

Дербишева Э.Д.

ПОЛИТИКА ГОСУДАРСТВА ПО ПОВЫШЕНИЮ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

E.D. Derbisheva

POLICY OF THE STATE ON INCREASE OF AVAILABILITY OF HABITATION

УДК: 332.82

В статье рассмотрены вопросы, касающиеся мер государственного воздействия на повышение жилищной обеспеченности населения, стимулирования спроса на приобретение и строительства жилья.

In article the questions, concerning measures of the state influence on increase of housing security of the population, stimulation of demand for acquisition and habitation buildings are considered.

Государство берет на себя производство общественных благ в силу необходимости обеспечения нерушимости и общественно-политической безопасности своей территории, принятия на себя социальных обязательств в обеспечении равного и бесплатного доступа граждан страны к определенным благам, а также незаинтересованности частных структур в производстве общественных благ. В руках государства сосредоточены возможности за счет налоговых сборов организовать производство общественных товаров и услуг, что гарантирует гражданам страны хотя бы минимальный уровень общественных благ.

Жилье, конечно же, не может быть отнесено к чистым общественным благам, т.к. оно не поддается характеристикам общественного блага как: несоперничество, неконкурентность и неаддитивность в потреблении, неопределенность конечного потребителя и неопределенность прав собственности /1/.

Но с точки зрения теории общественного сектора жилье обладает определенной спецификой, позволяющей по определенным признакам рассматривать его и как общественный и как частный товар, т.е. продукции и услугам жилищной сферы характерны признаки смешанного блага. Так, наряду с созданием благоприятных условий частному жилищному строительству, необходимо строительство государственного (социального) жилья или поддержка населения путем предоставления жилищных субсидий. Задачей государства в жилищной сфере является создание необходимых условий для реализации возможностей граждан по улучшению своих жилищных условий (посредством создания условий для строительства доступного жилья), а также оказание содействия в обеспечении жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно.

Все это обуславливает объективную необходимость государственного регулирования рынка жилья и выступает основой разработки жилищной политики. Приоритетным направлением государственной жилищной политики является создание рыночных механизмов, позволяющих населению самостоятельно, не прибегая к помощи государства, удовлетво-

рять свои потребности в жилье. Но с другой стороны, есть необходимость и в строительстве жилья, предоставляемого бесплатно или на льготной основе.

Формирование рынка доступного жилья предполагается через создание эффективного жилищного сектора, действующего на рыночных принципах и удовлетворяющего жилищные потребности населения в соответствии с их платежеспособным спросом. Особое внимание уделяется разработке механизмов участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка в целом и повышения доступности жилья для определенных групп населения, нуждающихся в такой поддержке.

Основными путями решения проблемы обеспечения доступности жилья являются:

- создание условий для увеличения объемов жилищного строительства;

- формирование условий устойчивого спроса на жилье на основе дифференцированного подхода для семей со средними и низкими доходами и стимулирование их к активной деятельности по обеспечению себя жилищем;

- эффективное использование имеющегося жилищного фонда, совершенствование системы социальной защиты населения через введение льгот, усиление адресной направленности при строительстве жилья.

Так, важнейшим направлением в осуществлении государственного регулирования жилищного строительства является политика стимулирования спроса со стороны населения. Усилия государства должны быть направлены на повышение доступности жилья для основной массы населения республики.

В предыдущих программных документах по развитию жилищного строительства Правительством Кыргызской Республики, основная ставка была сделана на развитие ипотечного кредитования /2/. Но из-за неразвитости этого вида кредитования в силу объективных и субъективных причин, на наш взгляд, необходимо разработать более действенные и адекватные сложившимся реалиям меры по решению этой проблемы.

Практика жилищного ипотечного кредитования носит достаточно ограниченный характер по причине ряда таких нерешенных проблем как: отсутствие институциональных инвесторов и источников долгосрочных дешевых ресурсов; низкий уровень доходов основной массы населения; незавершенность комплекса законодательных актов, регулирующих деятельность участников рынка ипотечного кредитования.

Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования должно стать важнейшей стратегической целью государства, реализация которой поз-

волило бы решить целый комплекс социально-экономических проблем: расширение финансирования строительства и связанных с ним отраслей экономики; укрепление финансовой и банковской систем, развитие финансово-кредитных институтов (страховых компаний, негосударственных пенсионных фондов, инвестиционных компаний, специализированных ипотечных компаний); развитие строительной сферы, внедрение передовых технологий и новых материалов при возведении жилых зданий; рост и обновление жилищного фонда.

Нужна большая поддержка, как со стороны финансовых структур, так и со стороны государства, основной задачей которых на данном этапе является поиск источников долгосрочных финансовых ресурсов. При этом исключительно важным аспектом политики государства является формирование необходимых условий, способствующих повышению доступности ипотечных кредитов для населения республики. Поэтому пора реализовать планы по широкому внедрению ипотечного жилищного кредитования. Необходимо развивать ипотечное жилищное кредитование посредством укрепления банковской системы и рынка ценных бумаг (жилищных облигаций и сертификатов).

При разработке Концепции и программы развития жилищного строительства в Кыргызской Республике на последующие годы мы предлагаем наряду с ипотечным кредитованием, основной упор сделать на привлечение частных инвестиций и развитие накопительных систем финансирования. Необходимо разработать механизмы по стимулированию накоплений населения хозяйствующих субъектов для приобретения и строительства жилья.

Также одним из перспективных направлений развития частного жилищного строительства является возрождение жилищно-строительных кооперативов. Тем более, есть возможность безвозмездного получения земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома либо жилого комплекса, состоящего из двух и более многоквартирных жилых домов /3/. В условиях отсутствия земельных участков под частное жилищное строительство, условия безвозмездного предоставления прав на земельные участки жилищно-строительным кооперативам (ЖСК) для строительства многоквартирного дома, являются весьма привлекательными в городских поселениях. В некоторых странах, к примеру, в Германии ЖСК развиты в форме касс – взаимопомощи, при которой благодаря постоянно пополняемой и жестко контролируемой сбалансированности накопления и рассрочки для членов кооперативов предоставляется долговременная, беспроцентная рассрочка для приобретения или строительства жилья.

Меры государственной поддержки и стимулирования населения в покупке или строительстве жилья должны носить адресный характер, для чего необходимо определить состав отдельных групп. Граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, условно можно разделить на следующие категории:

1. граждане, имеющие право на получение бесплатного (льготного) жилья в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

2. социально незащищенные категории - инвалиды, дети-сироты, многодетные семьи; t>

3. малоимущие граждане, не обладающие доходами для приобретения жилья за счет собственных средств, не имеющие права на бесплатное (льготное) жилье - в целях предоставления им социального или арендного жилья;

4. граждане, имеющие доходы, позволяющие им приобрести жилье с использованием собственных средств, жилищных кредитов и льготных бюджетных субсидий;

5. граждане, имеющие доходы, позволяющие им приобрести жилье самостоятельно или на условиях коммерческого кредита.

Из перечисленных категорий населения, в социальном жилье наиболее нуждается первые три категории. Но четвертая и пятая категория граждан в силу ограниченности своих финансовых возможностей, тоже может претендовать на социально-доступное жилье, но на платной основе. Социальное жилье имеет свои конструктивно-планировочные (небольшие площади, с минимальным набором удобств, панельные) и социально-экономические особенности, продиктованные ограниченностью бюджетных средств, направляемых на строительство такого жилья. Размещение социального жилья возможно на земельных участках, имеющих низкую стоимость с незначительными затратами на инженерное обеспечение. Для строительства социального жилья требуется разработка экономичных типовых проектов с параметрами, минимально необходимыми для комфортного проживания.

Для начала масштабного строительства социального жилья необходимо:

1. Произвести оценку имеющегося государственного жилищного фонда, условия его использования;

2. Произвести ревизию списков граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье или улучшении;

3. Рассчитать потребности в социальном жилье на пять лет, определить очередность предоставления социального жилья исходя из первых трех категорий нуждающихся граждан;

4. Разработать перспективные планы комплексного строительства социального жилья с учетом очередности предоставления и финансовых возможностей бюджета;

5. Рассмотреть пути привлечения альтернативных источников строительства доступного жилья для предоставления и двум другим категориям граждан.

Мы считаем, что государственные меры по развитию жилищного строительства будут неэффективными до тех пор, пока не будут разработаны и реализованы специальные жилищные программы. Эти жилищные программы должны быть направлены на удовлетворение жилищных потребностей отдельных категорий граждан республики. Это касается работ-

ников бюджетных учреждений, военнослужащих, молодых специалистов, многодетных семей и т.д.

Наряду со строительством социального жилья можно ввести практику широкого строительства арендного жилья. В настоящее время в большинстве своем арендный рынок жилья является полутеневым бизнесом с высокими ценами. Поэтому государство могло бы выступить в качестве крупнейшего арендодателя жилья для граждан, не имеющих возможности приобрести собственное жилье (малоимущие, молодые семьи, студенты и т.д.). Государственное (муниципальное) арендное жилье позволило бы не только облегчить бюджетные обязательства по строительству социального жилья, т.к. оно может получить пристанищем для разных семей в различные периоды, но и снизить цены на арендном рынке жилья.

С другой стороны, строительством арендного жилья могут заниматься и частные компании на условиях государственно-частного партнерства. Государственная поддержка в строительстве арендного жилья может быть оказана путем предоставления застройщикам бюджетных субсидий, гарантий по кредитам, компенсации процентных ставок по кредитам, налоговых льгот, выделения земельных участков на льготных условиях и др.

В обмен на бюджетные субсидии, долгосрочное финансирование, государственные гарантии и налоговые льготы, застройщики должны предоставлять в аренду часть квартир в построенных домах (30-50%) на выдвинутых государством условиях. Государственная доля арендного жилья должна сдаваться по доступной цене, которая покрывает текущие затраты на содержание дома, кредиты.

Для реализации этих задач требуется совершенствование законодательной и нормативно-правовой базы предоставления социального жилья, тщательная проработка организационных мероприятий по изысканию земельных участков, получения разрешений на строительство и финансирования расходов за счет средств бюджетных и альтернативных источников.

Литература:

1. Звягинцева О.П. Институционализация управления производством общественных благ в социальном государстве. Кострома, 2005.
2. Национальная программа жилищного строительства в КР на 2008-2010 годы, утвержденная Постановлением Правительства КР от 26 ноября 2007 года, № 562
3. Положение о порядке организации жилищно-строительных кооперативов и предоставления им земельных участков, утвержденное постановлением Жогорку Кенеша Кыргызской Республики от 7 апреля 2008 года N 326-IV

Рецензент д.э.н., профессор Чубурова Ж.Т.
