

На правах рукописи

ПЕТРОСЯН ДАВИД ЗАРМИКОВИЧ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ
РЫНКОМ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ
(на примере г. Москвы и Московской области)**

**Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика)**

**Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата
экономических наук**

Москва, 2011

Работа выполнена на кафедре экономики и управления Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации.

**Научный руководитель – кандидат экономических наук,
доцент
Смирнов Владимир Михайлович**

**Официальные оппоненты – доктор экономических наук, профессор
Черняк Виктор Захарович**

**кандидат экономических наук, доцент
Осипов Владимир Сергеевич**

**Ведущая организация – Российская академия государственной
службы при Президенте РФ**

Защита состоится «15» марта 2011 года в 12.00 часов на заседании совета по защите докторских и кандидатских диссертаций Д 226.003.01 при Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации по адресу: 109456, Москва, 4-й Вешняковский пр-д, 4, ауд. 113, тел. 709-33-44.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Всероссийской государственной налоговой академии Минфина России.

Автореферат разослан « 15 » февраля 2011 г.

Ученый секретарь
Совета по защите докторских и
кандидатских диссертаций,
к.э.н., доцент

В.М. Смирнов

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Масштабные преобразования отечественной экономики в последние двадцать лет в первую очередь основанные на кардинальной смене отношений собственности, привели к появлению принципиально нового социально-экономического явления – рынка жилой недвижимости, который в силу своей многоплановости является и базисом построения новых рыночных отношений, и в тоже время важным социально-политическим регулятором развития экономики. Абстрагирование государства в лице федеральных и региональных властей от управления отношениями, возникающими по поводу присвоения, использования и распоряжения недвижимым имуществом, может повлечь непредсказуемые социально-экономические последствия. Методы либерального рыночного регулирования или саморегулирования региональных рынков недвижимости не обеспечивают реализации важнейшей социальной функции жилой недвижимости – обеспечение населения страны доступным и комфортным жильем, о чем свидетельствует значительное отставание нормативов средней обеспеченности граждан Российской Федерации жилой площадью. Опыт советской экономики показал несостоятельность исключительного господства механизма по обеспечению бесплатным жильем и формирования нормативов по обеспечению граждан жилыми помещениями. Зарубежная практика свидетельствует, что даже в самых развитых экономиках государство имеет возможность обеспечить жильем социально незащищенные категории граждан только в объеме 15–20 процентов от общей потребности в жилых помещениях исходя из установившихся средних норм комфортности жилья.

В тоже время государство должно выступать гарантом реализации законных прав граждан в первую очередь на жилище, и как следствие, должно выработать механизмы предотвращения «перегибов» и «провалов рынка» в этой социально-значимой отрасли не только в масштабах всей страны, но и в

масштабах отдельных регионов, что в полной мере отражало бы существенные региональные различия, характерные для современных федеративных отношений.

Значимость решения проблем управления региональным рынком жилой недвижимости в сочетании с недостаточной разработанностью принципов, методов, механизмов и инструментов управления, недостатком научно-обоснованных практических рекомендаций, направленных на развитие данного сегмента, на основе выявления тенденций, закономерностей, факторов и условий его функционирования и развития, обусловили актуальность темы работы, ее цель и задачи.

Рынок жилой недвижимости является не только обособленным объектом государственного регулирования, но и тесно диалектически взаимосвязан с общей социально-экономической ситуацией в регионе, отражая во многом характерные для региона закономерности. Таким образом, совершенствование механизма управления региональным рынком жилой недвижимости является не только узко профильной, отраслевой задачей, но и обеспечивает совершенствование всей системы управления региональной экономикой, что и определяет актуальность избранной темы.

Цель диссертационной работы состоит в разработке методических основ совершенствования механизма управления региональным рынком жилой недвижимости с учетом особенностей и закономерностей социально-экономического развития субъектов Российской Федерации.

Для достижения указанной цели в работе поставлены и решены следующие **задачи**:

1. Изучить и дать расширенный анализ понятий «жилая недвижимость», «жилье», «жилая недвижимость региона» и выделить факторы, влияющие на развитие регионального рынка недвижимости.
2. Проанализировать теоретические и практические особенности управления оборотом жилой недвижимости в развитых странах и

дать оценку необходимости использования методов государственного стимулирования развития строительства отдельных видов жилья.

3. Проанализировать и расширить перечень инструментов государственного регулирования развития рынков жилой недвижимости.
4. Дать оценку уровню развития инфраструктуры имеющегося жилья и соответствия ей площади вновь вводимых жилых домов на региональных рынках жилой недвижимости.
5. Разработать систему поддержки механизмов конкуренции в целях роста социальной и коммерческой эффективности совершенствования механизма управления региональным рынком жилой недвижимости и обеспечения комплексного развития территорий.

Объектом исследования является региональный рынок жилой недвижимости.

Предметом исследования является совокупность региональных экономик как сложных многофункциональных и полицентричных систем, представленных многообразием внутренних и внешних связей отраслей, рынков и хозяйствующих субъектов, функционирующих в условиях кризиса.

Теоретическую основу работы составляют научные положения, содержащиеся в трудах ведущих отечественных и зарубежных ученых и специалистов в области экономической теории, управления экономикой, теорией региональной экономики и экономического анализа, охватывающих различные аспекты формирования системы региональных рынков, а также работ, связанных со становлением, функционированием и развитием рынка жилой недвижимости в современной России.

Среди фундаментальных работ, связанных с разработкой теории региональной экономики и теории развития региональных рынков, следует особо выделить работы Л.И. Абалкина, В.Н.Афанасьева, Н.Ф.Газизуллина, А.Г.

Гранберга, Р.С. Гринберга, А.Н.Илларионова, В.В.Кулешова, Н.И.Лариной, Литовки О.П., Д.С. Львова, А.С.Маршаловой, А.С. Новоселова, В.Е.Рохчина, А.А.Румянцева, А.В. Савченко, К.А.Хубиева, Ф.И.Шамхалова, А.Н. Швецова, Р.И. Шнипера, Д.В.Шопенко, Л.И.Якобсона и других российских ученых. Исследованию отдельных аспектов функционирования и развития рынков на основе институциональной и неинституциональной теории посвящены работы Р. Коуза, Д. Норта, В.В.Радаева, А.Е. Шаститко и других.

Исследованию рынка недвижимости, в том числе и на региональном уровне, посвятили свои труды известные российские ученые, среди которых следует выделить: А.Н. Асаула, С.В. Валдайцева, Н.В. Васильева, В.В. Горемыкина, С.В. Грибовского, В.В. Григорьева, В.Е. Есипова, Е.В. Иванкиной, Г.М. Стерника, С.Г. Стерника, Е.И. Тарасевич, М.А. Федотовой, В.З.Черняка и других. Применительно к исследованию отдельных аспектов развития инфраструктуры рынка недвижимости и его институтов, а также методологии анализа процессов функционирования и развития региональных рынков недвижимости следует выделить работы А.Н. Асаула, И.А. Бачуринской, М.А.Горенбургова, С.Н.Максимова, Н.М. Синициной, Г.М.Стерника и С.Г. Стерника.

Признавая наличие фундаментальных подходов к решению актуальных задач в исследуемой области, раскрытых в работах вышеупомянутых ученых и исследователей, и опираясь на них, следует отметить неоднозначность теоретического восприятия механизма управления региональным рынком недвижимости, связанное с различным представлением российских институциональных условий и региональных особенностей в настоящий момент развития России.

Информационную базу исследования составили нормативные правовые акты Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, официальные документы законодательных и исполнительных органов власти, официальные статистические данные и отчеты Министерства финансов РФ, Министерства регионального развития РФ, Федеральной службы государственной статистики

России, данные официальных сайтов органов государственной власти РФ. Кроме того, автор использовал научные монографии, тематические Интернет-ресурсы, информационные и аналитические материалы, характеризующие развитие конкурентоспособности экономик регионов Российской Федерации и их жилищных рынков, экспертные оценки и расчеты исследователей, отраженные в периодической печати.

Методологическую базу диссертационного исследования составили использование фундаментальных положений системного подхода к анализу объекта исследования, а также экономической теории, теории управления социально-экономическими системами, и концепций, имеющих в законодательных, нормативных и методических материалах по государственной региональной политике в рыночной экономике. При разработке и решении поставленных задач применялись приемы и методы сравнительного и логического анализа, синтеза и группировки, а также обобщения теоретического и фактологического материала путем сравнения, качественного, количественного, ситуационного и структурного анализа.

Обоснованность и достоверность результатов обеспечивается применением научно-обоснованных методов и приемов проведения научного исследования, а также апробацией основных выводов на ряде международных научно-практических конференций.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что в нем впервые:

1. Выделены и классифицированы факторы, оказывающие влияние на развитие регионального рынка недвижимости как комплексной многофункциональной системы на основе раскрытия и анализа понятий «жилая недвижимость» и «жилая недвижимость региона», как экономико-правовых категорий.
2. Предложена модель комплексного использования инструментария государственного регулирования развития рынков жилой недвижимости регионов, заключающаяся в

основанном на региональных особенностях развития, оптимальном сочетании совокупности методов рыночного саморегулирования и нерыночного (административного) регулирования.

3. Разработаны способы экономической и организационной интеграции совокупности элементов и подсистем инфраструктуры жилья на региональных рынках, позволяющие повысить эффективность функционирования рынка жилой недвижимости региона в целом и усилить привлекательность жилья с позиций эксплуатационного обслуживания и увеличить его ценовую доступность.
4. Доказана социально-экономическая необходимость государственного стимулирования на федеральном и региональном уровнях строительства жилых помещений эконом-класса и предложен комплекс мер по содействию активизации строительства данного сегмента жилья, в том числе силами государственных строительных предприятий.
5. Разработан алгоритм развития добросовестной конкуренции между инвесторами-застройщиками за получения права на комплексную застройку территорий с учетом градостроительных правил и норм, и перспектив оптимального использования и социально-экономического развития территорий.

Теоретическая значимость работы заключается в систематизации понятийной базы, развивающей существующую совокупность теоретических разработок в области регулирования региональных рынков жилой недвижимости, а также определяется тем, что указанные результаты исследования дополняют положения теории региональной экономики в направлении обеспечения устойчивого социально-экономического развития регионов и позволяют повысить качество, эффективность и результативность

государственного регулирования развития социально-экономической структуры регионов в части равномерного обеспечения права граждан на жилье.

Практическая значимость работы состоит в том, что полученные теоретические результаты могут быть использованы при разработке концепций социально-экономического развития регионов Российской Федерации, а предложенные рекомендации по совершенствованию механизма управления региональным рынком жилой недвижимости могут найти практическое применение в разработке жилищной политики регионов. Проведенная оценка состояния жилищных отношений и рынка жилой недвижимости в России может быть использована для разработки и корректировки федеральных целевых программ, нацеленных на ускорение социально-экономического развития регионов, сглаживание поляризации регионального развития и обеспечения граждан правом на доступное и комфортное жилье.

Апробация результатов работы. Основные результаты исследования докладывались и обсуждались на Международной межвузовской научно-практической конференции «Россия и ВТО: проблемы и перспективы» (Москва, 2007 г.); Международной научно-практической конференции «Проблемы модернизации экономики России в XXI веке» (Москва, 2008 г.) Международной научно-практической конференции «Антикризисное управление, экономическая безопасность и борьба с коррупцией» (Москва, 2009).

По теме диссертации опубликовано 7 работ общим авторским объемом 3,5 п.л., в том числе три работы в журнале, рекомендованном Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации.

Структура и объем определяются логикой исследования и включают в себя введение, три главы, заключение, список литературы и приложения.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Особенности рынка недвижимости и рынка жилой недвижимости как экономической категории в социально-экономической системе страны

1.2. Структурные аспекты обеспечения региональной жилищной политики в Российской Федерации

1.3. Особенности государственного регулирования оборота жилой недвижимости в зарубежных странах

ГЛАВА II. УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СИСТЕМЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УСТОЙЧИВОГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

2.1. Динамика основных региональных показателей рынка жилой недвижимости в регионе (на примере Московской агломерации)

2.2. Оценка эффективности государственной жилищной политики на федеральном и региональном уровнях

2.3. Государственный сектор строительства жилой недвижимости в регионе

ГЛАВА III. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕДРЕНИЮ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЯЕМОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ РОСТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА

3.1. Инструментарий государственного регулирования регионального рынка жилой недвижимости и особенности его влияния на социально-экономическое развитие регионов Российской Федерации

3.2. Экономическая и организационная интеграция инфраструктуры региональных рынков жилой недвижимости

3.3. Алгоритм формирования региональной системы добросовестной конкуренции при комплексной жилищной застройке территорий в Москве и Московской области

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ПРИЛОЖЕНИЯ

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ

Проведен анализ и раскрыты понятия «жилая недвижимость» и «жилая недвижимость региона», как экономико-правовые категории, на основе которого выделены и классифицированы факторы, оказывающие влияние на развитие регионального рынка недвижимости как комплексной многофункциональной системы.

В условиях растущей дифференциации развития регионов и поляризации категорий в социальном составе населения, жилище, наряду с прочно вошедшим в хозяйственный оборот в последние 20 лет понятием «жилая недвижимость», составляют основу обеспечения социально-экономического и политического равновесия в стране в целом и ее регионах, а также является одним решающих факторов в социально-экономическом развитии региона. Для обеспечения конкурентоспособности региональной экономической системы в системе экономики страны в целом необходимо обеспечение эффективного использования жилой недвижимости в регионе. В силу специфики жилой недвижимости ее оборот, строительство и использование должны находиться под особым контролем и вниманием всех органов государственной власти.

Существующие подходы к определению термина «жилая недвижимость» в научно-исследовательских работах являются не совсем точными. В принятом в 2004 году Жилищном кодексе Российской Федерации законодатель исходит их построения системы оборота жилищных прав и регулирования жилищных отношений. В первую очередь к объектам жилищных прав в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации относятся жилые помещения, которыми являются изолированные помещения, пригодные для постоянного проживания граждан, отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. При этом уточняется, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением

балконов, лоджий, веранд и террас. Таким образом, в основополагающем документе, регулирующем жилищные отношения, нет понятия жилищная недвижимость, отсутствие которого компенсируется использованием понятия «жилое помещение». При всей внешней схожести содержания двух понятий хотелось бы акцентировать внимание на ключевом различии, связанном с тем, что в соответствии со статьей 15 ЗК РФ юридически жилым помещением не является жилое помещение, не отвечающее нормам отнесения к жилым. Кроме того, не четко обозначенной является юридическая связь между землей, на которой расположена жилое помещение, и самим помещением, а также с коммуникациями и инфраструктурой обеспечивающими и фактическими придающими статус жилых тем или иным помещениям. Правильное с точки зрения юридической трактовки понятие жилого помещения, с социально-экономической точки зрения не совсем четко отражает феномены исследуемого понятия и должно быть расширено понятием жилищная недвижимость, под которой в работе автором понимаются помещения, используемые или по техническим характеристикам и нормам возможные для использования в целях постоянного проживания граждан с прилегающими и расположенными под ними земельными участками и неразрывно связанной с ними инфраструктурой, обеспечивающей выполнение помещениями функциональных характеристик. С таких позиций понятие жилой недвижимости региона представляет пространственно обособленную территориально-ограниченную и локально-дифференцированную совокупность объектов жилой недвижимости в конкретном регионе.

Следует отметить, что рынок жилой недвижимости региона обладает следующими специфическими особенностями: высокая степень взаимовлияния степени развития рынка жилой недвижимости с уровнем развития региона, слабая реакция только на ценовые механизмы регулирования, низкая эластичность предложения, особое инвестиционное значение данного рынка для частных инвесторов. Специфическими особенностями обусловлена система факторов, влияющих на развития рынка жилой недвижимости в регионе.

К ним можно отнести следующие группы факторов: 1) факторы, связанные с развитием мировой экономики; 2) факторы, связанные с развитием экономики российской Федерации; 3) региональные факторы; 4) факторы, оказывающие влияние на развитие рынка жилой недвижимости на локальном уровне в рамках отдельного поселения или административно обособленной единицы крупного города; 5) институциональные и правовые факторы; 6) факторы, характеризующие степень развития плановых и рыночных отношений в экономике.

Предложена модель комплексного использования инструментария государственного регулирования развития рынков жилой недвижимости регионов, заключающаяся в оптимальном и основанном на региональных особенностях развития сочетании методов рыночного и нерыночного регулирования.

Анализ теории и практики государственного регулирования рыночной экономики, в том числе оборота жилой недвижимости позволил выделить и описать основные группы методов государственной поддержки развития региональных рынков недвижимости:

1. Методы прямого административного регулирования и монополизация рынка строительства государством.
2. Методы стимулирования спроса.
3. Методы стимулирования предложения.
4. Специфические методы поддержки строительства жилья населением.

К методам прямого административного государственного вмешательства в функционирование рассматриваемого рынка можно отнести методы запрета на строительство недвижимости на определенной территории, методы ограничений оборота недвижимости, вплоть до полного запрета на коммерческий оборот недвижимости или монополизация строительства жилой недвижимости в том или ином регионе. При кажущейся очевидной недопустимости использования подобных методов с точки зрения методологии

либеральной рыночной экономической науки, они должны рассматриваться как теоретически возможные. Без анализа эффективности отдельных подходов, в частности подхода по монополизации конкретного отраслевого рынка или отрасли, однозначно негативная его оценка будет только способствовать ограничению инструментария регулирования, который находится в руках государства. К сожалению, при всей очевидности проблем советской командно-плановой экономики, рыночная экономика в ее современном виде в России не смогла продемонстрировать той же эффективности строительства и ввода в эксплуатацию жилой недвижимости вплоть до 2007 года и лишь в 2008 году несколько превысило дореформенные показатели 1990 года, причем, казалось бы, достигнутые успехи были нивелированы мировым финансовым кризисом, и объем ввода недвижимости вновь сократился по сравнению с объемами 1990 года (таблица 1¹).

Таблица 1. Динамика строительства жилья в 1990-2008 годах, тыс. м²

	1990	1995	2000	2001	2002	2004	2006	2007	2008
Российская Федерация	61695	41036	30296	31703	33832	41040	50552	61221	64058
ЦФО, в т.ч.	13994	10594	10181	10613	11930	15299	17345	19894	19134
Москва	2257	2548	3342	3691	4274	4579	4780	4825	3264
Московская область	2380	2350	2611	2828	3415	5720	6484	7805	7881
СЗФО, в т.ч.	5862	3399	2453	2436	2612	3716	4666	5659	6563
Санкт-Петербург	1064	1012	1081	1118	1214	2032	2376	2637	3212
ЮФО	7586	5565	4833	5060	5282	5825	7588	9572	9918
ПФО	13890	8466	6933	7464	7474	8264	10018	12289	13568
УФО	6257	3771	2265	2642	2850	3169	4379	5593	6228
СФО	10195	4799	2777	2569	2840	3894	5434	6915	7175
ДФО	3911	1898	789	882	765	832	1092	1300	1424

Следует отметить, что по степени социальной эффективности, измеряемой предельно емким показателем – вводом количества квартир в

¹) Таблица составлена по данным официального сборника Федеральной службы государственной статистики: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2009. М., 2010.

эксплуатацию показатели 1990 года до сих пор не достигнуты. Продолжая ограниченную критику радикальных апологетов исключительно рыночных методов, необходимо добавить, что с технической точки зрения за последние двадцать лет строительство, в том числе массовое, получило широкое развитие и, в соответствии с точкой зрения теории рыночной экономики при тех же затратах должна была бы повыситься производительность труда и существенно вырасти результат. По сути, существует и нереализованный спрос, и технологическая и ресурсная база, наследованная от плановой экономики, которая позволяла вводить ежегодно более 60 млн. м² жилья, и система градостроительного планирования, но объемы строительства длительное время оказывались существенно ниже объемов 1990 года. Безусловно, вышесказанное не означает необходимости возврата к практике социалистического хозяйствования, а скорее высказано в подтверждение необходимости разумного использования всего комплекса инструментов, которые теоретически существуют в руках государства. Инструменты, по представляемой нами позиции, должны использоваться не в соответствии с идеологическими, в том числе рыночными или плановыми установками, а с учетом реальных потребностей текущего экономического состояния и стратегических задач на перспективу. Иными словами в ситуации, при которой развитие частной строительной отрасли в конкретный период может оказаться менее выгодным, чем создание монопольного государственного предприятия или государственной корпорации, выполняющей определенную народнохозяйственную задачу, федеральные или региональные власти не должны отказываться от этого инструмента.

К методам стимулирования спроса относятся методы целевой финансовой поддержки населения для приобретения жилой недвижимости, как на вторичном, так и на первичном рынках. В настоящее время подготовлено значительное количество работ по тематике развития институтов ипотечного кредитования в России. Отметим лишь, что при увеличении объемов выдаваемых ипотечных кредитов, данный институт еще не принял массового

характера, что подтверждается тем, что в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 года только ставится задача создания возможности приобретения жилья, в том числе с помощью собственных средств, ипотечных кредитов и займов, для 30 процентов семей. В целях обеспечения краткосрочного и долгосрочного финансирования ипотечного жилищного кредитования государством оказывается методическое и организационное содействие по установлению критериев надежности ипотечных ценных бумаг, а также лимитов на ипотечные ценные бумаги Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и с его поручительством, и на корпоративные облигации Агентства с государственными гарантиями Российской Федерации в инвестиционной декларации Внешэкономбанка, обеспечению возможности Агентством осуществлять сделки РЕПО и ломбардного кредитования с Центральным банком Российской Федерации, снижению дисконта по ипотечным ценным бумагам с высоким уровнем рейтинга или поручительством Агентства, а также по увеличению сроков таких сделок, по предоставлению Агентством поручительств по выпускам ипотечных ценных бумаг. К методам стимулирования как спроса, так и предложения относятся налоговое регулирование, которое в зависимости от конкретных налоговых льгот, предоставляемых покупателям или продавцам, строителям жилой недвижимости могут относиться к той или иной группе.

Методы стимулирования предложения связаны с развитием кредитования строительной и смежных отраслей строительных материалов, строительной техники и т.д. Для поддержания макроэкономической стабильности федеральное правительство пошло на масштабное кредитование строительной отрасли, что можно назвать скорее исключительным мероприятием, чем долгосрочным инструментом государственного регулирования. Результатом массовой кредитной поддержки строительных предприятий стал вывод полученных средств за границу и спекуляции на валютном рынке с целью получения необоснованного дохода за счет полученных кредитных ресурсов. Более предпочтительными представляются

методы стимулирования строительной инфраструктуры. В целом развитие инфраструктуры рынка недвижимости можно расценивать как непрямую поддержку предложения. В работе доказывается необходимость крайне ограниченной поддержки предложения при функционировании частного строительного бизнеса в условиях достаточно либеральной модели рыночной экономики.

Наиболее распространенными в зарубежных странах, особенно на ранних этапах развития современных капиталистических отношений, являлись и являются методы поддержки индивидуального жилищного строительства – строительно-сберегательных касс, жилищных кооперативов и т.д. В силу неразвитости институциональной структуры финансирования жилищного строительства подобные методы представляются наиболее прозрачными и результативными в настоящее время в нашей стране. К сожалению, степень их использования крайне мала. На основании вышеперечисленных методов можно сформулировать модель комплексного использования инструментария государственного регулирования развития рынков жилой недвижимости регионов, которая представлена на рисунке 1.



Рисунок 1. Модель комплексного использования инструментария государственного регулирования развития рынков жилой недвижимости регионов

На основе анализа инфраструктуры региональных рынков жилья разработаны способы экономической и организационной интеграции совокупности ее элементов и подсистем, позволяющей повысить эффективность функционирования рынка жилой недвижимости региона в

целом, усилить привлекательность жилья с позиций эксплуатационного обслуживания и увеличить его ценовую доступность.

В жилищном строительстве в настоящее время наблюдается долговременный спад, связанный со снижением концентрации, потерями специализации строительного производства, нарушением единой системы обеспечения жилищного строительства в регионе, транспортной, логистической, градостроительной, хозяйственно-эксплуатационной составляющих. Поэтому необходимым представляется формирования новой инфраструктуры строительной отрасли и всего хозяйственного комплекса региона, связанного с рынком жилой недвижимости. Интегрированная инфраструктура должна складываться постепенно, с учетом региональных особенностей, посредством отбора и актуализации новых элементов и подсистем.

По нашему мнению, инфраструктура регионального рынка жилой недвижимости состоит из пяти базовых подсистем, существующих в большинстве регионов обособленно, слабо и не системно связанные друг с другом, и в связи с этим оказывающие трансформирующее воздействие на ценообразование в конкретном регионе или локации, что зачастую выгодно коммерческим застройщикам, получающим необоснованную завышенную ренту, связанную с тем или иным не созданным ими элементом инфраструктуры. Задачей органов управления на федеральном уровне является правовое и методологическое обеспечение возможностей экономической и организационной интеграции подсистем и элементов регионального рынка жилой недвижимости, а задачей региональных органов управления является построение подобной интегрированной инфраструктуры. По нашему мнению можно выделить пять базовых подсистем: строительная, рыночно-сбытовая, социальная, жилищно-эксплуатационная и правовая, каждая из которых состоит в свою очередь из входящих в нее элементов. Следует отметить, что структурные элементы каждой из подсистем тесно переплетены между собой, тем не менее, каждая из подсистем имеет специфические черты и

закономерности функционирования, которые позволяют ее выделять как самостоятельное явление.

К строительной подсистеме относятся такие инфраструктурные элементы как все предприятия смежных отраслей, обеспечивающие процесс строительства, региональные рынки труда, предприятия-застройщики, непосредственно выполняющие строительные работы, объем и специфика которых не отличается в технологическом плане в рамках одного региона или локации.

К рыночно-сбытовой подсистеме можно отнести все организации, обеспечивающие оборот объектов жилой недвижимости в регионе – это маркетинговые организации или подразделения в рамках организационной структуры организаций-застройщиков, оценочные организации, риелторские конторы, фактически и юридически выполняющие функции ничего не гарантирующих посредников, страховые организации, финансово-кредитные учреждения, а также все виды информационных составляющих.

Социальная подсистема инфраструктурного обеспечения рынка жилой недвижимости в настоящее время является наиболее недооцененным элементом в структуре стоимости коммерческой жилой недвижимости, обеспечивающей максимальную недобросовестную ренту для застройщиков. Фактически жилая недвижимость позволяет при ее приобретении гражданами Российской Федерации получить постоянную регистрацию с получением всего набора гарантированных в данном субъекте социальных прав и льгот, которые в силу различий в социально-экономическом развитии регионов существенно различаются. К социальной подсистеме можно отнести такие элементы как транспортное обеспечение, здравоохранение, услуги бесплатных государственных образовательных учреждений, торговля всех видов.

Жилищно-эксплуатационная подсистема включает в себя степень развитости систем управления жильем (управляющие компании или товарищества собственников жилья) в конкретном регионе или конкретной локации, что можно назвать условно управленческим элементом, а также

коммунальную составляющую, которая связана с функционированием предприятий энергообеспечения, обеспечения водой, отоплением и водоотведением для жилых домов.

Правовая подсистема инфраструктурного обеспечения призвана создавать условия для надёжного функционирования всего комплекса предприятий, формирует правовую базу финансирования и организации жилищного строительства, а также определяет степень гарантированности и надёжности вещных прав недвижимое жилое имущество, что обеспечивает его ликвидность и оборачиваемость. Правовая инфраструктура не обязательно должна быть построена по принципу ориентации на либеральную рыночную модель функционирования региональных рынков жилой недвижимости. Гарантироваться может, например, право на единственное жильё или на ограниченное пользование объектами социальной инфраструктуры.

В работе обоснована необходимость пересмотра системы ценообразования на рынке жилой недвижимости с учетом вклада каждой из подсистем инфраструктурного обеспечения, что создаст барьеры для необоснованного обогащения инвесторов-застройщиков за счет фактического включения в стоимость объектов ценности инфраструктурной составляющей, в развитии которой они не участвовали.

Обоснована социально-экономическая потребность в государственном стимулировании на федеральном и региональном уровнях строительства жилых помещений экономического класса и предложен комплекс мер по росту строительства данного сегмента жилья, в том числе силами государственных строительных предприятий.

В силу масштабности и социальной значимости проблемы развития жилищного строительства именно для обеспечения основной массы населения страны достойным и комфортным жильем возникает необходимость в стимулировании строительства жилья эконом-класса, которое в силу деформации рыночных процессов и объективных «провалов» рыночного саморегулирования не удовлетворяется спонтанными рыночными

механизмами. С одной стороны существует огромный, неудовлетворенный и необеспеченный финансами населения спрос на недорогое, комфортное по современным меркам жилье невысокой площади (вполне отвечающее установленным нормам жилищной обеспеченности на человека – 33 кв. метра на семью из одного человека, 42 кв. метра на семью из двух человек и по 18 кв. метров на каждого человека для семьи из трех и более человек), а с другой стороны существует рынок жилой недвижимости, на котором предлагаются в большинстве своем дорогие жилые помещения с площадью выше установленных нормативов функционирующий по свободным рыночным законам хозяйствования. Фактически органы исполнительной власти пытаются компенсировать данный разрыв введением в механизм регулирования рынка жилой недвижимости инструментов планового характера, но они используются по нашему мнению не вполне последовательно. Так, Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации № 79 от 27 февраля 2010 г. «Об утверждении методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета» устанавливает максимальную стоимость квадратного метра жилой недвижимости, возводимой с использованием средств федерального бюджета в сумме 30000 рублей. При этом уточняется, что в случае превышения уровня ценовой доступности 30 тыс. рублей за 1 квадратный метр общей площади жилья рекомендуется согласование с Министерством экономического развития Российской Федерации и последующее представление на решение Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции. Но указанный норматив, во-первых, носит рекомендательный характер, во-вторых, ограничивается только жилыми помещениями, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета, и, в-третьих, не учитывает региональную специфику рынка жилья. В частности по данным государственной статистики в 12 регионах (Брянская, Курская, Смоленская, Орловская, Тамбовская, Саратовская области, республика Дагестан, республика

Калмыкия, республика Северная Осетия-Алания, Чувашская республика, республика Хакасия и Еврейская автономная область) средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке составляла менее 30000 рублей², даже без учета разбивки жилья на типовые проекты и элитное жилье.

Сказанное свидетельствует о необходимости усиления региональной составляющей в регулирование рынка жилой недвижимости. В силу специфики функционирования свободных рыночных механизмов саморегулирования, по нашему мнению, невозможно добиться выравнивания рыночной стоимости квадратных метров в межрегиональном измерении, но государство, в первую очередь в лице региональных органов власти должно более активно вмешиваться в функционирование рынка. В связи с этим в работе предложен механизм создания региональных государственных корпораций по строительству жилья эконом-класса, соответствующих нормативам, установленным Министерством регионального развития Российской Федерации. Данные государственные корпорации в силу специфики организационно-правовой формы не нацелены на получение прибыли, а нацелены на реализацию функций, для которых они созданы – а именно обеспечение строительства определенного объема жилой недвижимости. Представляется, что именно для их обеспечения земельными участками под жилое строительство и должен работать Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства³. При этом рекомендуется в первую очередь предлагать участки под жилое строительство именно региональным государственным корпорациям на безвозмездной основе, и только в случае их отказа от взятия на себя обязательств по застройке предлагаемых участков выставлять их на аукцион в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства». При этом стоимость

²) Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2010. Статистический сборник. М., 2010. С. 184-188.

³) Фонд создан в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» № 161-ФЗ от 24 июля 2008 года как институциональная основа стимулирования жилищного строительства на федеральном уровне.

квадратных метров построенного жилья должна полностью укладываться в нормативы, установленные Министерством регионального развития с обязательным учетом регионального коэффициента. Эффективность функционирования региональной государственной корпорации должна определяться нормативными показателями ввода в строй жилых помещений. Рекомендуемый показатель ввода жилых помещений в строй должен быть связан с объемом строительства жилья в конкретном регионе и количеством нуждающихся в улучшении жилищных условий, поставленных на учет после 1 марта 2005 года. Для существенного влияния на региональный рынок жилой недвижимости показатель ввода жилья не должен быть меньше 10 процентов от количества запланированного к вводу жилья (планируемые нормативы ввода жилья устанавливаются Министерством регионального развития с перспективой выхода на объемы строительства 1 кв.метр на человека в год к 2020 году⁴). Для предотвращения спекулятивных деформаций рынка, по данному жилью должен быть сформирован отдельный список возможных покупателей из категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий с предоставлением только им права на приобретение указанного жилья по установленным ценам. Категории нуждающихся граждан могут определяться региональными органами власти исходя из необходимости поддержания платежеспособного спроса на жилье в пределах указанных цен. Право продажи и сдачи в аренду указанного жилья должно быть ограничено сроком не менее пяти лет и устанавливаться с учетом перспектив развития рынка жилья в конкретном регионе, что является дополнительным барьером для спекулятивных и «инвестиционных» вложений в жилую недвижимость. Предложенный механизм формирования субрынка жилья эконом-класса для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий потребует внесения целого ряда изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие право собственности на жилые помещения.

⁴) Федеральная целевая программа «Жилище» на 2010-2015 гг.

Предложен алгоритм развития добросовестной конкуренции между инвесторами-застройщиками за получения права на комплексную застройку территорий с учетом градостроительных правил и норм и перспектив оптимального использования и социально-экономического развития территория.

Базовой основой создания системы добросовестной конкуренции между организациями строительного комплекса в регионе является формирование открытого, но качественно ограниченного круга добросовестных строительных организаций с развитой и прозрачной инфраструктурой обслуживания, оценки и продажи жилой недвижимости. Как показывают статистические данные, общее количество предприятий, и, соответственно, количество предприятий в строительной сфере и сфере операций с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг за последние двадцать лет выросло, однако, как уже отмечалось, не выросли существенно количественные показатели строительства жилья. Анализ количественного состава предприятий в Москве и Московской области представлен в таблице 2.

Таблица 2. Динамика роста количества предприятия и относительного количества предприятий в Москве и Московской области⁵.

общее количество предприятий, на конец года	1990	1995	2000	2001	2004	2007	2009
Российская Федерация	288423	2249531	3346483	3593837	4417074	4674896	4907753
Московская область	8186	79157	126401	137947	178875	213079	239204
г. Москва	17141	397957	758699	834288	1107108	1096883	1106897
Московская область, в % к общему числу	2,84	3,52	3,78	3,84	4,05	4,56	4,87
г.Москва, в % к общему числу	5,94	17,69	22,67	23,21	25,06	23,46	22,55

Численность населения, тыс. человек

Российская Федерация	148274	148292	146304	145649	143474	142009	141914
Московская область	6720	6660	6614	6609	6630	6673	6753

⁵) Составлено автором на основании статистических данных сборника: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2010. М., 2011. Стр. 56-58,400-401.

г. Москва	9017	9247	10114	10270	10407	10470	10563
Количество предприятий на 1000 человек, ед.							
Российская Федерация	1,95	15,17	22,87	24,67	30,79	32,92	34,58
Московская область	1,22	11,89	19,11	20,87	26,98	31,93	35,42
г. Москва	1,90	43,04	75,01	81,24	106,38	104,76	104,79

Представленные показатели свидетельствуют о значительном структурном дисбалансе количества предприятий на 1000 человек населения, характерных для города Москвы, более чем в три раза превышающие общероссийский показатель. Анализ количественных показателей предприятий в сфере строительства и операций с недвижимостью, арендой и предоставлением связанных с недвижимостью услуг по регионам Центрального федерального округа представлен в таблице 3.

Таблица 3. Количество предприятий, осуществляющих строительство, операции с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг по регионам ЦФО⁶.

	Всего	Строительство	операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	строительство % от общего количества предприятий	операции с недвижимостью, аренда и предоставление услуг, % от общего количества предприятий
Российская Федерация	4907753	433706	834584	8,84	17,01
Белгородская область	31180	3751	4225	12,03	13,55
Брянская область	21556	1720	2742	7,98	12,72
Владимирская область	34560	2896	6799	8,38	19,67
Воронежская область	53870	4661	8466	8,65	15,72
Ивановская область	30584	2614	5411	8,55	17,69
Калужская область	26432	2393	5226	9,05	19,77

⁶) Составлено автором на основании статистических данных сборника: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2010. М., 2011. Стр.402-403.

Костромская область	18548	1666	2722	8,98	14,68
Курская область	22764	1883	3107	8,27	13,65
Липецкая область	21422	2131	2742	9,95	12,80
Московская область	239204	21373	53244	8,94	22,26
Орловская область	16923	1373	2259	8,11	13,35
Рязанская область	34849	3023	4949	8,67	14,20
Смоленская область	25823	1885	2989	7,30	11,57
Тамбовская область	18770	1368	2617	7,29	13,94
Тверская область	41901	3264	7091	7,79	16,92
Тульская область	39822	3929	6150	9,87	15,44
Ярославская область	47104	5397	7824	11,46	16,61
г. Москва	1106897	81071	210144	7,32	18,98

Наличие большого количества предприятий, работающих в сфере строительства, представляется нецелесообразным в связи с высокой долей предприятий, оказывающих «фиктивные» услуги или работы. Об этом свидетельствует практика развития саморегулируемых организаций в сфере строительства в Московской области. В 2009 году на территории Московской области было зарегистрировано 4 саморегулируемые организации, в том числе 3 строительных: НП «Мособлстройкомплекс», НП «Союзинжстрой», НП «МОСМО «Стройкорпорация», и 1 проектная – НП «Гильдия проектировщиков». На этапе регистрации в их состав входило около 450 организаций строительного комплекса Московской области. Кроме того, около 800 организаций строительного комплекса Московской области вступили в другие СРО Центрального Федерального округа.

В 2010 году количество саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории Московской области – 12, в том числе 9 строительных: НП «Мособлстройкомплекс», НП «МОСМО

«Стройкорпорация», НП «Союзинжстрой», НП «ОСП», НП «РОПС», НП ССП «ФЛАГМАН», НП «МАС», НП «ПЕРЕСВЕТ» и 4 проектных – НП «Гильдия проектировщиков», НП «Мособлпрофпроект», НП «МОАПП МСП-ОПОРА», НП СРО «МССПСЗ». В их состав входит около 1175 организаций строительного комплекса Московской области. Кроме того, около 825 организаций строительного комплекса Московской области вступили в другие СРО Центрального Федерального округа⁷. Таким образом, к 2010 году в состав уже значительного числа саморегулируемых организаций вошло лишь около 10 процентов организаций.

В работе предлагается упорядочение деятельности организаций в сфере строительства и связанных с ним услуг, проверка и учет предприятий, осуществляющих посредническую деятельность в сфере строительства и стимулирование создание многопрофильных строительных холдингов в рамках регионов, которые по своим финансовым и материально-техническим возможностям смогут конкурировать на рынке строительства жилой недвижимости.

Предлагаемый алгоритм содержит меры налогового стимулирования формирования системы консолидированного налогоплательщика в строительной отрасли. Основной задачей применения предлагаемого механизма должно стать расширение действующих холдинговых структур, в том числе за счет переноса производств, появления дочерних предприятий в других регионах, а также привлечение значительных инвестиций в регион в виде капитальных и финансовых вложений в новые интегрированные структуры. Этот эффект обуславливается дополнительным стимулом в виде сохранения специфики организации холдинга и сглаживании экономической несправедливости, в виде расхождений в налогообложении компаний с филиальной системой организации бизнеса и холдинговых структур.

⁷) Программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Московской области в 2011-2015 годах». Стр. 55-56.

В работе предлагается поэтапное введение механизма консолидированного налогообложения групп реально функционирующих строительных компаний. На первом этапе необходимо ограничиться степенью или долей участия головной компании в своих дочерних предприятиях, установив определенную величину такого участия, что является достаточным для исчисления и уплаты налога на прибыль организаций на консолидированной основе всей группой строительных компаний в целом. На втором этапе необходимо определить более глубокую степень интеграции участников группы. К ним относятся организационная и управленческая интеграция. При такой степени интеграции группу строительных компаний можно будет рассматривать как единый технологический, производственный и финансово-экономический комплекс в полном объеме. При этом можно вводить консолидированное налогообложение и по другим основным налогам, в частности по налогу на добавленную стоимость.

Предлагаемая поэтапность интеграции и постепенный ввод возможностей по консолидации по ряду налогов обусловлены сложностью процесса, важностью апробации механизма консолидации и необходимостью максимального ограничения возможных злоупотреблений налогоплательщиков предоставляемыми правами по консолидации налоговой базы.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. Петросян Д.З. Состояние рынка недвижимости в мегаполисе и тенденции его развития // Вестник Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов российской Федерации. № 1. 2008 - 0,4 п.л.
2. Петросян Д.З. Особенности развития рынка жилой недвижимости в Москве // Вестник Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов российской Федерации. № 3. 2008 – 0,3 п.л.
3. Петросян Д.З. Управление социально-экономическим развитием региона // Национальные интересы РФ и финансовые оздоровление экономики. Сборник материалов 12 Международной межвузовской научно-практической конференции. М., 2010. - 0,6 п.л.
4. Петросян Д.З., Бабленкова И.И., Смирнов В.М. и др. Налогообложение кредитных организаций и валютный контроль внешнеэкономической деятельности / Под общей редакцией Л.А. Аносовой. Брошюра. М., 2010. – 25,5 п.л. (0,5 п.л. – лично авт.).

В том числе в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ:

5. Петросян Д.З. Особенности региональных рынков недвижимости в России в условиях кризиса // Экономика. Налоги. Право. № 5. 2010 - 0,5 п.л.
6. Петросян Д.З. Структурные аспекты обеспечения жилищной политики в Российской Федерации // Экономика. Налоги. Право. № 6. 2010 - 0,5 п.л.
7. Петросян Д.З. Оценка факторов динамики рынка жилой недвижимости Москвы: анализ и перспективы // Экономика. Налоги. Право. № 1. 2011 - 0,7 п.л.