60 кв.м.
- 61-70 кв.м.
- 71-80 кв.м.

- более 81 кв.м.

21. Какую планировку квартиру Вы предпочтете?

- Планировка «сталинка» (малая площадь кухонь, совмещенность санузла, крупногабаритность, 2-4-этажные дома)
- Планировка «хрущевка» (малая площадь кухонь, совмещенность санузла, малогабаритность, 5этажные дома, большинство стен – несущие)
- Планировка «новая» (крупногабаритность, раздельный санузел, большая площадь кухонь, 5-17-этажные дома)
- Планировка «улучшенная» (крупногабаритность, раздельный санузел, большая площадь кухонь, наличие подсобных и вспомогательных помещений)
- Планировка «свободная» (отсутствие стен и перегородок)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Анкета
по определению значимости параметров, оказывающих влияние на степень комфортности жилых объектов

Уважаемые эксперты в области проектирования и строительства, представители проектных и строительных организаций и заказчиков-застройщиков!

Кафедра «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» инженерно-строительного института Сибирского федерального университета просит Вас принять участие в исследовательской работе в области оценки параметров, оказывающих наибольшее влияние на комфортность жилых объектов «квартира-дом-прилегающая территория (микрорайон)», с целью формирования классификации объектов по степени комфортности для потребителя и определения инвестиционной привлекательности.

Анкетирование является анонимным, а полученные результаты будут усреднены с использованием соответствующих экономико-математических методов и использованы в научной и образовательной деятельности.

Категория анкетируемого (заказчик-застройщик, подрядчик, проектировщик, эксперт в области строительства, иное) – **нужное подчеркнуть**

Занимаемая должность (руководитель, начальник отдела, служащий, иное) – **нужное подчеркнуть**

Оценка
значимости параметров, оказывающих влияние на степень комфортности жилых объектов

№ п/п	Критерий	Индикатор	Оценка индикатора в баллах от 1-мин. комфортность до 10-мах.комфортрность
1	2	3	4
Микрорайон			
1	Тип жилой зоны, определяющий плотность застройки	Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	
		Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	
		Зоны застройки многоэтажными жилыми домами	
		Многофункциональные зоны	
2	Транспортная доступность	Центр города, районы, приближенные к центру; на главных транспортных магистралях и площадях, с удобным подъездом	
		Районы средней удаленности, некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	
		Удаленные районы, окраина, рабочие поселки,	

		неудобный подъезд	

3	Расположение в черте города и социальное окружение	Расположенность вблизи кладбищ, мусорных свалок, хосписов, домов престарелых, тюрем, «трущоб», частного сектора, вблизи промпредприятий и промышленных зон и др. объектов	
		Расположенность вблизи старой жилой застройки, аварийного и ветхого жилищного фонда, с неоднородным социальным окружением.	
		Расположенность в районах города с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с неоднородным социальным окружением	
		Расположенность в центре города, с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с однородным социальным окружением	
4	Доступность общественного транспорта	Дальность пешеходного подхода до остановки общественного транспорта	
5	Доступность объектов социально-бытовой инфраструктуры	Наличие объектов торговли, связи, бытовых, банковских услуг и аптек (в радиусе до 400 м от здания)	
		Наличие объектов здравоохранения (в радиусе до 800 м от здания)	
		Наличие образовательных объектов (в радиусе до 250 м от здания)	
6	Обеспеченность придомовой территории физкультурно-оздоровительными, спортивными сооружениями и игровыми площадками	Наличие крытых бассейнов и игровых залов	
		Наличие открытых оборудованных спортивных площадок	
		Наличие детских игровых площадок	
7	Озелененность территории	Отношение площади озелененной придомовой территории к общей площади придомовой территории	
8	Инсоляция прилегающей территории	Соответствие процента обеспеченности по действующим нормам	
9	Защищенность придомовой территории от шума	Выполнение на соответствие по действующим нормам днем	
		Выполнение на соответствие по действующим нормам ночью	
10	Безопасность и благоустройство придомовой территории	Территория закрыта для посторонних лиц	
		Ландшафтный дизайн и наличие малых архитектурных форм	

11	Близость водной среды и визуальный комфорт	Наличие рядом незаболоченных естественных водных объектов	
		Наличие открытого бассейна	
		Наличие искусственного пруда с проточной водой	
		Наличие декоративного водоема или фонтана	
		Общий визуальный комфорт	
12	Обеспеченность стоянками для автомобилей	Обеспечение выполнения по действующим нормам	
13	Доступность экологического транспорта	Наличие велосипедного паркинга	
		Наличие велосипедных дорожек на прилегающей территории	
		Наличие специального паркинга для электромобилей	
Здание			
14	Состояние объекта	Новое строительство, строительные конструкции, инженерные системы и качество отделки в отличном состоянии	
		Срок эксплуатации 5-7 лет, строительные конструкции, инженерные системы и качество отделки в хорошем состоянии	
		Устаревшие или реконструированные здания; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	
		Строительные конструкции, инженерные системы и качество в удовлетворительном состоянии или требуют ремонта	
15	Качество архитектурного облика здания	Оригинальность, уникальность, новизна архитектуры и эстетическое совершенство, гармония с окружающей застройкой	
16	Комфортность архитектурно-планировочных решений	Средняя площади квартиры	
		Наличие квартир разного размера общей площади и количества комнат	
		Количество квартир на лестничной площадке (чем меньше, тем лучше)	
		Условие, что коэффициент соотношения площади мест общего пользования к жилой площади квартир составляет более 0,25	
17	Контроль и управление системами инженерного обеспечения здания	Наличие централизованной системы управления зданием (BMS) с возможностью индивидуального (зонального) регулирования	

18	Наличие вспомогательных помещений внутри здания для общего пользования жителями	Наличие колясочных и прочих помещений для складирования	
		Наличие помещений для приема гостей, занятия спортом и прочее	
		Наличие подземного паркинга	
19	Обеспечение безопасности жителей и качество зон общего пользования внутри здания	Обеспечение безопасности жителей (наличие систем видео наблюдения в зонах общего пользования)	
		Качество общественных зон внутри здания (оригинальность, эксклюзивность отделки, эстетическое совершенство, новизна решений)	
20	Качество строительных материалов	Класс энергоэффективности здания	
		Использование экологически чистых материалов	
21	Качество санитарной защиты	Герметичные мусоропроводы и отсеки с автономной механической вентиляцией	
		Наличие автоматизированных систем антибактериальной обработки (УФ-установки, озонирование)	
		Наличие автоматизированных систем защиты от грызунов и насекомых для мусоропроводов, кладовых, подвалов и подземных автостоянок	
Квартира			
22	Комфортность объемно-конструктивных и архитектурно-планировочных решений	Высота помещений	
		Условие, что коэффициент соотношения ширины и глубины 60% помещений составляет менее 1,5	
		Площадь квартиры	
		Площадь кухни	
		Условие, что коэффициент соотношения жилой площади к общей площади квартиры составляет менее 0,75	
23	Обеспеченность естественным освещением	Соответствие нормативного коэффициента естественной освещенности	
24	Акустический комфорт	Выполнение на соответствие действующим нормам днем	
		Выполнение на соответствие действующим нормам ночью	
25	Воздушно-тепловой комфорт	Наличие оборудования по оптимизации параметров микроклимата по температуре, влажности, воздухообмену	

26	Световой комфорт	Соответствие выполнения нормативов искусственной освещенности	
		Наличие автоматического регулирования искусственного освещения	
		Наличие комплексного светодиодного освещения	
27	Внутренняя отделка	Качество отделки (стандартная -/улучшенная--/высококачественная-/ эксклюзивная)	

Спасибо за участие в исследовании!

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Общество с ограниченной ответственностью
«ПЛАТИНА»

Юридический адрес:
660019, г. Красноярск,
ул. Тургенева,
д. 31А, кабинет 13
т.269-63-63

ИНН 2462052832/КПП 246401001
ОГРН 1172468003949
р/с 40702810649620000078
Красноярский РФ АО «Россельхозбанк»
г. Красноярск
БИК 040407923
к/с 30101810300000000923

г.Красноярск 06 февраля 2019 г.

№_____

СПРАВКА

о внедрении результатов исследования Саенко Ирины Александровны, доцента кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» Сибирского федерального университета на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий»

ООО «Платина» настоящим подтверждает, что результаты диссертационного исследования Саенко Ирины Александровны на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий» внедрены в практику деятельности предприятия, а именно, при разработке проектных решений жилых зданий и обустройства прилегающей территории учитываются предложенные в работе показатели комфортности в соответствие с разработанной методикой оценки применительно к параметрам квартир и жилого дома с прилегающей территорией.

Директор
ООО «ПЛАТИНА» Берзеков М.Х.

Общество с ограниченной ответственностью «Энталь»

ОГРН 1142468114777 ИНН 2464116619 КПП 246401001
660012, г. Красноярск, ул. Ярыгинская набережная, 21 пом. 213

СПРАВКА
О внедрении результатов исследования, к.э.н., доцента кафедры проектирование зданий и экспертизы недвижимости Сибирского федерального университета И.А. Саенко

ООО «Энталь», в целях оценки инвестиционной привлекательности жилых объектов (квартир) подтверждает использование в своей деятельности результатов диссертационного исследования Саенко Ирины Александровны на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий», а именно, алгоритм оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости и методику оценки жилья с учетом степени комфортности условий проживания.

С уважением,
Директор ООО «Энталь» _____/Д.Н. Смирнов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1142468114777 «Энталь» ИНН 2464116619 Г. КРАСНОЯРСК

Общество с ограниченной ответственностью
«АЛЬЯНС»

660012, Россия, Красноярский край, г. Красноярск , ул. Карамзина, 28 А, оф.207 т. 217-88-55, 217-80-90, 217-80-40
2464130941/246401001

СПРАВКА
о внедрении результатов исследования, к.э.н., доцента кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» Сибирского федерального университета
Саенко Ирины Александровна

Настоящим подтверждаем использование результатов диссертационного исследования Саенко И.А. на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий»

В частности, принята к использованию классификация объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды по степени комфортности, ориентация на которую позволяет разрабатывать проектные решения жилых зданий и придомовой территории с учетом потребительских предпочтений населения и его платежеспособности.

С уважением,
Директор ООО «Альянс» В.А. Титов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬЯНС» ОГРН 1162468111167 ИНН 2464130941 г. КРАСНОЯРСК

Общество с ограниченной ответственностью

«М-3 Групп»

ОГРН 111 246 807 54 44, ИНН 246 023 45 09, КПП 246 001 001
Адрес местонахождения: 660077, Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.9 мая, д. 81, офис 319
т. 217-89-21, e-mail: stroykompan@mail.ru

СПРАВКА

О внедрении результатов исследования Саенко И.А., доцента кафедры проектирования зданий и экспертизы недвижимости Сибирского федерального университета на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий»

Настоящим подтверждаем, что результаты проведенного исследования на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий» используются в практической деятельности ООО «М-3 ГРУПП» при разработке технических заданий на проектирование жилых зданий на основе разработанной Саенко И.А. классификации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, а также определения инвестиционной привлекательности проектируемого жилья.

Директор ООО «М-3 ГРУПП» А.В. Полеготченков

ООО "М-3 Групп"