

В.В. Березин¹
М.С. Писарев²

НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ И РАЗВИТИЕ ЕГО ИНФРАСТРУКТУРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

В статье описывается история государственной поддержки малоэтажного домостроения в современной России, ключевые государственные проекты, цели, задачи и результаты госпрограмм.

Ключевые слова: малоэтажное домостроение, национальные проекты, инфраструктура, государственная поддержка.

V.V. Berezine
M.S. Pisarev

DIRECTIONS FOR STATE SUPPORT OF LOW-RISE HOUSING CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT OF ITS INFRASTRUCTURAL SUPPORT

The article describes the history of state support for low-rise housing construction in Russia today, the key-state projects, goals objectives, and outcomes of state programs.

Keywords: low-rise housing construction, national projects, infrastructure, government support.

Проанализировав рынки жилой недвижимости более 40 стран мира, специалисты компании *Evans* составили рейтинг регионов, в которых покупка квартир и домов для местных жителей является недостижимой мечтой или, напротив, реальной возможностью.

Российский рынок жилой недвижимости по доступности цен для населения оказался в конце мирового рейтинга, замкнув пятерку аутсайдеров. Среднестатистическому россиянину придется копить на жилье более 20 лет [1].

По оценкам Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, 32,7 млн российских семей в 2011–2015 годах будут испытывать потребность в более 2 млрд м² жилья, площадь квартиры для одной семьи при таких оценках должна составить 61,16. Однако общая площадь введенных в действие зданий в 2009 году составила 95 млн м², а в 2008 – 102 млн м² [2]. Это означает что для удовлетворения потребностей населения необходимо как минимум ежегодно строить в 4–5 раз больше, чем сейчас. Решить такую задачу возможно при верных и согласованных действиях государства, бизнеса и общества в целом.

Одна из компетенций государства в этом вопросе – организация качественной инфраструк-

туры. «Без развития инфраструктуры нет и не будет развития экономики», – заявил, выступая на транспортном форуме, Глава Правительства РФ Владимир Путин. При этом, отметил он, создание и развитие современной транспортной инфраструктуры – прямая обязанность государства [3].

Современное жилье прошло длинный исторический путь – от естественных укрытий и пещер, первых пристанищ наших предков, до современных небоскребов, оборудованных сложной инженерной техникой. На разных этапах развития общества по-разному решались вопросы обеспечения жильем.

В дореволюционной России городское жилищное хозяйство находилось, в основном, в руках частных предпринимателей и было наиболее отсталым в мире. По низкому уровню благоустройства и уплотненности жилища, по антисанитарии Россия занимала первое место в Европе. По статистике, средняя обеспеченность жилой площадью в городах России в 1913 г. составляла 4,5 кв. м, фактическая же обеспеченность была еще ниже.

К началу перестройки в СССР в очереди на получение жилья стояли 14 млн семей (40 млн человек). Больше всего нуждающихся в жилье было в РСФСР – более 8 млн семей. При этом 30 млн кв. м (17% всего жилищного фонда России) оказались размещенными в ветхих и аварийных строениях, более 14% государственного и муни-

¹ Кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента НОУ ВПО «Российский новый университет».

² Аспирант кафедры менеджмента НОУ ВПО «Российский новый университет».

ципального жилищных фондов России нужно было срочно ремонтировать.

С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не за счет общественных фондов потребления, а за счет собственных средств граждан. Государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции России). В то же время, провозглашается, что малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов. Кроме того, поставлена задача – создать рынок жилья, преодолеть отрицательные последствия уравнительного распределения жилья. С этой целью была проведена приватизация жилых помещений, т.е. бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах. В настоящее время приватизирована большая часть государственного и муниципального жилья.

Падение объемов строительства жилья связано с тем, что в условиях перехода к рынку доля капитальных вложений государства в данный сектор экономики сократилась с 85% в конце 1980-х годов до 20%. При этом до сих пор формируются механизмы, обеспечивающие приток необходимого объема внебюджетных инвестиций. Главная причина – в административных и бюрократических барьерах, препятствующих внедрению рыночных механизмов в инвестиционно-строительную деятельность.

Общая хронология государственных программ и действий, направленных на поддержку жилищного сектора, выглядит следующим образом:

- 1992 г. – Закон Российской Федерации «О залоге» № 2872-1 от 29.05.1992 г;
- 1993 г. – государственная целевая программа «Жилище», направленная на обеспечение возможности строительства или приобретения жилья лицам со средними и низкими доходами;
- 1994 г. – Указ Президента РФ «О жилищных кредитах» № 1180 от 10.06.1994 г. определивший общий порядок предоставления гражданам кредитов на строительство, реконструкцию и приобретение жилья на правовой основе;
- 1996 г. – к целевой программе «Жилище» принимается подпрограмма «Свой дом», направленная на преодоление дефицита жилья за счет обеспечения семей собственными жилыми домами;

– 1996 г. – Указ Президента РФ «О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья» № 430 от 29.03.1996 г;

– 1996 г. – Постановление Правительства РФ «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья» № 937 от 03.08.1996 г;

– 1997 г. – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010 для выполнения задач по формированию и развитию системы ипотечного жилищного кредитования в России в рамках федеральной целевой программы «Свой дом» создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК);

– 1998 г. – Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г.;

– 2002 г. – АИЖК разработало «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования, сопровождения ипотечных кредитов (займов)»;

– 2006 г. – Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», вводит понятие «материнский капитал», который может использоваться для улучшения жилищных условий (приобретение, строительство и реконструкция);

– 2007 г. – основана государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

– 2008 г. – создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства на основании Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

В настоящее время основной программой жилищного строительства является государственная целевая Программа «Жилище» 1993 г., которая предусматривала довести объемы жилищного строительства и ввода жилья в эксплуатацию к 1995 г. до 50–56 млн кв. м, однако она не была полностью выполнена. 8 февраля 2011 года вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы». Наряду с уже отработанными ранее подпрограммами в состав новой целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы включены дополнительные направления жилищного обеспечения отдельных категорий граждан, а также программы по стимулированию строительного комплекса [4].

В рамках этой программы действует ряд подпрограмм:

- «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»;
- «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- «Обеспечение жильем молодых семей»;
- «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».

В конце 2010 года за период, принятый федеральной целевой программой «Жилище» до 2015 года, планируется к постройке почти 400 млн кв. метров жилых помещений, что, однако, соотносится с текущими темпами строительства даже при отсутствии программы.

«Сегодня есть масса инструментов, которые необходимо направить на реализацию задачи, начиная с изменения законодательной нормативной базы, работы саморегулируемых организаций, заканчивая финансовыми механизмами по стимулированию рынка жилья и стимулированию предложений на рынке жилья», – заверяет Виктор Басаргин, глава Министерства регионального развития РФ. В частности, он отметил, что сегодня особое внимание нужно уделить развитию сегмента малоэтажного домостроения, так как такое жилье быстро строится и дешевле стоит [5].

Однако, по другим данным, строительство частных коттеджей обходится намного дороже, чем возведение многоквартирного дома. Это вытекает из мирового опыта. Так, в США затраты на строительство одной квартиры в много квартирном доме в 1,5 раза ниже, чем расходы на возведение односемейного дома [6]. Но, безусловно, жить по многим параметрам комфортнее именно в собственном доме.

Наиболее интересная для развития малоэтажного домостроения подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства», согласно паспорту, ставит своей целью развитие массового строительства жилья экономкласса на территории Российской Федерации, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности. Ее основными задачами являются:

- оказание содействия субъектам Российской Федерации в разработке и реализации программ развития жилищного строительства;
- координация поддержки жилищного строительства, оказываемой со стороны институтов

развития (Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»);

- стимулирование органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления к проведению эффективной градостроительной политики, созданию условий для строительства жилья экономкласса, демонополизации и развитию конкуренции на рынке жилищного строительства.

В 2002–2010 годах реализовывались мероприятия, направленные на решение одной из основных проблем, сдерживающих увеличение объемов жилищного строительства, – отсутствие земельных участков, обустроенных инженерной инфраструктурой.

В рамках указанной подпрограммы осуществлялась государственная поддержка:

- в 2007 году – 180 проектов жилищного строительства в 58 субъектах Российской Федерации и 22 экспериментальных проекта по комплексному освоению территорий в целях жилищного строительства в 17 субъектах Российской Федерации;
- в 2008 году – 208 проектов жилищного строительства в 53 субъектах Российской Федерации;
- в 2009 году – 56 проектов жилищного строительства в 19 субъектах Российской Федерации.

Итоги реализации подпрограммы позволяют сделать вывод, что основными проблемами в сфере жилищного строительства наряду со все еще слабо развитой конкуренцией среди застройщиков и чрезмерными административными барьерами в отношении доступа застройщиков на рынок жилищного строительства, получения земельного участка и разрешения на строительство остаются проблемы отсутствия земельных участков, обустроенных инженерной инфраструктурой, механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и реконструкцию инженерной инфраструктуры, а также непрозрачные и обременительные для застройщика условия присоединения к системам инженерной инфраструктуры. Отрабатываемые механизмы, основанные на опережающем развитии инженерной инфраструктуры, позволяют обеспечить существенное увеличение темпов жилищного строительства и

удовлетворения платежеспособного спроса населения на жилье, при этом реализация подпрограммы продемонстрировала недостаточность предусмотренных инструментов и механизмов для увеличения объемов жилищного строительства.

Существует и другой подход к обеспечению малоэтажных строений инфраструктурой: использование автономных энергосберегающих технологий позволяет отказаться от централизованных инженерных систем. Ни для кого не секрет, что проведение коммуникаций сильно увеличивает конечную стоимость жилья. Возможно, девелоперам стоит задуматься о создании автономных домов. Скорее всего, эти два процесса когда-то сойдутся в одной точке. Но сейчас это достаточно сложно по одной простой причине: у местной администрации нет на это денег, а денег нет потому, что нет источников, а источников нет потому, что нет налогообложения недвижимости. В Европе и США есть достаточно стабильный и ощущимый поток в местный бюджет от владельцев недвижимости, который идет в виде налогов. И это позволяет финансировать текущие нужды, брать кредиты и займы, выпускать муниципальные облигации, привлекать деньги на строительство инфраструктуры. Вкладывая деньги в инфраструктуру, местные власти повышают привлекательность своего района. К ним приходят новые девелоперы, строят жилье, увеличивается налогооблагаемая база и так далее [7].

Поэтому одной из важных государственных мер по поддержке малоэтажного домостроения можно считать организацию выставок, соревнований и экспозиций лучших по своим характеристикам для заданной местности энергопасивных домов и их проектов. Территория России огромна, а климат различен, поэтому проект экодома для Владивостока никак не подойдет для строительства в Якутии.

За последнее время в отрасли малоэтажного строительства произошло много изменений. Создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, принят закон о

саморегулировании, в регионах принимаются программы развития малоэтажного строительства, активно дорабатываются схемы территориального планирования территорий, в региональные бюджеты закладывается прямое финансирование строительства инфраструктуры, за счет государства строятся дороги, сняты пошлины на ввоз оборудования для производства стройматериалов, которое не выпускается в России, организуются пилотные проекты комплексного освоения крупных территорий. Хочется верить, что все эти меры непременно сработают и наступит настоящий бум малоэтажного строительства.

Литература

1. Жилье : мечты и жесткие реалии // Финмаркет. – 07.12.10 г. – <http://www.finmarket.ru/z/nws/hotnews.asp?id=1859412>.
2. Федеральная служба государственной статистики. Регионы России. Социально-экономические показатели – 2010 г. – Москва : http://www.gks.ru/bgd/regl/b10_14p/Main.htm, 2010 г.
3. Портам и дорогам добавят денег // Российская газета. – 2008. – 29 августа. – Спецвыпуск № 4740 <http://www.rg.ru/2008/08/29/strategiadengi.html>.
4. ФЦП Жилище. Вступила в силу новая федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 годы // ФЦП «Жилище». – <http://www.fcpdom.ru/index.php?s=news&id=476>.
5. Приоритетные национальные проекты. Задача номер один для Минрегиона – стимулировать развитие рынка жилья. – 2009 г. – http://rost.ru/news/2009/01/231633_16038.shtml.
6. Дедюхова, И.А. Государственная жилищная политика к началу реформирования.. – 2008 г. – <http://www.deduhova.ru/modernmacro/homepolit.htm>.
7. Светлое будущее загородного рынка // Cottage.ru. – 11.11.2010 г. – <http://www.cottage.ru/articles/interview/209268.html>.
8. Управление в городском хозяйстве : учебное пособие / под ред. Сираждинова Р.Ж. – М.: КноРус, 2009.