Власов Сергей Александрович

РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В ДАЛЬНЕВОСТОЧНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ В НАЧАЛЕ XXI В.

В статье на значительном статистическом материале исследуется состояние жилищной проблемы в Дальневосточном федеральном округе в современных условиях. Выделяются основные категории населения, нуждающиеся в улучшении жилищных условий при использовании государственной поддержки. Предлагаются средства решения жилищной проблемы.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2012/7-2/10.html

Источник

Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики

Тамбов: Грамота, 2012. № 7 (21): в 3-х ч. Ч. II. С. 44-47. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2012/7-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: voprosy_hist@gramota.net

11. **Итина М. А., Яблонский Л. Т.** Мавзолеи Северного Тагискена. Поздний бронзовый век Нижней Сырдарьи. М.: Восточная литература РАН, 2001. 186 с.
12. **Моргунова Н. Л.** Курганы у сел Краснохолм и Кардаилово в Илекском районе // Археологические памятники Оренбуржья: сб. материалов. Оренбург, 1996. Вып. I. С. 8-43.
13. **Скрипкин А. С.** Азиатская сарматия. Проблемы хронологии и ее исторический аспект. Саратов: Изд-во Сарат. ун-та, 1990. 300 с.
14. **Таиров А. Д.** Кочевники Урало-Казахстанских степей в VII-VI вв. до н.э. Челябинск: Изд–во Юж.-Урал. гос. ун-та, 2007. 274 с.
15. **Таиров А. Д.** Ранний железный век // Древняя история Южного Зауралья. Челябинск: Изд–во Юж.-Урал. гос. ун-та, 2000. Т. 2. Ранний железный век и Средневековье. С. 3-205.
16. **Чугунов К. В.** Серьги раннескифского времени Саяно-Алтая: происхождение традиции и типологическое развитие // Исторический опыт хозяйственного освоения Западной Сибири: сб. научных трудов / под ред. Ю. Ф. Кирюшина и А. А. Тишкина. Барнаул: Изд. АГУ, 2003. Кн. 1. С. 386-395.
17. **Шульга П. И., Уманский А. П., Могильников В. А**. Новотроицкий некрополь. Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2009. 329 с.

CENTRAL ASIAN "IMPRINT" IN FUNERAL RITE OF SOUTHERN URAL EARLY NOMADS: BY THE MATERIALS OF SVISTUNOVO BURIAL GROUND I

Oleg Fedorovich Bytkovskii
Scientific-Research Archaeological Center
Orsk Classical-Technological Institute (Branch) of Orenburg State University
orsk.bof@mail.ru

The author presents the field studies results of the extraordinary funeral complex of early nomads in East Orenburg area, determines the belonging of the monument to Prokhorovka culture, substantiates its chronological position within the IVth-IIIrd centuries BC, and shows that the gravestone design feature, which draws closer together with mausoleum structures in Central Asia, the close analogies of certain funeral clothing items with the materials of Central Asian monuments confirm the hypothesis that the process of the Aral Sea region developing by Southern Ural nomads was activated due to a number of reasons (environmental, demographic, economic, political) during this period.

Key words and phrases: early Iron Age; Prokhorovka culture; Southern Ural; Aral Sea region; funeral rite; mausoleum.

УДК 332.8(571.6)

В статье на значительном статистическом материале исследуется состояние жилищной проблемы в Дальневосточном федеральном округе в современных условиях. Выделяются основные категории населения, нуждающиеся в улучшении жилищных условий при использовании государственной поддержки. Предлагаются средства решения жилищной проблемы.

Ключевые слова и фразы: жилищное строительство; ветхое и аварийное жилье; стройматериалы; строительные кадры; ипотека.

Сергей Александрович Власов, к. ист. н.
Отдел социально-политических исследований
Институт истории, археологии и этнографии народов Дальнего Востока
Дальневосточное отделение Российской академии наук
vlasov54@bk.ru

РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В ДАЛЬНЕВОСТОЧНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ В НАЧАЛЕ XXI В.©

Решение жилищной проблемы в Дальневосточном федеральном округе (ДВФО) – обеспечение людей современным, комфортным, доступным жильем – является одной из важнейших геополитических и социально-экономических задач государственной политики. Это было важно в прошлом, когда шло заселение дальневосточных земель и формировалось население региона, актуально и в современных условиях, когда уменьшение населения создает предпосылки возможной потери этой российской территории. Остановить сокращение населения, а в перспективе увеличить его численность возможно при условии, что на Дальнем Востоке будет решена проблема обеспечения жильем как местных жителей, так и мигрантов, пожелавших приехать сюда на постоянное место жительство. Главным средством решения жилищной проблемы является активизация жилищного строительства.

Социально-экономические преобразования, произошедшие в нашей стране в 1990-е гг., сказались на жилищном строительстве. Долгие годы (1958-1991) оно велось в широких масштабах, и его можно характеризовать как

© Власов С. А., 2012

массовое. С началом экономических реформ в 1992 г. объемы жилищного строительства резко сократились. Если в 1990 г. в ДВФО было построено жилых домов общей площадью 3,911 млн кв. м, то в 1995 г. этот показатель составил 1,898 млн кв. м, в 2000 г. – 0,798 млн кв. м [7, с. 482]. Таким образом, почти за 10 лет с начала радикальных экономических преобразований объемы жилищного строительства на Дальнем Востоке сократились почти в пять раз. Это произошло, поскольку государство перестало финансировать жилищное строительство, отказалось от обязательств перед гражданами по предоставлению им жилья, возложив на них обязанность самим решать жилищные проблемы за счет собственных или заемных средств. Но из-за отсутствия средств у подавляющей части населения приток капиталовложений в строительную отрасль резко сократился, что и привело к сокращению объемов жилищного строительства.

В начале 2000-х гг., когда в стране стабилизировалась социально-экономическая ситуация, выросли доходы дальневосточников, положение в строительной отрасли немного улучшилось, объемы жилищного строительства стали постепенно возрастать. Статистика первого десятилетия 2000-х гг. по объемам ввода жилья в эксплуатацию в ДВФО выглядит следующим образом. В 2003 г. было построено жилых домов общей площадью 0,816 млн кв. м, в 2006 г. – 1,091 млн кв. м, в 2010 г. – 1,632 млн кв. м [5, с. 32]. Однако подобные темпы жилищного строительства не позволят решить существующую жилищную проблему в ближайшие годы. В мировой строительной практике давно сложилось «золотое правило» – для решения жилищной проблемы надо строить на каждого жителя в год не менее 1 кв. м жилой площади. Таким образом, при населении Дальнего Востока в 6,283 млн чел. (2010 г.) ежегодно необходимо строить не меньше 6 млн кв. м, то есть увеличить объемы жилищного строительства почти в четыре раза.

При этом следует учитывать, что в ДВФО (прежде всего, в северных районах) очень много ветхого и аварийного жилья, которое невозможно ремонтировать, оно подлежит сносу, а людей, проживающих там, необходимо расселять. Больше всего подобного жилья в Якутии. В 2010 г. удельный вес ветхого и аварийного жилого фонда составлял там 14,4%, в Магаданской области –11,1% в Сахалинской области – 9,1% [Там же]. Для расселения людей из аварийного жилья нужно построить новые дома, но помимо этого необходимо обеспечить жильем бюджетников, молодые семьи, детей-сирот, военнослужащих. На начало 2010 г. на Дальнем Востоке в очереди на улучшение жилищных условий числилось 514 тыс. чел. (примерно 165 тыс. семей), или 8% населения ДВФО, а за 2008-2010 гг. улучшили условия проживания только 10% нуждающихся [6].

Жилье необходимо строить как для горожан, так и для жителей сельской местности. По оценкам специалистов, для того чтобы обеспечить жильем жителей сел Амурской области, необходимо строить по 30-40 тыс. кв. м ежегодно, что намного ниже реальных показателей ввода жилья в эксплуатацию за последние годы. В 2009 г. в селах Амурской области было построено чуть больше 8 тыс. кв. м, а в 2010 г. – 14 тыс. кв. м [1].

Сложно решать жилищную проблему молодым дальневосточникам. Они начинают свою трудовую деятельность, не имеют должной квалификации и не способны достаточно зарабатывать, чтобы приобрести квартиру. Специально для молодежи во всех субъектах ДВФО были приняты программы по оказанию помощи молодым семьям в приобретении жилья. В Хабаровске на начало 2011 г. было зарегистрировано 3 219 молодых семей, не имевших своего жилья и изъявивших желание стать участниками краевой программы «Квартира молодой семье» [4]. В то же время за последние годы в городе в среднем ежегодно квартиры приобретали немногим более 500 молодых семей.

В жилье нуждается не только гражданское население, многие кадровые военнослужащие, проходящие службу на Дальнем Востоке, не имеют своего жилья и вынуждены жить в арендуемых квартирах. Только в соединениях и воинских частях Краснознаменного Дальневосточного объединения Военно-воздушных сил и противовоздушной обороны в 2009 г. 80% военных летчиков в возрасте от 45 до 55 лет не имели своего жилья. Здесь в очереди желающих получить квартиры и остаться после службы на Дальнем Востоке числилось 2 897 офицеров [8]. По результатам анкетирования из-за неудовлетворительного решения жилищной проблемы лишь 10% кадровых военных планировали после ухода в запас связать свою дальнейшую жизнь с Дальним Востоком. Хотя очевидно, что офицеры запаса смогли бы принести пользу ДВФО.

Все вышеперечисленные факты свидетельствуют о том, что для обеспечения жильем остронуждающихся местных жителей (без учета возможных переселенцев) следует значительно увеличить объемы жилищного строительства. Но для начала следует хотя бы достигнуть того уровня, который был в годы Советской власти. По прошествии двадцати с лишним лет с начала перехода к новой модели социально-экономического и политического развития в Дальневосточном федеральном округе не удалось даже приблизиться по объемам жилищного строительства к показателям советской эпохи.

В настоящее время в строительной отрасли имеются многие трудноразрешимые проблемы. К их числу относится кадровая. Не хватает как квалифицированных рабочих, так и профессиональных руководителей, готовых сделать ставку на новые технологии и материалы, умеющих планировать стратегию для всех этапов строительства. Поколение строителей, получившее профессиональную подготовку в годы Советской власти, практически сошло, а молодежь, выросшая в новых социально-экономических условиях, не желает работать на стройке. За годы реформ утратилась сложившаяся ранее система подготовки квалифицированных строительных кадров. Сохранившиеся профильные учебные заведения не имеют социального заказа, а строительные организации в целях экономии не вкладывают средства в подготовку профессионалов, предпочитая пользоваться услугами «гастарбайтеров» из ближнего и дальнего зарубежья.

Помимо нехватки кадров на увеличении объема работ сказывается дефицит строительных материалов. Многие существовавшие предприятия по выпуску стройматериалов за годы реформ были ликвидированы, а оставшиеся продолжают работать на устаревшем изношенном, технологически отсталом оборудовании. Сейчас часть стройматериалов ввозится из-за границы. Из соседнего Китая на Дальний Восток в большом количестве завозится цемент, кирпич, отделочные материалы.

К числу проблем, сдерживающих строительство жилья, следует отнести большие сложности в получении земли под застройку, отсутствие подготовленных под строительство участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, и недостаточную проработку в муниципальных документах градостроительного планирования. В крупных городах Дальнего Востока за последние годы все земельные участки, особенно в центральной части городов, были выбраны, что побуждает вести точечную застройку, при этом ликвидируются зеленые насаждения, детские и спортивные площадки, а это ухудшает качество жилой застройки городов. Строителям предлагается возведение жилья на окраинах, при этом на застройщиков жилья возлагается обязанность строительства инженерно-технических коммуникаций с последующей передачей их в собственность сетевым организациям, без компенсации за понесенные расходы при прокладке сетей. Такая схема строительства, когда строительные компании тратят на возведение инженерно-технических коммуникаций до 30% сметы, не только значительно увеличивает расходы на жилищное строительство, но и в конечном итоге тормозит его.

Еще одним фактором, снижающим объемы жилищного строительства, являются слабые финансовые возможности населения Дальнего Востока. Для подавляющего большинства рядовых дальневосточников единственным способом приобретения жилья является его покупка в кредит через ипотеку, но она для многих из-за низких доходов недоступна.

По мнению директора агентства ОАО «Наш дом – Приморье» М. А. Ломакиной, в 2006 г. ипотечный кредит могли позволить себе взять лишь 8-9% жителей Приморского края. Их доход позволял, взяв ипотечный кредит, ежемесячно осуществлять выплату по его погашению на протяжении нескольких лет без ущерба для семейного бюджета. Подобная ситуация характерна и для Хабаровского края. Среднестатистический заемщик должен иметь среднемесячный доход более 30 тыс. руб., что позволит приобрести лишь однокомнатную квартиру. Для покупки через ипотеку двухкомнатной квартиры совокупный среднемесячный доход должен составлять более 40 тыс. руб., что намного выше среднемесячной зарплаты по краю. По данным социологических исследований, проведенных в 2007 г., ипотечные кредиты были доступны только 5% жителей Хабаровского края [3]. Свидетельством недоступности ипотеки может служить тот факт, что в 2006 г. в Хабаровске из-за высоких цен на жильё и высоких ставок по ипотечным кредитам 20% квартир в новых домах остались невостребованными. В 2009 г. в Хабаровском крае ипотечным кредитом воспользовались всего 2 075 семей, что намного меньше, чем в 2008 г., хотя благодаря администрации края было достигнуто соглашение с банками о снижении ставки по ипотечным кредитам до 13,5% [2]. Тем не менее даже такими условиями средняя семья, на которую и рассчитана ипотека, воспользоваться не может.

По мнению аналитиков, ипотека станет общедоступной лишь в том случае, если ставка по ипотеке снизится до 8-9%. Однако у региональных банков нет «длинных денег» на развитие ипотеки, чтобы снизить процентную ставку и удлинить сроки кредитования. В 2006 г. в ДВФО лишь 6% всех сделок купли-продажи пришлось на сделки с привлечением заемных средств, т.е. ипотеки. Лидером региона по этому показателю стал Владивосток, где доля этих сделок составила 11% [9].

Вышеприведенные данные показывают, что в настоящее время роль ипотеки на жилищном рынке не является определяющей. У потеки есть три существенных недостатка: низкие доходы основной части дальневосточников, высокие процентные ставки по кредиту, высокий первоначальный взнос при покупке жилья через ипотеку (до 30% стоимости квартиры). Ипотека пока еще не оказала существенного влияния на увеличение объемов жилищного строительства, как показывает практика, сейчас чаще всего берут ипотечный кредит не для приобретения новой квартиры, а для покупки жилья на вторичном рынке. А это значит, что деньги не идут на развитие жилищного строительства.

В целом приходится констатировать, что только за счет частного предпринимательства улучшить положение дел в строительной индустрии, чтобы значительно повысить объемы жилищного строительства, невозможно. Здесь нужна мощь государства. Тем более что опыт последних лет по решению крупных строительных проектов, таких как строительство объектов к саммиту АТЭС 2012 г. во Владивостоке, показывает, что при желании при активном участии государства можно в короткие сроки решить сложные проблемы по возведению различных объектов.

Для Дальнего Востока вмешательство государства в жилищное строительство особенно важно в геополитическом аспекте. Сопредельные с российским Дальним Востоком страны (прежде всего, Китай) активно развиваются, и в перспективе, если население региона не возрастет, возникнет потенциальная угроза потери этой территории для России.

В чем, на наш взгляд, должно быть участие государства в жилищном строительстве на Дальнем Востоке? Здесь есть несколько направлений. Одно из основных – это прямое государственное участие в жилищном строительстве. Здесь возможна схема, когда государство выступает заказчиком, финансирует жилищное строительство и получает готовое жилье, предоставляя его на условиях социального найма нуждающимся гражданам. Второе (или параллельный вариант) – создание государственных строительных компаний, которые занимаются жилищным строительством. При этом не следует опасаться, что предоставление государственного

жилья нуждающимся на условиях социального найма будет своеобразной «раздачей» малоимущим дальневосточникам. Речь идет о предоставлении жилья во временное пользование на условиях аренды, как это имело место в странах Западной Европы после окончания Второй мировой войны. Тогда крайне острая жилищная проблема была решена при непосредственном государственном вмешательстве, когда велось строительство недорого социального жилья экономкласса.

Еще одним направлением можно считать вариант, при котором мощные корпорации и объединения с участием государственного капитала будут вести жилищное строительство хозяйственным способом (как это было в годы Советской власти) и тем самым обеспечивать всех своих работников жильем.

Помимо этого, государственное участие в жилищном строительстве может заключаться в законодательно-правовой плоскости – создании благоприятных условий для деятельности строительных компаний, занимающихся жилищным строительством, привлечении к жилищному строительству иностранных строительных компаний. В целом весь комплекс мер, осуществленных государством, должен привести к тому, чтобы на Дальнем Востоке резко возросли объемы жилищного строительства.

При этом следует учитывать, что исторический опыт показывает, чтобы «раскрутить маховик» жилищного строительства, необходимо развивать производство строительных материалов и подумать о решении кадровой проблемы. Хотя последняя, как показал опыт возведения объектов саммита АТЭС 2012 г., решается достаточно «просто» – за счет завоза рабочей силы из других районов страны и из-за рубежа. Но для Дальнего Востока это не совсем приемлемый вариант, поскольку регион нуждается в постоянном населении, а не вахтовых и сезонных работниках.

Особое внимание следует уделить государственному жилищному строительству в малых городах и сельской местности Дальнего Востока. Здесь должно действовать «золотое правило» – молодой специалист, поступающий на работу в бюджетную организацию (медицина, народное образование, правоохранительные органы), должен получать от государства качественное жилье, а при увеличении состава семьи менять его на более просторное.

На протяжении всей своей истории российский Дальний Восток обустраивался и обживался при прямом непосредственном участии государства, частная инициатива лишь сопутствовала этому процессу. Положение дел в жилищном строительстве показывает, что и в современных условиях без активного государственного участия здесь не обойтись. Нельзя в решении жилищной проблемы делать ставку только на коммерческое жилье, необходимо строить социальное жилье и сдавать его на условиях долгосрочной аренды малоимущим дальневосточникам.

Для Дальнего Востока решение жилищной проблемы представляется крайне важным. Население региона сокращается, и если в ближайшее время в обеспечении жильем нуждающихся не произойдут позитивные перемены, это может привести к «люмпенизации» малоимущих, дополнительному оттоку части дальневосточников, прежде всего молодежи. Подобная ситуация резко ухудшит геополитическое положение России в Азиатско-Тихоокеанском регионе, никакие «саммиты» и другие попытки федеральной власти придать привлекательность российскому Дальнему Востоку не спасут положение, при котором огромная, богатая ресурсами территория окажется попросту обезлюденной.

Список литературы

1. **Александрова Т.** В село на новоселье // Российская газета. 2010. 21 октября.
2. **Басов В.** Квартирный вопрос // Российская газета. 2010. 11 марта.
3. **Галушко Е.** Стоимость квадратуры // Российская газета. 2011. 18 октября.
4. **Глебова И.** Квадратура круга // Российская газета. 2011. 17 февраля.
5. **Дальний Восток России: положение Приморского края в сравнении с другими субъектами ДВФО**: стат. сб. Владивосток: Приморскстат, 2011. 75 с.
6. **Дмитракова Т.** Ни дня без стройки // Российская газета. 2010. 26 августа.
7. **Российский статистический ежегодник: 2006.** М.: Росстат, 2006. 806 с.
8. **Роща С.** Дом для офицера // Российская газета. 2009. 19 февраля.
9. **Сухова Э.** Ипотека в цифрах // Золотой Рог. Владивосток, 2007. 1-7 мая.

HOUSING PROBLEM SOLUTION WITHIN FAR EASTERN FEDERAL DISTRICT AT THE BEGINNING OF THE XXIST CENTURY

Sergei Aleksandrovich Vlasov, Ph. D. in History
Department of Social-Political Researches
Institute of History, Archeology and Ethnography of Far East Peoples
Far Eastern Branch of Russian Academy of Sciences
vlasov54@bk.ru

The author studies the state of housing problem in Far Eastern Federal District under modern conditions basing on significant statistical material, emphasizes the main categories of population in need of housing conditions improvement under the state support, and suggests the means for housing problem solution.

Key words and phrases: house construction; ramshackle and conducive to accident housing; construction materials; construction personnel; mortgage.