

УДК 332.832

**СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ – СТРАТЕГИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ
РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ РОССИИ****Селютин Л.Г., Булгакова К.О., Бессонов М.С., Пайгузов А.А.***ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет,
Санкт-Петербург, e-mail: ya.slarisa@yandex.ru*

Стратегически важной задачей государства является не только обеспечение граждан доступным жильем, но и создание комфортной и качественной среды проживания. В данной работе проведено исследование дальнейших путей решения проблемы и перспектив развития сектора социального жилья, взаимодействия местных властей, бизнеса и общества. Особое внимание авторы обращают на социальную и экономическую значимость этой специфической сферы, в которой одновременно осуществляется производство, и оказываются услуги населению. Проанализированы способы решения государственной жилищной программы по обеспечению жильем граждан России. Показано, что для того чтобы жилищное строительство оставалось локомотивом всей строительной отрасли и экономики в целом, необходимо создать привлекательные условия для застройщиков жилья, обеспечив, в том числе, доступное кредитование строительной отрасли.

Ключевые слова: строительство, социальное жилье, жилищная проблема, инвестирование, арендное жилье

**SOCIAL HOUSING AS A STRATEGIC DIRECTION CONSTRUCTION
IN THE REGIONS OF RUSSIA****Selyutina L.G., Bulgakova K.O., Bessonov M.S., Paygusov A.A.***Saint-Petersburg State University of Economics, Saint-Petersburg, e-mail: ya.slarisa@yandex.ru*

The strategically important objective of the government is not only providing citizens with affordable housing, but also creating a comfortable and quality living environment. In this paper, we study further ways and prospects of development of the social housing sector, the cooperation of local authorities, business and society. Special attention the authors pay to social and economic significance of this special sphere in which both are produced, and services rendered to the population. Analyzed solutions to the public housing program to provide housing for citizens of Russia. It is shown that in order for housing construction remained the locomotive of the whole construction industry and the economy as a whole, it is necessary to create an attractive environment for developers of housing and provide, including available lending to the construction industry.

Keywords: construction, social housing, housing problems, investment, rental housing

Первоочередной потребностью для каждой семьи является наличие собственного жилья, без удовлетворения этого требования человека невозможно говорить ни о каких иных социальных приоритетах общества. Согласно статье 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилье. От выбора подходов и методов решения социально-политической проблемы доступного и комфортного жилья для населения зависят не только общий масштаб и темпы жилищного строительства, но и реальное благосостояние граждан, и, конечно, их физическое и моральное самочувствие, мотивация поведения и политические оценки [4]. Многие ученые, поддерживающие классическую экономическую теорию, считают, что именно государственное регулирование рынка жилья методами кредитно-денежной политики и приводит со временем к стагнации рынка. По мнению этих экономистов, следует придерживаться принципа минимального участия государства в механизмах рынка. Представители же кейнсианской научной школы, напротив, утверждают, что необходимо максимальное государственное регулирование не только социального жилья для нуждающихся граждан, но и полагают, что именно рынок недвижимости является

лучшим объектом государственного вмешательства методами денежной кредитной политики. По нашему мнению, социальное жилье предполагает значительное участие государства и местных органов власти в его создании и управлении. Однако, чем раньше предприниматели России осознают свою ответственность за решение социальных задач и чем раньше общество сформирует свое отношение к жилью как к объективно платному благу, тем скорее и эффективнее будет решена в стране проблема нехватки социального жилья. Вмешательство государства и его участие в обеспечении части граждан жильем оправдано тем, что рынок не может обеспечить потребности низодоходных групп населения, так как он производит недостаточное количество жилья, а в обществе всегда будут присутствовать группы населения, нуждающиеся в поддержке государства при решении своих жилищных проблем [9].

Объем жилищного фонда России в настоящее время составляет 3,5 млрд кв. м. или 62,9 млн жилых единиц. Высокая доля жилья в собственности населения в структуре жилищного фонда связана с бесплатной приватизацией, которая продолжается уже 25 лет. В большинстве развитых европейских стран доля жилья в собственности населения со-

ставляет не более 60%-70%, что связано с наличием в этих странах развитого рынка арендного жилья. Доля устаревшего жилья (до 1970 г. постройки), требующего реновации, в России составляет около 35%. При текущих объемах строительства жилья замещение устаревшего жилья займет не менее 15 лет. В 2014-2015 гг. достигнут рекордный уровень жилищного строительства за всю историю страны: введено 84 и свыше 85 млн кв. м. жилья в год соответственно [6].

Основными источниками финансирования строительства являются средства населения (60% проектов профинансировано за счет продажи жилья на стадии строительства) и кредиты банков (применяется в 40% проектов). Прирост объемов ввода в 2011-2015 гг. на 60% обеспечен ростом ипотечного кредитования. Доля ипотечных кредитов населения в новостройках составляет не менее 40%, а по объектам эконом-класса – до 90%.

Сегодня в очереди на получение жилья стоят примерно 10% граждан России, но время их ожидания зачастую может превышать 20 лет. Более 50% жителей страны не могут позволить себе купить жилье или взять ипотеку из-за низких доходов [5]. Порядка 60% населения испытывают трудности при приобретении или улучшении жилищных условий в настоящее время. Теоретически рынок ведет к равновесию спроса и предложения путем сложного механизма при условии наличия конкуренции и достаточной информации для принятия рационального решения. Однако, на практике предпосылки свободного рынка в жилищной сфере имеют ограниченное применение. В результате часть населения не может играть по законам рынка [7]. Согласно данным Федеральной службы статистики, на конец 2015 г. в Российской Федерации 138 тысяч семей, всего 5% от состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях граждан, улучшили свои жилищные условия.

Большинство российских исследователей придерживаются мнения о том, что арендный рынок должен удовлетворять потребности домохозяйств с доходами, недостаточными для покупки жилья [1]. В настоящее время большая роль в финансировании жилищного строительства отводится региональным органам власти. На них возложены функции по разработке и реализации инвестиционных программ обеспечения нуждающихся граждан жилыми помещениями.

В 2010 г. Фондом содействия развитию жилищного строительства было проведено исследование на предмет интереса россиян к арендному жилью. Выяснилось, что более 80% семей предпочитают снимать жилье у государственной или муниципальной компании, однако не имеют такой возможности

ввиду отсутствия предложения. Подавляющее большинство привлекает средне- и долгосрочная аренда квартир на сроки от года до пяти и более десяти лет [3]. Доля договоров до года не превышает 5% от общего числа, а 66% семей хотели бы арендовать одно- или двухкомнатную квартиру в многоквартирном доме. Однако на сегодняшний день аренда составляет в России всего 5% от жилищного фонда, тогда как в США этот показатель доходит до 35%, в среднем по Европе – до 60%. Увеличение рынка арендного жилья может положительно сказаться на решении доступности жилья, а также обеспечит увеличение налоговых поступлений в бюджет [2].

Власти Российской Федерации понимают важность создания фонда социального арендного жилья. Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» были добавлены новые разделы в Жилищный кодекс, посвященные жилым помещениям, предоставляемым по договорам найма социального использования и наемным домам [10]. В данных разделах определены все ключевые моменты предоставления помещений жилищного фонда социального использования, установлено новое понятие наемного дома как здания, все помещения в котором принадлежат одному лицу и предоставляются по договорам найма для проживания граждан. Однако пока данные изменения проведены лишь законодательно, а наемные дома планируют построить единицы регионов страны в качестве пилотных проектов.

Результаты исследования и их обсуждение

Несмотря на то, что закон о наемных домах появился сравнительно недавно, в регионах России уже начали строить арендное жилье для коммерческого и социального найма. Арендные дома строили как сами частные инвесторы, так и муниципальные органы власти [8]. К возведению наемного жилья привлекались ипотечные кредиты, были проведены попытки аккумуляции инвестиционных ресурсов с помощью создания закрытых паевых инвестиционных фондов. Авторами было проведено исследование существующих и предлагаемых механизмов реализации инвестиционных программ и проектов строительства арендного жилья, которое позволяет сделать вывод о том, что главной проблемой существующих в российских регионах схем решения жилищного вопроса путем строительства арендного жилья явля-

ются ограниченные возможности государственных органов власти и созданных с их помощью институтов. По нашему мнению, наемные дома могут стать толчком для развития арендного фонда социального жилья, но, чтобы их строительство было запущено системно, требуется доскональная разработка инвестиционных программ и механизмов их реализации в сфере строительства социального жилья. К основным же факторам, сдерживающим развитие рынка арендного жилья, на наш взгляд, относятся:

- низкая рентабельность инвестиций, высокие затраты на строительство и небольшие ежемесячными поступлениями за счет арендных платежей;

- долгий срок окупаемости инвестиций в арендное жилье ввиду высокой стоимости земельных участков, необходимости устройства инженерной инфраструктуры и самого объекта жилищного строительства при традиционных технологиях проектирования, строительства и неподъемной стоимости заемных средств;

- отсутствие общедоступной информации как о реальных возможностях инвесторов для строительства арендного жилья, так и о возможностях для граждан.

Как представляется, игнорирование как социального, так и коммерческого арендного жилья является колоссальным просчетом не только с общественной, но и с экономической точки зрения такой регион, как Санкт-Петербург, в котором решение проблемы социально-доступного жилья, автоматически привлечет больше рабочих кадров, а, следовательно – станет более инвестиционно привлекательным регионом для российских и иностранных инвесторов.

На наш взгляд, одним из эффективных механизмов реализации инвестиционных программ в сфере социального жилищного строительства может быть механизм, функционирующий на основе аккумуляции ресурсов путем создания некоммерческих организаций, участниками и вкладчиками которых могут быть как некоммерческие организации, так и частные инвесторы, который будет действовать следующим образом:

- Социально ответственные представители некоммерческих организаций создают и регистрируют некоммерческое партнерство.

- Государством предоставляются налоговые льготы, допустимые финансовые вложения и другие виды поощрения благотворительности частного бизнеса.

- Частные инвесторы, муниципалитеты и некоммерческие организации вкладывают средства в создание фонда некоммерческого партнерства, таким образом аккумулируются ресурсы государства, частного бизнеса и некоммерческих организаций.

- Муниципалитетом предоставляется площадка для строительства объекта, подключенная к коммуникациям.

- Застройщик с ценой эконом-класса строит наемные дома.

- Некоммерческое партнерство выбирает управляющую компанию (вкладчика партнерства) для доверительного управления построенными домами.

- Контроль состояния дома и жителей социальных квартир осуществляется управляющей компанией.

Ответственность за текущий и капитальный ремонт, а также эксплуатацию здания несет управляющая компания, его финансирование предусмотрено выбранной арендной ставкой кроме случаев порчи имущества или здания арендаторами.

Заключение

Предложенный механизм основан на стимулировании застройщиков, частных инвесторов и некоммерческих организаций в создании арендного жилого фонда. Компании получают отсрочку по платежу в бюджет, уменьшается их кредитная нагрузка на будущие объекты строительства. То есть государственные средства поступают на строительство дома постепенно и подобное кредитование выгодно и застройщикам, и региональным органам власти, которые решают, таким образом, острую проблему строительства социального арендного жилья.

Список литературы

1. Егорова М.А. Селютина Л.Г. Финансовый аспект теории эффективного управления // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). – 2009. – № 3. – С. 11–17.
2. Конарев А.Г. Современные аспекты развития строительной сферы в России // Символ науки. – 2016. – № 1-1(13). – С. 127–129.
3. Макушкин В.А. Анализ современных условий развития строительного бизнеса в России // Наука и современность. – 2016. – № 42. – С. 124–128.
4. Песоцкая Е.В., Селютина Л.Г. Управление жилищным строительством и реконструкцией жилой застройки. – СПб: Изд-во «ВВМ», 2006. – 272 с.
5. Романюк Г.Д. Развитие рынка жилой недвижимости в регионах России (на примере Санкт-Петербурга) // Современные технологии управления. – 2014. – № 6 (42). – С. 56–60.
6. Россия в цифрах: Краткий статистический сборник. – М.: Госкомстат России, 2015.
7. Селютина Л.Г. Системный подход к решению задач в сфере проектирования и управления строительством // Кант. – 2015. – № 2 (15). – С. 71–72.
8. Селютина Л.Г., Евсеева Е.И., Мартынова А.В., Некто В.В., Николук Е.С. Социальное жилищное строительство в России: реалии и перспективы развития // Научное обозрение. – 2015. – № 21. – С. 218–220.
9. Селютина Л.Г., Волков А.С., Казиева А.К., Ракова В.А., Чаленко А.В., Шереметьев А.В. Участие государства в решении жилищной проблемы граждан в современных условиях // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 12-4. – С. 823–827.
10. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»: [сайт]. URL: <http://gr.ru> (дата обращения: 19.04.2016).