

## **РЕАЛИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ В НАЧАЛЕ XXI ВЕКА: ПРОБЛЕМЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ**

В статье рассматриваются основные направления государственной жилищной политики в Республике Бурятия в начале XXI века, анализируется опыт органов власти в решении проблем, сложившихся в жилищной сфере, приводятся основные статистические показатели, характеризующие жилищную ситуацию.

**Ключевые слова:** Республика Бурятия, государственная жилищная политика, жилищное строительство, промышленность строительных материалов.

*A.L. TIKHONOV*

## **THE REALISATION OF THE GOVERNMENT'S HOUSING POLICY IN THE REPUBLIC OF BURYATIA IN THE BEGINNING OF THE XXI CENTURY: PROBLEMS AND RESULTS**

The article reviewed the main directions of the government's housing policy in the Republic of Buryatia in the beginning of the XXI century, examines the experience of the authorities in solving the problems existing in the housing sector, the basic statistics characterizing the housing situation are listed.

**Keywords:** the Republic of Buryatia, the state housing policy, housing construction, constructions materials industry.

Одной из самой актуальных и острых проблем Российского государства является ситуация в жилищной сфере. На сегодняшний день вопросы обеспеченности населения жилой площадью, высоких цен строительства и содержания новых объектов, рост тарифов ЖКХ и низкое качество условий проживания далеки от своего решения. При этом давно доказано, что жилище — это залог физического и психологического комфорта человека, а также индикатор его социального положения. Поэтому современное государство берет на себя ответственность по созданию условий для жилищного строительства и обеспечению его доступности [3, с. 16].

На протяжении XX в. острота жилищной проблемы колебалась в зависимости от действий государства, направленных на ее решение, но ее актуальность никогда не исчезала. В начале нового тысячелетия коренные изменения в экономическом укладе Российской Федерации

способствовали преобразованию систем возведения, распределения жилья, и в целом всей государственной жилищной политики. В подобных условиях более значительной стала роль региональных властей в реализации государственной стратегии жилищной политики. Именно от их действий напрямую стали зависеть не только оперативность решения жилищных проблем, но и преодоление социальной напряженности, что в итоге должно было способствовать стабильности общества и государства. Данное обстоятельство диктует необходимость изучения опыта региональных органов власти в решении проблем, сложившихся в жилищной сфере в начале XXI в. Однако если на российском уровне данному вопросу уделяется достаточно пристальное внимание [1; 4; 5], то на региональном — жилищная проблема редко когда становится самостоятельным объектом исследования.

К началу нового тысячелетия в Республике Бурятия обострился целый ряд жилищных проблем. Среди них наиболее очевидной стал резкий всплеск сельской миграции в г. Улан-Удэ, который не был готов к такому наплыву новых горожан. Невозможность строительного сектора насытить рынок жилья способствовала росту числа индивидуальных застройщиков. Если в 1995 г. частным образом было возведено 85 709 м<sup>2</sup>, что составило 39% от общего количества возведенного жилья, то к 2001 г. этот показатель достиг 139 747 м<sup>2</sup> или 77% [6].

Следующими наиболее острыми проблемами стали износ инженерных систем и жилого фонда и, как следствие, рост числа аварийного и ветхого жилья. В 2005 г. суммарная площадь непригодного для проживания жилищного фонда Республики Бурятия составляла 1238,6 тыс. м<sup>2</sup> или 7,2% от общего объема жилья [8]. Средняя обеспеченность граждан жильем в Бурятии в 2002 г. составила 16,5 м<sup>2</sup>, что было ниже установленной санитарной нормы в 18 м<sup>2</sup> на 9% [6]. Не добавляла стабильности в сложившуюся обстановку и градостроительная документация, составленная еще в 1970–1980-е гг. Так, генеральный план застройки г. Улан-Удэ был разработан в 1986 г. в совершенно иных экономических реалиях. Сдерживающими факторами жилищного строительства в начале 2000-х гг. оставались малообеспеченность граждан, прекращение масштабных государственных проектов (в том числе завершение строительства БАМа), консервация или ликвидация градообразующих предприятий. Например, были закрыты стекольный завод в г. Улан-Удэ, Джидинский вольфрам-молибденовый комбинат в г. Закаменск, заморожено строительство радиозавода и закрыты угольные шахты в г. Гусиноозерск.

Ситуация в строительной сфере республики формировалась под влиянием общего долговременного спада экономики. Большинство проблем было связано с сокращением числа инвестиций и изменением источников финансирования. В 2001 г. бюджетные инвестиции составили 780 млн р., а доля внебюджетных средств достигла 3858 млн р. [6]. При этом следует

отметить, что производственные мощности строительно-монтажных организаций использовались не на 100%, в условиях диверсификации предприятий доля непосредственно строительных работ снижалась до 20%.

В это же время в республике росла доля незавершенного строительства. Если в 1990 г. стоимость подобных сооружений без учета объектов производственного назначения составляла 0,2 млрд р., то к 1997 г. она возросла в 6 раз и достигла отметки 1,2 млрд р. [7, с. 244].

Длительное время не обновлялось оборудование организаций, возрастал процент износа. В таких условиях трудно было надеяться на рентабельность строительных организаций, и, как следствие, на обновление строительных фондов, преодоление задолженности. Естественно сокращался объем выполняемых работ и число занятых в этой отрасли трудовых ресурсов. Так, объем работ, выполняемых по договорам строительного подряда, в 2001 г. составил всего 16,8% от уровня 1991 г., а численность работающих в отрасли сократилась на 20% — с 16 014 человек в 1999 г. до 12 795 в 2002 г. [6].

Подобные трудности переживала и промышленность строительных материалов: коэффициент износа основных фондов опережал их обновление, сокращалось число новых отечественных технологий. Подобная ситуация не способствовала экономии средств, что усложняло процессы модернизации и внедрения новых технологий. Ощущалась острая необходимость в научно-исследовательском сопровождении производства и опытно-конструкторских работ по приоритетным направлениям. Кроме того, ключевыми проблемами этой отрасли были неконкурентоспособность продукции и отсутствие стабильных рынков сбыта. Итогом стало общее падение, а в некоторых случаях и закрытие производства. Необходимость решения целого спектра проблем ложилась на республиканские власти, которым требовалось выработать новые подходы в реализации жилищной политики.

Именно задача скорейшего реанимирования жилищного строительства была приоритетной для властей республики. С 2003 г. Бурятия стала участником общероссийской двухуровневой системы ипотеки, что позволило привлекать дополнительные внебюджетные средства. Ипотечные кредиты стали выдаваться на долгосрочной основе до 27 лет, что делало их более доступными. Кроме того, рынок жилищного кредитования расширялся за счет частных банков, коммерческих предприятий, строительных и инвестиционных компаний. В 2008 г. объем выданных ипотечных жилых кредитов всеми банками, работающими на территории Бурятии, составил 2657 кредитов на сумму 2492,7 млн р. [8].

Подобные результаты стали возможны, в том числе благодаря реализации национального приоритетного проекта «Жилье», республиканской целевой программы «Жилище» на период 2005–2010 гг., ставившими задачи комплексного решения проблем доступности жилья и обеспече-

ния малоимущих граждан. В рамках этих программ в 2008 г. бюджету Бурятии были предоставлены субсидии в размере 375,55 млн р. На эти средства в 2009 г. была начата малоэтажная застройка в 106 микрорайоне и на Верхней Березовке в городе Улан-Удэ. На земельных участках, расположенных в 111, 142 и 140 «а» кварталах, началось строительство коммунальных сетей для жилищного строительства [2].

В целом, период 2000–2009 гг. ознаменовался динамичным ростом строительства жилья на средства населения, частные инвестиции и ипотечные кредиты, а также более рациональным подходом к использованию территорий городского пространства.

Властям республики по-прежнему требовалось предпринять серьезные меры по поддержке малообеспеченных семей, которых на 1 января 2010 г. насчитывалось порядка 36,6 тыс. Республике на этот момент не хватало 1730 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади [8]. Хотя стоит отметить, что на протяжении первого десятилетия XXI в. республиканские власти осуществляли ряд программ для улучшения ситуации в жилищном вопросе. В 2002–2010 гг. действовала программа по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания. В итоге было ликвидировано 43,9 тыс. м<sup>2</sup> жилья, однако в связи с неизбежным процессом износа жилищного фонда объем ветхого и аварийного жилья не сократился и составил к концу 2009 г. 7,6%. За период 2003–2009 гг. в республике было введено 1608,4 тыс. м<sup>2</sup> жилья [8]. Заметим, что результат мог быть еще выше, однако сказались последствия кризиса 2008 г. В 2010 г. в рейтинге субъектов РФ Республика Бурятия вышла на 8 место по темпам ввода жилья. Еще одним механизмом решения жилищных проблем власти республики видели предоставление земельных участков гражданам. Так, в 2010 г. их было выделено 1997, а сформировано и готово к предоставлению еще 1466 [2, с. 114].

Однако покупательная способность жителей республики была далека от позитивной, доля семей, способных приобрести земельные участки за счет личных или заемных средств, равнялась 16%. Несмотря на это, цены на жилье в Бурятии имели устойчивую тенденцию к росту. Если в 2006 г. стоимость 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке составляла 18 004 р., в 2009 г. этот показатель составлял 28 438 р. [8].

В 2010 г. были сформированы региональные нормативы градостроительного проектирования, а также схема территориального планирования Республики Бурятия. Документация разрабатывалась в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. В итоге на средства консолидированного бюджета были подготовлены 43 генеральных плана поселений, 20 правил землепользования и застройки поселений, 29 проектов планировки [2, с. 114].

Положительная динамика в решении жилищных проблем в республике стала возможной в первую очередь благодаря стабилизации

рыночных отношений, поддержке федерального и республиканского бюджетов, а также привлечению внебюджетных средств, в основном ипотечного кредитования.

Однако достижение таких показателей было бы невозможно без поступательного развития строительной индустрии и промышленности строительных материалов. Постепенно на рынке активизировалась деятельность частных компаний, формировались лидеры отрасли — ООО «Тимлюйский завод АЦИ», ОАО «Восточный завод строительных материалов», ООО «Загорскстройматериалы», ОАО «Железобетон», ОАО «Таловский ЖБК» и другие. Показатели объемов выпуска и реализации строительных материалов зависели от внешних факторов. Наиболее успешным периодом были 2006–2008 г. — время активного спроса, в 2009 г. наблюдалось резкое уменьшение, вызванное снижением экономической активности в целом, с 2010 г. — незначительный подъем, связанный со стабилизацией отрасли в целом. Так, в 2006 г. было произведено 246,3 тыс. т цемента и 18,7 млн шт. кирпича, в 2008 г. эти показатели равнялись 421,7 тыс. т и 35,6 млн шт., в 2009 г. 295,0 тыс. т и 25,7 млн шт., в 2010 г. — 346,1 тыс. тонн и 14,7 млн шт. соответственно [8].

В этот период меняется приоритет в производстве строительных материалов. Активнее всего рост в этой категории показывало возведение жилых домов из кирпича и домов с монолитным каркасом и кирпичным заполнением стен, их доля в 2008 г. составляла 65%.

Бурятской промышленностью в первое десятилетие XXI в. были освоены основные виды строительных материалов, современные технологии изготовления цемента, асбесто-цементных волнистых и плоских листов, керамического кирпича, сборных железобетонных изделий и конструкций. Расширились рынки сбыта и, как следствие, выросли объемы отгрузки строительных материалов. Среди потребителей продукции бурятских промышленников числились предприятия Сибирского и Дальневосточного федеральных округов. Однако материалы общественного назначения и предметы благоустройства — линолеум, изделия из керамики, гипсокартон, листовое стекло, сухие строительные смеси практически полностью поставлялись из других субъектов РФ или импортировались. Уровень использования мощностей предприятий промышленности составлял в 2009 г. 60%, а уровень износа — порядка 28%. К концу десятилетия органы власти республики начинают оказывать содействие в получении государственной поддержки предприятиям строительной сферы. В числе этих мер — субсидирование расходов, помощь в погашении процентной ставки по кредитам, предоставление микрозаймов. Постепенно увеличивались финансовые показатели предприятий отрасли. Так, в 2006 г. сальдированный финансовый результат составил 47,4 млн р., в 2008 г. — 398,3 млн р. [8]. В республике начинают появляться современные производства, среди которых стоит выделить

цементный завод в Муйском районе (ООО «Золотой Восток-Сибирь»), завод сухих строительных смесей в Заиграевском районе (ООО «Старатели-Сибири»). Кроме того, была проведена модернизация Тимлюйского завода и Селенгинского завода ЖБИ. И все-таки, проблемы модернизации, технического переоборудования, высокой энергоемкости отрасли формировали устойчивый дефицит конкурентоспособной продукции, который был препятствием для высоких темпов строительства и, как следствие, для реализации государственной жилищной политики.

Таким образом, изменение социально-экономической обстановки в последнем десятилетии XX в. и последующее за этим падение основных показателей строительной индустрии не позволяли государственным органам власти эффективно решать вопросы жилищной политики в условиях рыночной экономики в первом десятилетии XXI в. Только пристальное внимание государства, разработка и реализация национально-го проекта «Жилье» и федеральных целевых программ способствовали позитивной динамике в жилищном и строительном секторе. Несмотря на это, наибольшая финансовая нагрузка в эти годы ложилась на плечи граждан, вынужденных решать жилищные проблемы за счет долгосрочных ипотечных кредитов. Увеличение спроса на жилье в г. Улан-Удэ и государственная поддержка создали благоприятные условия для возрождения старых и появления новых предприятий строительной индустрии. Однако недостаточная оснащенность и слабая конкурентоспособность делает многие предприятия уязвимыми в случае ухудшения экономической ситуации.

### Список использованной литературы и источников

1. Денисов Н. А. Современная жилищная политика России и пути ее совершенствования / Н. А. Денисов // Уровень жизни населения регионов России. — 2010. — № 10. — С. 5-8.
2. Измеряя пространство эпох. — Улан-Удэ : ПРОФИ, 2011. — 256 с.
3. Конституция Российской Федерации. Официальное издание. — М. : Юрид. лит., 2011. — 64 с.
4. Коняхин Г. В. Государственная жилищная политика в России / Г. В. Коняхин. — М. : Изд-во МГОУ, 2011. — 273 с.
5. Косарева Н. Б. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития / Н. Б. Косарева, Т. Д. Полиди, А. С. Пузанов // Вопросы экономики. — 2013. — № 3. — С. 109–125.
6. О концепции развития строительного комплекса Республики Бурятия на 2003–2010 гг. : постановление Правительства Республики Бурятия от 27 дек. 2002 г. № 374 // Собр. Законодательства Республики Бурятия. — 2002. — № 13 (45).
7. Республика Бурятия 75 лет: стат. сб. — Улан-Удэ, 1998. — 320 с.
8. Республиканская целевая программа «Жилище» Республики Бурятия на 2011–2015 гг. [Электронный ресурс] / Постановление Правительства Республики Бурятия от 25 апр. 2011 г. № 185. — URL : [http://ww.economy.govrb.ru/investing/department\\_programs\\_and\\_public\\_investment/normativ](http://ww.economy.govrb.ru/investing/department_programs_and_public_investment/normativ).

**Информация об авторе**

*Тихонов А.Л.* — аспирант, отдел истории, этнологии и социологии, Институт монголоведения, буддологии и тибетологии Сибирского отделения Российской академии наук, 670047, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 6, e-mail: imbt88@mail.ru.

**Author**

*Tikhonov A.L.* — PhD student, Department of History, Ethnology and Sociology, Institute of Mongolian, Buddhist and Tibetan Studies, Siberian Branch of the Russian Academy, 6, Sakhiyanova Str., 670047, Ulan-Ude, e-mail: imbt88@mail.ru.

УДК 334.012.64  
ББК 65.292.3

**А.В. ТУДУПОВА**  
**Е.Л. ОЧИРОВА**

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ  
РАЗВИТИЯ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА  
В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ**

Повышение эффективности сельского хозяйства во многом зависит от развития малого агробизнеса. В статье рассмотрено состояние малого бизнеса на селе, который представлен крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и личными подсобными хозяйствами. А также выведены основные проблемы, с которыми сталкиваются субъекты малого предпринимательства. Выявлен ряд задач в рамках нескольких направлений, способствующих развитию малого предпринимательства на селе.

**Ключевые слова:** малый агробизнес, крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, сельское хозяйство, государственная программа, социальная инфраструктура.

**A.V. TUDUPOVA,**  
**E.L. OCHIROVA**

**CURRENT STATUS AND PROBLEMS  
OF SMALL BUSINESS DEVELOPMENT  
IN RURAL AREAS**

Improving the efficiency of agriculture depends largely on the development of small agribusiness. The article examines the state of small business in rural areas, which is represented by private (peasant) farms and private farms. Also removed the main problems faced by small businesses. Identified a number of problems in several areas, contributing to the development of small business in rural areas.

**Keywords:** small agribusiness, peasant (farmer) farms, private farms, agriculture, government program, social infrastructure.