

ную привлекательность диплома о высшем образовании, умение применять знания на практике. Таким образом, качество высшего образования – это комплексная характеристика системы высшего образования, которая отражает степень соответствия как образовательных услуг, так и образовательных результатов нормативным требованиям и ожиданиям современного общества и рынка труда.

Качество высшего образования – это многофакторный объект анализа. Это так же очевидно, как и то, что повысить качество высшего образования возможно лишь при усилении всех участников образовательного процесса, но в особенности государства. Это вызвано тем, что в системе высшего образования множество проблем, которые способны эффективно решить только государство. К ним можно отнести низкие по сравнению с развитыми странами объемы финансирования, остаточный принцип финансирования, увеличение среднего возраста преподавателей в связи низкой долей молодых преподавателей, угроза разрыва традиций в высшей школе и т. д.

#### Библиографические ссылки

1. Послание Президента РФ Дмитрия Медведева Федеральному Собранию Российской Федерации от 12.11.2009 г. // Российская газета. – 2009. – № 214.
2. Аристотель. Категории. – М.: Государственное социально-экономическое издательство, 1939.
3. Гегель Г. В. Ф. Собр. соч. В 14 т. – Т. 1 – URL: [http://mirknig.com/knigi/guman\\_nauki/1181308307-gegel-sobranie-sochinenij-v-14-tomax.html](http://mirknig.com/knigi/guman_nauki/1181308307-gegel-sobranie-sochinenij-v-14-tomax.html) (дата обращения: 13.11.2011).
4. Толковый словарь В. И. Даля. – URL: <http://slovardalja.net/word.php?wordid=13028> (дата обращения: 13.11.2011).
5. Толковый словарь С. И. Ожегова. – URL: <http://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=10902> (дата обращения: 13.11.2011).
6. Большая советская энциклопедия. – URL: <http://bse.sci-lib.com/article060128.html> (дата обращения: 13.11.2011).
7. ГОСТ Р ИСО 9000-2001. Система менеджмента качества. Основные положения и словарь. – М., 2001.
8. Субетто А. И. Качество непрерывного образования: логика развития и проблемы (лекция в Санкт-Петерб. гос. акад. последипл. пед. образ.). – СПб.: СПГАППО, 2005. – 75 с.
9. Текст Болонской декларации. – URL: <http://iic.dgtu.donetsk.ua/russian/ovs/bologna.html> (дата обращения: 13.11.2011).
10. Об образовании: Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. № 3266-1 // Российская газета. – 1992. – № 172.
11. Общероссийская система оценки качества образования (ОСОКО). – URL: <http://www.reitor.ru/ru/analytic/quality/index.php?id19=98> (дата обращения: 13.11.2011).
12. Федеральный государственный образовательный стандарт. – URL: <http://standart.edu.ru/catalog.aspx?CatalogId=789> (дата обращения: 13.11.2011).

*A. P. Dmitrieva*, Candidate for a Degree, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

*E. A. Polishchuk*, Doctor of Economic Sciences, Professor, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

#### The Quality of Higher Education as a Factor in Modernization of Russia

*The necessity of modernization strategy of Russian economy is analyzed. Some factors of modernization such as science development and higher education were studied. A role of higher education quality as a basic factor of modernization in Russia is emphasised.*

**Key words:** modernization, postindustrial society, quality, quality of higher education.

УДК 338.45: 69

**Н. Л. Тарануха**, доктор экономических наук, профессор, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

**З. Р. Бакирова**, аспирант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

### ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ – ОСНОВА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНА

*В основе всех предлагаемых разными специалистами систем жилищных индикаторов лежат две основные группы, характеризующие основу жилищной сферы: адекватность жилища и доступность жилища. Обеспечение права человека на адекватное и доступное жилище и в XXI веке остается одной из главных социально-экономических проблем мирового сообщества.*

**Ключевые слова:** инвестиционно-строительная деятельность, адекватность, доступность жилища, градостроительная документация.

**Р**ыночные трансформации в экономике России и регионов, обеспечивая экономический рост и развитие товарных рынков, в то же время обуславливают некоторые негативные явления в жилищной сфере, которые проявляются в следующем:

– дифференциация населения по уровню благосостояния и жилищным условиям;

– диспропорция в развитии региональных рынков жилья с преобладанием продаж элитного и улучшенного жилья, не доступного для основной массы населения;

– нарастание физического и функционального износа существующего жилищного фонда и жилищно-коммунальной инфраструктуры;

– проживание большей части домохозяйств в неадекватном жилище, как по качеству, так и по размеру.

Острота проблемы формирования качественной жилой среды как основы качества жизни населения проявилась в необходимости принятия национально-приоритетного проекта «Доступное и качественное жилье – гражданам России». Реализация проекта направлена прежде всего на обеспечение доступности и адекватности жилища для населения. Поэтому разработка методик оценки жилищных индикаторов и их мониторинга становятся важнейшими научно-практическими задачами.

Индикаторы адекватности жилища характеризуют степень реализации прав человека на достойную, безопасную и комфортную жилую среду. Индикаторы доступности жилища характеризуют возможности и условия реализации жилищных прав человека.

При этом можно утверждать, что показатели адекватности жилища характеризуют состояние жилищной сферы, а показатели ее доступности – условия ее развития. Исходя из особой значимости этих индикаторов с точки зрения состояния и развития жилищной сферы представляется целесообразным рассмотреть их содержание и методы определения.

Адекватность жилища представляет собой способность жилища удовлетворять потребности человека в соответствии с современными требованиями общества и имеет количественную и качественную оценку: количественной оценкой адекватности жилища являются его размеры относительно размеров объектов жилой недвижимости, характеризующие достаточность жилища, а качественной – система параметров, с помощью которых можно описать степень соответствия свойств жилища требованиям потребителя. Индикаторами достаточности жилища являются количество комнат в жилище и его общая площадь, приходящиеся на одного проживающего в нем члена домохозяйства, а индикаторами качества жилища выступают показатели благоустройства, степени износа жилища, материал ограждающих конструкций, место расположения и т. д. [1].

Доступность жилища характеризует инвестиционные возможности населения на рынке жилья. В исследованиях, посвященных изучению инвестиционного потенциала населения на рынке жилой недвижимости, для оценки доступности жилья применяют в качестве основного показателя индекс доступности жилья. Формулы расчета индексов доступности в различных методиках могут изменяться – от наиболее простой, показывающей соотношение стоимости жилья и доходов объектов жилой недвижимости, до наиболее сложных, учитывающих потребительские расходы, уровень сбережений объектов жилой недвижимости, процентную ставку доходности ценных бумаг при ус-

ловии инвестирования в них средств для приобретения жилья.

В рамках данного исследования была выполнена оценка адекватности и доступности жилища в России и Удмуртской Республике как в одном из типичных регионов России с типичными для большинства субъектов Российской Федерации экономическими, социальными и политическими условиями.

Одним из основных показателей адекватности жилища является характеристика типа занимаемого семьей жилого помещения – индивидуальный дом, отдельная квартира, коммунальная квартира, жилое помещение в общежитии и т. д.

За последние 10 лет в экономику и социальную сферу инвестировано около 300 млрд рублей. В качестве одной из приоритетных задач является обеспечение населения, в том числе молодых семей, благоустроенным жильем. С 2001 по 2010 г. построено более 4 млн кв. м жилья, выдано льготных и ипотечных жилищных кредитов и займов на сумму свыше 26 млрд рублей. При максимально льготных условиях кредитования государственную поддержку в УР получили свыше 3300 молодых семей, в том числе по программе «Жилье для молодых семей» – свыше 2000 семей.

В Ижевске за 2006–2010 гг. введено 1 млн 57 тыс. кв. м жилья. В том числе в 2010 г. введено 233 тыс. кв. м жилья – это наилучший показатель за последние шестнадцать лет. По темпам роста показателя ввода жилья Ижевск занял 5-е место среди 14 региональных центров Приволжского федерального округа.

На реализацию мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного жилого фонда за 6 лет в Ижевске из бюджетов всех уровней привлечено около 700 млн рублей. Жилищные условия смогли улучшить 729 семей.

Приоритетной формой участия бюджета УР в обеспечении жильем населения признана поддержка отдельных категорий граждан, перед которыми государство имеет определенные обязательства в решении их жилищных проблем, через предоставление им субсидий на приобретение жилья. Для данной категории граждан немаловажную роль сыграло предоставление кредитов для приобретения жилья, с компенсацией процентной ставки до уровня 5–7 % годовых и предоставление бесплатных безвозмездных субсидий, до 50 % от суммы полученного кредита, при рождении 2-го и последующего ребенка за счет средств бюджета УР.

Развитие города во многом определяется уровнем развития строительной отрасли, объем инвестиций в основной капитал. На строительном рынке Ижевска сформировался широкий спектр компаний заказчиков-застройщиков, которые определяют политику в области строительства в целом по городу. Наряду с такими крупными строительными организациями, как ФГУП «УССТ № 6» и № 8 при Спецстрое России, на строительном рынке стоит отметить фирмы: ООО «КОМОС-Строй», ООО «АСПЭК-Домстрой», ООО «ТИТАН-Инвестстрой», ООО «Талан» и др.

Широкий спектр компаний на строительном рынке позволил сформировать ассортиментную политику по уровню комфорта и типу жилья, но в главную очередь – по уровню предлагаемой цены [2].

Дальнейшее развитие строительного комплекса в значительной степени взаимосвязано с разработкой градостроительной документации, реконструкцией инженерных сетей. Большая антропогенная нагрузка на существующую инфраструктуру, в том числе и дорожную сеть, без разработанной ранее градостроительной документации приведет в последующем к еще большему удорожанию строительства сетей, жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Во избежание негативных последствий одним из приоритетных направлений дальнейшего развития города Ижевска является освоение и строительство новых микрорайонов, модернизация объектов коммунальной инфраструктуры. Для реализации данного направления необходимо наличие документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

В Ижевске такие документы разработаны и утверждены. Прежде всего это Генеральный план г. Ижевска, утвержденный решением городской думы г. Ижевска от 6 июня 2006 г. № 96, и Правила землепользования и застройки г. Ижевска, утвержденные решением городской думы г. Ижевска от 27 ноября 2007 г. № 344.

Генеральный план города предусматривает следующие проектные периоды:

- I этап (первая очередь строительства) – до 2015 г.
- II этап (расчетный срок Генерального плана) – до 2025 г.
- III этап – прогноз на 25-30 лет (территории, резервируемые для перспективного градостроительного развития города за пределами расчетного срока Генерального плана).

В целях реализации первой очереди Генерального плана г. Ижевска и для обеспечения перспектив строительства на ближайшие годы в Ижевске ведется разработка 27 проектов планировки.

Работы, связанные с разработкой документации по планировке территории, выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития крупных элементов планировочной структуры на территории города позволят:

- подготовить участки для предоставления под комплексное освоение для жилищного строительства;

- определить коридоры улично-дорожной сети и магистральных инженерных коммуникаций;

- выполнить резервирование земель с последующим изъятием для государственных и муниципальных нужд;

- организовать качественное современное социальное обслуживание населения;

- существенно упростить оформление земельных участков, упростить процедуру оформления разрешения на строительство.

Таким образом, наличие утвержденных проектных планировок, схем развития инженерных сетей и сооружений, решение вопросов строительства магистральных сетей и других объектов энергообеспечения районов жилой застройки придаст Ижевску инвестиционную привлекательность и позволит ввести в ближайшие 10-15 лет более 4 млн кв. м жилья.

Регулирование инвестиционной деятельности региональными органами власти должно быть основано на комплексном подходе к решению задач. Основной спрос в инвестиционно-строительной сфере – это спрос на долгосрочные инвестиции под инвестиционные проекты и на доступное жилье. В настоящее время федеральными органами власти предлагаются различные варианты поддержки строительного комплекса, но реализация данных программ «пробуксовывает» из-за неверных расчетов закупочной цены 1 кв. м. Основной составляющей расчетной стоимости квадратного метра является стоимость строительных материалов. Стоимость материала берется на момент расчета цены. Но строительство осуществляется в продолжительный период, и стоимость может варьироваться на сумму 30–40 % от первоначальной цены материала. Для более эффективной работы федеральных программ поддержки строительного комплекса необходимо предусматривать компенсационные меры на региональном уровне власти.

#### Библиографические ссылки

1. Тарануха Н. Л. Системотехническая оценка проектных решений в строительстве. – Ижевск : Изд-во ИжГТУ, 2003. – 212 с.

2. Грахов В. П. Оценка состояния жилищно-строительного комплекса в городе Ижевске / По пути к возрождению: теория и практика управления в условиях экономического кризиса : Науч. тр. Рос. науч.-практич. конф. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – С. 115–121.

---

N. L. Taranukha, Doctor of Economics, Professor, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

Z. R. Bakirova, Postgraduate Student, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

#### Formation of the Market of Affordable Housing as a Basis of Region Investment Appeal

*In a basis of all housing indicators systems offered by different experts the appropriateness of dwelling and its accessibility are two basic groups describing a housing sphere. The guarantee of right of man for appropriate and accessible dwelling even in 21<sup>st</sup> century is still one of the main social and economic problems of the world community.*

**Key words:** investments and building activity, appropriateness of dwelling, availability of dwelling, the town planning documentation.