институты развития инвестиционно-строительного комплекса муниципального образования

Аннотация

Развитие муниципального образования во многом зависит от системообразующих отраслей народного хозяйства. Жилищное строительство является одним из мультипликативных отраслей, способных существенно повысить инвестиционную активность в экономике региона. Предлагаемые автором институты развития рынка недвижимости способны внести значительный вклад в инвестиционное развитие муниципального образования.

Ключевые слова: Республика Татарстан, жилищное строительство, инвестиционный комплекс, жилищные кооперативы, муниципальное развитие, доступное жилье

Набиуллина Карина Рашидовна
канд. экон. наук, ст. преподаватель кафедры градостроительства и планировки сельских населенных мест, Казанский государственный архитектурно-строительный университет
karina.kgasu@mail.ru

Проработка вопросов экономического развития регионов Российской Федерации с каждым годом становится все более качественной, в том числе благодаря развитию законодательства и институтов развития. Выявляются наиболее приоритетные отрасли, регулирование которых позволяет раскрыть потенциал всех заинтересованных участников. Инвестиционно-строительный комплекс является тем сегментом народного хозяйства, который чутко реагирует на инфраструктурные изменения. Поэтому регулирование процессов на рынке недвижимости на протяжении последних двух десятилетий является одной из главных задач государства и рыночных институтов.

По мере проведения экономической реформы кардинальным образом изменилось положение профессиональных участников. Ключевым вопросом, решение которого выдвинуто на первый план у всех заинтересованных, является формирование эффективной системы источников финансирования инвестиционных проектов на рынке недви-

жимости. По оценкам экспертов большую часть потребности в инвестициях в жилищное строительство составляют средства будущих покупателей, т.е. наиболее распространенной является схема долевого участия. Это схема не предполагает какой-либо активности со стороны застройщиков, т.к. в условиях превышения спроса над предложением покупатели не могут диктовать условия застройщикам. Таким образом, важным контуром рынка недвижимости является его социализация [1].

Вместе с этим, несмотря на действующий с 2005 г. 214-й закон об участии в долевом строительстве, и по настоящий день сохраняется проблема обманутых дольщиков. Как показала практика, решать эту проблему приходиться преимущественно за счет бюджетных средств в той или иной форме. К настоящему времени органы власти, понимая неспособность проконтролировать деятельность застройщиков, решили отказаться от данной схемы. Однако, по нашему мнению, основной причиной наличия обманутых дольщиков является преднамеренное нарушение девелоперами законодательства, т.е. мошенничество. Ведь возникает вопрос: как можно неэффективно вести бизнес, когда себестоимость строительства одного квадратного метра общей площади как минимум на 20–50% ниже рыночной? Более того, с 2005 г. вступил в действие новый Жилищный кодекс Российской Федерации, в котором важное место в деле повышения доступности жилья отводилось жилищно-строительным кооперативам, однако и по сей день их потенциал в полной мере не реализован [8].

Некоммерческие институты в муниципальном развитии

Сущностью жилищного вопроса является недоступность жилья, проявляющеюся в его малом количестве и высокой стоимости. В результате предпринимаемых мер с 2000-х гг. удалось добиться ежегодного наращивания объемов вводимого жилья. Однако изменение соотношения источников финансирования не только не уменьшило остроту жилищной проблемы, но и привело к дальнейшему ее возрастанию. В итоге, критическому анализу должны быть подвергнуты инвести-

муниципальные кооперативы могут создаваться исключительно для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся, что предопределяет ограниченность

ционная деятельность финансовых институтов на рынке недвижимости и особенности реализации жилищных программ. В целом, очевидной становится проблема переоценки ключевых аспектов жилищной политики. Прежде всего, вовлечение граждан в самостоятельное решение жилищной проблемы.

В настоящее время современную практику исследований рынка недвижимости можно охарактеризовать как наиболее системную во всей истории отечественной экономической науки. Наиболее актуальным вопросом в данной области на протяжении последних лет является разработка эффективных условий для увеличения объемов жилищного фонда. Главную роль в этом деле все участники рынка отводят государству. Традиционно выработанная государством стратегия развития отрасли ставится в качестве ориентира для разработки профильными экспертами и другими всевозможными специализированными институтами целевых программ развития. В итоге для определения приоритетов развития жилищной системы в Российской Федерации в настоящее время сформирована достаточно полноценная институциональная инфраструктура.

Отметим, что мы не делаем выводов о необходимости полной замены жилищных программ чем-либо иным, например, на жилищно-строительные кооперативы. Дело в том, что участники жилищных программ рассчитывают как на низкую стоимость жилья, так и на льготные условия рассрочки. Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) – это объединение граждан, основной целью которого является удовлетворение потребности в жилье. В соответствии с действующим законодательством каких-либо ограничений по вступлению в ЖСК не предусмотрено, т.е. его участниками могут быть граждане разных категорий. Противопоставленные жилищным программам, участники жилищных кооперативов будут заинтересованы в низкой стоимости, при этом им никто не мешает воспользоваться традиционными банковскими кредитами.

общественные жилищные кооперативы могут инициироваться активными гражданами, и их количество не ограничено

Ориентация на новое жилищное строительство является серьезной поддержкой сбалансированности кооперативной системы и позволяет

оритетного образования

не только снизить стоимость приобретаемого жилья, но и стабилизировать темпы его прироста в регионе [7].

К преимуществам вступления в ЖСК также относятся:

– простота и быстрота оформления договорных отношений, т.к. не требуется регистрация документов в органах государственной регистрации;

– оплата стоимости квартиры может осуществляться в соответствии с графиком строительства;

– члены ЖСК могут осуществлять контрольные функции за подрядной организацией и строительными работами.

Таким образом, в настоящее время ЖСК – это дешевая альтернатива решения жилищной проблемы, в то время как во времена плановой экономики это была дорогая схема, т.к. решение жилищного вопроса в этом случае предполагало использование средств граждан вместо бесплатного обеспечения жильем [2].

С нашей точки зрения одним из эффективных инструментов внедрения механизма жилищной кооперации является разработка и реализация целевой программы. Одним из ключевых условий ее реализации должно стать использование различных мер адресной государственной поддержки участников программы. Подобный подход позволил бы в значительном масштабе привлечь денежные средства граждан и направить их на финансирование жилищного строительства, а, в целом, восстановить утраченное доверие граждан к государству и долгосрочным инвестициям. Добавим, что на федеральном уровне возрастает понимание сложившейся ситуации, в связи с чем от представителей органов государственной власти все чаще звучат призывы о необходимости разработки и реализации накопительных схем обеспечения жильем большей части населения.

в результате запуска ЖСК для членов кооператива стоимость жилья вплотную приблизится к строительной стоимости

Потенциал жилищных кооперативов

На основе проведенного нами анализа емкости целевой аудитории предполагается, что в Республике Татарстан в жилищные кооперативы (не дожидаясь государственной поддержки) будут готовы вступить не менее 10% населения, состоящего на учете по улучшению жилищных

...запуск ЖСК существенно ограничит масштабы банковского ипотечного кредитования, и, самое главное, лишит ограниченный круг девелоперов сверхприбылей

условий. Преимущественно, это та категория населения, которая в настоящее время является участником федеральных и региональных жилищных программ, но которую не устраивает отсутствие перспективы решения жилищного вопроса в приемлемые сроки. При этом вступление в ЖСК позволит четко очертить сроки ожидания улучшения жилищных условий [5].

По нашим оценкам, участниками кооперативного движения в Республике Татарстан смогут стать не менее 5 тысяч семей. Данная цифра получена на основе экспертных оценок руководителей и специалистов некоммерческих организаций, являющихся операторами жилищных программ в республике.

При этом перспективный потенциал программы в регионе оценивается не менее чем в 30 тысяч семей. Более того, если предоставить возможность для вступления в жилищные кооперативы всем желающим (не только нуждающимся в соответствии с действующим законодательством), то данная форма приобретения жилья может стать превалирующей для всех тех, кто не мог позволить себе приобретение жилого помещения по рыночным ценам [3].

Таким образом, возникает необходимость разделения жилищных кооперативов на тех, что создаются для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, и тех, что желают улучшить свои жилищные условия самостоятельно, но на рыночных условиях этого сделать не может.

Таким образом, на рынке недвижимости появятся два вида жилищных кооперативов – муниципальный (для очередников) и общественный (для всех желающих) (*см. рис.*).

Основные отличия предлагаемых вариантов состоят в том, что жилищные кооперативы будут иметь разных учредителей, ориентироваться на разные группы населения, характеризоваться наличием (отсутствием) системы премирования и разными условиями доступа к земельным участкам.

Муниципальный жилищный кооператив будет создаваться решением руководителя Исполнительного комитета муниципального образования

рабочего поселка образования

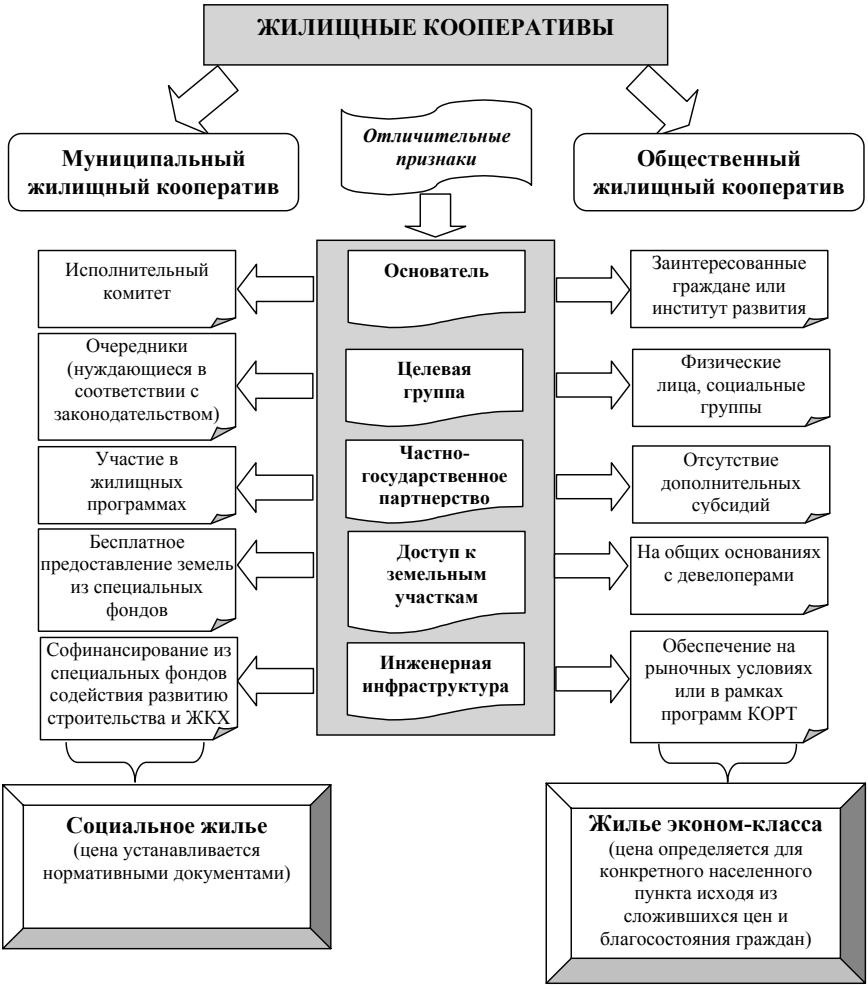


Рис. Классификация и потенциал жилищно-строительных кооперативов в муниципальном образовании

и обеспечивать самую низкую стоимость жилого помещения. Это будет достигаться низким затратами на строительство и дополнительными субсидиями от государства. Создание подобных структур позволит существенно увеличить темпы реализации программ жилищного строительства, жилищная политика позволит решать жилищные проблемы не 15–20% граждан страны, а существенно больше [4].

...в тех регионах, которые обладают высоким производственным потенциалом, предпочитают «взваливать» решение жилищного вопроса на представителей бизнеса, называя это социальной ответственностью

Внедрение в практику рынка недвижимости таких видов ЖСК должно отразиться и на категориальном аппарате, что позволит повысить качество дальнейших исследований [6].

Низкие затраты на строительство обеспечиваются благодаря льготному порядку предоставления земельных участков под жилищное строительство. Для этого необходимо, чтобы кооперативы участвовали в аукционах на распределение земельных участков отдельно от девелоперов. В итоге, на 10–20% снизится стоимость возведения жилого дома для членов кооператива. Однако подобные экономические «жертвы» со стороны муниципального образования должны ориентироваться только для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Создание указанных ЖСК в силу отличий в учредителях обладает разным потенциалом развития. Муниципальные кооперативы могут создаваться исключительно для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся, что предопределяет ограниченность. Общественные жилищные кооперативы могут инициироваться активными гражданами, и их количество не ограничено. Требуется лишь методический орган, который курировал бы их создание. Далее общественные кооперативы могли бы на общих с девелоперами основаниях участвовать в торгах по продаже земельных участков под застройку.

Важным достижением обоих жилищных кооперативов станет невысокая стоимость жилья, которая могла бы ориентироваться на стоимость, устанавливаемую для жилищных программ Министерством строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. К примеру, для Республики Татарстан на первый квартал 2014 г. эта стоимость не превышала 32 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади. Также, важным направлением снижения стоимости были бы и архитектурно-планировочные решения. В частности, можно было бы осуществить запуск квартир-студий как наиболее доступных вариантов. Опрос сотрудников агентств недвижимости свидетельствует о том, что наибольшее количество заявок идет на малые по площади квартиры.

бюджетного образования

Опыт регионов по запуску кооперативного движения

Наибольших успехов в раскрытии потенциала жилищно-строительных кооперативов достигли в Самарской области. В частности, региональным оператором ОАО «АИЖК», т.е. структурой, призванной развивать традиционное ипотечное кредитование, созданы условия для масштабного запуска кооперативного движения в области. Другими словами, запущен механизм, способный составить значительную конкуренцию инструментам решения жилищной проблемы. В частности, Самарским областным Фондом жилья и ипотеки (СОФЖИ) создано бюро содействия развитию некоммерческих форм жилищного строительства. Основной его функцией является полное сопровождение деятельности ЖСК – от первичного консультирования граждан до эксплуатации объекта жилой недвижимости. В результате запуска ЖСК для членов кооператива стоимость жилья вплотную приблизится к строительной стоимости. Это обеспечивается за счет отсутствия коммерческого интереса застройщика, бесплатного предоставления земельных участков, содействия в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой, применения типовых проектов повторного использования, а также программ рассрочки за приобретаемое жилье. Первыми пайщиками жилищно-строительного кооператива стали сотрудники Тольяттинского государственного университета.

Отметим, что в Республике Татарстан также функционирует региональный оператор ОАО «АИЖК» (ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан»), а в республиканской программе развития жилищного строительства она определена как ответственная за создание ЖСК, однако практические меры не принимаются. По нашему мнению, запуск ЖСК существенно ограничит масштабы банковского ипотечного кредитования, и, самое главное, лишит ограниченный круг девелоперов сверхприбылей.

Примечательно, что осенью 2012 г., с того момента как Фондом содействия развитию жилищного строительства была установлена возможность бесплатного предоставления земельных участков из

основной формой освоения средств федерального бюджета является предоставление участникам программ государственной поддержки на приобретение жилья

своих резервов для ЖСК, членами которых является работники сферы образования, медицины и культуры, в Казанском государственном архитектурно-строительном университете также начался сбор заявок от граждан на вступление кооператив. Однако по состоянию на начало 2014 г. реальных подвижек в данном вопросе в вузе и в Республике Татарстан в целом не наблюдается.

Муниципальные образования, находящиеся в высокой зависимости от конъюнктуры рынка недвижимости и не обладающие значительными капиталами, к настоящему времени осознали важность развития некоммерческих институтов, прежде всего, поставщиков социального жилья. ЖСК как наиболее оптимальный представитель данной категории способен решить жилищный вопрос в массовом порядке. Вместе с этим, в тех регионах, которые обладают высоким производственным потенциалом, предпочитают «взваливать» решение жилищного вопроса на представителей бизнеса, называя это социальной ответственностью. Ведь намного проще собрать «целевые» средства с ряда крупных организаций, чем заниматься методичной работой по внедрению кооперативного движения в массы.

Добавим, что в Республике Татарстан к настоящему времени сложилась уникальная ситуация, когда благодаря эффективному сочетанию федеральной и региональной жилищной политики удается обеспечивать высокие темпы развития инвестиционно-строительного комплекса. В частности, благодаря активному участию в реализации федеральных программ, прежде всего, в мероприятиях приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», доля жилья возводимого с привлечением средств федерального бюджета, достигает 30%. Основной формой освоения средств федерального бюджета является предоставление участникам программ государственной поддержки на приобретение жилья. Рассматривая особенность использования бюджетных средств отметим, что часть из них используется непосредственно для финансирования на этапе строительства, а средства населения используется для оплаты готового жилья.

...проявление активной гражданской позиции самими жителями (при методической поддержке институтов развития) способно обеспечить создание ЖСК в муниципальных образованиях

строительного образования

В 2012 г. для членов жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) построено 269,8 тыс. кв. метров общей площади жилья. Жилищно-строительными кооперативами осуществлялся ввод жилья на территории 17 субъектов Российской Федерации. При этом доля такой формы жилищного строительства незначительна (0,4% – в среднем по России) и только в шести субъектах Российской Федерации она превышает 3% (в Ярославской – 3,1%; Томской – 3,2%; Кировской – 5,1%; Саратовской – 5,3%; Архангельской – 6,0% областях; Республике Карелия – 4,6%).

...для запуска кооперативного движения необходима политическая воля руководителей исполнительных комитетов муниципальных образований...

Выводы

Решительный и положительный опыт в Самарской области может стать тем примером, который продемонстрирует другим регионам возможности кооперативного движения. При этом по нашему мнению, проявление активной гражданской позиции самими жителями (при методической поддержке институтов развития) способно обеспечить создание ЖСК в муниципальных образованиях. Пока же функционирование ЖСК объясняется лишь желанием застройщиков обойти ограничения закона об участии в долевом строительстве. В частности, девелоперы пользуются тем, что кооперативу не установлены какие-либо ограничения и свою деятельность по привлечению денежных средств он может осуществлять без наличия исходно-разрешительной документации – прав на земельный участок, проектно-сметной документации и разрешения на строительство.

Таким образом, для запуска кооперативного движения необходима политическая воля руководителей исполнительных комитетов муниципальных образований, которая позволит забрать у банков и девелоперов часть их доходов.

Литература

1. Бондаренко М.В. Развитие жилищного рынка России: оценка его социальной направленности // Сервис plus. – 2010. – №3. – С. 170–180.

2. Власов С.А. Жилищно-строительные кооперативы и их роль в решении жилищной проблемы в РСФСР (1960–1980-е годы) // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2010. – № 3. – С. 142–145.

3. Гареев И.Ф. Роль некоммерческих организаций в развитии региональной экономики // Российское предпринимательство. – 2012. – № 21 (219). – С. 144–149. – http://www.creativeconomy.ru/articles/25667/.
4. Гареев И.Ф. Татарстан: жилищная политика, ориентированная на потребности населения // Российское предпринимательство. – 2011. – № 6–1. – С. 184–188. – http://www.creativeconomy.ru/articles/4283/.
5. Орлов В.Я., Гареев И.Ф. Формирование социальных стандартов государственных услуг на рынке жилья // Российское предпринимательство. – 2011. – № 10. Вып. 1 (193). – С. 175–180. – http://www.creativeconomy.ru/articles/13857/.
6. Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – № 3. – С. 43–55.
7. Сарваров Р.И. Источники финансирования жилищного строительства в Республике Татарстан // Российское предпринимательство. – 2010. – № 6 Вып. 2 (161). – С. 164–169. – http://www.creativeconomy.ru/articles/10897/.
8. Чугунова Ю.В. Инвестиционно-строительные новации при решении жилищной проблемы // Российское предпринимательство. – 2012. – № 23 (221). – С. 104–108. – http://www.creativeconomy.ru/articles/26307/.

pn

Karina R. Nabiullina
Candidate of sciences, Economy, Senior Lecturer,
Kazan State University of Architecture and Engineering

Institutions of investment-construction complex development of municipal formation

Abstract

Municipal development mainly depends on the basic industries of national economy. Housing is one of the multiplicative industries that could significantly improve the investment activity in the economy of the region. Suggested by the author real estate development institutes can make substantial contribution to the development of the investment of municipalities.

Keywords: Republic of Tatarstan, housing, investment, housing cooperatives, municipal development, affordable housing