

6. On the areas of the regional development in the Russian Federation and on the incorporation of changes into some legislative enactments of the Russian Federation : federal law dated 03.12.2011 # 392-FZ // Collection of the RF legislation. 2011. # 49 (ч. 5). Article 7070.

7. On the federal budget for 2011 and for the planned period of 2012 and 2013 : federal law dated 13.12.2010 # 357-FZ (revision as of 06.11.2011) // Collection of the RF legislation. 2010. # 51 (part 1). Article 6809 (Law, appendix 1-8, 14); Collection of the RF legislation. 2010. # 51 (part 2). Article 6809 (appendix 11, 16); Collection of the RF legislation. 2010. # 51 (part 3). Article 6809 (appendix 20, 23, 26, 27, 30, 31, 34-43).

8. Siluanov A. G. Inter-budgetary relations in the conditions of federalism development in Russia : abstract of the dissertation for the scientific degree of the doctor of economics. M., 2012. 44 p.

9. Sazonov S. P., Terelaynsky P. V., Lukyanov A. V. Improvement of treasury technologies of execution of the budgets of all levels is the main way to establishing the Electronic budget of the Russian Federation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2012. # 2 (19). P. 13–23.

УДК 332.83  
ББК 65.225.2

**Комаров Олег Константинович,**  
д-р экон. наук, профессор каф. экономики  
Поволжского института управления им. П. А. Столыпина  
Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ,  
г. Саратов,  
e-mail: apovchinnikov@yandex.ru;  
**Овчинников Алексей Павлович,**  
аспирант каф. технологии строительного производства  
Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета,  
преподаватель кафедры экономики и управления,  
Волгоградского института бизнеса,  
г. Волгоград,  
e-mail: apovchinnikov@yandex.ru

## ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЕМ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ»

### ISSUES OF MANAGEMENT OF THE REGIONAL PROGRAM 'PROVIDING DWELLING FOR YOUNG FAMILIES'

*В статье представлен анализ региональных программ обеспечения жильем молодых семей. Рассмотрены нормативное обеспечение, положительные стороны реализации программ и возникающие проблемы управления. Предложена модель организации региональных программ улучшения жилищных условий молодых семей, позволяющая решить существующие проблемы в их реализации. Модель предусматривает исследование рынка жилой недвижимости для молодых семей как изолированного, что позволяет снизить стоимость 1 кв. метра для молодых семей, а также для других сегментов рынка жилой недвижимости при сохранении прежнего уровня государственных затрат.*

*The article has presented the analysis of the regional programs of providing dwelling for young families. The regulatory support, positive aspects of the program implementation and arising issues of management has been examined. The model of arrangement of the regional programs for the young families' residential conditions improvement has been proposed that allows resolving the existing issues in the process of their implementation. The model includes the research of market of the residential real estates for young families both isolated, which allows reducing the price per 1sq.m. for the young families, as well as in connection with the other segments of the residential real estates market while keeping the same level the state expenditures.*

*Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, государственное регулирование, жилищные проблемы, сегмен-*

*тирование рынка, взаимосвязь участников рынка, рентабельность инвестиций, недвижимость, строительство, инвестиции, региональные программы, молодая семья.*

*Keywords: market of residential real estate, state regulation, residential issues; market segmenting, market participants interconnection, investments profitability, real estate, construction, investments, regional programs, young family.*

В рамках осуществления федеральной целевой программы «Жилище» в целях улучшения жилищных условий населения, проживающего на территориях регионов Российской Федерации, разрабатываются и реализуются различные региональные программы по стимулированию строительства жилья и платежеспособного спроса со стороны граждан.

Улучшение жилищных условий молодых семей является одним из важнейших направлений жилищной политики, проводимой государством и реализуемом на региональных и муниципальных уровнях.

Целью данных программ является создание системы оказания материальной помощи молодым семьям в форме выделения средств из бюджетов всех уровней на приобретение жилья или строительство индивидуального дома, в том числе оплаты первоначального взноса при получении кредита или займа, а также на погашение основной суммы долга и уплаты процентов по ипотечным жилищным

кредитам или займам, исключая оплату иных комиссий и штрафов по привлеченным заемным средствам.

Государственная поддержка молодых семей при решении жилищных проблем должна являться одним из приоритетных направлений жилищной политики, поскольку именно молодые семьи являются наиболее активной частью населения. Кроме этого, решение жилищных проблем молодых семей влияет на демографическую ситуацию, что приведет к росту численности населения, столь необходимого нашей стране в экономическом, трудовом, геополитическом и иных аспектах.

Государственную поддержку в рамках региональных программ обеспечения жильем молодых семей могут получить молодые семьи, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий. Кроме этого, молодая семья должна обладать возможностью самостоятельно или за счет заемных средств оплатить оставшуюся сумму приобретаемой жилой недвижимости. Право на улучшение жилищных условий за счет получения поддержки в рамках данных программ молодая семья может реализовать только один раз.

Реализация программ обеспечения жильем молодых семей преследует решение двух задач: с одной стороны, – обеспечить участников программ социальными выплатами на приобретение жилья или строительства индивидуальных жилых домов, с другой – создать условия для привлечения молодыми семьями собственных средств, а также кредитных и заемных средств различных финансовых институтов, в том числе и ипотечных жилищных кредитов.

На уровне администрации регионов в рамках организации программ содействия приобретения жилья молодыми семьями проводятся следующие мероприятия:

- проведение конкурсных отборов субъектов Российской Федерации в рамках подпрограмм федеральной целевой программы «Жилище»;
- заключение соглашения с Министерством регионального развития РФ по реализации региональных программ и их реализация;
- организация и проведение конкурсного отбора муниципальных образований для участия в региональных программах;
- заключение соглашений с администрациями муниципальных образований региона;
- формирование единой информационной базы данных об участниках региональной программы на основании информации, представленной муниципальными образованиями;
- ежегодное определение объема необходимых ассигнований из областного бюджета на реализацию запланированных программных мероприятий;
- распределение средств областного бюджета между бюджетами муниципалитетов;
- осуществление контроля за реализацией запланированных мероприятий;
- отбор банков для обслуживания средств, предоставляемых в качестве социальных выплат молодым семьям. Отбор осуществляется на основании федеральных критериев;
- отбор организаций, которым будут переданы полномочия по оказанию услуг по приобретению жилой недвижимости на первичном рынке жилья;
- обеспечение распространения информации о целях и ходе реализации региональной программы в средствах массовой информации;
- проведение мониторинга хода реализации региональной программы и подготовка информационно-аналитичес-

ких и отчетных материалов для предоставления в Министерство регионального развития РФ.

Финансовую базу реализации программ по обеспечению жильем молодых семей составляют пять источников:

- федеральный бюджет;
- региональный бюджет;
- муниципальный бюджет
- средства финансовых институтов (банковские и иные организации, которые могут выдавать кредиты или займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилого дома, в том числе и ипотечные жилищные кредиты);
- собственные средства молодых семей, которые направляются на оплату первоначального взноса для приобретения жилой недвижимости или строительства дома.

Проводится оценка эффективности реализованных мероприятий по обеспечению жильем молодых семей. В качестве данного показателя выступает следующий индикатор: количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных жилищных кредитов и займов) за счет средств федерального, областного и местных бюджетов.

В соответствии с региональной программой объем субсидий определяется по следующим формулам [1]:

- за счет средств областного бюджета:

$$COB = \frac{CM}{CM_o} \times COB_o$$

где  $COB$  – размер средств, выделяемых муниципальному образованию Волгоградской области из областного бюджета (тыс. руб.);

$CM$  – объем средств, предусмотренных в местном бюджете на софинансирование Программы в планируемом финансовом году (тыс. руб.);

$CM_o$  – общий объем средств, предусмотренных во всех местных бюджетах на софинансирование Программы в планируемом финансовом году (тыс. руб.);

$COB_o$  – общий объем средств, предусмотренный в областном бюджете в планируемом финансовом году (тыс. руб.);

- За счет средств федерального бюджета:

$$CFB = \frac{CM}{CM_o} \times CFB_o$$

где  $CFB$  – размер средств, выделяемых муниципальному образованию Волгоградской области за счет средств федерального бюджета (тыс. руб.);

$CM$  – объем средств, предусмотренных в местном бюджете на софинансирование программы содействия в приобретении жилья молодым семьям в планируемом финансовом году (тыс. руб.);

$CM_o$  – общий объем средств, предусмотренных во всех местных бюджетах на софинансирование программ в планируемом финансовом году (тыс. руб.);

$CFB_o$  – общий объем средств, предусмотренных в виде субсидий из федерального бюджета в планируемом финансовом году (тыс. руб.).

В случае если администрации муниципальных образований не выполняют требования программ или соглаше-

ний, денежные средства будут перераспределены между другими муниципальными образованиями, которые в состоянии выделить средства, необходимые для предоставления социальных выплат для приобретения жилья или строительства индивидуального дома. Все изменения вносятся в программу.

Социальные выплаты, полученные молодыми семьями в рамках реализации программ содействия приобретению жилья, могут быть направлены на:

- оплату стоимости приобретаемого жилого помещения в соответствии с договором;
- оплату последнего платежа по погашению паевого взноса в полном размере, в случае участия молодой семьи в жилищном кооперативе, при этом жилое помещение или построенный дом должны перейти в собственность молодой семьи;
- при получении кредита или займа на оплату первоначального взноса;
- на уплату основной суммы долга и процентов по займам и кредитам, в том числе и ипотечным;
- оплату договора с уполномоченной организацией, которая оказывает услуги по приобретению жилого помещения на первичном рынке жилья.

Участниками программы могут стать молодые семьи, в том числе неполные молодые семьи, состоящие из одного молодого родителя с детьми, соответствующие определенным условиям:

- возраст супругов не должен превышать 35 лет на день включения молодой семьи в список претендентов на получение социальной выплаты;
- органы местной власти должны признать молодую семью нуждающейся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством;
- молодая семья должна обладать собственными средствами и определенным уровнем доходов для оплаты оставшейся стоимости приобретаемого имущества.

Нуждающейся в улучшении жилищных условий признается молодая семья, которая встала на учет до 1 марта 2005 года или после этой даты была признана таковой по месту жительства органами местного самоуправления.

В Волгоградской области установлен норматив в 11 кв. метров общей жилой площади на человека. В случае невыполнения данного норматива гражданин имеет право подать документы на признание его нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Возможность молодой семьи самостоятельно погасить оставшуюся стоимость приобретаемого жилого имущества определяется правилами банков, уполномоченных органами муниципальной власти на осуществление соответствующей деятельности.

После утверждения списка молодых семей, претендующих на получение социальной выплаты, в регионе в соответствующем году и перечисления бюджетных средств молодые семьи получают свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилья. При этом данное свидетельство не является ценной бумагой и не может быть продано или передано третьим лицам. В Волгоградской области выдачей данных свидетельств занимается Комитет по делам молодежи. Молодая семья может предъявить данное свидетельство в банк для перечисления денежных средств только в течение 9 месяцев с момента его выдачи. В случае если в течение установленного срока выплата не была проведена, молодая семья может переоформить данное свидетельство.

Социальная выплата определяется в доле не от рыночной, а от расчетной стоимости приобретаемого жилья. При этом размер выплаты зависит от состава молодой семьи. Так, молодая семья, не имеющая детей, может претендовать на социальную выплату размером от 45 % от расчетной стоимости, если же в семье есть один или более детей, то доля социальной выплаты возрастет до 50–60 %. При этом доля средств муниципалитета должна быть не менее 5 %. В случае если средства из федерального бюджета не будут перечислены на региональный уровень объем средств должен быть выплачен из областного бюджета. Если молодая семья использует социальную выплату на погашение кредита или займа, использованного на приобретение жилья, то размер выплаты будет ограничен только недостающей суммой, а не долей от расчетной стоимости приобретенного имущества.

Расчетная стоимость жилья, используемая для определения объема социальной выплаты, зависит от таких показателей, как число членов семьи, норматив стоимости 1 кв. метра общей жилой площади приобретенной недвижимости, который устанавливается муниципалитетом, но не может превышать среднюю рыночную стоимость 1 кв. метра жилья, установленную Министерством регионального развития, в субъекте Российской Федерации

В Волгоградской области для молодой семьи из двух человек установлен норматив в 42 кв. метра, для семьи большей численности расчет необходимой жилой площади производится из расчета 18 кв. метров на каждого члена семьи.

Расчетная (средняя) стоимость жилья, используемая при расчете размера социальной выплаты, определяется по формуле [2]:

$$CmЖ = H \times PЖ,$$

где  $CmЖ$  – расчетная (средняя) стоимость жилья, используемая при расчете размера социальной выплаты;

$H$  – норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по муниципальному образованию;

$PЖ$  – размер общей площади жилого помещения.

В случае рождения или усыновления ребенка в течение 9 месяцев с момента получения свидетельства молодая семья может претендовать на получение дополнительной выплаты из средств муниципального бюджета в размере 5 % от расчетной стоимости приобретенного жилого имущества.

Список молодых семей, претендующих на получение социальной выплаты, формируется региональными властями в порядке очередности по моменту подачи заявления и пакета необходимых документов, при этом в первую очередь в список включаются молодые семьи, вставшие на учет до 1 марта 2005 года. При замене молодой семьи в сводный список включается следующая по очередности молодая семья.

Социальная выплата перечисляется молодой семье на основании заявки банка, отобранного для этих целей муниципальными органами власти. Средства зачисляются на заблокированный счет, и молодая семья в течение двух месяцев с момента его выдачи должна сдать свидетельство в банк. В дальнейшем данные средства будут перечислены в счет оплаты приобретаемой жилой недвижимости или строительства индивидуального жилого дома. При этом приобретенное жилье или построенный индивидуальный жилой дом должны находиться на территории региона, осуществляющего программу.

Положительными сторонами разработанных региональных программ являются:

- прозрачность использования федеральных, региональных и муниципальных бюджетных средств;
- единая система расчета размеров и порядка предоставления социальных выплат;
- адресная система предоставления социальных выплат;
- привлечение собственных средств населения и средств финансовых институтов, что повышает ответственность участников региональных программ.

Несмотря на ряд положительных сторон, существуют и проблемы, связанные с управлением региональными программами обеспечения жильем молодых семей:

1. Сложность подбора квартир с необходимой площадью в соответствии с нормативами, утвержденными региональной программой. Приобретаемая квартира должна быть не меньше утвержденных нормативов, поэтому молодой семье приходится либо выбирать квартиру из ограниченного перечня жилой недвижимости определенной площади (а не во всех муниципалитетах квартиры данной площади могут быть в наличии), либо оплачивать дополнительную площадь из собственных средств, что недоступно большинству семей, участвующих в данной программе.

2. Объемы финансирования из бюджетных источников являются недостаточными для решения жилищных проблем молодых семей. Так, в соответствии с нормативом, утвержденным Министерством регионального развития, средняя стоимость 1 кв. метра жилья на 2 квартал 2012 года в Волгоградской области равна 30 м<sup>2</sup>, что ниже средней рыночной цены на 11–20 %. Превышение рыночной стоимости над расчетной средней стоимостью молодая семья должна погасить за счет собственных средств или привлеченных кредитов или займов. Кроме этого сроки предоставления социальных выплат точно не ограничены по срокам и чаще всего осуществляются уже в конце календарного года, когда происходит сезонный рост цен на жилую недвижимость. Так, например, в 2010 году средства по программам содействия приобретения жилья молодыми семьями из федерального и областного бюджетов были перечислены в муниципалитеты только 21 декабря 2010 года. Еще одной проблемой реализации региональных программ является недостаточность средств муниципалитетов для исполнения запланированных обязательств. Так, в Волгоградской области на протяжении 2007–2011 годов обязательства всех уровней бюджетов не были выполнены. Отклонения составляли до 6 % от запланированных объемов.

3. На учете на улучшение жилищных условий стоит в очереди 7 159 семей. В результате реализации мероприятий в 2011–2015 годах планируется улучшить жилищные условия 5 122 молодых семей, то есть 71,5 %. При этом ежегодное увеличение списка составляет около 15–20 %, т. е. к окончанию действий программы список молодых семей, стоящих в очереди в региональной программе увеличится на такое же количество, и средний срок ожидания улучшения жилищных условий составит 4–5 лет.

4. Учитывая размер социальной выплаты молодым семьям, объем собственных и привлеченных кредитных или заемных средств в случае приобретения квартиры семьей из двух человек должен составлять 744–933 тыс. руб. При условии оплаты первоначального взноса в 10 % из личных средств молодой семьи и кредитования на 10 лет под 11 % годовых ежемесячная плата за кредит составит 9 500–12 000 руб. Данные платежи сможет платить молодая се-

мья, состоящая из двух человек без детей при условии располагаемых доходов каждого члена семьи на уровне 12 000 руб. Учитывая, что в 2011 году среднедушевые располагаемые доходы составляли в Волгоградской области около 10 200 руб., и распределение общего объема денежных доходов населения (табл. 1), можно сделать вывод о том, что участие в программах обеспечения жильем молодых семей недоступно для 45–50 % молодых семей в силу низкого уровня доходов и невозможности внесения первоначально-го взноса.

Таблица 1

**Уровень реальных денежных доходов населения Волгоградской области**

По 20-процентным группам населения	Средние реальные доходы, руб.
Первая (с наименьшими доходами)	5 304
Вторая	10 098
Третья	15 198
Четвертая	23 052
Пятая (с наибольшими доходами)	48 348

Кроме того, в приведенных расчетах не учитывалась возможность появления ребенка в молодой семье. С учетом же такой возможности доступность реализации права на участие в региональной программе снизится для большего количества семей. Современное развитие программ обеспечения жильем молодых семей вызвано стремлением населения к улучшению своих жилищных условий как первостепенной потребности в ущерб других интересов, что приводит к снижению уровня качества жизни молодых семей, их детей, а также близких родственников, участвующих в погашении кредитов и займов, взятых на приобретение жилья.

Для решения вышеперечисленных проблем нами предлагается следующая модель реализации региональных программ обеспечения жильем молодых семей. В рамках данной модели была рассмотрена модель участия инвестора в строительстве малоэтажного жилого дома на конкурсной основе. Малоэтажное строительство было выбрано как приоритетное направление развития строительства в Российской Федерации в соответствии с Федеральной целевой программой «Жилище», а также в силу краткости процессов возведения здания, обычно не превышающих одного календарного года. Еще одной особенностью расчетов в данной модели является отнесение рынка строительства жилой недвижимости для молодых семей к изолированным от прочих сегментов рынка жилой недвижимости. Кроме того, рассматривается необходимость стимулирования со стороны федерального, областного и муниципального бюджета не только покупательского спроса населения, но и процентной ставки по кредиту, привлеченному инвестором для осуществления строительства объекта жилой недвижимости.

Основным показателем для участия инвестора в строительном проекте является рентабельность инвестиций (коэффициент «доход-издержки»). Данный показатель определяется по следующей формуле:

$$PI = \frac{\text{прибыль}}{\text{затраты}},$$

Предложенная выше формула рентабельности инвестиций была доработана с учетом факторов, влияющих на доходность частных инвесторов:

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^T (c_{рын.}^t \cdot S \cdot d_{зос.}^1)(1+r)^{-t} + \sum_{t=1}^T (c_{рын.}^t \cdot S \cdot d_{нас.})(1+r)^{-t} + \sum_{t=1}^T (c_{рын.}^t \cdot S \cdot d_{фин.})(1+r)^{-t}}{\sum_{t=1}^T (c_{себ.}^t \cdot S \cdot d_{собст.})(1+r)^{-t} + \sum_{t=1}^T (c_{себ.}^t \cdot S \cdot d_{заем.})(1+r)^{-t}(1+k)^t - \sum_{t=1}^T (c_{себ.}^t \cdot S \cdot d_{зос.}^2)(1+r)^{-t}}$$

где  $d_{собст.}$  – доля собственных средств инвестора,  $d_{заем.}$  – доля заемных средств финансовых институтов,  $c_{себ.}$  – себестоимость строительства,  $c_{рын.}$  – рыночная цена реализации жилья,  $r$  – ставка дисконтирования,  $k$  – процентная ставка по заемным средствам,  $d_{зос.}^1$  – софинансирование из бюджетных средств различных уровней,  $d_{нас.}$  – средства населения,  $d_{фин.}$  – средства финансовых институтов,  $d_{зос.}^2$  – бюджетные средства, направленные на компенсацию процентной ставки на создание коммунальной инфраструктуры.

В результате имитационного моделирования в программной среде Microsoft Excel со следующими ограничениями (объем средств населения и объем средств, направляемых бюджетами всех уровней на стимулирование спроса и предложения постоянные величины) была получена зависимость, представленная на рис. 1.

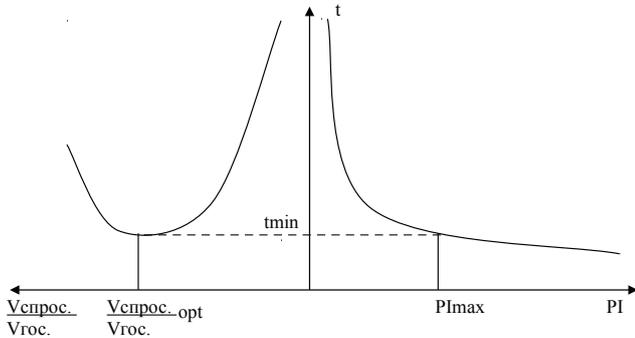


Рис. 1. Влияние соотношения бюджетных средств на стимулирование спроса и предложения на доходность частного инвестора

Органы власти имеют возможность влияния на соотношение спроса и предложения на рынке жилья для молодых семей, тем самым оказывая влияние на сроки реализации построенного жилья. В свою очередь сроки реализации построенного жилья влияют на рентабельность инвестиций частных инвесторов. Частный инвестор с целью сохранения или увеличения нормы рентабельности влияет на рыночную цену реализации 1 кв. м жилой недвижимости. Изменение рыночной цены реализации построенного жилья влияет на соотношение стимулирования спроса и предложения на рынке жилья со стороны органов власти. Таким образом, получается циклическая взаимосвязь четырех показателей:



Рис. 2. Взаимосвязь субсидий, направленных на стимулирование рынка жилой недвижимости органами власти и рыночной цены реализации жилья

Решить данную взаимозависимость с получением наилучших результатов для выполнения социальных обязательств государства можно следующим образом: сроки реализации построенного жилья должны стремиться к минимуму. Чем короче окажутся сроки реализации построенного жилья, тем будет выше рентабельность частного инвестора. Сохраняя рентабельность на прежнем уровне, появляется возможность регулирования других показателей, влияющих на рентабельность инвестиций. Данное влияние может быть оказано в следующих направлениях:

1. Снижение показателей  $I_{зос.спрос.}$ ,  $I_{населения}$ ,  $I_{кредит.орг.}$  т. е. снижение рыночной цены реализации построенного жилья, что приведет к повышению доступности жилой недвижимости для молодых семей.
2. Повышение показателей  $I_{зос.пред.}$ ,  $I_{собст.ср.}$ ,  $I_{кредит.орг.}$  т. е. повышение объемов строительства при том же уровне себестоимости и рыночной цены реализации, что приведет к увеличению объемов жилищного строительства для молодых семей.
3. Комбинированное влияние, которое позволит достичь частичного увеличения объемов строительства жилья с частичным снижением его рыночной стоимости.

При этом затраты органов власти не изменяются. Выбор той или иной стратегии зависит от платежеспособного спроса со стороны молодых семей, подпадающих под действие программ содействия в приобретении жилья. Если потребности сегмента молодых семей, который может приобрести жилье с помощью финансовой помощи, превышает предложение при заданном уровне цен, то необходимо выбрать второй вариант. Если же молодые семьи не могут приобрести жилье по рыночным ценам с финансовой поддержкой органов власти, то необходимо воспользоваться первым вариантом. В случае же недостаточного уровня предложения и платежеспособности молодых семей подойдет третий вариант влияния на рынок жилой недвижимости со стороны органов власти.

Предложенная модель обладает рядом преимуществ перед реализуемыми методами, используемыми в программах обеспечения жильем молодых семей, а именно:

1. Выделение сегмента жилой недвижимости для молодых семей в отдельный изолированный сектор, в котором строительство и реализация жилья осуществляются на регулируемых государственными органами условиях, при этом обеспечивая всем участникам рынка подобные или более выгодные условия по сравнению с ныне существующими. Кроме того, изоляция сегмента жилой недвижимости для молодых семей позволит снизить давление на рынок со стороны спроса и может привести к незначительному снижению рыночных цен на жилую недвижимость в других сегментах рынка.
2. Снижение цены 1 кв. метра жилой недвижимости для молодых семей, что увеличит доступность участия в данной программе для населения и, как следствие, положительно скажется на экономическом развитии регионов, снижении социальной напряженности и улучшении демографической ситуации в Российской Федерации.

3. Использование малоэтажной застройки позволит разработать необходимые типовые проекты в соответствии с нормативами региональных программ о необходимой площади для молодых семей в зависимости от состава семьи, что сведет к минимуму дополнительные расходы молодых семей.

4. Расходы всех уровней власти при реализации модели останутся на прежнем уровне, что в условиях мирового экономического кризиса является важнейшим положительным эффектом данной модели.

Учитывая результаты применения экономико-математической модели, можно сделать выводы, что повышению эффективности формирования и реализации региональных программ обеспечения жильем молодых семей будет способствовать применение следующей поэтапной методики:

1. Анализ жилищных условий молодых семей и определение направлений осуществления жилищной политики муниципалитета и региона.

2. На основании выявленной информации (нет необходимости вмешиваться государству, существует необходимость в содействии инвесторам с целью увеличения предложения жилья по существующим рыночным ценам, существует необходимость в содействии молодым семьям с целью снижения рыночной цены жилья на реализуемое жилье, существует необходимость в содействии инвесторам и молодым семьям с целью увеличения объемов строительства жилья по ценам ниже рыночных).

3. Анализ и сегментация потенциальных участников программ (формирование списков молодых семей по финансовым возможностям участия в реализации программ по годам в течение 5 лет и ежегодная актуализация информации).

4. Определение при помощи экономико-математической модели на основе полученных данных (объем покупательского спроса, финансовые возможности муниципалитета, допустимые нормы рентабельности для инвестора, наличие реализуемых площадей жилой недвижимости) необходимых направлений расходования средств, направленных на реализацию жилищной политики.

5. Согласование с финансовыми институтами условий предоставления кредитных ресурсов инвесторам при реализации программы.

6. Формирование муниципального заказа на строительство жилых домов (реализация через аукционы, что позволит добиться дополнительной экономии).

7. Проведение аукциона с положительным результатом.

8. Заключение договоров между населением и финансовыми институтами о софинансировании приобретения жилья молодыми семьями.

9. Строительство жилья.

10. Сдача дома в эксплуатацию.

11. Перечисление средств молодых семей, средств финансовых институтов и бюджетных средств на счета инвестора.

12. Подведение итогов и составление отчета и публикация отчета о результатах реализации региональной программы обеспечения жильем молодых семей.

13. Повторение цикла.

Использование влияния соотношения стимулирования спроса и предложения на рынке жилья для молодых семей со стороны органов власти позволит при том же уровне затрат (для органов власти) добиться за счет ускорения реализации построенного жилья выполнения задач ФЦП «Жилище» на 2011–2015 годы – увеличения объемов строящегося жилья и повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан.

Так, применение представленной экономико-математической модели в условиях г. Волгограда при перераспределении средств, указанных в Концепции долгосрочной муниципальной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы, позволяет за счет перераспределения средств, направленных на стимулирование спроса и предложения на рынке жилой недвижимости до уровня  $\frac{V_{\text{соз.спрос}}}{V_{\text{соз.}}}=0,945$ , и сохранения рентабельности инвестиций частного инвестора на прежнем уровне получить снижение рыночной цены 1 кв. м реализуемой жилой недвижимости на 15 %.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О долгосрочной областной целевой программе «Молодой семье – доступное жилье» на 2011–2015 годы : постановление Администрации Волгоградской обл. от 14.12.2010 № 658-п (ред. от 09.04.2012) // Волгоградская правда. 2010. 22 дек. № 239.
2. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 12.05.2012).
3. Овчинников А. П. Возможности регулирования рынка жилой недвижимости // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2012. № 1 (18). С. 33–37.

## REFERENCES

1. On the long-term regional target program 'Accessible dwelling for the young family' for 2011–2015 : decree of the Volgograd Regional Administration dated 14.12.2010 # 658-p (revision as of 09.04.2012) // Volgogradskaya pravda. 2010. Dec. 22. # 239.
2. Federal service of the state statistics [Electronic resource]. Access mode: <http://www.gks.ru> (date of viewing: 12.05.2012).
3. Ovchinnikov A. P. Possibilities of regulation of the residential real estate market // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2012. # 1 (18). P. 33–37.

УДК 332.1  
ББК 65.050.23

**Кабанов Владимир Александрович,**  
канд. экон. наук, профессор,  
депутат Волгоградской областной Думы,  
г. Волгоград,  
e-mail: kabanov\_vladimir1@mail.ru

## КАК СДЕЛАТЬ ИННОВАЦИОННОЙ РЕГИОНАЛЬНУЮ ЭКОНОМИКУ?

### HOW CAN THE REGIONAL ECONOMICS BE MADE INNOVATION?

*В статье освещаются вопросы, затрагивающие роль высших учебных заведений г. Волгограда в формировании региональной экономики на основе исторического опыта Волгоградской области, России, США, Германии. Автор анализирует факторы, которые помогают или препятствуют формированию региональной кластерной, инновационной, промышленной политики, модели «тройной спирали» в регионе, подчеркивая при этом роль государственно-частного партнерства и ее влияние на стимулирование спроса инновации. Говорится о необходимости перехода национальной экономики на инновационные рельсы развития, о формировании региональной инновационной политики, являющейся своего рода базисом национального инновационного прорыва.*

*The article has examined the issues regarding the role of the higher educational institutions of Volgograd in establishing the regional economics on the basis of historical experience of Volgograd region, Russia, USA, Germany. The author has analyzed the factors, which help or prevent the establishing of the regional cluster, innovation, industrial policy, the model of 'triple spiral' in the region underlying the role of the state-private partnership and its impact on the stimulation of the demand for innovations. The article has presented the necessity of transition of the national economics to the innovation type of development, of establishing the regional innovation policy, which is a sort of basis of the national innovation break-through.*

*Ключевые слова: промышленная инновационная политика, кластерная политика, модель «тройная спираль», государственно-частное партнерство, инновации, модернизация, вузовская наука, региональная экономика, социально-экономическая политика, инвестиции.*

*Keywords: industrial innovation policy, cluster policy, model of 'triple spiral', state-private partnership, innovations, modernization, higher school science, regional economics, social-economic policy, investments.*

В современном мире инновации во всех сферах и отраслях деятельности являются одновременно как условием, так и важнейшим ресурсом экономического развития, но превратятся ли они в факторы, усиливающие конкурентоспособность национальных предприятий, зависит от их востребованности в реальном секторе отечественной экономики. Необходимость инновационной модели развития российской экономики очевидна и никем не оспаривается, экономика страны нуждается в инновациях, но общество не готово к их внедрению на конкретных предприятиях и в конкретных сферах деятельности по причинам не столько экономическим, сколько ментальным. Переход к рыночным отношениям, произошедший в течение достаточно короткого по историческим меркам промежутка времени, поставил во главу угла соображения сиюминутной выгоды,

не сформировав у субъектов хозяйствования понимания необходимости развития в расчете на долгосрочную перспективу [1, с. 44–58].

Говоря о необходимости перехода национальной экономики на инновационные рельсы развития, не следует забывать и о формировании региональной инновационной политики, являющейся своего рода базисом национального инновационного прорыва. Под региональной инновационной политикой (РИП) понимается совокупность установленных целей и приоритетов развития научно-инновационной деятельности в регионе, путей и средств их достижения на основе взаимодействия региональных и федеральных органов управления. Центральным ее моментом является эффективность региональной производственной структуры, а основным инструментом – создание механизма передачи инноваций и технологий [2]. Основным документом РИПа в регионах России становятся региональные инновационные программы, представляющие собой комплекс взаимосвязанных по ресурсам, срокам и исполнителем мероприятий, обеспечивающих эффективное решение важнейших для региона научно-технических проблем. Кластерная политика – это система мероприятий по формированию и поддержанию устойчивой региональной связи партнеров (администрация, бизнес) в конкурентоспособных видах деятельности. В отличие от промышленной кластерная политика ориентирована только на конкурентоспособные виды деятельности, продукция которых обращена на внешние для региона рынки [1, 3]. Однако внутри этого узко выбранного направления кластерная политика направлена на консолидацию производственной деятельности, промышленного сервиса, деятельности, промышленного сервиса, деятельности регионального научно-образовательного комплекса с учетом навыков и традиций местного сообщества, которые оказываются задействованы в работе регионального кластера.

Таким образом, процесс формирования региональной инновационной политики основан на реализации региональных стратегий, долгосрочных ориентиров инновационного развития в привязке к общенациональным целям и задачам.

Понятно, что формирование инновационной политики в конкретном регионе, так же как и общенациональной политики, является процессом согласования интересов различных управленческих структур [3].

Кластерные программы в развитых странах являются главным инструментом государства в сфере развития кластеров: государство оказывает финансовую поддержку тем программам, которые объединяют в первую очередь бизнес и научные сообщества, образовательные учреждения. Такие программы включают как инфраструктурные (для реализации промышленной политики), так и инновационно-ориентированные проекты.