

УДК 347.254

УЧАСТИЕ ГОСУДАРСТВА В РЕШЕНИИ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАН В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Селютина Л.Г., Волков А.С., Казиева А.К., Ракова В.А.,
Чаленко А.В., Шереметьев А.В.

*ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»,
Санкт-Петербург, e-mail: ya.slarisa@ya.ru*

В статье рассматривается актуальный вопрос разработки и внедрения института некоммерческого найма жилья для очередников. Раскрыты основные направления жилищной политики в области расширения социальной доступности в улучшении жилищных условий населения. Одним из путей преодоления сложившихся проблем в решении вопроса обеспечения жильем малоимущих граждан, по мнению авторов, является развитие некоммерческого найма для очередников в жилье, построенном с использованием различных способов привлечения девелоперов в его строительство. В статье оценивается наличие условий для реализации механизма улучшения жилищных условий граждан, основанного на строительстве бездоходных домов. Подчеркивается, что в решении проблемы жилья некоммерческой аренды в России особую значимость имеет государственная поддержка при строительстве фонда некоммерческого использования жилых помещений. Полученные результаты могут быть использованы при разработке городских жилищно-строительных программ.

Ключевые слова: жилищный фонд, аренда, жилищная проблема, ипотечное жилищное кредитование, некоммерческий найм, закрытые паевые инвестиционные фонды

THE STATE'S PARTICIPATION IN SOLVING HOUSING PROBLEM OF CITIZENS IN MODERN CONDITIONS

Selyutina L.G., Volkov A.S., Kazieva A.K., Rakova V.A., Chalenko A.V., Sheremetev A.V.

Saint-Petersburg State University of Economics, Saint-Petersburg, e-mail: ya.slarisa@ya.ru

The article deals with the topical issue of development and implementation of the Institute's non-profit housing rental waiting list. The main directions of housing policy in the area of increased social distance in improving the housing conditions of the population. One way to overcome the current challenges in addressing the issue of providing housing for low-income citizens, according to the author, is the development of non-profit employment for people on the waiting list in housing built using a variety of methods to attract developers to its construction. The article evaluates the conditions for the implementation of the mechanism of improving the living conditions of citizens, based on the construction of unprofitable buildings. It is emphasized that in addressing the issue of non-profit rental housing in Russia underscores the importance of government support in the construction Fund, non-commercial use of residential premises. The results can be used in the development of urban housing construction programs.

Keywords: housing fund, rent, housing problem, mortgage lending, nonprofit hiring, the closed share investment funds

Жилище с древних времен было не просто центром частной жизни человека, но и системообразующим фактором его среды обитания. Наличие комфортного жилья – это первоочередная потребность для каждой семьи, без удовлетворения которой невозможно говорить об удовлетворительном моральном и физическом самочувствии людей, а следовательно, и об их политических оценках, и о желании работать во благо страны. При всем многообразии проблем и неразрешенных вопросов в жизни современного российского государства трудно найти более сложную и противоречивую область, чем жилищная сфера. Сегодня жилищная проблема находится в зоне особого внимания правительства Российской Федерации, ведь о развитии государстве в первую очередь судят по тому, каким образом в нем решена задача обеспечения населения доступным жильем. За истекшие десятилетия перед Россией продолжает стоять во-

прос формирования жилищной политики и сопряженных с ней отношений, которые учитывают удовлетворение потребностей различных слоев населения [5].

Последние десятилетия ознаменовались глубокими переменами в политике и социально-экономических отношениях в стране. В Российской Федерации изменился подход к жилью: если в советском законодательстве, в частности в Жилищном кодексе, оно понималось как социальное благо, то согласно современному подходу жилище, прежде всего, воспринимается как товар, потребляемый в меру индивидуального дохода, действующий по закону рынка. Поэтому центральным пунктом жилищной политики социально ориентированного государства должен быть поиск оптимального сочетания двух противоречивых, на первый взгляд, позиций. По нашему мнению, нельзя добиться результатов в реализации государственной стратегии в сфере жилищной политики без

глубокого изучения отечественного опыта. Обсуждение жилищного вопроса в России, идеи создания общественных организаций, которые будут способствовать решению жилищной проблемы, относятся к середине XIX века. Однако жилищный вопрос в его современном понимании возник в Российской империи после реформ Александра II, в шестидесятые годы XIX века, с отменой крепостного права и быстрым ускорением движения Российской империи по пути экономической и социальной модернизации [7].

Для дореволюционного периода была характерна сильная дифференциация населения страны по уровню обеспеченности и качеству жилищных условий. В начале века в Петрограде примерно 40% квартир находилось в частной собственности и действовала дифференцированная система найма. Уже тогда, в 1905–1915 гг., образовывались товарищества собственников и квартиронанимателей. Для этого периода также характерны были большие дома для рабочих с коллективным использованием бытовых, кухонных приборов и общими комнатами отдыха. Примерно 60% рабочего населения России проживало в казармах на окраинах городов – например, из 1400 тысяч жителей Петербурга 400 тысяч рабочих жили в каморках, подвалах, мансардах, а 150 тысяч снимали углы и койки. Именно тогда, в начале XX века, в 1913 году в Петербурге появился знаменитый термин «формула бедности», обозначавший беднейшие поселки рабочих, которые жили в подвалах, сараях, погребах и ночлежках неподалеку от дворянских роскошных особняков [8].

В 1917 г. Гражданская революция уничтожила институт частной собственности, земля и недвижимое имущество перестали быть предметом купли-продажи. В период Великой Отечественной Войны в СССР было полностью потеряно свыше 70 млн кв. м жилой площади, 25 млн человек остались без крыши над головой. Из каждых 100 кв. м жилой площади 27 кв. м нужно было строить заново или капитально ремонтировать. Послевоенные годы были посвящены восстановлению промышленности, поэтому потребности населения в жилье в это время сводились в большинстве случаев к получению отдельной комнаты. Жилищная политика Советского Союза носила уравнительный характер. Большая часть квартир распределялась бесплатно среди очеренников, а также среди работников предприятий, принимающих участие в строительстве жилья за счет данных структур. Однако этот период можно охарактеризовать как период неэффективного использования дефицитных ресурсов в жилищной

сфере. Руководство страны предпринимало попытки улучшения системы строительства и эксплуатации жилья в Советском союзе, однако все они были неудачными, поскольку влияли только на отдельные элементы хозяйственного механизма, но не меняли его по существу. В конце 80-х гг. в СССР было принято решение о переходе от плановой к рыночной экономике, при которой организации стали функционировать на принципах самофинансирования. Государственные же доходы стали формироваться из налоговых поступлений. Необходимость реформирования жилищной сферы была обусловлена не только политико-идеологическими, но и экономическими изменениями в государстве [2]. В сложившихся условиях были разработаны новые подходы к жилищному вопросу:

– упразднена советская система распределения жилья;

– коммунальные службы были переданы частным организациям, что повлекло за собой увеличение тарифов на коммунальные платежи;

– население получило возможность покупать и продавать недвижимость, находящуюся в собственности;

– начата программа по приватизации жилищного фонда;

– значительно сокращены функции государственного контроля жилищной сферы.

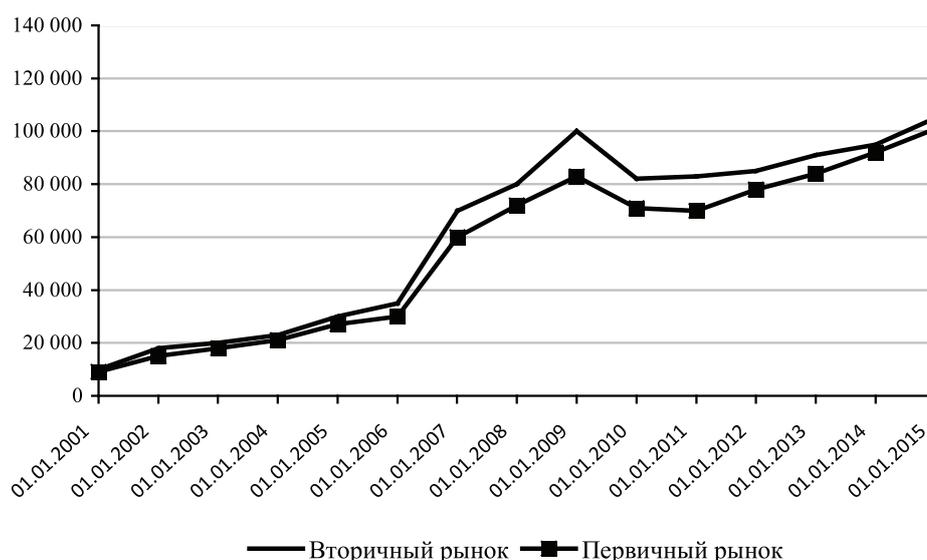
В условиях рыночной экономики граждане получили самостоятельность в выборе жилья и его приобретении. Новая жилищная политика предполагала, что граждане должны иметь собственные доходы для покупки и строительства жилья, а также его содержания. Государство же в новых условиях обязалось осуществлять поддержку социально незащищенного населения, что было закреплено законодательно в Конституции Российской Федерации. Малоимущим и иным лицам, нуждающимся в жилье, бесплатно или за достойную плату предоставляется социальное жилье из государственных, муниципальных и других жилищных фондов [1]. Сегодня в очереди на получение жилья стоят примерно 10% граждан РФ, но время их ожидания зачастую может превышать 20 лет. Более 70% жителей страны не могут позволить себе купить жилье или взять ипотеку из-за низких доходов. И если раньше в очередь на улучшение жилищных условий человека ставили исходя из количества квадратных метров жилплощади на человека, то после принятия Жилищного Кодекса стал учитываться и доход граждан. Таким образом, более 60% нуждающегося в улучшении жилищных условий населения оказалось в сложной ситуации: по уровню

дохода человек не может быть признан малоимущим и претендовать на социальное жилье, а снимать квартиру у частных лиц для него слишком дорого [4].

Сравнительно недавно на российском рынке недвижимости стали появляться проекты строительства арендного жилья. Если в европейских странах подобный формат недвижимости составляет 30–70% в структуре предложения новостроек, то в Российской Федерации инвесторы долгое время не желали вкладывать средства в строительство арендного жилья. Основными причинами медленного развития арендного рынка остается его низкая доходность, длительный срок окупаемости инвестиций и довольно высокий риск ввиду отсутствия соответствующего законодательства [3]. В последние годы рост цен на жилье в Санкт-Петербурге, как и по всей России, замедлился, цены отражают динамику в 8–10% в год, в то время как стоимость аренды жилья, согласно прогнозам аналитиков рынка недвижимости, в ближайшие годы будет соответствовать темпам инфляции (рисунок). В регионах Российской Федерации уже много лет складываются отношения в жилищной сфере, не относящиеся ни к социальному, ни к коммерческому найму. И в первую очередь к подобным инвестиционно-строительным проектам относятся: продукт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) «Арендное жилье», бездотационные дома, а также идея строительства арендного жилья, возводящегося при помощи создания Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН). При помощи арендного жилья

предприятия смогут решить проблему нехватки квалифицированных кадров, а муниципалитеты – привлечь в регион медиков, педагогов и других работников бюджетной сферы. Поскольку организатором ипотеки выступает Агентство финансирования жилищного строительства, гарантируя выкуп заложеного жилья в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, банкам удастся сохранить невысокие ставки по кредитам – процентная ставка составляет от 8,8 до 12,7% годовых.

Эффективной заменой существующему механизму социального найма, который не удовлетворяет потребностей населения, может стать некоммерческая аренда [6]. Нанимателями станут россияне с уровнем дохода, который не позволяет им приобрести жилые помещения за счет собственных или заемных средств, но не относящиеся к категории малоимущих. Наймодателями являются органы, выступающие собственниками помещений государственного или муниципального жилищного фонда, уполномоченные ими организации, а также организации – собственники помещений частного жилищного фонда, отвечающие требованиям, установленным Правительством РФ. Жилые помещения предоставляются в порядке очередности. Плата за их наем устанавливается с учетом расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома, его ремонт, ее максимальный размер определяется регионом. Наниматели также оплачивают коммунальные услуги по установленному для населения тарифу. В ближайшее время Правительством РФ будет разработан ряд



Динамика средних цен предложения на рынке жилья Санкт-Петербурга

инвестиционных программ по созданию жилого фонда некоммерческой аренды. Любая жилищная инвестиционная программа как некое исходное экономическое явление влечет за собой ряд других, запуская определенный экономический механизм. Краеугольным камнем и одновременно камнем преткновения жилищной политики является отношение государства к жилищным условиям населения, с одной стороны, как к конституционному праву граждан, гарантированному статьей Основного закона РФ, а с другой, как к платному благу, потребляемому в меру индивидуального дохода. По нашему мнению, центральным пунктом жилищной политики должен стать поиск оптимального сочетания этих двух подходов. Поэтому инвестиционные программы по созданию жилищного фонда некоммерческой аренды должны отражать в себе тот самый баланс, который сможет обеспечить людей, не имеющих возможность взять ипотеку и приобрести постоянное жилье, доступным и комфортным жильем, а также даст коммерческим организациям стабильный доход.

Социальное жилье правомерно рассматривать как способ обеспечения нуждающихся граждан жильем стандартного качества, которое принадлежит государству или муниципальному домовладению и передается гражданам внаем на основании правил распределения по минимальной норме, учитывающей потребности семей. Вместе с тем можно выделить и такую категорию, как социально доступное жилье – жилье любой формы собственности или арендное жилье, предлагаемое гражданам по ценам ниже рыночных, частично субсидируемое государством, при необходимости, на всех этапах его жизненного цикла с соблюдением принципов рыночной экономики. Важно отметить, что проблема социально доступного жилья актуальна во всем мире. Так, почти 7 млн американских граждан тратят в год более половины своего дохода на арендное жилье. Фонд LoPiano (США) создал первую некоммерческую организацию, которая основала инвестиционный траст – Real Estate Investment Trust (REIT), позволяющий частным инвесторам объединить свои средства на покупку социального жилья. Фонд не подразумевает государственного финансирования. Участникам траста предлагается весьма скромная прибыль –

от 5 до 7% в год. Это значительно меньше, чем в частном секторе, но многие инвесторы включаются в проекты, чтобы сохранить социально доступное жилье и получить государственные льготы. По такой схеме был введен в эксплуатацию дом на 300 квартир в жилом комплексе в Норфолке, штат Вирджиния. Успешный опыт жителей США вдохновляет создать аналогичную модель и в России, сформировать паевой инвестиционный траст (фонд) недвижимости, владельцами паев которого могут быть как частные инвесторы, институциональные инвесторы, так и некоммерческие организации.

Таким образом, в решении проблемы жилья некоммерческой аренды в России, по нашему мнению, особую значимость приобретают следующие мероприятия:

- внесение изменений в тарифное законодательство с целью снижения суммы коммунальных платежей для нанимателей жилья некоммерческой аренды;
- меры государственной и муниципальной поддержки при строительстве наемных домов;
- привлечение к инвестиционным проектам строительства наемных домов частных инвесторов.

На наш взгляд, создание рынка некоммерческой аренды выгодно не только государству, но и застройщикам. Последние несколько лет в России наблюдается резкое сокращение платежеспособного спроса на покупку нового жилья, поэтому развитие рынка арендного жилья позволит и дальше возводить так необходимые для населения миллионы квадратных метров жилья, а также снизит градус социальной напряженности.

Список литературы

1. Аббасова Е.В. Строительство доходных домов как способ решения жилищной проблемы // Проблемы современной экономики (Новосибирск). – 2015. – № 25. – С. 64–68.
2. Бессонов М.С. Жилищная проблема – варианты решения в современных условиях // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 7. – С. 13–15.
3. Бондаренко Е.Ю. Оценка состояния жилищного строительства и малоэтажного строительства на территории городского округа Самара // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2015. – № 2-1. – С. 108–125.
4. Комаров В.С. Факторы, определяющие доступность жилья для населения // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 7 (47). – С. 39–41.
5. Коростин С.А. Анализ показателей развития региональных рынков жилой недвижимости и доступности жилья

в российских регионах // *Фундаментальные исследования*. – 2015. – № 5-1. – С. 195–198.

6. Корчагин А.П., Казейкин В.С. Новое направление жилищной политики в России – социальное арендное жилье // *Политика, государство и право*. – 2014. – № 9. – С. 69–74.

7. Селютина Л.Г. Анализ основных социально-экономических показателей потребности в жилье // *Экономические проблемы развития строительства в регионе в современных условиях: сб. научных трудов*. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2002. – С. 57–66.

8. Селютина Л.Г., Васильева Н.В. Развитие форм воспроизводства жилищного фонда: терминологический аспект проблемы // *Известия высших учебных заведений. Строительство*. – 2003. – № 1. – С. 114–118.

References

1. Abbasova E.V. Stroitelstvo dohodnyh domov kak sposob reshenija zhilishhnoj problemy // *Problemy sovremennoj jekonomiki (Novosibirsk)*. 2015. no. 25. pp. 64–68.

2. Bessonov M.S. Zhilishhnaja problema – varianty reshenija v sovremennyh uslovijah // *Problemy jekonomiki i menedzhmenta*. 2015. no. 7. pp. 13–15.

3. Bondarenko E.Ju. Ocenka sostojanija zhilishhnogo stroitelstva i malojetazhnogo stroitelstva na territorii gorodskogo okruga Samara // *Mezhdunarodnyj zhurnal prikladnyh i fundamentalnyh issledovanij*. 2015. no. 2–1. pp. 108–125.

4. Komarov V.S. Faktory, opredelajushhie dostupnost zhilja dlja naselenija // *Problemy jekonomiki i menedzhmenta*. 2015. no. 7 (47). pp. 39–41.

5. Korchagin A.P., Kazejkin V.S. Novoe napravlenie zhilishhnoj politiki v Rossii – socialnoearendnoe zhile // *Politika, gosudarstvo i pravo*. 2014. no. 9. pp. 69–74.

6. Korostin S.A. Analiz pokazatelej razvitija regionalnyh rynkov zhilij nedvizhimosti i dostupnosti zhilja v rossijskih regionah // *Fundamentalnye issledovanija*. 2015. no. 5–1. pp. 195–198.

7. Seljutina L.G. Analiz osnovnyh socialno-jekonomicheskikh pokazatelej potrebnosti v zhile // *Jekonomicheskie problemy razvitija stroitelstva v regione v sovremennyh uslovijah: sb. nauchnyh trudov*. – SPb.: Izd-vo SPbGUJEF. 2002. pp. 57–66.

8. Seljutina L.G., Vasileva N.V. Razvitie form vosproizvodstva zhilishhnogo fonda: terminologicheskij aspekt problemy // *Izvestija vysshih uchebnyh zavedenij. Stroitelstvo*. 2003. no. 1. pp. 114–118.