

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-2>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/05EVN216.pdf>

DOI: 10.15862/05EVN216 (<http://dx.doi.org/10.15862/05EVN216>)

Статья опубликована 21.03.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Корева О.В., Новакова С.Ю. Состояние жилищного фонда в Орловской области, необходимость его капитального ремонта и обновления за счет развития жилищного строительства // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/05EVN216.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/05EVN216

УДК 332.81

Корева Ольга Владимировна

ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева», Россия, Орел¹

Доцент кафедры «Прикладных экономических дисциплин»

Кандидат экономических наук

E-mail: olga_koreva@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=611767

Новакова Софья Юрьевна

ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева», Россия, Орел

Доцент кафедры «Прикладных экономических дисциплин»

Кандидат экономических наук

E-mail: novakova_s@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=770248

Состояние жилищного фонда в Орловской области, необходимость его капитального ремонта и обновления за счет развития жилищного строительства

Аннотация. В статье анализируется состояние жилищного фонда в Орловской области. Неудовлетворительное состояние жилищного фонда и отсутствие возможности приобретения комфортного жилья подавляющим большинством населения значительно понижает жизненный уровень населения.

В статье указывается на необходимость проведения своевременного капитального ремонта, расселения ветхого и аварийного жилья в Орловской области. Несвоевременность проведения восстановительных мероприятий и капитального ремонта жилищного фонда приводит ухудшению не только технических, но и потребительских его характеристик. Сохранность жилищного фонда, а также наращивание объемов капитального ремонта и реконструкции жилья в современных условиях становятся первостепенными. Однако существующие темпы капитального ремонта, а также переселения граждан из аварийного жилья недостаточны. Содержание аварийного жилищного фонда обходится государству в 2–3 раза дороже, нежели жилья, находящегося в технически исправном состоянии, кроме того, аварийное жилье часто представляет опасность для жизни населения, проживающего в нем.

¹ 302026, Орловская область, г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 95

В статье предложены подходы к решению проблем обновления жилищного фонда за счет расширения строительства нового жилья. Рассмотрены вопросы долевого участия в строительстве и использования механизма ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: реформирование; жилищно-коммунальная сфера; жилищный фонд; капитальный ремонт; софинансирование; собственники жилья; ветхое и аварийное жилье; жилищное строительство; ввод в действие жилых домов; ипотечное кредитование; стоимость жилья

Одним из важнейших элементов социальной структуры общества является жилищно-коммунальный комплекс, который способен при условии качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг создать благоприятную среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики, заключающихся не только в ускорении экономического развития, но и в повышении жизненного уровня населения. Однако неудовлетворительное состояние жилищного фонда и отсутствие возможности приобретения комфортного жилья подавляющим большинством населения значительно понижает уровень социально-экономического развития нашей страны и уровень жизни населения в ней. Во всех странах улучшение жилищных условий является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан, предпосылкой социально-политической и экономической стабильности государства в целом [9].

В настоящее время в России реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) продолжает оставаться основным направлением социальной и экономической политики государства.

Реформа в сфере ЖКХ призвана улучшить общее состояние жилищного фонда вместе с его коммуникациями, техническими устройствами, сооружениями коммунального назначения, повысить качество обслуживания населения, обеспечить защиту его законных прав и интересов, а также обеспечить устойчивое и эффективное функционирование отрасли в целом.

Несмотря на принятые попытки реформирования жилищно-коммунального хозяйства в 2001-2014 годах правительством Российской Федерации, ситуация в сфере ЖКХ в регионах страны остается прежней: высокий уровень физического и морального износа жилищного фонда, низкое качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, неразвитость конкурентной среды и, как следствие, неэффективная система управления предприятиями ЖКХ; высокие затраты и отсутствие экономических стимулов привлечения инвестиций в отрасль.

Рассмотрим основные проблемы жилищно-коммунальной сферы в Орловской области.

Состояние жилищного фонда в Орловской области, общая площадь которого по состоянию на 1 января 2015 года составляла 20261,1 тыс. кв. м. и увеличилась на 4,6% относительно 2010 года (19363,2 тыс. кв. м), характеризуется наличием ветхого и аварийного жилья (1,5% или 299,2 тыс. кв. м). Но при этом, следует отметить, что по сравнению с 2005 годом в 2014 году фонд ветхого и аварийного жилья уменьшился в 2 раза. Динамика изменения состояния жилищного фонда Орловской области, в том числе по ветхому и аварийному жилью представлена на рисунке 1.

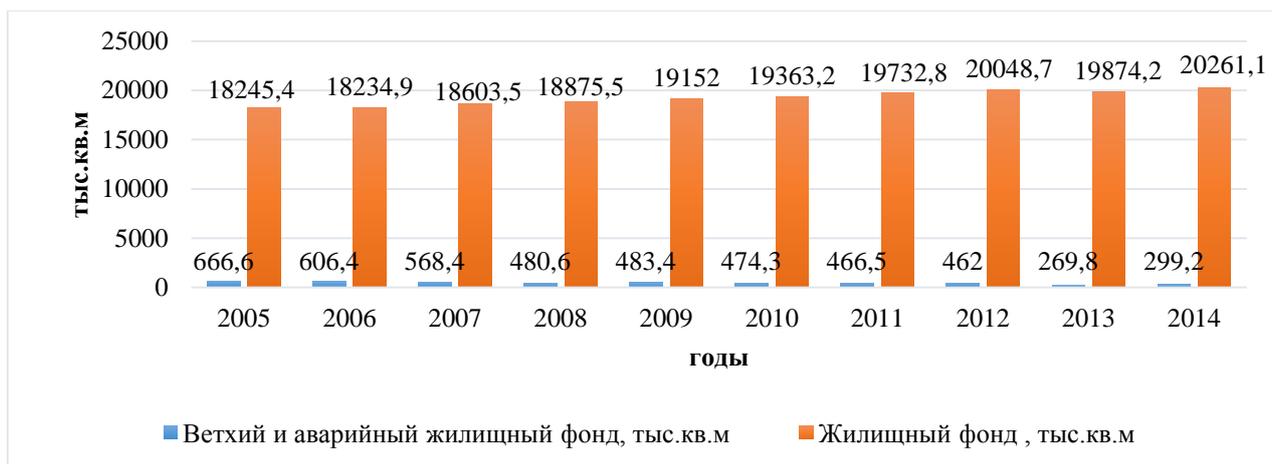


Рисунок 1. Жилищный фонд Орловской области, в т.ч. ветхий и аварийный фонд (общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м.) (составлено автором)

Кроме того, жилищный фонд Орловской области характеризуется недостаточным уровнем благоустройства действующего жилья (таблица 1). Так, около 75% жилья оборудовано водопроводом, канализацией и горячим водоснабжением. Более благоприятная ситуация складывается относительно оборудования жилых домов центральным отоплением (93%) и газоснабжением (91%) [7].

Таблица 1
Благоустройство жилищного фонда Орловской области [7] (в процентах)

Оборудован жилищный фонд	Годы				
	2010	2011	2012	2013	2014
Водопроводом	71,8	72,1	72,9	76,2	76,9
Водоотведением (канализацией)	68,0	68,3	69,2	71,3	72,1
Центральным отоплением	88,5	88,7	89,9	93,1	93,4
Ваннами (душем)	62,0	62,3	62,3	64,0	65,0
Газом	90,1	90,2	90,7	97,8	91,5
Горячим водоснабжением	60,8	61,2	62,0	62,9	63,3
Напольными электроплитами	0,7	0,7	0,8	0,9	1,4

Основная доля жилищного фонда на 1 января 2015 года являлась частной собственностью граждан (93% или 18976,5 тыс. кв. м). Государственный и муниципальный жилищные фонды составляют соответственно – 1% (212,1 тыс. кв. м) и 5,2% (1061,5 тыс. кв. м). Кроме того, небольшая часть жилищного фонда находится в смешанной форме собственности (в том числе в стадии оформления) – 0,8% (11 тыс. кв. м).

По данным Орелоблстата, в неотложном капитальном ремонте на 1 января 2015 года нуждались более 184 тыс. кв. м (1%), в ликвидации – 27,86 тыс. кв. м жилых помещений аварийных домов. В Орловской области в настоящее время 2,4% жилищного фонда признано подлежащим сносу [7]. При этом в переселении по данным на начало 2015 года нуждалось 1892 человека, проживающих в 103 аварийных жилых домах.

Другой существенной проблемой жилищно-коммунальной сферы в Орловской области является высокий уровень износа материально-технической базы коммунальной инфраструктуры, который составляет около 50% в Орловской области, что несколько выше, чем в среднем по России (47,3%). Например, физический износ трансформаторных подстанций составляет 56,9%; котельных – 54,5%; коммунальных сетей водопровода и канализации – 65,3 и 62,5% соответственно; тепловых и электрических сетей соответственно

– 62,8 и 58,1%; водопроводных и канализационных насосных станций соответственно – 65,1 и 57,1%; очистных сооружений водопровода и канализации соответственно – 53,8 и 56,2% [9].

Высокий износ инфраструктуры ЖКХ способствует росту неэффективного использования природных ресурсов, которое выражается в высоких потерях электрической и тепловой энергии, воды в процессе транспортировки ресурсов до потребителей и производства. В результате значительного износа тепловых сетей расход энергетических ресурсов на российских предприятиях коммунального хозяйства на 25–50 % выше, чем на европейских.

По этой причине 55% аварий на водопроводных, канализационных и тепловых сетях произошло по причине их ветхости. Однако затраты на аварийно-восстановительные работы превышают в 2,5–3 раза требуемые затраты на планово-предупредительный ремонт объектов коммунального хозяйства, а недостаток инвестиций для замены изношенных фондов, а также для модернизации коммунальной инфраструктуры влечет за собой невыполнение нормативной потребности ежегодной замены сетей (вместо необходимой 4–5%-ной замены сетей в год выполняется не более 1–1,2%). [4]

По нашему мнению, это серьезная проблема, поскольку высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры ведет к многочисленным авариям.

Кроме того, в системе ЖКХ Орловской области практически полностью отсутствует конкуренция, поскольку сохраняется монопольное положение муниципальных унитарных предприятий (МУП), выступающих в роли заказчиков, а также организаций, специализирующихся на выполнении функций обслуживания (подрядные организации). Конкуренция отсутствует как в сфере управления недвижимостью в целях получения заказа от собственника на управление жилищным фондом, так и среди подрядных организаций в целях получения заказа на его обслуживание. Отсутствие конкуренции среди организаций–подрядчиков порождает рост тарифов и расходов бюджета, удорожание услуг, предоставляемых населению. Практически это связано с отсутствием конкурсного отбора организаций–подрядчиков для выполнения работ по эксплуатации и ремонту жилищного фонда, что служит «тормозом» в становлении рыночных отношений и, как следствие, ведет к несоответствию показателей качества объемам услуг и срокам выполняемых работ.

Относительно поставщиков следует отметить, что отношения и взаимодействие с ними у организаций ЖКХ складываются в основном для удовлетворения потребностей населения в коммунальных услугах.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, утвержденным Федеральным законом № 188-ФЗ и введенным в действие с 1 марта 2005 года, определены новые способы управления жилищным фондом в многоквартирных домах: непосредственное управление собственниками помещений; управление управляющей организацией; управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом либо другим специализированным кооперативом.

На данный момент в Орловской области функционирует 246 управляющих организаций и 106 товариществ собственников жилья, обслуживающих 4233 многоквартирных дома общей площадью 13,765 тыс. кв. м. Всего ТСЖ обслуживает в среднем по Орловской области чуть более 2,5% жилищного фонда².

Схема управления жилищным фондом в России представлена на рисунке 2.

² Реформа ЖКХ. Орловская область. URL: <https://www.re-formagkh.ru/mymanager?tid=2295251> (дата обращения: 07.02.2016).

Сфера ЖКХ по своим отраслевым характеристикам связана с предоставлением услуг по текущему функционированию жилищного фонда, его капитальному ремонту, и проведению мероприятий по благоустройству придомовых территорий. Для ЖКУ характерна их принадлежность к группе жизнеобеспечения, социальная значимость и незаменимость другими услугами.

Финансовые потоки в сфере ЖКХ возникают и реализуются на основе договоров, заключаемых между собственниками (нанимателями) жилых помещений, организациями-поставщиками ЖКУ (эксплуатирующими и снабжающими ресурсами) и управляющими субъектами (ТСЖ, ЖСК, УК). [3]

Финансово-хозяйственный механизм жилищно-коммунального комплекса характеризуется высоким уровнем недофинансирования произведенных работ (уровень дебиторской задолженности предприятиям ЖКХ составляет 63,2%), кредиторской задолженностью (наибольший удельный вес в структуре просроченной кредиторской задолженности занимали долги предприятий, осуществлявших производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 65,4%), нерациональными затратами материально-технических ресурсов (расход электроэнергии на 30% выше среднечеловеческого уровня), наличием неиспользованных резервов (15–20%) [8].



Рисунок 2. Схема управления жилищным фондом в России [2]

Следует отметить, что проводимые в Орловской области мероприятия по реформированию в жилищно-коммунальной сфере неизбежно ведут к росту цен на жилье и коммунальные услуги. Основные показатели стоимости жилищно-коммунальных услуг в Орловской области за период с 2010 года по 2014 год представлены в таблице 2.

Таблица 2

Стоимость жилищно–коммунальных услуг в Орловской области (2010–2014 гг.) [8]

Показатели	годы				
	2010	2011	2012	2013	2014
Стоимость жилищно-коммунальных услуг, млн. руб.	6029,16	7342,14	8020,60	9213,03	10101,60
в том числе:					
стоимость жилищных услуг, млн. руб.	945,75	1143,45	1273,47	1353,33	1811,70
стоимость коммунальных услуг, млн. руб.	5083,41	6198,69	6747,13	7859,70	8289,90
Стоимость жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м. площади жилья, руб.	311,37	372,08	400,06	463,57	498,57
Содержание и ремонт жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах, за кв. м общей площади	7,93	9,40	9,18	9,86	11,13
Отопление, за Гкал	-	-	-	1494,45	1545,21
Водоснабжение холодное и водоотведение, за куб. м, руб.	16,46	18,93	20,07	26,0	26,82
Водоснабжение горячее, за куб. м, руб.	57,25	65,82	77,37	91,47	105,66
Газ сетевой, за месяц с человека	66,17	75,48	86,21	99,1	102,91
Электроэнергия в квартирах без электроплит, за 100 кВт/ч	228,0	250,0	264,0	296,0	308,0

За годы проводимых реформ в период с 2010 года по 2014 год стоимость жилищно–коммунальных услуг выросла в среднем в 1,7 раза, что видно из данных предоставленных в таблице 2, по таким показателям, как стоимость жилищных услуг и услуг холодного водоснабжения и водоотведения, плата возросла почти в 2 раза, поэтому в Орловской области населению предоставляются субсидии. Предоставление субсидий осуществляется на основании постановления Правительства Российской Федерации «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» от 14 декабря 2005 г. № 761 (с изм. и доп. от 24.12.2014 г. № 1469), где предусмотрены меры по социальной защите малоимущих граждан в виде предоставления субсидий, и определен порядок их предоставления. Основные изменения субсидирования населения в ходе проведения жилищно–коммунальной реформы, приведены в таблице 3.

Данные представлены по результатам процесса обследования семей, проведенного территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Орловской области.

Как видно из таблицы 3, число семей получающих субсидии в денежной форме снизилось в 2014 году по сравнению с 2010 годом примерно на 3,5 тыс. семей или на 22%, однако сумма начисленных субсидий возросла на 18,6 млн рублей, при этом среднемесячный размер субсидий на семью увеличился почти в 2 раза. Эта динамика связана с ростом стоимости самих жилищно-коммунальных услуг.

Наряду с получением субсидий население области пользуется льготами по оплате жилья и коммунальных услуг, предоставляемыми на основании действующего

законодательства. В отличие от субсидий они носят постоянный характер и не зависят от уровня доходов семьи, причем многие из них распространяются и на совместно проживающих членов семьи.

Таблица 3

Предоставление субсидий и социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в Орловской области (2010–2014 гг.) [8]

Показатели	годы				
	2010	2011	2012	2013	2014
Получали субсидии в отчетном году, семей в денежной форме	15104	12266	10607	11840	11687
Удельный вес семей, получавших субсидии по состоянию на конец года, в общем числе семей, процентов	3,4	3,0	2,5	3,0	2,9
Сумма начисленных субсидий, млн. рублей	123,5	132,3	117,8	136,5	146,5
Среднемесячный размер субсидий на семью, рублей	681,5	899,0	925,3	960,9	1044,9
Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой, тыс. человек	242,5	236,0	230,2	226,4	218,9
Объем средств, затраченных на предоставление гражданам социальной поддержки, млн. рублей	847,5	924,3	966,9	1019,2	1061,9
Среднемесячный размер социальной поддержки на одного пользователя, рублей	291,3	326,4	350,0	375,2	404,2
Удельный вес граждан, пользующихся социальной поддержкой, в общей численности населения, процентов	30,9	30,3	29,7	29,4	28,6

Численность граждан, имеющих право на социальную поддержку по оплате жилого помещения и коммунальных услуг снизилась с 242,5 тыс. человек в 2010 году до 218,9 тыс. человек в 2014 году.

Затраты по реализации льгот гражданам составили 1061,9 млн руб. в 2014 году, часть из которых погашена за счет бюджетных средств, остальная финансовая нагрузка легла на организации жилищно-коммунального хозяйства.

Одной из проблем, препятствующих нормальному функционированию жилых зданий, является несвоевременность проведения восстановительных мероприятий, и модернизации жилищного фонда. С течением времени жилищный фонд подвергается воздействию различных факторов, снижающих не только его технические, но и потребительские показатели. Сохранность жилищного фонда, а также наращивание объемов капитального ремонта и реконструкции жилья в современных условиях становятся первостепенными.

Жилищный кодекс РФ возложил ответственность за содержание и ремонт жилой недвижимости на собственников жилых помещений, включая органы государственного и муниципального управления и отдельных собственников жилья.

Необходимо отметить, что граждане – собственники помещений в основном рассчитывают на помощь государства в финансировании накопившихся недоремонтов за тот

период, когда оно было собственником жилищного фонда. Но при отсутствии позитивной мотивации для реализации прав собственников жилья, возложение на них в полной мере обязанностей – в частности, ответственности за капитальный ремонт и модернизацию жилищного фонда, и, соответственно, прекращение бюджетной поддержки этих мероприятий приведет к дискредитации принципов реформы жилищно-коммунального хозяйства и росту социальной напряженности. [10]

Таким образом, в связи с хроническим недофинансированием сферы ЖКХ еще в советский период и наличием значительной доли населения страны, уровень доходов которого ниже прожиточного минимума, эта задача и в современных условиях остается трудновыполнимой без финансовой поддержки государства.

Проявлением такой поддержки стало создание в 2007 году государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Деятельность Фонда регулируется Федеральным законом № 185-ФЗ от 21 июля 2007 года и направлена на достижение следующих целей:

- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
- стимулирование реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом и внедрение ресурсосберегающих технологий.

В качестве инструмента достижения поставленных целей применяется механизм предоставления Фондом целевых средств на безвозвратной и безвозмездной основе субъектам РФ на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда и модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

Другой проблемой является то, что около 93% жилищного фонда в Орловской области, как уже было сказано ранее, находится в частной собственности, тем не менее, капитальный ремонт и реконструкция жилья почти полностью финансируются за счет средств Фонда и средств субъектов РФ и муниципальных образований. Главная причина такой парадоксальной ситуации – отсутствие механизмов массового привлечения средств населения для финансирования ремонтных работ и стимулирования заинтересованности граждан в улучшении состояния своего жилья. Для исправления этой ситуации и привлечения средств собственников жилья 25 декабря 2012 года Государственная Дума РФ приняла Федеральный закон №271-ФЗ, на основании которого в Жилищный Кодекс РФ был введен отдельный раздел по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Закон определил общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и, что самое важное, порядок его финансирования. Началось поэтапное внедрение системы капитального ремонта многоквартирных жилых домов на основе частичного софинансирования граждан. В Орловской области обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла в октябре 2014 года.

Основная цель системы организации капитального ремонта многоквартирных жилых домов – переход обязательств по проведению капитального ремонта к собственникам квартир. При этом, за органами государственной власти федерального и регионального уровней закрепляются координирующие функции.

Годовой нормативный показатель в этой сфере деятельности в целом по Российской Федерации и, в частности, по Орловской области, должен составлять 4-5 процентов от объема всего жилищного фонда.

Капитальный ремонт жилищного фонда в Орловской области осуществляется в рамках областной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на

территории Орловской области», в рамках которой предусмотрено проведение капитального ремонта 4 605 многоквартирных домов общей площадью 12 659,3 тыс. кв. м.

В 2008-2014 годах капитальный ремонт многоквартирных домов осуществлялся в Орловской области с привлечением средств Фонда содействия реформированию ЖКХ в рамках региональной программы.

Информация о результатах реализации данной программы в Орловской области в 2008-2014 годах на основе данных Фонда содействия реформированию ЖКХ³ представлена в таблице 4.

Таблица 4

Информация о результатах реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Орловской области в 2008-2014 годах

Показатели	годы		
	2008-2012	2013	2014
Количество многоквартирных домов (МКД), ед.	1280	50	30
Общая площадь помещений, тыс. кв. м	11192,67	82,33	55,59
Численность жителей в МКД, тыс. чел.	91,99	3,29	2,38
Стоимость капитального ремонта, млн. руб.	1830,85	96,24	77,5
В том числе за счет средств:			
Фонда	-	45,12	45,1
Субъектов РФ и МО	-	51,12	32,3

Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в Орловской области осуществлялся с привлечением средств Фонда. Так в 2014 году на капитальный ремонт в Орловской области было израсходовано 77,5 млн. руб. (в 2013 году – 94,24 млн. руб.), из них 45,1 млн. руб. – средства Фонда, а 32,3 млн. руб. – средства субъекта РФ и муниципальных образований Орловской области.

Объемы капитального ремонта жилья весьма недостаточны. В целом по Орловской области за 2014 год капитально отремонтированы 30 многоквартирных жилых домов (в 2013 году – 50 домов), общей площадью 55,59 тыс. кв. м (в 2013 году – 82,33 тыс. кв. м), что составило 0,3% от общего жилого имущества или 4% от нуждающегося в ремонте. В структуре расходов наибольшую долю заняли расходы на ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт крыш, утепление и ремонт фасадов, ремонт и замену лифтового оборудования. При установившихся темпах реконструкции и ремонта жилищного фонда общий износ его в ближайшие годы составит более 60%, после чего он станет неремонтопригодным.

Ветхое жилье – одна из самых сложных проблем, решение которой откладывать нельзя. Удельный вес ветхого и аварийного жилья в среднем по стране составляет 2,7% от всего жилищного фонда (93,3 млн. кв. м). При чем по регионам Российской Федерации этот показатель распределяется крайне неравномерно. Например, в городах федерального подчинения, таких как Москва, Санкт-Петербург, Севастополь данный показатель составляет минимальное значение, соответственно - 0,4%, 0,0% и 0,2%. А максимальный удельный вес ветхого и аварийного жилья отмечается в республиках Ингушетия, Дагестан и Саха (Якутия) – 22,8%, 16,4% и 14% соответственно. В Орловской области, как уже было отмечено выше

³ Годовой отчет государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ за 2013-2014 год [официальное издание]. URL: http://fondgkh.ru/data/2015/06/01/1234477955/ЖКН_Отчет_2014.pdf (дата обращения: 4.02.2016).

удельный вес ветхого и аварийного жилья составляет 1,5% (299,2 тыс. кв. м) по данным на 1 января 2015 года⁴.

В Орловской области во исполнение Указа Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» № 600 от 7 мая 2012 года органами государственной и муниципальной власти совместно с Фондом содействия реформированию ЖКХ в 2014 году было расселено 52 многоквартирных дома, общей площадью 10,76 тыс. кв. м, что составляет только 2,2% от жилья уже признанного ветхим и аварийным. Стоимость расселения составила 40,28 млн. рублей (таблица 5). На 2015-2017 год запланировано переселение граждан из аварийного жилищного фонда площадью 16,93 тыс. кв. м.

По данным Министерства строительства и ЖКХ, где ситуация по переселению граждан из аварийного жилья находится на особом контроле переселение граждан в Орловской области отстает от графика на срок до 3-х месяцев.

Такие темпы переселения из ветхого и аварийного жилья явно недостаточны. Поэтому, по нашему мнению, необходимо принять меры по ускорению данного процесса.

За последние 5 лет в целом по Российской Федерации по потеряно около 40 млн. кв. м общей площади всего жилищного фонда. Содержание аварийного жилищного фонда обходится государству в 2–3 раза дороже, нежели жилья, находящегося в технически исправном состоянии, что приводит к завышению уровня федерального стандарта на содержание 1 кв. метра жилья. При этом, качество предоставляемых услуг в таком жилье остается на неудовлетворительном уровне, более того, аварийное жилье часто представляет опасность для жизни населения, проживающего в нем.

Таблица 5

Информация о результатах реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Орловской области по этапам 2008-2015 годов

Показатели	годы		
	2008-2012	2013	2014
Количество многоквартирных домов (МКД)			
План, ед.	78	47	52
Факт, ед.	78		52
Общая площадь помещений			
План, тыс. кв. м	18,46	10,06	10,76
Факт (расселенная), тыс. кв. м	18,46	4,3	10,76
Количество помещений			
План, ед.	540	270	271
Факт (расселенных), ед.	540	103	271
Численность жителей в МКД			
План, тыс. чел.	1,36	0,67	0,68
Факт, тыс. чел.	1,36	0,152	0,68
Стоимость переселения			
План, млн. руб.	440,64	255,68	40,28
Факт, млн. руб.	440,64	102,3	43,28

⁴ Регионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации. 2015 // Официальный Интернет-портал Росстата. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 30.01.2016).

Ветхий фонд образуют индивидуальные односемейные дома, находящиеся в частной собственности, и многоквартирные дома. В частности, в Орловской области значительная доля ветхих индивидуальных жилых домов расположена в центральной части города, при этом, занимая значительную территорию, они обеспечены транспортной инфраструктурой.

Перспективным направлением сноса таких домов, на наш взгляд, могла бы стать их продажа на конкурсной основе строительным компаниям, задача которых заключается в переселении граждан из ветхого фонда и, тем самым, будет реализовано их право на жилище в соответствии с Конституцией Российской Федерации, но, при этом, необходимо учитывать их интересы. Новое строительство должно осуществляться также с учетом градостроительной политики города на основании программы инновационного жилищного строительства, когда при определенной государственной поддержке в виде государственных субсидий и налоговых льгот, застройщики будут обязаны внедрять все существующие жилищно-коммунальные инновации, что даст положительный экономический, социальный и экологический эффекты [1].

Действенным способом ликвидации ветхого жилищного фонда могли бы стать аукционы по продаже коммерчески привлекательных земельных участков вместе с домами, которые признаны непригодными для проживания. При этом, в договоре следует оговаривать, что инвесторы обязаны предоставлять часть помещений муниципалитетам для переселения граждан. Комплексный подход к решению данной проблемы даст положительный эффект. Новое строительство – верный способ сократить объемы ветхого жилья.

В Орловской области отмечается положительная динамика в жилищном строительстве.

В 2013 году объемы годового ввода в действие жилых домов в Орловской области впервые превысили объемы ветхого и аварийного жилищного фонда в 1,4 раза. Ситуацию удалось переломить благодаря реализации Целевой программы стимулирования развития жилищного строительства на территории Орловской области «Жилище» до 2015 года», а также Государственной программы Орловской области «Обеспечение условий и формирование комфортной среды проживания в Орловской области», утвержденной Правительством Орловской области 13.11.2012 г., и действующих в ее рамках подпрограмм:

- подпрограмма «Переселение граждан, проживающих на территории Орловской области, из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы»;
- подпрограмма «Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов на территории Орловской области на 2013-2016 годы»;
- подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства в Орловской области в 2014-2020 годах».

Данные о количестве введенных в эксплуатацию жилых домов, а также об объеме ветхого и аварийного жилья представлены в таблице 6.

Таблица 6
Ввод жилых домов в эксплуатацию, ветхий и аварийный жилищный фонд в Орловской области [8]

Показатели	ГОДЫ									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ввод жилых домов в эксплуатацию, тыс. кв. м	247,9	252,6	310,0	326,0	301,6	249,1	333,5	359,4	379,0	469,0
Темпы ввода в эксплуатацию нового жилья, %	–	1,9	22,7	5,2	-7,5	-17,4	33,9	7,8	5,5	23,7
Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. кв. м	666,6	606,4	568,4	480,6	483,4	474,3	466,5	462,0	269,8	299,2
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	3,7	3,3	3,1	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	1,4	1,5
Абсолютный прирост, тыс. кв. м	–	-60,2	-38	-87,8	2,8	-9,1	-7,8	-4,5	-192,2	29,4

По данным таблицы 6 можно сказать, что в Орловской области объемы ввода жилья на протяжении 2005-2014 годах постепенно увеличивались. В 2009 году отмечено снижение ввода общей площади жилья по сравнению с предыдущим годом на 7,5%, а в 2010 году – на 17,4%. В 2014 году ввод жилья был самым высоким за девять лет.

Динамика ввода жилых домов в эксплуатацию, ветхого и аварийного жилищного фонда в Орловской области представлена на рисунке 3.

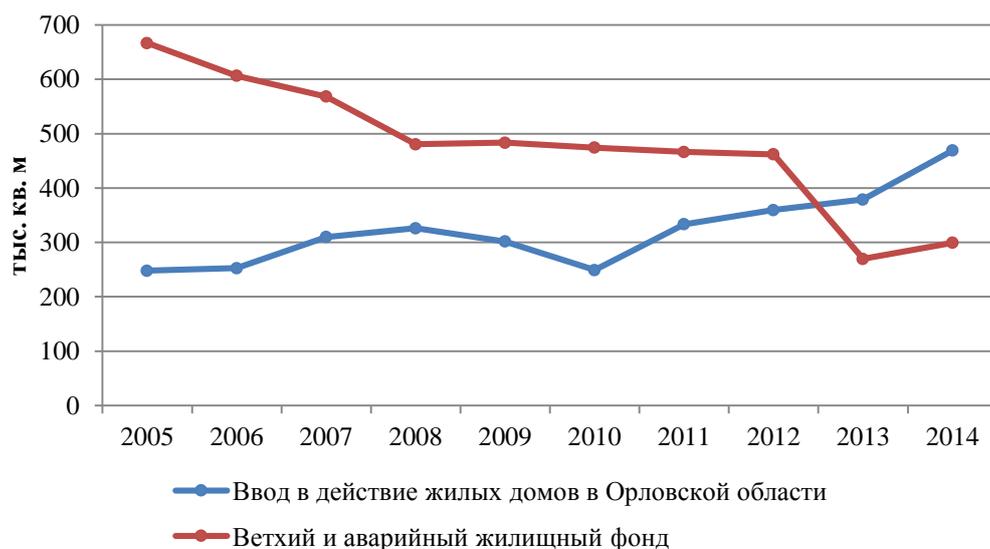


Рисунок 3. Динамика ввода жилых домов в эксплуатацию, ветхого и аварийного жилищного фонда в Орловской области (составлено автором)

На конец 2014 года жилищный фонд, отнесенный в Орловской области к ветхому и аварийному жилью, составил 299,2 тыс. кв. м, сократившись по сравнению с 2005 года в 2,2 раза. Его доля в общей площади жилищного фонда за исследуемый период сократилась в 2,5 раза. Абсолютный прирост также показывает сокращение величины ветхого и аварийного жилищного фонда за исследуемый период. Рост исследуемого показателя наблюдался в 2009 и 2014 годах, в 2009 году он вырос на 2,8 тыс. кв. м, в 2014 – на 29,4 тыс. кв. м. Удельный вес ветхих и аварийный домов в общей площади всего жилищного фонда достаточно низок, что является хорошим показателем.

В 2014 году продолжается тенденция роста ввода жилья. Проблема изношенного жилищного фонда решается благодаря вводу в эксплуатацию новых жилых домов.

Рассмотрим уровень строительной активности на основе данных представленных в таблице 7.

Анализ строительной активности в Орловской области показывает, что на протяжении последних пяти лет наблюдается стабильный прирост данного показателя, также медленно, но верно растет жилищная обеспеченность. Так, по данным Орелстата по состоянию на конец 2014 года на 1 человека в среднем приходится 26,32 кв. м жилой площади.

В 2015 году отмечается падение на строительном рынке. Так, организациями и индивидуальными застройщиками в Орловской области в 2015 году построено 4795 квартир. Введено в эксплуатацию 391,6 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, что на 16,5% меньше, чем в 2014 году, из них в городах и поселках городского типа – 221,4 тыс. кв. м, в сельской местности – 170,2 тыс. кв. м. Населением за счет собственных и привлеченных средств в 2015 году построено 1484 новых жилых дома, общей площадью жилых помещений 201,3 тыс. кв. м, что составляет 51,4% от общего объема жилья, введенного в 2015 году. Организаниями-застройщиками сдано в эксплуатацию 32 отдельно стоящих жилых здания квартирного типа, общей полезной площадью 176,0 тыс. кв. м [8].

Причинами падения объемов жилищного строительства в 2015 году явились экономический кризис в стране, подорожание ипотеки и других видов кредитования, снижение доходов населения, а также резкая смена правил игры на строительном рынке Орловской области в связи с передачей муниципальных полномочий региону.

Таблица 7

Оценка уровня строительной активности в Орловской области в 2005-2014 гг. [8]

Показатели	ГОДЫ									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ввод жилых домов в эксплуатацию, тыс. кв. м	247,9	252,6	310,0	326,0	301,6	249,1	333,5	359,4	379,0	469,0
Численность населения, тыс. чел	835,2	822,1	811,4	805,2	798,9	793,1	785,6	781,3	775,8	769,9
Строительная активность, кв. м. нового жилья / чел.	0,30	0,31	0,38	0,40	0,38	0,31	0,42	0,46	0,49	0,61
Жилищный фонд на конец года, тыс. кв. м	18245,4	18234,9	18603,5	18875,5	19152,0	19363,2	19732,8	20048,7	19874,2	20261,1
Жилищная обеспеченность, кв. м./чел	21,85	22,18	22,93	23,44	23,97	24,41	25,12	25,66	25,62	26,32

Рынок жилья Орловской области признан конкурентным, т.е., ни одно из предприятий не занимает более 50% рынка. Крупнейшим игроком на рынке является ОАО «Орелстрой», доля которого – примерно 40%. Далее следуют ПАО «Акционерная компания «Алроса», ОАО «АИЖК Орловской области» и ЗАО «Жилстрой». Доля остальных компаний колеблется от 5% и ниже. Всего в регионе строительством многоквартирных домов занимаются около 20 организаций различных форм собственности.

Средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади (себестоимость) отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений составила в 2014 г. 30283 руб. (в 2015 г. 30316 руб.), тогда как средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Орловской области составили в 2014 году 37661 руб. (таблица 8). Разница между этими показателями образует прибыль застройщиков.

Таблица 8

**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Орловской области
(руб. за один кв. метр общей площади) [8]**

Показатели	Годы						
	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Первичный рынок жилья	15282	29411	29683	28770	35254	36987	37575
Вторичный рынок жилья	14139	27045	28907	29444	31422	35794	37747

Согласно данным Орелстата цены на жилье в Орловской области на протяжении последних 9 лет ежегодно росли.

В 2005 году жилье на первичном рынке стоило 15282 рубля за квадратный метр, а по итогам 2014 года – 37575 рублей. Его стоимость за анализируемый период выросла в 2,5 раза.

Что касается вторичного рынка жилья, если в 2005 году в Орловской области один квадратный метр общей площади жилья на вторичном рынке стоил в среднем 14139 рублей, то к 2014 году он вырос в цене до 37747 рублей. То есть стоимость таких квартир за 9 лет возросла в 2,7 раза.

В Орловской области жилье на вторичном рынке дорожает быстрее, чем на первичном.

Повышение цен на вторичном рынке происходит, во-первых, из-за увеличения стоимости квартир в новостройках. Второй причиной является макроэкономическая нестабильность и общий спад национальной экономики. На сегодняшний день наилучшим капиталовложением люди считают именно недвижимость. Как следствие – повышение спроса ведет за собой повышение цены. В большинстве случаев новые квартиры покупают с целью перепродажи.

Основной причиной роста цен на рынке жилья является то, что на данный момент спрос опережает предложение, а это значит, что данная тенденция пока никуда не исчезнет.

Кроме того, повышение стоимости квадратного метра жилья – закономерное последствие главных проблем застройщиков области:

- административные барьеры: механизм согласования строительных работ настолько громоздкий и неудобный, что у застройщика уходит до полутора лет для того, чтобы начать строительство;
- отсутствие градостроительных планов земельных участков (застройщикам необходимо иметь четкое представление о доступных территориях) и инженерно-подготовленных территорий под застройку, стоимость расходов на

инфраструктуру и благоустройство территории, а также на обязательные социальные проекты составляет не менее 30% от стоимости строительства дома;

- низкий платежеспособный спрос населения области, не позволяющий ему покупать либо строить жилье без привлечения кредитных средств.

В 2014 году в Орловской области в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» стартовала программа «Жилье для российской семьи». Программа предполагает строительство домов экономического класса для малообеспеченных слоев населения. Программа будет реализовываться на условиях государственно-частного партнерства. Особенность программы заключается в том, что стоимость квартир экономического класса поставлена в зависимость от рыночной цены. Квадратный метр доступного жилья, построенного по программе, не должен превышать 80 процентов рыночной цены. Есть и базис – для Орловской области предельная стоимость квадратного метра жилья эконом-класса установлена в размере 30 тыс. руб. В Орловской области по программе «Жилье для российской семьи» планируется построить 316,8 тыс. кв. м жилой недвижимости экономического класса.

Механизм реализации программы с целью сдерживания роста цен на жилье предполагает оказание господдержки застройщикам в виде:

- предоставления застройщикам земли на льготных условиях;
- обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой;
- налоговых льгот;
- субсидий на строительство инфраструктуры.

Темпы развития жилищного строительства в области сдерживает проблема привлечения финансовых средств: первичный рынок жилой недвижимости живет и развивается в основном за счет средств частных инвесторов – дольщиков и ипотечных заемщиков.

Помимо реализации государственных программ драйвером роста жилищного строительства в Орловской области может стать устойчивый рост выдачи ипотечных жилищных кредитов.

На спрос и предложение влияет размер процентной ставки по кредитам, выступающим ценой ипотечного кредита. Он определяет доступность кредита для потребителя, выгодность (доходность) кредитования для кредитора [5].

В Орловской области объем выдачи ипотечных жилищных кредитов до 2015 года увеличивался (таблица 9).

Таблица 9

Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) и средневзвешенной процентной ставки по выданным ИЖК в Орловской области в 2006-2015 гг.⁵

Показатели	годы									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Объем выданных ИЖК, млн. руб.	294	977	1 543	311	690	1 980	3 607	5 392	7 074	4 970
Объем выданных ИЖК в рублях, млн. руб.	200	806	1 240	299	679	1 954	3 595	5 357	7 058	4 970
Объем выданных ИЖК в иностранной валюте, млн. руб.	95	171	303	11	11	26	12	35	16	–
Средневзвешенная ставка по выданным ИЖК в рублях, %	12,7	11,9	12,9	14,7	13,3	12,1	12,5	12,6	12,5	13,2
Средневзвешенная ставка по выданным ИЖК в иностранной валюте, %	11,2	10,3	10,9	13,1	9,9	10,0	8,9	9,7	7,8	0,0
Доля региона в общем объеме выданных ИЖК, %	0,11	0,18	0,24	0,2	0,18	0,28	0,35	0,4	0,4	0,43

В 2014 году в Орловской области объем выдачи ипотечных жилищных кредитов был самым высоким за десять лет, увеличившись почти на треть по сравнению с предыдущим годом и составив 7,1 млрд. руб.

В Орловском отделении Сбербанка России в 2014 году объем ипотечных кредитов составил 3,9 млрд. руб., что позволило обеспечить жильем четыре тысячи семей. Банк ВТБ24 выдал населению региона более 500 ипотечных кредитов на общую сумму 800 млн. руб.

По данным управления Росреестра по Орловской области, в 2014 году зарегистрировано более 15 тыс. договоров ипотеки – на 4,6% больше, чем в 2013 году (рисунок 4).

Но уже к концу 2014 года ипотечный бум сменился застоєм, особенно после того, как ЦБ резко поднял ключевую ставку до 17%. В начале 2015 года и банки, и Агентство ипотечного жилищного кредитования в Орле практически перестали выдавать ипотеку. А там, где можно было взять кредит, процентные ставки взлетели до 20% и выше.

Снижение объемов ипотечного жилищного кредитования обусловлено кризисными явлениями в экономике, которые привели к изменению условий ипотечных программ федерального ОАО «АИЖК» и не позволили выдавать ипотечные займы в период с ноября 2014 по март 2015 года.

⁵ Агентство по ипотечному жилищному кредитованию [офиц. сайт] URL: <http://www.ahml.ru> (дата обращения: 12.02.2016).



Рисунок 4. Динамика объема выдачи ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) и средневзвешенной процентной ставки по выданным ИЖК в рублях в Орловской области в 2006-2015 гг. (составлено автором)

Одной из причин торможения в отрасли жилищного строительства застройщики считают именно остановку ипотеки.

Для того чтобы сохранить доступность покупки жилья и поддержать строительную отрасль, в середине марта правительство приняло программу субсидирования ипотеки. Банкам выделено 20 млрд. руб. на субсидирование ставок по жилищным кредитам под 12% годовых. С середины марта 2015 года Сбербанк и ВТБ24 приступили к выдаче ипотечных жилищных кредитов по льготной ставке, что позволило восстановить выдачу жилищных кредитов в 2015 году.

Срок действия программы субсидирования ипотечных кредитов истекает 1 марта 2016 года.

Факторами, которые оказывают сдерживающее влияние на развитие ипотечного рынка, выступают падение реальных доходов населения и снижение спроса на ипотеку в результате ухудшения экономической ситуации в стране, ослабления национальной валюты, ускорения инфляции и ужесточения доступа к заемным ресурсам. В результате, рынки жилья, ипотечного кредитования и жилищного строительства могут испытать значительный спад.

На нынешнем этапе необходимо сконцентрировать усилия государственной жилищной политики на формировании точек роста рынка жилищного финансирования и жилищного строительства:

- разработка специальных программ кредитования социально приоритетных категорий граждан по ставке, ниже рыночной, путем предоставления государственной федеральной или региональной (муниципальной) поддержки;
- повышение доступности ипотечного жилищного кредита для заемщиков путем снижения величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования, доработка нормативно-правовой базы для развития ипотечного страхования;

- развитие альтернативных форм жилищного кредитования, в частности, стройсберкасс и жилищно-строительных кооперативов;
- формирование эффективного рынка арендного жилищного фонда и развитие некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Рынок ипотечного кредитования в Орловской области еще далеко не исчерпал всех своих возможностей, очевидны перспективы его дальнейшего роста. Население региона готово использовать ипотечный кредит для приобретения готового жилья. Однако высокий уровень процентных ставок по ипотечным кредитам, низкий уровень доходов населения, жесткие условия предоставления кредитов коммерческими банками не дают возможности для большинства жителей области улучшить свои жилищные условия. Стимулирование ипотечного кредитования позволит сохранить темпы развития строительной отрасли и обеспечить ее стабильную работу в существующих экономических условиях [6].

Таким образом, для эффективного управления жилищным фондом необходимо своевременно проводить воспроизводственные мероприятия по снижению его износа, также необходима его модернизация. Износ жилищного фонда, отставание жилищного строительства от темпов роста городского населения, снос в процессе реконструкции по градостроительным соображениям и другие причины приводят к тому, что норма жилой площади на одного человека по ряду крупных городов фактически не увеличивается. Эти обстоятельства говорят о настоятельной необходимости всемерного сохранения существующего жилищного фонда, необходимости полной или частичной его модернизации, отказа от неоправданного сноса пригодных для проживания жилых домов, уплотнения застройки сложившихся частей крупнейших и крупных городов, наиболее эффективного использования капитальных вложений в его реконструкцию и капитальный ремонт, при этом, главное – увеличение темпов жилищного строительства.

В Орловской области вопросам увеличения темпов жилищного строительства уделяется особое внимание. Принят ряд конкретных мер, направленных на развитие рынка жилищного строительства, поддержку застройщиков: реализуются основные жилищные программы, осуществляется государственная поддержка граждан при приобретении жилья и улучшении жилищных условий. Стимулирование строительства доступного жилья реализуется посредством наращивания объемов выдачи ипотечных кредитов. Несмотря на принятые меры и значительные объемы строительства жилья, решение жилищной проблемы в области по-прежнему остается на повестке дня.

ЛИТЕРАТУРА

1. Корева О.В. Концептуальные подходы к разработке стратегий и программ инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства // Ученые записки Орловского государственного университета (ОГУ). Сер.: Гуманитарные и социальные науки. 2012. №4. С. 22–28.
2. Корева О.В. Модернизация жилищного фонда на основе программ инновационного развития жилищно-коммунального комплекса Орловской области. Монография. Орел: ФГБОУ ВПО «ОГУ», 2012. С. 15.
3. Ларин С.Н. Механизмы участия собственников в финансировании программ капитального ремонта жилищного фонда // Финансы и кредит. 2010. № 40 (424). С. 9-15.
4. Макареня Т.А., Котенко Ю.С. Современное состояние и проблемы функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства // Региональная экономика: теория и практика. 2013. № 41. С. 22-29.
5. Новакова С.Ю. Основы статистического исследования рынка ипотечного жилищного кредитования // Материалы статей международной заочной научно-практической конференции «Стратегия статистического и демографического развития: роль науки и образования». Орел, 27-29 ноября 2014 г. Орел: ФГБОУ ВПО «ОГУ», 2014. С. 32.
6. Новакова С.Ю. Состояние, проблемы и направления развития рынка недвижимости города Орла // Ученые записки Орловского государственного университета (ОГУ). Сер.: Гуманитарные и социальные науки. 2015. №2 (65). С. 58–64.
7. Орловская область в цифрах. 2010–2014: краткий стат. сб. / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Орловской области. Орел, 2015. 238 с.
8. Орловская область. 2009–2014: стат. сб. / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Орловской области. Орел, 2014. 318 с.
9. Холодков Ю.А., Баранова Л.Н. Актуальные социально-экономические проблемы состояния жилищного фонда в России // Журнал правовых и экономических исследований. 2013. №3. С. 194–202.
10. Чопсиев А.А. Динамика и оценка состояния жилищного фонда, инновационные методы и принципы его восстановления // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Экономика. 2011. №6. С. 73-78.

Koreva Olga Vladimirovna

Orel State University, Russia, Orel
E-mail: olga_koreva@mail.ru

Novakova Sophia Yur'evna

Orel State University, Russia, Orel
E-mail: novakova_s@mail.ru

The condition of the housing stock in the Orel region, the need for its overhaul and upgrade at the expense of housing

Abstract. The article examines the condition of the housing stock in the Orel region. The poor state of housing and lack of opportunity of acquiring a comfortable home by the overwhelming majority of the population significantly lowers the living standards of the population. The article stresses the need for timely capital repairs, resettlement of dilapidated housing in the Orel region. Delays in the remediation and repair of housing stock leads to deterioration of not only technical, but also consumer characteristics. The safety of housing, as well as increasing the volumes of capital repairs and reconstruction of housing in modern conditions become paramount. However, the current pace of capital repairs and resettlement of citizens from emergency housing is insufficient. The content of such housing costs in 2-3 times more expensive than houses in good technical condition, in addition, emergency housing often constitutes a danger for the population living in it.

Proposed approaches to the solution of problems of housing renovation due to the expansion of new residential construction. Considered are the issues of equity participation in the construction and use of the mechanism of mortgage lending.

Keywords: reform; housing and communal services; housing stock; capital repairs; co-financing; homeowners; dilapidated housing; housing construction; the commissioning of residential homes; mortgage credit lending; the cost of housing

REFERENCES

1. Koreva O.V. Kontseptual'nye podkhody k razrabotke strategiy i programm innovatsionnogo razvitiya zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva // Uchenye zapiski Orlovskogo gosudarstvennogo universiteta (OGU). Ser.: Gumanitarnye i sotsial'nye nauki. 2012. №4. S. 22–28.
2. Koreva O.V. Modernizatsiya zhilishchnogo fonda na osnove programm innovatsionnogo razvitiya zhilishchno-kommunal'nogo kompleksa Orlovskoy oblasti. Monografiya. Orel: FGBOU VPO «OGU», 2012. S. 15.
3. Larin S.N. Mekhanizmy uchastiya sobstvennikov v finansirovanii programm kapital'nogo remonta zhilishchnogo fonda // Finansy i kredit. 2010. № 40 (424). S. 9-15.
4. Makarenya T.A., Kotenko Yu.S. Sovremennoe sostoyanie i problemy funktsionirovaniya predpriyatiy zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva // Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika. 2013. № 41. S. 22-29.
5. Novakova S.Yu. Osnovy statisticheskogo issledovaniya rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya // Materialy statey mezhdunarodnoy zaochnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii «Strategiya statisticheskogo i demograficheskogo razvitiya: rol' nauki i obrazovaniya». Orel, 27-29 noyabrya 2014 g. Orel: FGBOU VPO «OGU», 2014. S. 32.
6. Novakova S.Yu. Sostoyanie, problemy i napravleniya razvitiya rynka nedvizhimosti goroda Orla // Uchenye zapiski Orlovskogo gosudarstvennogo universiteta (OGU). Ser.: Gumanitarnye i sotsial'nye nauki. 2015. №2 (65). S. 58–64.
7. Orlovskaya oblast' v tsifrakh. 2010–2014: kratkiy stat. sb. / Territorial'nyy organ Federal'noy sluzhby gosudarstvennoy statistiki po Orlovskoy oblasti. Orel, 2015. 238 s.
8. Orlovskaya oblast'. 2009–2014: stat. sb. / Territorial'nyy organ Federal'noy sluzhby gosudarstvennoy statistiki po Orlovskoy oblasti. Orel, 2014. 318 s.
9. Kholodkov Yu.A., Baranova L.N. Aktual'nye sotsial'no-ekonomicheskie problemy sostoyaniya zhilishchnogo fonda v Rossii // Zhurnal pravovykh i ekonomicheskikh issledovaniy. 2013. №3. S. 194–202.
10. Chopsiev A.A. Dinamika i otsenka sostoyaniya zhilishchnogo fonda, innovatsionnye metody i printsipy ego vosstanovleniya // Vestnik Moskovskogo gorodskogo pedagogicheskogo universiteta. Seriya: Ekonomika. 2011. №6. S. 73-78.