

Зенкина Марина Валентиновна**Zenkina Marina Valentinovna**

доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры экономики в строительстве
Тюменского индустриального университета

D.Phil. in Economics, Professor,
Economics in Construction Department,
Industrial University of Tyumen

ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РОССИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

THE CHARACTERISTICS OF THE STATE HOUSING POLICY IMPLEMENTED IN MODERN RUSSIA

Аннотация:

В статье на основе анализа процесса реализации государственной жилищной политики выявлены проблемные моменты, состоящие в отсутствии широкого спектра предоставляемых гражданам видов жилья, интереса федеральной власти к развитию иных способов решения жилищных проблем, кроме приобретения жилья на праве собственности; в наличии на всех этапах реализации проектов строительства жилья большого количества административных процедур; в нерешенности вопроса регистрации прав на земельные участки в некоторых конкретных случаях; в присутствии монополизма как строителей, так и поставщиков строительных материалов и др. Указанные проблемы свидетельствуют об отсутствии в стране научно обоснованной жилищной стратегии и разработанной на ее основе жилищной политики и определяют необходимость решения сформулированных и перечисленных в статье задач в данной сфере.

Ключевые слова:

жилищная политика, жилищное строительство, арендное жилье, регистрация прав на земельные участки, административные процедуры, стоимость владения жильем, стоимость присоединения к инженерным коммуникациям, ипотека.

Summary:

The research analyzes the problems of housing policy implemented in Russia by the state. It includes a narrow range of types of housing provided for citizens, the lack of interest of federal authorities in developing other ways to address housing problems except for home-ownership, lots of administrative delays in house-building, the problematic registration of land title in particular cases, monopolist developers and construction-related suppliers. The above-mentioned issues prove that there are no science-based housing strategy and housing policy developed in this regard. Besides, it is necessary to meet the challenges set forth in the research.

Keywords:

housing policy, house-building, rental housing, registration of land title, administrative delays, cost of tenure, cost of connection to utilities, mortgage.

Строительство жилья должно стать локомотивом социально-экономического развития страны, поскольку накопленный опыт свидетельствует о том, что все страны Европы после Второй мировой войны выходили из кризиса за счет жилищного строительства, так как одно рабочее место в нем создает пять рабочих мест в смежных отраслях – производстве стройматериалов, оборудования, конструкций, мебели, сантехники и т. д. Кроме того, политика государства в этой области – это часть стратегии обеспечения общего развития и благосостояния [1].

В России приобретение жилья на праве собственности – основной вид жилья, тогда как рыночная экономика предусматривает свободное перемещение капиталов, товаров, трудовых ресурсов. Данное обстоятельство обуславливает наличие широкого спектра предоставления жилищных условий вне зависимости от географической локации жилой недвижимости и регистрации прав собственности на нее.

Известно и широко реализуется множество способов удовлетворения потребности в жилье:

- корпоративное срочное пользование,
- корпоративное бессрочное пользование,
- краткосрочная социальная аренда,
- долгосрочная социальная аренда,
- частная долгосрочная аренда с правом выкупа и др.

В Российской Федерации практически нет жилья, которое возводится для сдачи в аренду, поскольку рентабельность его значительно ниже, чем прибыльность жилья, построенного для продажи.

Между тем доходные дома имели широкое распространение в дореволюционный период. В них сдавались внаем комнаты и квартиры, которые приносили неплохую прибыль своим владельцам. Средний, крупный капитал не отказывался от такого занятия по причине низкой рентабельности. В настоящее время такая возможность получения прибыли не используется.

Узость рынка аренды квартир приводила к росту цен на нем, оправдывая рост цен на рынке жилья, что мешало распространению доходных домов. К тому же строительные компании заинтересованы в быстром возврате вложенного капитала, предпочитая не растягивать процесс на долгие годы. Реализация подобных схем с квартирами не привлекает бизнес (исключение составляют лишь квартиры бизнес-класса, сдаваемые очень дорого). Другой причиной отсутствия интереса инвестировать в доходные дома является бюрократическая поддержка строительного монополизма [2]. К тому же федеральная власть не проявляет значимого интереса к развитию иных форм, способов решения жилищных проблем в стране, кроме использования традиционной высоко рискованной модели.

Следует отметить здесь, что распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 августа 2012 г. № 1556-р утвержден комплекс мер по формированию рынка арендного жилья, предусматривающий увеличение к 2016–2020 гг. доли такого жилья до 10 % общего объема строительства. Однако будет ли достигнута поставленная цель, сказать сложно.

Указанные проблемы Ю. Павленков связывает с тем, что в России нет научно обоснованной жилищной стратегии и разработанной на ее основе жилищной политики, которая была бы тесно увязана с планами социально-экономического развития страны. При этом он подчеркивает, что в области строительства нет общенациональных стратегических планов жилищного развития [3].

Неоднократно подчеркивалось, что строительные компании отмечают наличие на всех этапах реализации инвестиционно-строительных проектов большого количества административных процедур и их непрозрачность.

Опросы застройщиков показывают, что при строительстве многоквартирного жилого дома им необходимо пройти порядка 100 разрешительных и контрольных процедур, на что уходит около трех лет и требуется 25 млн р. Данные затраты образуют 10–30 % стоимости строительства жилого дома. К тому же к федеральным требованиям часто добавляются региональные процедуры (не регламентированные федеральным законодательством), в результате чего общее количество их может составлять и 150.

В настоящее время следует отметить некоторое уменьшение и упрощение административных процедур как по количеству, так и по срокам за счет унификации процессов подключения строящихся объектов к инженерным сетям.

Однако [4]:

- если происходит объединение нескольких участков земли под строительство, то порядок регистрации прав на них не определен;
- не урегулирован данный порядок и в случае, когда законченные строительные объекты сдаются поэтапно и необходимо выделить самостоятельные земельные участки;
- в случае если заказчиком являются граждане, вопрос безвозмездной передачи земли под долевое строительство тоже не решен.

Высказываются предложения [5] о необходимости проведения аудита всех территорий, в том числе с помощью технологий gps-навигации, благодаря чему могут быть получены все данные о застройке. В таких условиях исключается чиновничий произвол при распределении земли.

Существенные изменения необходимы при обосновании стоимости присоединения к инженерным коммуникациям (например, сложнейшей является ситуация с подключением к электросетям): она составляет весомый удельный вес в стоимости возведения жилья (один киловатт для застройщиков стоит 20 тыс. р.) [6].

В России, и особенно на уровне регионов, имеет место искусственный монополизм как строителей, так и поставщиков строительных материалов. Решить проблему его ликвидации, по мнению Ю. Павленкова, можно заменой устаревших проектных решений и применяемых технологий более современными и эффективными [7].

Стоимость жилья нельзя рассматривать только как стоимость его приобретения. Необходимо вести речь и о стоимости владения жильем, которая включает в себя затраты на его эксплуатацию. Поскольку стройиндустрия продолжает выпускать традиционные материалы (подешевле), то к стоимости покупки жилья прибавляется достаточно значимая стоимость его обслуживания. В результате консервируется отставание жилищного строительства от современного уровня, а те, кто пользуется жильем, вынуждены нести существенные расходы.

Сегодня весьма актуальна проблема кооперации между строителями и производителями стройматериалов. Последние часто выпускают продукцию, которую строительные организации не используют в силу того, что на объемы и стоимость строительства в значительной степени влияют меняющиеся доходы населения.

Важнейшее значение имеет процедура передачи земельных участков в совместное владение участников долевого строительства, что:

- обеспечит понятные банковские инструменты залога,

- обеспечит с юридической точки зрения основу контроля этапов строительства и мониторинга целевого использования средств,
- будет способствовать устранению проблемы обманутых дольщиков.

С начала 2018 г. запущена программа государственной помощи погашения кредитов по ипотеке семьям, у которых появится второй или третий ребенок. Ипотека не стала массово доступной, что в какой-то мере объясняет необходимость разработки указанной программы. Однако срок выделения субсидий по ипотеке под 6 % за второго ребенка ограничивается 3 годами, а за третьего – 5 годами. Таким образом, максимальный период выделения субсидий – 8 лет. Если же ипотека взята на 12 лет и более, то эффективность предлагаемой помощи достаточно низка. К тому же льготный кредит не может быть направлен на покупку жилья на вторичном рынке, что совершенно не логично.

Интересы строителей жилья не всегда совпадают с интересами города, населенного пункта. Еще в советский период предписывалось, что из 100 % инвестиций 50 % должно направляться на жилищное строительство, 25 % – на социально-культурную и 25 % – на инженерную инфраструктуру и благоустройство. В настоящее время приоритеты значительно изменились, сместившись в сторону жилищного строительства, а возведение объектов инженерной и социальной инфраструктуры оказалось делом второстепенным. Между тем комплексное развитие территории предполагает выделение муниципалитетом земли под строительство инженерных сетей. Сейчас же застройщик приобретает все за счет собственных средств, которых часто недостаточно или вообще нет. Главная проблема в настоящее время – отсутствие точек соприкосновения между администрацией города, муниципального образования и застройщиком, что приводит к повышению стоимости жилья [8].

Изложенное выше определяет перечень важных задач в сфере жилищной политики.

1. Особенностью жилищного строительства в России является акцент на возведение многоквартирных домов высокой этажности (10 этажей и более). Однако оптимальный уровень пропорций в увязке с пространством города обеспечивают многоквартирные дома с числом этажей 4–8. Данное обстоятельство обуславливает необходимость разработки новых градостроительных планов: требуется перейти от многоэтажной застройки к созданию жилья, привлекательного для человека, заказчиком которого должен стать сам человек, а не застройщик.

В президентском указе от 7 мая 2018 г. [9] говорится о том, что необходимо обеспечить повышение комфортности городской среды, разработать механизм участия населения в ее формировании.

До сих пор не существует единого подхода к стратегии пространственного развития страны. Не решен вопрос, что именно развивать: регионы – мегаполисы (агломерации) или все территории. При слабо развитой транспортной сети возможна стагнация малых территорий. Однако и агломерациям для развития необходимо улучшение связи между городами. Централизация бизнеса, инфраструктуры в европейской части страны оттягивает туда ресурсы, что представляет проблему для большинства других регионов страны. Развитие городов и сел в агломерациях происходит за счет развития транспортной инфраструктуры между крупными городами. Развитие последней улучшает доступность малых городов и связывает большие города в единое экономическое пространство.

Территория страны огромна, и жизнь в ней не может быть сосредоточена в нескольких крупных городах. Последние призваны стать базой для пространственного развития всего государства. Представляется целесообразным вместе с модернизацией имеющихся центров осуществлять освоение новых территорий, комплексное развитие комфортной городской среды, проектирование и возведение современных городов и населенных пунктов.

2. В Российской Федерации вообще и в жилищном строительстве в частности расточительно потребляются природные ресурсы, что требует увеличения реализации энергоэффективных проектов.

3. Для значительного роста объемов строительства жилья необходимо обеспечить эффективное использование земель, задействовать процесс передачи земельных участков на безвозмездной основе во владение участников долевого строительства, что узаконит их право на долю в возводимых объектах и предоставит банкам надежные механизмы залога при выделении кредитов на покупку жилья.

4. Следует отказаться от использования ипотеки при решении жилищной проблемы, существенно расширить способы удовлетворения потребности в жилье, поскольку значительная часть населения России с учетом падения доходов и одновременным ростом стоимости жилья лишается возможности его приобретения.

5. Необходимо устранить административные барьеры при отводе земли под жилищное строительство и предоставлении инженерной инфраструктуры.

Ссылки:

1. Lux M. Housing Policy and Housing Finance in the Czech Republic during transition: An Example of the Schism between the Still-living Past and the Need of Reform [Электронный ресурс]. Amsterdam, 2009. 284 p. URL: <https://books.bk.tudelft.nl/index.php/press/catalog/download/591/684/474-1?inline=1> (дата обращения: 20.06.2018).
2. Колташов В. Презренный бизнес [Электронный ресурс] // Деловая газета «Взгляд». 2014. 4 апр. URL: <https://vz.ru/columns/2014/4/4/680207.html> (дата обращения: 05.06.2018).
3. Обман неграмотного и обобранного населения происходит во всероссийских масштабах [Электронный ресурс] / подгот. А. Задорожный // Знак. 2018. 14 марта. URL: https://www.znak.com/2018-03-14/kak_mafiya_vlastey_i_kommunalchikov_obvoroгуvvaet_lyudey_i_mozhno_li_s_etim_borotsya (дата обращения: 05.06.2018).
4. Там же.
5. Ракуль Е. Строителям нужен дирижер [Электронный ресурс] // Эксперт Юг. 2018. № 4 (412). URL: <http://expert.ru/south/2018/04/stroitelyam-nuzhen-dirizhyor> (дата обращения: 05.06.2018).
6. Там же.
7. Обман неграмотного и обобранного населения ...
8. Ракуль Е. Указ соч.
9. О действиях по реализации Указа Президента РФ от 7 мая 2018 г. «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [Электронный ресурс] // Правительство Российской Федерации. 2018. 10 мая. URL: <http://government.ru/news/32567/> (дата обращения: 05.06.2018).