

## Россия и Башкортостан: тенденция развития жилищного фонда \*

### Russia and Bashkortostan: Housing Stock Development Trend

Д. ГАБДУЛХАКОВ, Ф. РАЯНОВА,  
А. ФАРХУТДИНОВ

**Габдулхаков Денис Альфирович**, директор ООО «Уфимский институт дополнительного профессионального образования» (г. Уфа). E-mail: gabdulchakovdenis@mail.ru

**Раянова Фанзиля Флюоровна**, преподаватель Высшей школы информационных и социальных технологий ФГБОУ ВО «Уфимский государственный нефтяной технический университет» (УГНТУ)

**Фархутдинов Альфис Марванович**, инженер вычислительного центра УГНТУ. E-mail: nur125@yandex.ru

*По статистическим данным, в Российской Федерации и Республике Башкортостан за период с 2018 по 2022 гг. ввод в действие объектов строительства увеличился на 35,8 % и 33,7 %, соответственно. В 2018–2022 гг. по Российской Федерации общая площадь жилья на одного жителя выросла на 9,4 %, по Республике Башкортостан – на 10,6 %. Благоустройство жилищного фонда в Российской Федерации и Республике Башкортостан практически по всем показателям стало улучшаться, исключая показатель обеспечения газом, который снижается.*

**Ключевые слова:** жилищный фонд, благоустройство, жилищное строительство, жилищная проблема, общая площадь жилых помещений, ввод жилья.

*According to statistical data, in the Russian Federation and the Republic of Bashkortostan for the period from 2018 to 2022, the commissioning of construction projects increased by 35.8 % and 33.7 %, respectively. For the period 2018-2022, in the Russian Federation, the total housing area per resident increased by 9.4 %, in the Republic of Bashkortostan - by 10.6 %. The improvement of the housing stock in the Russian Federation and the Republic of Bashkortostan began to improve in almost all indicators, except for a decrease in the level of gas supply.*

**Key words:** housing stock, landscaping, housing construction, housing problem, total area of residential premises, housing commissioning.

#### Введение

С глубокой древности перед человеком стояла задача строительства жилищ для укрытия от непогоды, хищников и т. д. Решение этой задачи требовало немалых усилий. В настоящее время требования к строительной отрасли изменились. Наука не стоит на месте, строительство ведется скоростными темпами, облегчается ручной труд, появляются новые технологии и машины, разрабатываются усовершенствованные методики, поскольку современное жилье должно быть комфортабельным, уютным, и соответствовать всем правилам и нормам.

С точки зрения Мысляевой И.Н., с производством общественных благ складывается иная ситуация: выявить необходимый объем предоставляемых общественных благ практически невозможно, т.к. он напрямую зависит от спроса и предложения. Также, с одной стороны, спрос может меняться, а с другой – предложение общественных и социально значимых благ является абсолютно неэластичным, поскольку объем предложения стабилен и возможности государственного бюджета ограничены [11]. В управлении строительством объектов и их комплексов применяются календарные планы и составленные на их основе графики работ и поставок

\* Ссылка на статью: Габдулхаков Д.А., Раянова Ф.Ф., Фархутдинов А.М. Россия и Башкортостан: тенденция развития жилищного фонда // Экономика и управление: научно-практический журнал. 2023. № 6. С. 179–183. DOI: 10.34773/EU.2023.6.33.

ресурсов, разработка которых осуществляется с использованием линейных, цикловых (циклограммы) и сетевых моделей [2].

### Методы

Жилищная проблема объясняется несколькими факторами: дефицитом жилья (количественный), несоответствием структуры жилищного фонда демографической структуре семей (структурный), несоответствием имеющегося жилищного фонда требованиям к потребительским качествам жилья (качественный), несоответствием требований к техническому содержанию жилищного фонда (эксплуатационный).

По статистическим данным, в Российской Федерации и Республике Башкортостан за период с 2018 по 2022 гг. ввод жилья в эксплуатацию вырос на 35,8 % и 33,7 % соответственно (рис. 1). Наблюдается увеличение ввода жилья в эксплуатацию после кризиса, но на сегодняшний день жилищный вопрос остается одним из актуальнейших.

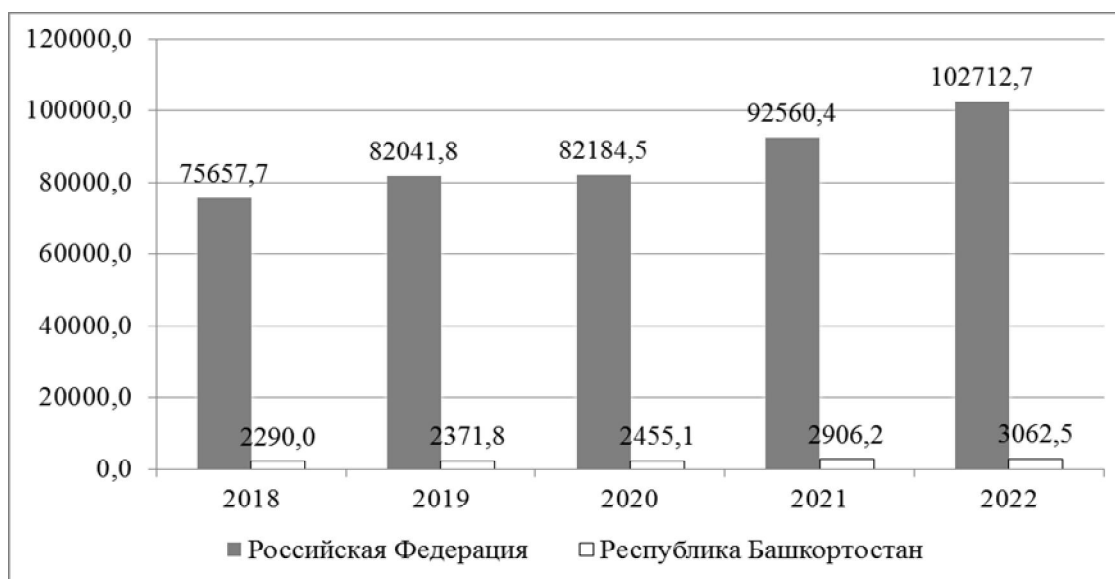


Рис. 1. Ввод в действие строительства объектов в Российской Федерации и Республике Башкортостан, тыс. кв. м. [3; 7; 8].

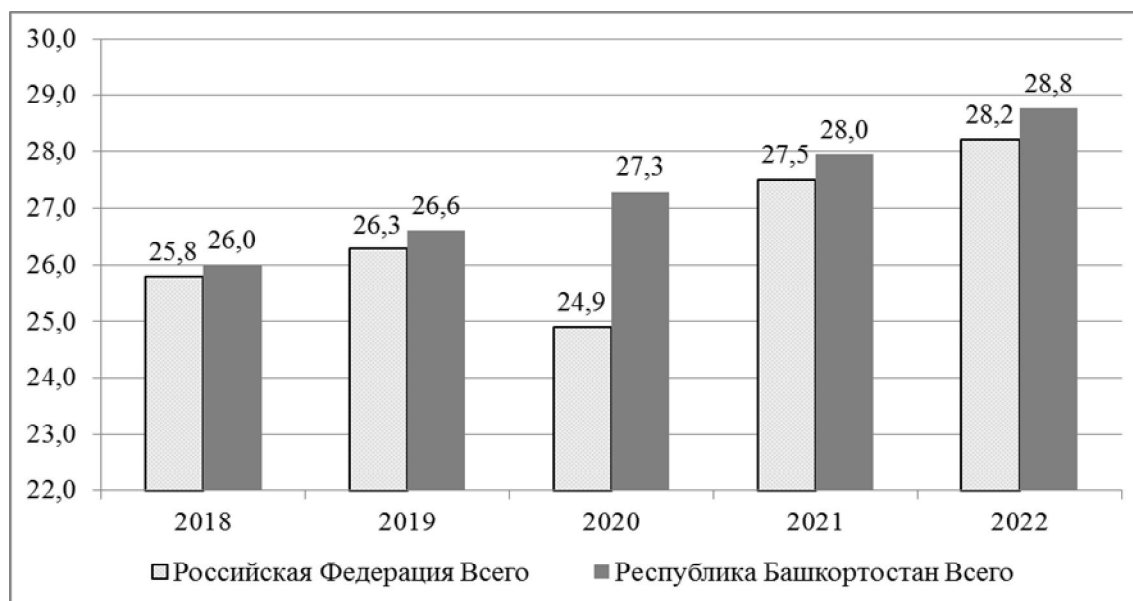


Рис. 2. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м. [13]

Также происходит развитие жилищного строительства по Российской Федерации: с каждым годом улучшается качество жилья, но этого недостаточно для комфортного проживания граждан. Рисунок 2 показывает, что за период 2018–2022 гг. по Российской Федерации общая площадь жилья на одного жителя увеличилась на 9,4 %, по Республике Башкортостан – на 10,6 %.

Из-за высокой инфраструктурной нагрузки население мало обеспечено жильем, особенно в регионах России. Существует огромный дефицит инфраструктуры: инженерных, дорожно-транспортных, социальных объектов. Неудобная планировка, низкая влагостойкость, недостаточная звукоизоляция и другие параметры обуславливают несоответствие существующего жилищного фонда функционально-потребительским требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. К завышенному потреблению энергоресурсов и воды приводит отсутствие современных видов благоустройства и конструктивные недостатки жилых зданий.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства о комплексных решениях, обеспечивающих высокую комфортность проживания в доме, оборудованном системой «Умный дом», что снижает расходы на услуги ЖКХ, пишут Кузнецова Е.В. и другие [5; 10; 15]. Намханова М.В. и Загайная Т.В. считают, что «одна из сфер деятельности, от которой зависит качество жизни населения, комплексное развитие муниципальных образований – жилищно-коммунальное хозяйство» [12]; обеспечение конкурентоспособности предприятий жилищно-коммунального хозяйства рассматривали Ситдииков С.А., Фалтинский Р.А., Яркина К.В. [14].

Ларионова Ю.В. выделила ряд проблем, с которыми сталкивается управляющая организация при управлении многоквартирным домом: отсутствие адекватной ответственности у собственников помещений за принадлежащее им имущество, неоправданное административное воздействие на управляющие организации, недостаточная организованность и подготовка собственников, несовершенство сообщества собственников, кассовые разрывы при оплате коммунальных ресурсов на содержание общего имущества, недостатки в работе ГИС ЖКХ и др. [9].

Хрусталева Б.Б., Учаева Т.В., Грабовый К.П. рассматривают понятие энергосервисной деятельности в энергоемких секторах экономики, в том числе в ЖКХ. Описывается практика реализации энергосервисных контрактов в жилищно-коммунальной сфере, а также дается анализ перспективной модели стратегии развития энергосервисной отрасли [16]. Дикарёва В.А. рассматривает проблему и перспективу развития рыночных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства посредством формирования конкурентной среды в управлении жилищным фондом города [4].

Благоустройство жилищного фонда представлено в таблице.

Из таблицы видно, что благоустройство жилищного фонда в Российской Федерации и Республике Башкортостан практически по всем показателям стало лучше, исключая показатель обеспечения газом, который снижается. Половина сельских домов не имеет даже канализации. С нашей точки зрения, частично решить эту проблему может механизм инфраструктурных облигаций.

### Обсуждение

Специально созданное юридическое лицо, на 100 % принадлежащее государству АО «ДОМ.РФ», размещает облигации на рынке и, собственно, получает федеральную субсидию в размере ключевой ставки. Банк России имеет возможность выдавать льготные займы на сумму посадки 3-4 % со сроком 15 лет для развития инфраструктуры. Такие займы частично решают вопросы собственного участия застройщика.

Типы заемщиков, которые могут претендовать на заём: 1) застройщики; 2) Корпорация развития и другие юридические лица, на 100 % принадлежащие субъектам под государственной гарантией; 3) льготное финансирование самим частным партнерам. Для уменьшения риска при финансировании должен использоваться элемент государственной гарантии.

**Благоустройство жилищного фонда одновременно всеми видами оборудования по Российской Федерации и Республике Башкортостан, % [1]**

Годы	водопровод	канализация	отопление	ванна (душ)	газ (сетевой, сжиженный)	горячее водоснабжение	напольные электроплиты
<b>Российская Федерация</b>							
2018	83	78	86	71	66	70	23
2019	84	79	87	72	67	72	25
2020	85	80	87	72	66	73	25
2021	86	81	88	73	66	74	26
2022	86	81	88	74	66	75	26
<b>Городской жилищный фонд</b>							
2018	91	89	93	82	64	82	29
2019	92	89	93	83	64	83	30
2020	92	89	93	83	64	84	31
2021	92	90	93	84	63	85	32
2022	93	90	94	84	63	85	32
<b>Сельский жилищный фонд</b>							
2018	61	50	69	38	74	38	7
2019	63	52	71	40	74	40	8
2020	64	52	72	41	75	41	8
2021	66	54	73	42	74	43	8
2022	67	55	73	44	74	45	8
<b>Республика Башкортостан</b>							
2018	82,1	76,8	92,1	57,6	85,1	69,7	8,2
2019	83,1	78,2	92,2	58,5	84,6	71,0	8,5
2020	83,7	78,5	92,3	58,8	84,1	71,8	8,9
2021	83,5	78,8	91,6	58,7	82,2	72,3	9,4
<b>Городской жилищный фонд</b>							
2018	95,4	94,0	98,0	83,0	85,6	89,8	12,8
2019	95,6	94,3	98,0	83,2	84,9	90,2	13,4
2020	95,4	94,1	97,8	83,3	84,2	90,5	14,0
2021	95,2	93,9	97,3	82,7	82,4	90,4	14,9
<b>Сельский жилищный фонд</b>							
2018	64,2	53,9	84,2	23,5	84,4	42,8	2,1
2019	66,5	56,8	84,5	25,8	84,3	45,5	2,1
2020	68,4	58,0	85,2	26,6	84,0	47,2	2,2
2021	68,6	59,5	84,3	28,1	82,0	49,0	2,3

**Заключение**

Таким образом, важнейшим материальным условием жизни человека является жилье. Строительство представляет собой отдельную самостоятельную отрасль экономики страны, определяющая роль которой заключается в создании условий для динамичного развития государственных региональных социально-экономических систем.

Однако, несмотря на увеличение общей площади жилья, состав квартирного фонда во многих городах страны до сих пор не соответствует демографической структуре населения, что существенно ухудшает жилищные условия горожан. Многие семьи проживают в коммунальных квартирах и общежитиях.

Литература

1. Благоустройство жилищного фонда одновременно всеми видами оборудования по Российской Федерации, годы (2001–2022) [Электронный ресурс]. URL: [https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye\\_usloviya](https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya)
2. Васильев В.М., Панибратов Ю.П., Резник С.Д., Хитров В.А. Управление в строительстве: учебник для вузов / Ред. В.М. Васильев. Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2001. 352 с. С. 206.
3. Введено в действие общей площади жилых домов / ЕМИСС [Электронный ресурс]. URL: <https://fedstat.ru/indicator/30954>
4. Дикарёва В.А. Формирование конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом города // Экономика и предпринимательство. 2016. № 2-1 (67). С. 551–554.
5. Исламова Э.Б., Шаяхметов Т.Р., Самофеев Н.С., Фархутдинов А.М. Оценка влияния факторов энергоэффективности строительной отрасли Приволжского федерального округа // Вестник евразийской науки. 2023. Т. 15. № 3. Ст. 78.
6. Карпов А.В. Развитие жилищно-коммунального хозяйства Вологодской области в 1945–1953 гг. // Вестник КГУ. 2018. № 2. С. 50–54.
7. Кузнецова А.Р., Фархутдинов А.М. Тенденции развития строительства жилья в Российской Федерации // Экономические науки. 2022. № 216. С. 293–301. DOI: 10.14451/1.216.583.
8. Кузнецова А.Р., Фархутдинов А.М. Экономические факторы, сдерживающие производственную деятельность в отрасли жилищного строительства Российской Федерации // Экономические науки. 2023. № 219. С. 75–81. DOI: 10.14451/1.219.75.
9. Ларионова, Ю. В. Особенности управления многоквартирными домами в современных условиях // Актуальные проблемы строительной отрасли и образования: сб. докладов Первой Нац. конф., Москва, 30 сентября 2020 г. М., 2020. С. 1046–1049.
10. Муллагазиева К.М., Кузнецова Е.В. Экономическая целесообразность выбора энергоэффективной системы «Умный дом» // Вестник Евразийской науки. 2019. Т. 11. № 5. Ст. 65.
11. Мысляева И.Н. Теоретико-методологический анализ общественного сектора экономики // Экономика и управление: проблемы, решения. 2013. № 11. С. 63–70.
12. Намханова М.В., Загайная Т.В. Управление комплексным развитием сферы жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования // Управление в условиях глобальных мировых трансформаций: экономика, политика, право: сб. науч. трудов Междунар. конф., Севастополь, 26–30 апреля 2018 г. Севастополь: Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского, 2018. С. 485–487.
13. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя / ЕМИСС [Электронный ресурс]. URL: <https://fedstat.ru/indicator/40466>
14. Ситдииков С.А., Фалтинский Р.А., Яркина К.В. Систематизация методов и моделей формирования стратегий обеспечения конкурентоспособности предприятий жилищно-коммунального хозяйства // Вестник гражданских инженеров. 2019. № 5. С. 285–290. DOI: 10.23968/1999-5571-2019-16-5-285-290.
15. Фархутдинов А.М. Сравнительный анализ размера платы за тепловую энергию // Уфимский гуманитарный научный форум. 2021. № 4 (8). С. 96–104. DOI: 10.47309/2713-2358\_2021\_4\_96
16. Хрусталева Б.Б., Учаева Т.В., Грабовый К.П. Развитие энергосервисной деятельности в качестве одного из финансовых механизмов энергосбережения в жилищно-коммунальной сфере // Вестник ПГУАС: строительство, наука и образование. 2018. № 1 (6). С. 78–82.