

THE ESSENCE OF EFFICIENCY IN BEEF CATTLE, ITS TYPES AND INDICATORS

© 2015

N. N. Kondratieva, the candidate of economic sciences of the chair «Economics and statistics»
O. V. Shamina, the candidate of economic sciences, the associate professor of the chair
«Economics and statistics»

Nizhny Novgorod state engineering-economic institute, Knyaginino (Russia)

Abstract. The article describes theoretical aspects of the industry efficiency in beef cattle, in particular, presents a new interpretation of the concept of economic efficiency of beef cattle, are considered species of efficiency and performance. The study substantiated and developed the theoretical foundations of the production efficiency of cattle. The concept of economic efficiency of beef cattle, which is considered as a category of expanded reproduction, expressed through the optimum result and costs, taking into account the rational use of the potential of cattle, in order to maximize meet consumer demand for quality products in the industry. The following features of this concept in modern conditions: optimal, balanced use of resources (rational use of modern technologies); the reproduction should be extended, as in this case the profitability and sustainability; the ultimate goal is the satisfaction of the solvent demand of the population; it reflects the combination of technological, environmental, and social conditions of production; take into account the potential of cattle. In addition, the system of indicators of efficiency of beef cattle, which will allow you to fully analyze the activities of agricultural organizations engaged in the production and sale of cattle meat in the market. It deals with the kinds of efficiency and performance criteria for beef cattle. Thus, the criterion of technological efficiency, in our opinion, will be the optimal combination of resources and costs required for the production of cattle meat. The criterion for determining social efficiency can be considered the needs of society. When determining the environmental effectiveness of the amount of profit gained from the cost of maintaining a normal environment, correlated with the costs associated with maintaining a normal level of environmental protection. In our opinion, the criterion of economic efficiency of production of cattle can be considered a net gain, i.e., the net income per 1 C increase.

Key words: criteria, cattle, beef cattle, optimality, performance, production, efficiency, social efficiency, process efficiency, environmental effectiveness, Economic efficiency, effect, effectiveness.

УДК 332.146

МЕХАНИЗМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ

© 2015

С.А. Коростин, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Менеджмент», докторант
Волгоградский государственный университет, Волгоград (Россия)

Аннотация. В статье рассматриваются механизмы обеспечения граждан доступным жильем. Изложены организационные и методические подходы, которые предложено включить в перечень мер региональной жилищной политики применительно к стимулированию малоэтажного домостроения в регионах. В статье рассматриваются формы как безвозмездного обеспечения населения жильем, так и формы стимулирующие процесс обеспечения на рыночных условиях. Обозначается процесс на постоянное ужесточение требований по постановке нуждающихся в жилье в социальные очереди на предоставление бесплатного жилья, что актуализирует процесс выбора механизмов приобретения жилья на коммерческой основе. К рыночным механизмам относят: государственный жилищный сертификат, ипотечное кредитование, жилищно-сберегательные программы. В статье даются критерии лиц, кому может быть предоставлен данный жилищный сертификат. Рассматриваются формы предоставления жилья льготным категориям граждан в рамках федеральных программ и обозначена особая роль субъектов федерации и муниципалитетов в этом процессе. Рассмотрен один из действенных механизмов стимулирования малоэтажного жилищного строительства в регионах – государственно-частное партнерство (ГЧП), формы финансирования ГЧП, а так же механизмы приобретения жилья с помощью жилищно-строительных кооперативов, жилищно-накопительных и строительно-сберегательных касс. Обозначены различия между ними. В заключение излагается авторская позиция по рассматриваемому вопросу.

Ключевые слова: жилищная политика, механизмы обеспечения доступности жилья, малоэтажное домостроение, стимулирование жилищного строительства, ипотека, государственно-частное партнерство, жилищно-строительные кооперативы.

Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами. В настоящее время развитие эффективных механизмов реализации региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения рассматривается как социально-политическая и экономическая задача первоочередной важности. С каждым годом в нашей стране расширяются масштабы и ускоряются темпы жилищного строительства, повышается качество проектирования и застройки жилых районов, включая малоэтажную застройку.

Обеспечение населения доступным жильем ввиду особой социальной значимости этой проблемы для региональной жилищной политики входит в число главных и первоочередных задач социально-экономического развития регионов. При этом ее решение неоднозначно и связано с множеством факторов, важнейшие из которых: качество, стоимость, расположение, наличие удобств,

обеспеченность объектами социальной инфраструктуры.

Анализ последних исследований и публикаций, в которых рассматривались аспекты этой проблемы и на которых обосновывается автор; выделение неразрешенных ранее частей общей проблемы. Научные публикации по анализу жилищной политики государства, по анализу эффективности функционирования жилищной сферы и жилищного строительства, по теоретическим и методологическим аспектам финансирования жилищного сектора, описаны такими российскими учеными, как А. Н. Асаул [1], А. Г. Аганбегян [2], Л. С. Белоусова [3], Н. В. Васильева [4], Е. В. Егоров [5], В. И. Левашов [6], И. В. Смирнова [7], Е. Б. Смирнов [8], Л. Г. Селютина [9].

Формирование целей статьи (постановка задания). Систематизация и обобщение механизмов обеспечения доступности малоэтажного жилья в регионах позволяют

разрабатывать наиболее оптимальные подходы в реализации жилищной политики, с учетом обеспечения его качества, комфорта и доступности.

Изложение основного материала исследования с полным обоснованием полученных научных результатов. Современные методы реализации региональной жилищной политики, направленные на повышение доступности жилья для населения, можно сгруппировать по трем основополагающим направлениям, таким как: сохранение существующего жилищного фонда, восстановление жилищного фонда посредством капитального ремонта, стимулирование жилищного строительства.

Хотя в нашей стране исторически сформировалось достаточно разнообразие форм и методов региональной жилищной политики, можно с большой степенью уверенности утверждать, что при разработке механизмов ее реализации в подавляющем большинстве регионов руководствуются единым методологическим подходом, использующим проверенный временем и надежный инструментарий:

Очередь на улучшение жилищных условий. На современном этапе ведомственный принцип практически прекратил свое существование. Лишь немногие предприятия продолжают строить жилье, как правило, заканчивая незавершенное строительство. Основной формой безвозмездного обеспечения граждан жильем стала социальная очередь на улучшение жилищных условий, формируемая органами местного самоуправления. Жилищная проблема очередников решается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади. Всего по Российской Федерации на начало 2013 г. в очереди стояло около 3 млн. семей и одиноких граждан. Число очередников имеет тенденцию к сокращению, но сокращение в основном происходит за счет «естественной убыли» (самостоятельное решение жилищной проблемы, получение жилья по другим государственным программам, непродление участия и т. п.), а не за счет улучшения жилищных условий очередников. Только один процент семей стоящих в очереди за 2013 год получили государственное жилье, что невыразимо мало в сравнении с общим количеством нуждающихся и стоящих в очереди. Число улучшивших жилищные условия и их доля в очереди сокращаются, максимальный срок продолжительности ожидания в очереди в последние годы колеблется в районе 20 лет [10].

Обеспечение малоимущего населения жильем в соответствии с существующим законодательством является задачей исключительно местных органов власти, что подталкивает их к использованию обменных схем для получения муниципалитетом в собственность от застройщика части возводимого им жилья. Обычная практика любого муниципального образования заключается в выделении земельных участков под строительство на льготных условиях в обмен на передачу в муниципальную собственность части построенного жилого дома либо объекта социальной или инженерной инфраструктуры [11; 12].

Однако данного рода управленческие инициативы в результате приводят либо к повышению стоимости квадратного метра жилья (застройщик-инвестор стремится получить максимальную прибыль от оставшихся квартир, тем самым увеличивая их конечную стоимость), либо к значительному снижению количества инфраструктурных объектов (индивидуальных котельных, паркинга, коммуникаций и т. д.), а также качества возводимого жилья (например, социального жилья). Поэтому при заключении инвестиционного договора о развитии территории между муниципалитетом и инвестором (застройщиком) при выделении земельного участка на льготных условиях под жилищное строительство, следует предусматривать два основных условия. Во-первых,

инвестор (застройщик) обязан реализовывать возводимое жилье на всех этапах его строительства строго в соответствии со стоимостью, утвержденной муниципалитетом. Во-вторых, максимальная стоимость квадратного метра должна быть существенно ниже рыночной стоимости на всех этапах строительства и повышаться поэтапно в зависимости от степени готовности жилого дома. Со своей стороны муниципалитет в целях поддержки незащищенных слоев населения и исключения многочисленной перепродажи прав собственности получает право устанавливать минимальный процент от объема возводимого жилья, который может быть продан только определенной категории граждан по указанной стоимости (многодетным семьям, врачам, учителям и другим категориям граждан с доходом ниже определенного уровня).

Государственный жилищный сертификат является именным свидетельством, которое удостоверяет право гражданина-участника Подпрограммы на получение субсидии за счет средств федерального бюджета для приобретения жилого помещения. Решение об участии в Подпрограмме принимают индивидуально и добровольно, при этом каждый гражданин-участник Подпрограммы информируется об условиях реализации сертификатов и дает письменное согласие на участие в Подпрограмме и на исключение из очереди на улучшение жилищных условий, в случае приобретения жилого помещения с использованием сертификата. Основанием признания права граждан-участников подпрограммы для получения сертификата на жилье не имеющими жилых помещений являются:

- отсутствие жилых помещений для постоянного проживания;
 - проживание в общежитии или в служебном жилом помещении при отсутствии другого жилого помещения для постоянного проживания;
 - проживание на условиях поднайма (коммерческого найма) при отсутствии другого жилого помещения для постоянного проживания.
- Не могут быть признаны участниками Подпрограммы граждане в ряде нижеперечисленных случаев:
- наличия у них в собственности индивидуального жилого дома (квартиры);
 - наличия у них забронированного жилого помещения (благоустроенного и соответствующего установленным нормам);
 - их увольнения с военной службы из вооруженных сил, других воинских формирований государств-участников СНГ после 31 декабря 1994г. (кроме государств, заключивших и ратифицировавших соответствующие двусторонние договоры с Российской Федерацией до 31 декабря 1999г.);

- если они или один из членов семьи, проживающий совместно с военнослужащим или гражданином, уволенным с военной службы, осуществляют строительство индивидуального жилого дома и получили (получат) на эти цели субсидии от соответствующего федерального органа исполнительной власти или органа местного самоуправления либо являются членами жилищного, жилищно-строительного кооператива, строящими квартиры за счет средств, выделяемых из федерального бюджета;

- если их жилищные условия ухудшились в результате обмена, мены, купли-продажи или дарения ранее полученного от государства жилья [13].

3. Предоставление жилья льготным категориям граждан по Федеральным программам. Обеспечение жильем определенных «льготных» категорий граждан за счет бюджетных средств происходит в рамках федеральных программ «Жилище» на 2011-2015 гг., «Жилище» 2016-2020 гг. Эти механизмы являются продолжением программ, действовавших ранее, но не выполненных полностью (достижение 30 % планируемых результатов по некоторым категориям было лучшим результатом).

Субъекты РФ и муниципальные образования принимают свои специфические (не входящие в перечисленные федеральные) программы в области жилищной политики. К наиболее распространенным из них относятся программы обеспечения жильем детей-сирот по достижению ими совершеннолетия, а также молодых специалистов государственных и муниципальных органов и учреждений [14].

4. Ипотечное кредитование. Существует несколько схем ипотечного кредитования, сущность которого заключается в предоставлении кредита на строительство или приобретение жилья под залог этой недвижимости. Для получения ипотечного кредита требуется хорошая кредитная история заемщика, первоначальный взнос (в среднем 30 % стоимости жилья) и страхование жилья и трудоспособности заемщика. Привлекательность ипотечного кредитования для заемщика состоит в большом сроке кредитования (до 20 лет). Ипотечное кредитование еще в 1996-1997 гг. было признано основной формой обеспечения жильем граждан со средними доходами и поэтому стало объектом государственной поддержки. В 1998 г. был принят федеральный закон об ипотеке, однако до 2001 г. вовлеченность граждан России в ипотечное кредитование была крайне низкой, т. к. оно осуществлялось исключительно коммерческие банки за счет привлеченных средств по крайне невыгодным условиям.

Начало участию государства в ипотечном кредитовании было положено созданием в октябре 1997 г. ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Но активную работу агентство начало после смены руководства в 2001 г. и принятия «Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» с налаживания связей с аналогичными региональными структурами и заключения договора со Сбербанком о выделении средств агентству на ипотечное кредитование под сравнительно небольшой процент. За основу в России принята американская многоуровневая модель ипотечного кредитования, когда банк выдает ипотечный кредит заемщику и регистрирует закладную. Выданные кредиты банки продают Региональным агентствам ипотечного кредитования (РАИК).

Региональные ипотечные структуры проводят несколько отличную от стандартов федерального агентства политику. Они могут использовать средства регионального и местных бюджетов для льготного кредитования, кроме того, существуют программы, проводимые непосредственно через органы власти или уполномоченные банки, использующие бюджетные средства для субсидирования процентной ставки [15; 16].

5. Кроме собственно ипотечных схем существуют примеры использования жилищных сберегательных программ. Схема строительных ссудосберегательных касс, использовавшаяся Сбербанком и АК «СБС-АГРО», предполагает предоставление кредита на льготных условиях лишь после накопления на счету определенной суммы за счет периодических платежей определенного размера. Суммы взносов используются для кредитования участников, уже накопивших требуемую сумму, кроме того, они характеризуют стабильность доходов заемщика и заменяют характеристику его кредитной истории. Подобную схему используют и застройщики, собирая взносы во время строительства и предоставляя рассрочку после сдачи дома [17].

6. Государственно-частное партнерство, как эффективный механизм решения жилищного вопроса [18]. Государственно-частное партнерство (ГЧП) является эффективным механизмом привлечения долгосрочных инвестиций, направленным на развитие инновационных проектов и секторов экономики. Непременным условием освоения новых территорий под жилищное строительство является параллельное развитие среды как основного фактора удобного и комфортного проживания. Учитывая бюджетный дефицит, региональная

жилищная политика для возведения социальных и инфраструктурных объектов продолжает использовать в качестве основного механизма государственно-частное партнерство. Его основная задача синхронизировать жилищное строительство с программами развития социального жилья, инженерной, транспортной инфраструктуры и «всего того, что составляет качество жизни человека». Использование механизмов ГЧП при реализации инфраструктурных проектов снимает бюджетные ограничения для государственных заказчиков и открывает возможности частным компаниям по доступу к сферам экономики, которые традиционно находились в ведении государства. Однако при всех видимых преимуществах на сегодняшний день существует ряд препятствий и противоречий, ограничивающих широкое применение ГЧП в развитии инфраструктуры.

В настоящее время преобладает две формы финансирования проектов:

- договорная форма ГЧП – софинансирование на договорных условиях инвестиционного проекта, которое реализуется в рамках концессионных соглашений (данная форма в настоящее время является мало проработанной, ей присуще отсутствие практического опыта реализации таких соглашений и недостаточная проработанность законодательной базы);

- долевая форма ГЧП – распространенная в настоящее время форма сотрудничества государства и бизнеса – заключается в инвестировании частных и публичных средств в уставные капиталы юридических лиц – оптимальна по простоте и доступности для организации партнерства [19; 20].

Наиболее успешным вариантом долевой формы ГЧП является закрытый паевой инвестиционный фонд.

7. Жилищно-строительные кооперативы, как оптимальная модель решения задачи обеспечения населения доступным жильем. Кооперативные организации выступают альтернативой системе жилищного кредитования. Для получения жилищного кредита необходимо пройти процедуру рассмотрения заявки, в которой многим отказывают в России по ряду причин, не всегда напрямую обусловленных способностью заемщика платить по кредиту. Кооперативная система в этом аспекте является более доступной, т. к. позволяет участвовать каждому желающему. Однако необходимо учитывать, что ипотечное кредитование банков, так и кооперативная система рассчитаны на определенный уровень доходов клиентов, желающих улучшить свои жилищные условия. Независимо от использования той или другой системы кредитования гражданину необходимо накопить или иметь на руках определенную сумму – первоначальный платеж, составляющий определенный процент от стоимости будущего жилья. Это означает, что для инициирования процесса приобретения собственного малоэтажного жилья каждый должен начинать с вложения в будущий дом своих сбережений.

Минимизация бедности и повышение благосостояния населения является, по нашему убеждению, главным приоритетом деятельности потребительской кооперации, потому что именно с такой позиции проще всего объяснить многообразие форм, методов и механизмов деятельности кооперативных организаций. Как один из институтов кооперативного уклада потребительская кооперация ориентируется, прежде всего, не на получение прибыли, а на удовлетворение нужд населения, нашедших выражение в инициативе людей-пайщиков, создающих кооперативную организацию.

Региональная жилищная политика развития малоэтажного домостроения с позиции решения проблемы повышения качества и доступности жилья выделяет главное отличие жилищно-строительных кооперативов от жилищно-накопительных и строительно-сберегательных касс. Оно заключается в том, непосредственно участвуют в строительстве малоэтажного жилья лишь жилищно-строительные кооперативы, остальные фор-

мы кооперативов ограничиваются организацией работы финансово-кредитного механизма с целью накопления средств и последующего приобретения жилья для своих членов на первичном или вторичном рынке.

С точки зрения системы интересов и мотивации следует отметить, что долевое строительство ведется с целью получения прибыли, а ЖСК граждане создают исключительно для того, чтобы обеспечить свои семьи достойным жильем. Поэтому в смету застройщика прибыль заложена не только в виде отдельной статьи, но и в применяемых расценках на отдельные виды работ, что дает ему возможность существенно увеличивать стоимость жилья. В ЖСК оплата строительно-монтажных, специализированных и прочих видов работ происходит по факту, а сэкономленные средства позволяют снижать стоимость строительства и конечную цену жилья.

Положительным моментом в деятельности ЖСК является также то, что в процессе его создания (учреждения) и на первых этапах деятельности (получение земельного участка под застройку, разработка проектной документации, получение согласований) не требуется значительных финансовых ресурсов. Это приводит к тому, что первоначальный взнос в кооператив может составлять не более 5-10% стоимости пая, помимо этого существует возможность самостоятельно, руководствуясь исключительно требованиями Градостроительного кодекса РФ, определять прогнозные сроки строительства и сдачи дома в эксплуатацию. Следовательно, у членов ЖСК появляется недоступная для других граждан, желающих приобрести жилье, возможность прогнозировать сроки оплаты стоимости пая и размеры платежей в счет оплаты его стоимости. Все это позволяет относительно безболезненно для семейного бюджета принять участие в деятельности ЖСК и строить собственный дом, самостоятельно определять параметры такого строительства, существенные характеристики дома [21].

Наряду с очевидными преимуществами организации малоэтажного строительства в условиях, этот процесс сопровождается необходимостью решения ряда весьма важных и острых проблем. Создание ЖСК должно происходить, когда уже известно местоположение, адрес земельного участка и примерные параметры предстоящей застройки.

Поэтому в данном случае должна существовать некая инициативная группа, которая приобретет в собственность (аренду) этот земельный участок, произведет первичные согласования и иные значимые действия, что требует определенных финансовых и организационных затрат, среди которых расходы на приобретение земельного участка будут самыми значительными. После создания ЖСК органы местного самоуправления могут оказать ему помощь с выделением земельных участков для жилищного строительства. Согласно существующему законодательству такие земельные участки выделяются только на конкурсной основе, но предварительные согласования и выбор ряда земельных участков могут быть сделаны при помощи органов местного самоуправления из участков, находящихся в муниципальной собственности.

В настоящее время возможности органов местного самоуправления в отношении поддержки жилищно-строительных кооперативов очень велики, поскольку в каждом конкретном случае муниципалитеты имеют право расширять перечень мер, направленных на создание благоприятной среды для ЖСК, используя предоставленные им законодательством полномочия. Поэтому, по нашему убеждению, целесообразно вернуться к практике функционирования жилищных кооперативов, взяв за основу финансовую схему, применявшуюся с начала их возникновения в 1960-ые годы, т. е. с частичной дотацией стоимости жилья из государственного бюджета. Базовая схема должна быть также дополнена современным инструментарием региональной жилищной политики, включающим жилищные займы, модель «земельно-

го девелопмента», налоги на неиспользуемое жилище и сверхприбыль строительных организаций, мероприятия по борьбе с долгостроем и незавершенным строительством. С их помощью следует добиваться увеличения предложения на рынке жилья с целью снижения цен на жилье, повышения его доступности и комфортности.

Выводы исследования и перспективы дальнейших изысканий данного направления. Изложенные организационные и методические подходы, направленные на решение жилищной проблемы на уровне региона, должны быть включены в перечень мер региональной жилищной политики применительно к стимулированию малоэтажного домостроения. Несмотря на перспективность введения малоэтажного жилья во многих регионах сохраняется инерция и бюрократические барьеры, приводящие к значительному увеличению сроков и стоимости строительства. Имеющейся богатый опыт малоэтажного строительства в сочетании с новыми технологиями, современными формами его организации и адекватным финансированием рассматриваются нами в качестве главных системообразующих элементов эффективного механизма реализации региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 624 с.
2. Аганбегян, А.Г. Строительство жилья - локомотив социально-экономического развития страны // Вопросы экономики. – 2012. – № 05. – с. 59-69.
3. Белоусова Л.С. Устойчивое развитие строительного комплекса в регионе. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2010. – 187 с.
4. Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития. - СПб.: СПбГИЭУ, 2002. - 322 с.
5. Егоров Е.В., Потапов М.В. Экономика жилищного хозяйства России: Учебное пособие. -М.: ТЕИС, 2002. – 171 с.
6. Левашов В.И. Государственная жилищная политика [Текст] / В. И. Левашов. – М.: Изд-во РАГС, 1999. – 70 с.
7. Смирнова И.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: СПбГИЭУ, 2003. - 451 с.
8. Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа/ СПбГИЭА. СПб., 1997. - 147с.
9. Селютин Л.Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. СПб.: СПбГИЭУ, 2002.-234 с.
10. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.
11. Земельный кодекс Российской Федерации, п. 2.1 ст. 30. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/zemelnyj-kodeks-rf-zk-rf>
12. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ ст.19. Режим доступа: <http://base.garant.ru/12114699>
13. Постановление Правительства РФ от 21 марта 2006 г. N 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы» Режим доступа: <http://base.garant.ru/12145825/#ixzz3UUgnyM0v>
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. N 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы». Режим доступа: <http://www.rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html>
15. Информационный портал Агентства по ипо-

течному и жилищному кредитованию. Режим доступа: <http://www.ahml.ru/>

16. Тихонова Н. Е., Акатнова А. М., Седова Н. Н. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России // Демоскоп Weekly №307-308 (29.10-11.11.2007) Электронная версия бюллетеня Население и общество (Институт демографии Государственного университета – Высшей школы экономики) // Режим доступа: <http://www.demoscope.ru/weekly/2007/0307/analit02.php>

17. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Целесообразно доработать и принять закон о строительных сберегательных кассах // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2009. - №2(39).

18. Николаев А.И. Государственно-частное партнер-

ство в РФ: экономическое содержание и правовое обеспечение // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2007. - №1-2 (30-31).

19. Черкасов, П.С., Ложко, В.В. Жилищно-строительная политика – ключевой элемент системы формирования, развития и воспроизводства человеческого капитала региона // Проблемы современной экономики, N 1 (45), 2013. – с. 23

20. Чернов, А.В. Государственно-частное партнерство в сфере малоэтажного жилищного строительства // Недвижимость и инвестиции. - Правовое регулирование, 2011. - № 4 (45). - с. 22-28.

21. Официальный сайт журнала «Бюллетень недвижимости». Электронный ресурс: www.bn.ru

THE MECHANISMS TO PROVIDE AVAILABILITY OF THE LOW-RISE HOUSING IN THE REGIONS

© 2015

S.A. Korostin, candidate of economical science, associate professor of the chair «Management»,
doctoral candidate

Volgograd State University, Volgograd (Russia)

Abstract. The article discusses the mechanisms to provide availability of the low-rise housing in the regions. The organizational and methodological approaches were set out, which we proposed to include in the list of measures of the regional housing policy to stimulate low-rise housing in the regions. The article discusses forms such as provision people with free housing and as stimulating the process of providing on the market conditions. The process for permanent tightening of requirements for people who need to be included in the social queue for the free housing was designated. It makes actual the process of choosing mechanisms of buying housing on commercial basis. The commercial mechanisms are: state housing certificate, mortgage, housing savings programs. There are some criteria for people to whom this state housing certificate can be provided. The forms of the provision housing for people with preferential criteria by federal programs were discussed. The special role of the region and cities in it was clearly designated. The article discusses one of the most effective mechanisms to encourage low-rise housing in the regions - a public-private partnership (PPP) and forms of financing PPP project. The mechanisms of buying housing with help of housing-building cooperatives, housing accumulation funds, construction and savings funds were discussed. The differences among them were mentioned as well. The author's position on a case in point is stated.

Key words: housing policy, the mechanisms to provide availability, low-rise construction, stimulating housing construction, mortgage, state-private partnership, housing co-operatives.