

Нурманбетов А.А.

ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕФОРМ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В советское время государственный бюджет являлся основным источником финансирования жилищного строительства, дополняемым лишь незначительными вложениями со стороны предприятий и граждан, что выразилось в практическом отсутствии в Кыргызской Республике (в начале экономических реформ) механизмов самостоятельного участия населения в решении жилищных проблем. Кредитование осуществлялось только в сфере строительства нового жилья индивидуальными застройщиками или жилищными кооперативами, но не при покупке готового жилья. В результате резкого сокращения финансирования жилья со стороны государства, низкого платежеспособного спроса на жилье со стороны населения, а также отсутствия кредитных механизмов строительства и приобретения жилья, объемы жилищного строительства резко сократились, что привело к заметному ухудшению положения в строительном секторе, убыточности многих строительных предприятий.

Одним из основных принципов в период перехода к рынку был принцип новой жилищной политики - осуществление постепенного перехода к рыночным отношениям в жилищной сфере путём изменения доминирующего положения государства как основного собственника жилищного фонда и привлечения в сферу жилищного строительства внебюджетных средств. Роль государства в новых экономических условиях должна была сводиться к созданию благоприятных условий для функционирования жилищной сферы.

Реформа повлекла изменения в двух направлениях:

1) ограничение жилищного строительства из бюджетных источников с переходом на финансирование за счёт внебюджетных и собственных средств граждан;

2) преобразование государственных и муниципальных строительных организаций в частные предприятия.

Снижение доли участия государства как в структуре источников финансирования, так и в структуре строительных организаций не стало решением проблемы инвестирования жилищного строительства и жилищной обеспеченности населения. Рынок жилья оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы

возможным приобретение жилья населением в массовом порядке. Напротив, объёмы ввода жилья значительно снизились по сравнению с показателями дорыночного периода. Так, если в 1990 году в Кыргызской Республике было построено 22,4 тысяч квартир (домов), то в 2005 году - соответственно 5,2 тысяч квартир (домов), или 23,2 процента к 1990 году, в 2006 году введено 5,4 тыс. квартир (домов) [1].

В связи с обострившейся проблемой обеспеченности жильем граждан республики государство начало принимать различные законы, программы и концепции по выходу из сложившейся ситуации. Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей - семьям с высокими доходами. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются неразвитость институтов долгосрочного жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке.

Значительное место сегодня отводится исследованию современных принципов решения проблемы жилищной обеспеченности в странах с развитыми экономическими рыночными отношениями. Они основаны на системе ипотечного кредитования, позволяющей поддерживать баланс платежеспособного спроса и предложения жилищного рынка, вовлекая в инвестиционный процесс средства большинства населения.

Все законодательные инициативы в сфере жилищного строительства направлены на обеспечение доступности жилья большинству граждан республики, при этом во многих законах, нормативных актах, программах и подпрограммах четко не прописаны показатели эффективности и результативности тех или иных мероприятий, что сводит все усилия в данном направлении на нет, к распылению средств и не достижению поставленной цели. В связи с этим необходимо разработать перечень показателей (индикаторов) для отслеживания промежуточных и конечных результатов намеченных программ.

Анализ зарубежной литературы по данному вопросу позволил обобщить индикаторы оценки реализации программ повышения доступности жилья по различным критериям:

Предмет оценки	Индикаторы оценки	Единица измерения
1. Расширение спроса на жилье		
Динамика цен на рынке жилья	Средние цены на 1 кв.м. на первичном и вторичном рынках жилья	сом/кв.м
Степень развития первичного и	Количество сделок купли-продажи на первичном и вторичном рынках	ед.

Предмет оценки	Индикаторы оценки	Единица измерения
вторичного рынков жилья	жилья	
Улучшение качества жилья	Средний размер одной квартиры (дома)	кв.м
Эффективность функционирования рынка жилья	Доля жилья, вовлеченного в сделки на рынке жилья в течение года, в общем объеме жилищного фонда	%
Развитие ипотечного жилищного кредитования	- Количество ипотечных кредитов, выданных за год; - Объем задолженности по ипотечным кредитам (займам); - Общее количество выданных ипотечных кредитов на 1 000 человек	ед. сом ед.
Развитие системы субсидий на приобретение жилья	Количество выделенных субсидий на приобретение жилья на 1000 семей, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий	ед.
Обеспеченность жильем	Средняя обеспеченность общей площадью на одного человека	кв.м
2. Расширение предложения жилья		
Динамика ввода жилья и реконструкции жилищного фонда	Объем ввода жилья и реконструкции жилищного фонда	кол-во квартир (домов), кв. м
Инвестиции в жилищное строительство	- объем инвестиций в жилищное строительство на 1000 жителей; - общий объем кредитов, выданных застройщикам; - доля жилья, построенного за счет кредитных ресурсов, в общем объеме жилья, введенного в эксплуатацию	сом сом %
Качество жилищного фонда	- Доля жилищного фонда, оборудованного основными системами инженерного обеспечения (водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение), в общем объеме жилищного фонда; - Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда	% %
Финансирование обеспечения земельных участков инфраструктурой в целях жилищного строительства	- Объем предоставленных кредитов для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства; - Уровень тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры	сом сом, %
Производство строительных материалов	Существующие производственные мощности по производству строительных материалов и продукции стройиндустрии в год	тн, м, шт, куб.м
3. Институциональный базис рынка жилья		
Снижение административных барьеров в жилищном строительстве	- Средняя продолжительность сроков согласования документации по планировке территории, на основании которой подготавливаются земельные участки для проведения аукционов; - Средняя продолжительность сроков получения разрешений на строительство с даты предоставления проектной документации на государственную экспертизу до даты получения таких разрешений; - Средние общие расходы застройщиков на проведение государственной экспертизы и согласование проектной документации	день день сом
Открытые аукционы на получение прав на земельные участки для жилищного строительства	- Количество проведенных аукционов; - Площадь жилья, которое планируется построить и/или построено на земельных участках, права на которые предоставлены на аукционах	ед. кв.м
Демонопользация в жилищном строительстве	- Доля жилья, введенного в текущем году 5 крупнейшими застройщиками, в общем объеме жилищного фонда, введенного в эксплуатацию; - Общее количество профессиональных застройщиков, осуществляющих жилищное строительство	% ед
Прозрачность системы градорегулирования для застройщиков	Число поселений и городских округов, принявших правила землепользования и застройки	ед.
Открытость системы градорегулирования для населения	Количество публичных слушаний по проектам документов градостроительного проектирования (генеральные планы, правила землепользования и застройки, документация по планировке территории)	ед.
4. Исполнение государственных обязательств по обеспечению социальным жильем		
Объем выполнения государственных обязательств	Доля граждан, улучшивших жилищные условия, в общем количестве граждан, отнесенных к социально-уязвимым категориям	%
Срочность выполнения государственных обязательств	Среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования	лет
Эффективность выполнения государственных обязательств	Удельные бюджетные расходы на обеспечение жильем одного получателя субсидий из числа граждан, отнесенных к социально-уязвимым категориям	сом/чел
Принятие гос. органами и органами местного самоуправления соответствующих документов, предусмотренных законодательством	Установление оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий	ед.

Предмет оценки	Индикаторы оценки	Единица измерения
Предоставление жилых помещений социального использования	- Количество граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального использования;	чел., семья
	- Доля семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, от общего числа семей	%

Успешная реализация программ с использованием критериев эффективности и результативности проводимых мероприятий позволит обеспечить:

- повышение доступности жилья;
- рост годового объема ввода жилья;
- улучшение жилищных условий населения;
- увеличение объемов ипотечного кредитования;
- сокращения времени ожидания в очереди на социальное жилье;
- совершенствование нормативной правовой базы жилищного строительства;
- создание условий для реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе и др.

Литература:

1. Постановление Правительства КР «Об утверждении национальной программы жилищного строительства в КР на 2008-2010 годы». г.Бишкек, Дом Правительства от 26 ноября 2007 года № 562.
2. Концепция развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года, утвержденная указом Президента КР от 6 апреля 2000 года № 76.
3. Временное положение об ипотечном жилищном долгосрочном кредитовании в Кыргызской Республике, утвержденное постановлением Правительства КР от 20 декабря 2001 года № 799 (в редакции постановления Правительства КР от 13 января 2006 года № 14).
4. Положение о порядке организации жилищно-строительных кооперативов и предоставления им земельных участков утвержденное постановлением Жогорку Кенеша КР от 17 апреля 2008 года № 326-IV.
5. Постановление Правительства КР «Об утверждении Положения о порядке выпуска и выдачи государственных ипотечных сертификатов для предоставления государственных субсидий на строительство, реконструкцию индивидуальных жилых домов лицам, пострадавшим в результате стихийных бедствий, произошедших на территории Кыргызской Республики» (В редакции постановления Правительства КР от 21 апреля 2008 года N 154) г.Бишкек, Дом Правительства от 8 мая 2007 года № 155.
6. Положение о формировании списка лиц, нуждающихся в получении субсидий из республиканского бюджета для первоначального взноса или процентных ставок на приобретение жилья, построенного на условиях ипотечного кредитования, утвержденное постановлением Правительства КР от 27 декабря 2006 года № 889.
7. Концепция развития многоэтажного жилищного строительства и инженерной инфраструктуры в городе Бишкек до 2010 года одобренная постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 21 февраля 2008 года № 417.
8. «Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 годы», утвержденная постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. №865.
9. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья Щербинин А.Г., // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. № 1-2 (14-15) Июнь 2003г.
10. И.А. Фаршатов. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. Москва, Инфра-М. 2001 г.

Рецензент: д.э.н., профессор, член-корр. НАН КР, Балбаков М.Б.