Лепилин Дмитрий Александрович. Финансовый механизм развития жилищного строительства в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Лепилин Дмитрий Александрович; [Место защиты: Сарат. гос. соц.-эконом. ун-т].- Саратов, 2009.- 181 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/2846

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Основы организации финансовых отношений в сфере жилищ ного строительства 12**

1.1. Характеристика финансовых отношений на рынке жилья 12

1.2. Субъектный состав рынка жилья и источники финансового обеспечения жилищного строительства 23

1.3. Содержание и особенности финансовых потоков в жилищном строительстве 34

**Глава 2. Финансовая политика развития жилищного строительства ...49**

2.1. Содержание финансовой политики развития рынка жилья 49

2.2. Особенности формирования цен в жилищном строительстве 84

**Глава 3. Приоритеты финансового обеспечения политики развития жилищного строительства98**

3.1. Механизм государственной финансовой поддержки жилищного строительства 98

3.2. Совершенствование механизма привлечения средств инвесторов и покупателей жилья 116

3.3. Финансовые аспекты развития государственно-частных партнерств для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой 127

Заключение 152

Список использованных источников

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. В настоящее время особую социально-экономическую значимость приобретает проблема полноты и эффективности финансового обеспечения такой социально и экономически значимой сферы как жилищное строительство, и, вместе с тем, - проблема достижения реальной доступности жилья на фоне высоких цен на жилую недвижимость и низкой платежеспособности населения в современных условиях глобального экономического кризиса.

Объем жилищного фонда в Российской Федерации по состоянию на январь 2008 г. составлял *более*3 млрд.кв.м., в то же время, для удовлетворения существующей в 2008 году потребности населения в жилье жилищный фонд необходимо увеличить до 5 млрд.кв.м. Средняя обеспечешюсть жилой площадью населения в стране составляет 21,1 кв. м на человека, что в 2 раза ниже, чем в среднем по Европе. Кроме того, поставленная правительством цель о достижении реальной доступности жилья путем значительного увеличения объема жилищного строительства не достигнута. Несмотря на реализацию соответствующих государственных целевых программ, жилье фактически остается доступным только для инвесторов-спекулянтов, приобретающих жилую недвижимость не для собственного пользования, а в инвестиционных целях, что неминуемо ведет к еще большему раздуванию цен на рынке жилья.

Возможность улучшения жилищных условий - важный показатель повыше  
ния благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической ста  
бильности государства, поэтому решение жилищной проблемы граждан должно  
стать одним из приоритетов государственной политики в Российской Федера  
ции. Более 40% населения России проживает в условиях, не отвечающим мини  
мальным требованиям благоустройства и комфортности. Около 3,1 млн. семей  
(6,4% населения страны) приняты органами местного самоуправления на учет в  
качестве нуждающихся в жилых помещениях. По данным социологических оп  
росов, в настоящее время не удовлетворены своими жилищными условиями бо  
лее 60% семей страны. При этом фактически улучшить свои жилищные условия  
при существующем уровне доходов и цен на жилье могут не более 20% населе  
ния страны. Отсутствие реальных возможностей у населения обеспечить свои  
потребности в комфортных условиях проживания препятствует полноценному и  
гармоничному развитию личности, снижает демографическую активность насе  
ления, обостряет социальную напряженность в обществе, что в итоге приводит  
к замедлению экономического развития страны. ..'..'.'

Одним из факторов, ограничивающих возможность увеличения объемов строительства жилья, является ресурсные ограничения строительного комплекса. Развитие строительного комплекса тормозит изношенность производственных мощностей, низкая конкурентоспособность ряда отечественных строительных материалов, недостаточный уровень внедрения современных технологий строительства и производства строительных материалов, дефицит квалифицированных кадров на всех уровнях. По оценке Федеральной службы государст-

венной статистики износ основных фондов в промышленности строительных материалов составляет не менее 44%. В то же время, повсеместно наблюдаются многократные превышения затрат строительных организаций на всех этапах процесса капитального строительства, начиная от оформления земельного участка, приобретения строительных материалов и, заканчивая моментом подключения жилого здания к системе коммунальной инфраструктуры.

Несовершенство финансовых механизмов в сфере строительства и приобретения жилья, низкая платежеспособность населения на фоне растущих цен на жилье, монополизированность рынка жилья и непрозрачность финансовых потоков строительных организаций тормозят развитие жилищного строительства в целом и не приближают нас к реальной доступности жилья.

Вышеуказанные обстоятельства обусловливают актуальность темы настоящего диссертационного исследования, в котором на основе комплексного и системного подходов предлагается решение проблемы полного, эффективного и прозрачного финансового обеспечения жилищного строительства.

Степень разработанности темы диссертационного исследования. Несмотря на свою актуальность, проблема построения финансового механизма развития жилищного строительства, а также формирования и реализации результативной государственной финансовой политики на местах в теоретическом, методологическом и организационном аспектах далека от своего полного разрешения.

Основой теории и методологии финансового обеспечения исследуемой отрасли выступает общая теория финансов. Поэтому методологической базой при разработке исследуемых проблем послужили научные труды в области теории финансов таких экономистов, как СВ. Барулин, Э.А. Вознесенский, А.Г. Грязнова, Л.А. Дробозина, А.Ю. Казак, Т.М. Ковалева, В.М. Родионова, М.В. Романовский, Б.М. Сабанти, В.И. Самаруха и др.

Проблемы теории финансов организаций, ценообразования и бюджетирования широко представлены в работах В.В. Ковалева, И.В. Липсица, Д.С. Моляко-ва, А.Д. Шеремета, Р.С. Сайфулина, В.П. Савчука, П.А. Фомина, В.Е. Черкасова, А.В. Якуниной. Вопросами государственного регулирования и реализации эффективной государственной финансовой поддержки экономики России успешно занимались СБ. Ефимова, А.М.Лавров, А.В. Улюкаев, Ю.В. Федорова, Е.А. Черныш, Л.И. Якобсон, М.Н. Яндиев и др.

Управлению капитальным строительством в целом и особенностям организации отраслевых финансовых отношений посвящены труды С.А. Верещагина, Т.М. Говоренковой, В.М. Семенова, Э.К. Трутнева и др.

Однако чаще всего имеющиеся научные исследования посвящены экономико-правовым вопросам финансового планирования жилищного строительства на уровне организаций, а также кредитования инвестиционно-строительных проектов. Что касается проблемы построения финансового механизма развития жилищного строительства в рамках единой концепции на основе комплексного совершенствования всей системы финансовых отношений, то она практически не разработана. Нуждаются в разработке вопросы методологического и методического обеспечения ценообразования на рынке жилья, формирования устойчивой

финансовой базы строительных организаций, результативной государственной финансовой поддержки, привлечения частных инвестиций и другие аспекты финансового обеспечения функционирования отрасли в целом. Не менее остро стоят проблемы новых и доступных источников финансирования жилищного строительства, а также действенных адекватных финансовых механизмов развития исследуемой отрасли.

Таким образом, недостаточная степень разработанности проблемы подтверждает актуальность темы исследования и необходимость ее теоретического, методологического и практического развития, что предопределило цель, задачи и структуру работы.

**Целью диссертационного исследования**является разработка научно-обоснованного финансового механизма жилищного строительства в России на основе развития методологических подходов финансового обеспечения, механизмов бюджетного финансирования и привлечения частных инвестиций.

В рамках указанной цели в диссертации поставлены следующие **основные задачи исследования:**

исследовать особенности рынка жилья и представить характеристику финансовых отношений, возникающих в процессе жилищного строительства;

выделить и дополнить субъектный состав рынка жилья и источники финансирования жилищного строительства, составляющие в совокупности систему финансового обеспечения жилищного строительства;

-исследовать специфику организации отраслевых финансовых потоков в системе договорных отношений в жилищном строительстве;

рассмотреть содержание и эволюцию государственной жилищной политики и на этой основе определить особенности, приоритеты и условия развития финансовой политики в жилищном строительстве;

изучить особенности и выделить недостатки ценообразования в сфере жилищного строительства, препятствующие установлению реальной цены на жилье;

-разработать меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья;

предложить пути совершенствования механизма привлечения средств инвесторов и покупателей жилья;

исследовать финансовые аспекты развития государственно-частных партнерств и предложить меры по совершенствованию механизма финансового обеспечения подключения объектов жилищного строительства к коммунальной инфраструктуре.

**Предметом исследования**являются денежные отношения, возникающие в процессе финансового обеспечения жилищного строительства, формирования и использования отраслевых финансовых ресурсов и доходов.

**Объектом исследования**являются финансы жилищного строительства в целом и организаций, участвующих в инвестиционно-строительной деятельности.

**Методологической основой исследования**выступили системный и диалектический методы познания, раскрывающие возможности изучения экономи-

ческих явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. При исследовании финансов жилищного строительства использовались также методы научной абстракции, моделирования, анализа и синтеза, группировки и сравнения.

**Теоретическую базу**исследования составили труды отечественных **и**зарубежных экономистов в области экономической теории, теории государственных и муниципальных финансов, теории финансов организаций и бюджетирования, методологии ценообразования, практики функционирования финансовых отношений в жилищном строительстве. В работе широко использовались программные документы, законодательные и нормативные акты Российской Федерации и субъектов Федерации в области финансов, финансовой политики, реализации жилищной политики и организации местного самоуправления.

Методологической основой исследования выступили системный и диалектический методы познания, раскрывающие возможности изучения экономических явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. При исследовании финансовых аспектов функционирования рынка жилья использовались также общенаучные методы научной абстракции, моделирования, анализа и синтеза, группировки и сравнения.

**Информационной базой работы**послужили законодательные акты и нормативные документы государственных органов власти РФ, данные Федеральной службы государственной статистики РФ, материалы Министерства регионального развития РФ, Министерства финансов РФ, технико-экономические и финансовые показатели деятельности строительных организаций, обзорные, справочные данные и результаты исследований отечественных и зарубежных специалистов, опубликованные в периодической печати и сети Интернет.

**Наиболее важные научные результаты**диссертационного исследования заключаются в следующем:

-на основе раскрытия специфики функционирования жилищной сферы в современных условиях конкретизирован субъектный состав рынка жилья и финансовых отношений в сфере жилищного строительства;

-раскрыто понятие финансового механизма жилищного строительства как системы форм, методов и инструментов аккумуляции финансовых ресурсов и финансирования расходов на строительство жилья, **а**также представлена его структура (элементы, методы и инструменты);

-разработаны в комплексе организационные основы функционирования финансовых отношений в жилищном строительстве с учетом отраслевой, организационно-правовой и социально-экономической специфики; представлена развернутая схема движения финансовых потоков в сфере жилищного строительства с учетом особенностей построения договорных отношений на современном этапе;

-определены приоритеты, рыночные условия и ограничения реализации финансовой политики в жилищном строительстве в России в сфере развития механизмов привлечения инвестиций, кредитования, страхования, укрепления финансов строительных организаций и в сфере приобретения жилья;

-на основе анализа особенностей ценообразования в сфере жилищного строительства разработаны меры по установлению прозрачности и достоверности структуры реальных затрат строительных организаций и структуры реальной стоимости жилья;

- предложено внедрить поэтапную систему управления затратами для опре  
деления стоимости строительства на основных стадиях инвестиционно-  
строительного процесса (на стадии планирования, проектирования и осуществ  
ления строительства и расчетов за выполнение работы);

-представлены меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья в коммерческом секторе (коммерческое жилищное строительство, строительство жилья коммерческого найма) и некоммерческом секторе (строительство жилья социального найма, кооперативного и индивидуального жилья, специализированного и маневренного жилья);

-дополнен состав финансовых инструментов привлечения частных инвестиций в жилищное строительство и предложены механизмы привлечения средств граждан (покупателей) на основе развития ипотечного кредитования, накопительной системы приобретения жилья и долевого участия в строительстве;

- в целях своевременного обеспечения земельных участков под жилищное  
строительство коммунальной инфраструктурой разработаны альтернативные  
варианты финансирования подключения без повышения тарифов на комму  
нальные услуги в рамках государственно-частных партнерств.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования. Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что его результаты способствуют расширению методологической базы, необходимой для эффективного финансового обеспечения жилищного строительства. Конкретно это выразилось в раскрытии специфики современного рынка жилья и отраслевых финансовых отношений; систематизации, дополнении, уточнении и сведении в единый комплекс теоретических и организационно-методологических основ финансов жилищного строительства. Теоретические результаты исследования легли в основу авторских прикладных разработок и могут быть использованы при преподавании и изучении специальных финансовых дисциплин.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в разработке организационных основ, методических подходов и рекомендаций по построению эффективной системы финансового обеспечения, бюджетного финансирования и привлечения частных инвестиций на основе государственно-частных партнерств и развития накопительных схем приобретения жилья, что позволит повысить реальную доступность жилья и прозрачность финансовых потоков строительных организаций. Разработанные автором методические подходы и предложенные рекомендации могут быть использованы при разработке целевых программ модернизации и развития строительного комплекса на уровне субъекта РФ и органов местного самоуправления, а также строительными организациями.

**Апробация диссертационного исследования.**Основные результаты исследования были доложены автором на научно-практических конференциях в 2007-2009 гг. в Саратовском государственном социально-экономическом университете.

Практические рекомендации автора используются в Комитете капитального строительства г. Саратова при разработке методического обеспечения и нормативно-правовых актов в сфере жилищного строительства, а также целевых программ территориального развития, что подтверждено справкой о внедрении. Основные теоретические положения диссертационной работы используются в качестве учебно-методического материала по дисциплинам "Финансы", "Финансы предприятий (организаций)" в Саратовском государственном социально-экономическом университете, что также подтверждено справкой о внедрении в учебный процесс.

По теме диссертации опубликовано 6 научных трудов общим объемом 2,6 п.л., из них 2 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК.

**Структура и объем работы.**Работа имеет следующую структуру, определенную логикой исследования и совокупностью решаемых в нем задач:

## Субъектный состав рынка жилья и источники финансового обеспечения жилищного строительства

Сами объекты рынка жилья могут классифицироваться по нескольким характеристикам: по качеству квартиры (площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.), дома (материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др.), района города (удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.).

Интересный и достаточно распространенный способ классификации жилья основывается на качестве материалов, из которых сооружен дом. В России, например, выделяют блочные (монолитные) дома, панельные дома 5-9 этажей, панельные дома 12 этажей и выше, кирпичные дома. Качество этих домов, комфорт проживания в них, а следовательно - и цена, сильно различаются, что позволяет использовать эти критерии для классификации.

За рубежом почти не используется такая классификация, разве что в последнее время выделяются так называемые «natural house», которые сооружены из полностью экологически чистых материалов и требуют минимальное количество ресурсов для эксплуатации. Особенно, дома такого типа распространены в Германии и на западном побережье США, а также - в меньшей степени — в Великобритании. і

США применяется классификация жилья по типу домов: «family house» (Российский аналог — коттедж), «town house» (таунхаусы - совмещенные многоуровневые квартиры повышенной комфортности), и «apartments» (обычные квартиры).

В Российской практике рынок жилья также классифицируется по уровню жилых объектов: стандартое (массовое) жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание — это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Существуют также некоторая специфика продвижения строительной продукции1: 1) вся строительная продукция, появляющаяся на рынке сбыта начинает конкурировать с уже созданной. Цены на вторичном рынке недвижимость на порядок ниже, чем цены на новую продукцию, что создает сложности в реализации новых объектов; 2) вследствие того, что строительная продукция имеет длительный срок пользования, покупатель редко обращается на рынок недвижимости-за новым продуктом, а улучшает уже имеющийся; 3) локальность продукции ставит строительную организацию в зависимость от социально-экономического развития региона; 4) финансирование необходимо планировать, учитывая продолжительный цикл создания строительной продукции; 5) организация вступает во взаимодействие с большим количеством партнеров, которые принимают участие в процессе возведения объекта, что является дополнительным источником риска.

Все эти особенности оказывают серьезное влияние, как на деятельность строительных организаций, так и на» реализацию строительной продукции.

1 Семенов В.М., Набиев Р.А. Финансы строительных организации: Учеб. пособие. М.: Финансы и статистика, 2004. С. 19-22. Специфические особенности строительного продукта создают дополнительные трудности в работе строительных организаций, и фактически ни одна из них не добавляет преимуществ по сравнению с остальными производствами. Состояние экономики оказывает большое влияние на рынок жилья. Основные факторы, вызывающие изменение цен в России в целом, и оказывающие значительное влияние на рынок жилья, следующие:

1) благосостояние граждан (которое, в свою очередь, в России сильно-зависит от экпортирующих отраслей - в первую очередь, нефтяной);

2) инерционность рынка (например, рост цен предложения жилья может продолжаться полгода - год при снижении соотношения спрос/предложение, и наоборот, цены могут падать такое же время после начала роста спроса);

3) двухвалютность рынка (не во всей России — в Москве и других городах, но все же из-за этого фактора наблюдается зависимость цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России).

В странах со стабильной экономикой, где цены на недвижимость выражены в национальной валюте, темп роста цен на недвижимость соответствует сумме темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста1 валового внутреннего продукта (обычно - около 1-3%) при ограничении влияния других факторов и постоянном спросе.

Однако особенность российского рынка жилой недвижимости заключается в том, что цены на недвижимость зачастую выражаются не в рублях, а в долларах. Поэтому, они формируются не только инфляцией рубля, но и также инфляцией доллара, а также - обменным курсом рубля к доллару. Таким образом, при анализе рынка жилья необходимо учитывать макроэкономические показатели и экономические прогнозы.

Экономическое содержание финансов в капитальном строительстве, а также функции и основные принципы их организации подобны тем, что существуют в промышленности и других отраслях экономики. Однако имеется специфика в организации финансов, обусловленная технико-экономическими особенностями данной отрасли: - более продолжительный производственный цикл, что влияет на объем незавершенного производства, покрываемый оборотными средствами, поэтому в структуре оборотных средств большой удельный вес занимает незавершенное производство; - осуществление строительства в различных климатических и территориальных зонах, что отражается на индивидуальной стоимости объектов и приводит к неравномерному поступлению выручки от сдачи выполненных работ заказчику; - финансовое обеспечение строительства производится в пределах сметной стоимости, которая устанавливается на основе договоров на строительство с заказчиками, а также договоров, заключенных с поставщиками материально-технических ресурсов; - характер строительно-монтажных работ обусловливает различную степень материалоемкости и трудоемкости выполняемых работ в отдельные периоды строительства, что определяет неравномерную потребность в оборотных средствах; - в связи с неоднородностью и различным характером затрат на сооружаемых объектах цена определяется в каждом отдельном случае; сметная» стоимость строительства включает в себя прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления, такой порядок построения цены определяет нормативный метод планирования прибыли.

## Содержание и особенности финансовых потоков в жилищном строительстве

Выявленные проблемы обусловили необходимость разработки нового подхода к реформированию жилищной сферы, который нашел свое отражение в приоритетном национальном проекте «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», стартовавшем в 2006 году и рассчитанном на 5 лет.

Произошла консолидация усилий органов власти, федерального и регионального и муниципального уровней направленных на реализацию национального жилищного проекта. Осуществляется постоянный контроль над выполнением жилищных программ в регионах, за соблюдением процедур выделения земельных участков через аукционы. Увеличился уставной капитал ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», дополнительные средства направлены на реализацию Федеральной целевой программы «Жилище».

Это повлияло на увеличение объемов ввода жилья и ипотечного жилищного кредитования, возросло количество молодых семей и иных категорий граждан, улучшивших жилищные условия, ускорился процесс разработки генеральных планов и иной градостроительной документации и т.п.

В то же время необходимо отметить, что, несмотря на все предпринимаемые меры, в настоящее время на рынке жилья отмечается существенный дисбаланс спроса и предложения, обуславливающий снижение уровня доступности жилья для значительной части населения.

Стимулирование развития рыночных отношений через преимущественное стимулирование платежеспособного спроса, путем социальной поддержки в форме адресных жилищных субсидий и финансовой-бюджетной поддержки системы ипотечного жилищного кредитования без адекватного уве личения предложения на рынке жилья привело к существенному росту цен на жилье.

В результате превышения роста цен на жилье над ростом доходов населения ухудшилось значение коэффициента доступности жилья, который увеличился с 4,2 лет в 2005 году до 4,7 лет в 2006 году. Однако, несмотря на данный фактор, развитие ипотечного кредитования и улучшение условий кредитования позволили увеличить, долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, с 9% в 2004 году до 20% в 2007 году. При этом в настоящее время приобретение стандартного жилья с помощью ипотечных кредитов недоступно семьям со средним уровнем доходов.

Объем жилищного фонда в Российской» Федерации по состоянию на1 январь 2008 г. составлял более 3 млрд.кв.м., при том, для удовлетворения существующей в 2008 году потребности населениям жилье жилищный фонд необходимо увеличить до 5 млрд.кв.м. Количество квартир и индивидуальных домов (единиц жилья) по состоянию на январь 2007 года составляет 58,02 миллионов, при этом средняя площадь единицы жилья составляет 51,7 кв. метров. Таким образом, жилищная обеспеченность в единицах жилья на 1000 человек составляет 408 единиц, что близко к среднеевропейскому уровню.

В то же время средняя обеспеченность жилой площадью населения в стране составляет 21,1 кв. м на человека, что в 2 раза ниже, чем в среднем по Европе. 72% от общего объема приходится на жилищный фонд в городских поселениях, 28% от общего объема — в сельской местности, что свидетельствует о значительной урбанизации населения в стране1.

В частной собственности находится около 80% общего объема жилищного фонда страны. Значительная часть собственников не готова принимать на себя ответственность и расходы по эксплуатации многоквартирных до мов. Лишь в 6% многоквартирных жилых домов созданы товарищества собственников жилья. Около 20% общего объема жилищного фонда находится в государственной и муниципальной собственности - в основном это неприва-газированное по разным причинам жилье, ранее предоставленное по бессрочным договорам социального найма (фактически бесплатно) без учета имущественного- положения нанимателей, а также наличия или отсутствия-потребности в оказании государственной поддержки. Использование-жилых помещений на условиях социального найма лицами не нуждающимися-в государственной поддержке, приводит к неэффективному использованию бюджетных/ресурсов.

Существующий рынок, найма жилья преимущественно нелегален. Поданным Всероссийской переписи населения 2002 года, 3,4% семей снимали , жилые помещения у отдельных граждан. При этом по экспертным оценкам, размер жилищного фонда, сдаваемого в наем, составляет около 10% :

В. настоящее время фактически отсутствуют участники рынка, профессионально занимающиеся предоставлением жилья в наем. При этом рынок найма жилья является одним из самых перспективных, так как, учитывая активную трудовую миграцию внутри страны, и уровень доходов населения, значительная часть нуждающихся в жилье может удовлетворить свою потребность, сняв жилье на рынке. К примеру, рынок найма жилья в большинстве европейских стран составляет около 30% от всего жилищного фонда.

По типу застройки: 30,2% - индивидуальное жилье, 69,8% - многоэтажная застройка. Эти данные свидетельствуют о существенном преобладании многоэтажного жилья, и, соответственно, плотности застройки, притом, что в Европе, как правило, многоэтажная застройка составляет от 20 до- 40% жилищного фонда.

## Особенности формирования цен в жилищном строительстве

Становление рынка жилья в России - одно из наиболее сложных направлений социально-экономического развития. Строительная отрасль является одной из ведущих отраслей российской экономики. Многообразие видов возводимых объектов и объемы работ говорят о важности этой отрасли в экономике страны и о влиянии строительства на развитие огромного количества смежных отраслей. Строительство является важным инструментом в осуществлении экономической стратегии государства. В деятельность строительной отрасли входит обновление материально-технической базы, возведе-ниє жилой недвижимости и строительство объектов социально-культурного-назначения. Строительная! отрасль способствует подъему народного хозяйства ,на новый научно-технический и организационно-экономический уровень, освоению новых видов продукции, росту ее рентабельности и конкурентоспособности.

В условиях мирового финансового кризиса, падения платежеспособного спроса населения и огромной потребности в жильем вопрос полноты и результативности государственной финансовой поддержки жилищного строительства как важнейшего рычага государственного регулирования экономики России в целом становится остро актуальным.

Говоря о методах воздействия государства на общество вообще, следует, прежде всего, выделить две основные группы: правовое регламентирование и финансовое воздействие1. Причем; рассматривая государственное воздействие на конкретную отрасль в рамках финансовой поддержки, мы не можем четко разграничить эти группы и представить описание методов и инструментов финансового механизма, ограничиваясь заданными рамками. Как правило, правовое регламентирование обосновывает, утверждает и осуществляет контроль над практическим финансовым воздействием. Понятно, что правовое регламентирование вправе осуществлять только государство. Предприятия и потребители могут, без сомнения, опосредованно влиять на законотворческий процесс, но их роль невелика.

Финансовое воздействие государства, являясь сферой бюджетных отношений, также состоит из двух компонентов — правового (финансовое регулирование) и экономического (финансовое обеспечение). Финансовое регулирование предполагает, прежде всего, законодательные меры воздействия на1 всех субъектов-участников процесса осуществления жилищного строительства: В качестве методов финансового регулирования жилищного строительства можно отметить ценообразование на рынке жилья, налогообложение предприятий и организаций, финансовый контроль и т.п. Однако реализация вышеназванных методов не является непосредственно государственной финансовой поддержкой отрасли. С другой стороны, правовой компонент, на наш взгляд, всегда присутствует при воздействии государства на общество, поэтому целесообразно в структуре механизма государственной финансовой поддержки жилищного строительства указать блок финансового регулирования. Финансовое регулирование формально устанавливает методы и нормы осуществления последующей финансовой поддержки. Меры подобного зако-нодательного воздействия, как правило, не являются рыночными, но они необходимы в-определенном объеме, применяются во всех развитых странах мира и оказывают, безусловно, положительный эффект1.

В последнее время наиболее популярными мерами воздействия государства на жилищных рынках становятся механизмы обеспечения субъектов экономических отношений финансовыми ресурсами. Подобные меры, в отличие от финансового регулирования, предоставляют значительную-свободу

Занадворов B.C., Колосницына М.Г. Экономическая теория государственных финансов. - М.: Издательский дом ГУ ВШЭ, 2006. - С. 101-104. субъектам отраслевых экономических отношений. Финансовое воздействие государства на конкретную отрасль реализуется в виде разнонаправленных финансовых потоков, является сферой бюджетных отношений и принимает форму финансового обеспечения, методы и инструменты которого в совокупности с финансовым регулированием и составляют механизм государственной финансовой поддержки1 (рис. 16).

## Совершенствование механизма привлечения средств инвесторов и покупателей жилья

Это: накладывает дополнительные, расходы на: первых застройщиков5 по сравнению с теми; кто приходит на участок позже. Подобная» практика создает экономический барьер для входа.на рынок строительства жилья и ограничивает предложение: Застройка: участка может производиться- несколькими-компаниями, но первая будет нести более- высокие: издержки за счет необходимости обеспечения участка доступом к коммунальной инфраструктуре; Следовательно; чтобы. сэкономить средства, застройщики будут выжидать, пока первым осваивать, участок начнет кто-то другой.. В результате: тормозятся- темпы- жилищного строительства, а сокращение предло- жения-ведет к повышению цен на жилье-.;

Объем добровольно-принудительных расходов застройщика на модер-низацию-; существующей коммунальной инфраструктуры, как: правило; не: обоснован и часто осуществляется-в виде;бартера (путем-передачи квартир): Ш случае оплаты, деньгами платежне может быть, включен в себестоимость строительных работ и погашается из прибыли, что приводит к дополнительному, удорожанию? в связи с возникновением налога, на прибыль. Масштаб проблемы заставляет серьезно, отнестись к ее рассмотрению, поскольку, как показывает практика, при строительстве жилых домов;. примерно; треть всей стоимости строительства составляют расходы на обеспечение доступа нового здания к коммунальной инфраструктуре.

Еще одна проблема возникает после того, как застройщик осуществил подключение своего здания к коммунальным сетям. Как правило, сети и другие объекты коммунальной инфраструктуры, включенные в ТУ, застройщик сооружает за свой счет, и изначально эти объекты находятся в его собственности. Предназначаются они обычно для обслуживания не только объекта заказчика; но и иных зданий и сооружений. В большинстве случаев застройщик пытается безвозмездно передать эти объекты коммунальным предприятиям: Пртэтом нередки ситуации; когда, последние отказываются их брать (например, ввиду того; что средства на обслуживание не заложены в тари фы), и коммунальные объекты остаются в собственности застройщика, который вынужден осуществлять их обслуживание из собственных средств.

Анализ сложившейся ситуации показывает, что существуют три основных недостатка действующей системы. 1. Формируются неравные конкурентные условия для участников рынка жилья, и сдерживаются масштабы жилищного строительства. 2. Создаются проблемы в отношении собственности и эксплуатации вновь построенных коммунальных объектов. 3. Процесс развития коммунальной инфраструктуры не связан с про-цессомтородского планирования.

Органы местного самоуправления и застройщики отмечают завершение периода так называемой "точечной застройки" с использованием уже существующих коммунальных сетей, а также ограниченные возможности использования действующих мощностей для наращивания объемов жилищного строительства. Для увеличения объемов жилищного строительства необходимо опережающее развитие коммунальной инфраструктуры.

Причины, определяющие недостаточный объем предложения земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, связаны с высоким уровнем монополизации и административного вмешательства на рынке жилищного строительства. Это порождает чрезмерные административные барьеры в отношении доступа застройщиков на рынок жилищного строительства, получения земельного участка и разрешения на строительство.

Существующая практика решения проблемы развития коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства основана на формировании организациями, предоставляющими коммунальные услуги, монопольной платы за присоединение к системам коммунальной инфраструктуры или на выполнении застройщиками технических условий для присоединения к этим системам, определенных на основе непрозрачных и изменяющихся принципов. Такая практика создает неравные конкурентные условия для застройщи ков и приводит к невозможности освоения новых перспективных площадок для жилищного строительства. .

Органы местного самоуправления; как правило, не имеют комплексных планов развития систем коммунальной инфраструктуры, основанных на зафиксированных в документах территориального планирования (генеральных планах) прогнозах роста потребления соответствующих ресурсов и услуг с учетом прогнозируемых объемов жилищного, промышленного и иных видов строительства.

Получая разрешение, на строительство, застройщик не может точно спрогнозировать стоимость подключения к коммунальной инфраструктуре: Объем работ по ее сооружению согласовывается отдельно с каждой организацией-монополистом, предоставляющей тот или иной вид жилищно-коммунальных услуг на территории муниципального образования. Это перг вый риск для застройщика. Если он ошибся в расчетах и не сумел договориться с коммунальными предприятиями- об условиях подключения, то строительство может обойтись значительно дороже или придется вовсе от него отказаться: С этой точки зрения выгоднее работать там, где уже существует развитая коммунальная инфраструктура. В этом случае затраты сведены к минимуму. «Первопроходцам» же достаются особенно сложные ТУ, которые часто включают прокладку магистральных сетей, что означает дополнительные расходы.

Еще одна проблема возникает после того, как застройщик подключил свое здание к коммунальной инфраструктуре. Сооруженные застройщиком сети изначально являются его собственностью. В большинстве случаев- он старается безвозмездно передать эти объекты коммунальным предприятиям, которые нередко отказываются принимать их в собственность. Одна из причин состоит в том, что средства на их обслуживание не заложены в тарифы. В итоге сети остаются в собственности застройщика, который вынужден- обслуживать их за свой счет.