

3. Dorofeyev V. D., Levin D. N. Anti-crisis management : textbook. Penza: Penza Institute of Economic Development and anti-crisis management, 2006. 207 p.
4. Kaplan R. S., Norton D. P. Organization focused on the strategy. How companies using the balanced indices system succeed in the new business environment. M.: Olimp-Business, 2005. 416 p.
5. Kaplan R. S., Norton D. P. The Balanced Scorecard. From strategy to action. M. : Olimp-Business, 2006. 320 p.
6. Lvov D. S. Development of the Russian economy and the issues of the economic science. 3rd ed., revised and amended. M.: Economics, 2007. 397 p.
7. Savitskaya G. V. Analysis of economic activity : textbook. M.: INFRA-M, 2007. 512 p.

УДК 69.003
ББК 65.315.441.2

Баянов Баин Алексеевич,
аспирант каф. технологии строительного производства
Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета,
г. Волгоград,
e-mail: from-bain@yandex.ru

СИСТЕМА БЮДЖЕТНЫХ ИНСТРУМЕНТОВ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

SYSTEM OF BUDGET TOOLS OF FINANCIAL SUPPORT OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION

Показано, что к настоящему времени инструменты финансирования объектов жилищного строительства слабо дифференцированы. Существенную долю среди них занимают бюджетные средства. Автор считает, что по мере развития инфраструктуры финансового рынка увеличивается интерес его участников к применению альтернативных форм финансирования инвестиционно-строительных проектов, в том числе бюджетного финансирования. В этих условиях первостепенную роль играет систематизация бюджетных форм финансирования жилищного строительства, их группировка, а также выявление положительных и отрицательных сторон.

The article has demonstrated that so far the tools of financing of residential construction facilities have been poorly differentiated. The significant position among them is taken by the budget funds. The author believes that as long as the infrastructure of financial market is being developed, the interest of its participant towards the use of alternative forms of financing of the investment-construction projects is growing, including the budget financing. The primary objective is the systematization of the budget forms of financing of residential construction, their grouping, as well as the revealing of advantages and weaknesses.

Ключевые слова: бюджетные средства, жилищное строительство, целевые программы, государственные гарантии, инвестиции, ипотечное кредитование, государственные субсидии, целевой жилищный заем, долевое финансирование, бюджетное кредитование.

Keywords: budget funds, residential construction, target programs, state guarantees, investments, mortgage crediting, state subsidies, target residential loan, shared financing, budget crediting.

Финансовое воздействие государства на развитие различных отраслей экономики реализуется посредством принятия и исполнения бюджета на очередной финансовый период. Строительная отрасль ввиду конкретных особен-

ностей – ресурсоемкости, причем как материальных, так и финансовых ресурсов, длительного временного периода (от 3–5 лет), значительного числа субъектов инвестиционного процесса (инвестор, заказчик, застройщик, подрядчик, субподрядчик, потребитель и др.) – требует непосредственного участия государства. И, как показывает опыт экономически развитых стран, государственное вмешательство в развитие жилищного строительства не сводится к административным воздействиям, а предполагает финансовую поддержку посредством различных инвестиционных инструментов.

В настоящее время инструменты финансирования жилищного строительства слабо дифференцированы. Однако по мере развития инфраструктуры финансового рынка возрастает интерес его участников к применению альтернативных технологий финансирования инвестиционно-строительных проектов, в т. ч. бюджетного финансирования.

Отечественный опыт участия бюджетных средств в жилищном строительстве реализуется в рамках Федеральной целевой программы «Жилище», продленной до 2015 года [1, 2]. Стоит отметить, что размер денежных средств, направляемых органами власти различного уровня в рамках ФЦП «Жилище», имеет разнонаправленную динамику (рис. 1).

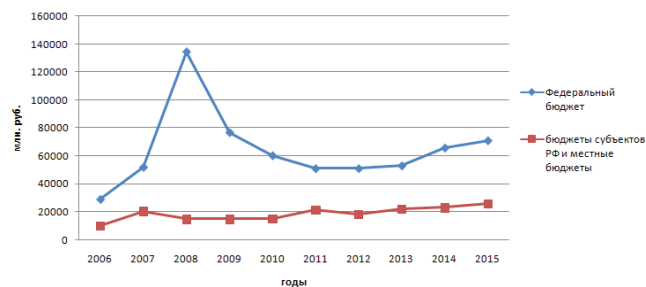


Рис. 1. Объемы государственного финансирования ФЦП «Жилище» [3, 2]

Необходимо заметить, что за каждым мероприятием по стимулированию спроса и предложения на рынке жилья

в рамках ФЦП «Жилище» стоит определенный инструмент бюджетного финансирования либо комплекс таких инструментов. Так, например, реализация такого направления, как обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой, может осуществляться путем:

- предоставления государственных гарантий Российской Федерации по займам, предназначенным для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства;
- кредитования застройщиков, осуществляющих реализацию проектов строительства инженерной инфраструктуры;
- возмещения затрат на уплату процентов по кредиту, полученному для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, и др.

Поэтому целесообразно определить основные инвестиционные инструменты бюджетного финансирования жилищного строительства.

Под бюджетными инструментами финансовой поддержки жилищного строительства следует понимать различные формы участия финансовых ресурсов бюджета всех уровней, направляемых непосредственно для реализации предпринимательских проектов жилищного строительства. Инструменты влияния органов государственной власти на рост объемов строительства жилья можно разделить на две основные группы. I группа – расходование средств бюджета на реализацию мероприятий, направленных на привлечение внебюджетных источников в создание строительной продукции; II группа – прямые вложения бюджетных средств в создание условий для жилищного строительства либо готовой строительной продукции.

Каждое из этих направлений имеет свою весьма разветвленную структуру (рис. 2).



Рис. 2. Система бюджетных инструментов финансовой поддержки жилищного строительства

Бюджетные инструменты, целью которых является привлечение в сектор жилищного строительства частных инвестиций, четко определены в ФЦП «Жилище» в части подпрограмм «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» и «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» [4].

Государственные гарантии инвестору-застройщику.

Объемы государственных гарантий Российской Федерации по займам на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизацию коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства отражаются в федеральном бюджете на соответствующий плановый период в соответствии с программой государственных внутренних займов (табл. 1).

Максимальный срок государственной гарантии должен соответствовать срокам исполнения обязательства, обеспечиваемого данной гарантией. Ввиду того, что кредиты на подготовку земельных участков могут быть возвращены за счет средств от реализации земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, или жилья, построенного на данных земельных участках, то гарантии предоставляются на срок не более 3 лет при условии, что кредитный период не превышает сроков реализации соответствующих подпрограмм.

Максимальный размер государственной гарантии по займам, осуществляемым субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями и юридическими лицами в целях жилищного строительства, в том числе при малоэтажном жилищном строительстве, составляет 50 % от суммы основного долга. При этом обеспечением оставшейся части обязательств перед кредитором могут быть любые иные формы обеспечения.

Таблица 1

Объемы государственных гарантий РФ инвестору-застройщику, млрд руб.

| 2006 | Итого с учетом прошлого периода и погашенный обязательств | 2007 | Итого с учетом прошлого периода и погашенный обязательств | 2008 | Итого с учетом прошлого периода и погашенный обязательств | 2009 | Итого с учетом прошлого периода и погашенный обязательств | 2010 | Итого с учетом прошлого периода и погашенный обязательств |
|------|---|------|---|------|---|------|---|------|---|
| 12,5 | 12,5 | 17,5 | 30 | 18,6 | 48,6 | 19,5 | 61,3 | – | 38,1 |

В качестве залога для обеспечения обязательств нами предлагается использовать свободные земельные участки, предназначенные для жилищного строительства (рис. 3).

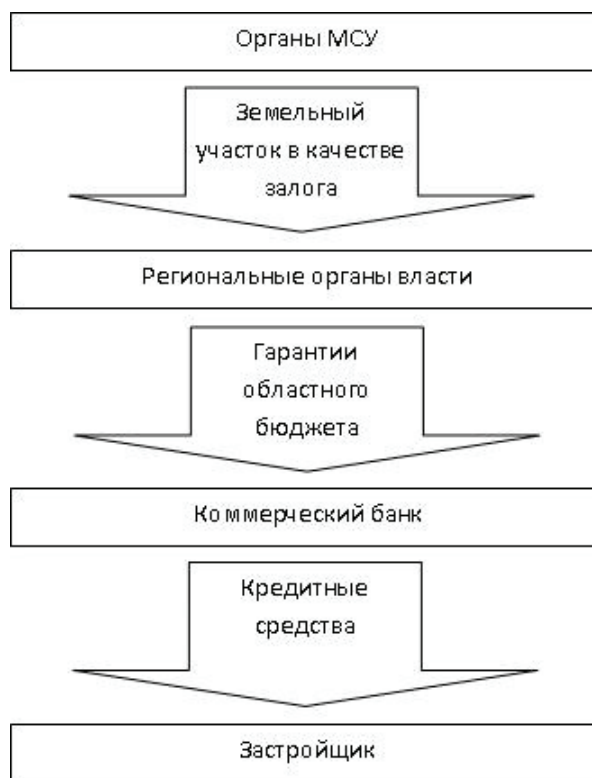


Рис. 3. Механизм использования земельных участков для привлечения денежных средств в жилищное строительство

Органы местного самоуправления оформляют свободные земельные участки поселений, предназначенные для жилищного строительства, в качестве обеспечения государственных и муниципальных гарантий. Особенность состоит в том, что под залог этих участков привлекаются денежные средства в объеме, необходимом для создания инженерной инфраструктуры. В этом случае федеральный и региональный бюджеты принимают на себя обязательства по предоставлению государственных гарантий.

Компенсация процентной ставки инвестору-застройщику.

В целях роста инвестиционной активности в жилищном строительстве в нашей стране практикуется компенсация части процентной ставки заемщикам, осуществляющим использование финансовых ресурсов для создания объектов жилого назначения. Доля обязательств по оплате стоимости заемных средств определяется соответствующим органом власти в зависимости от ставки рефинансирования Центрального банка и возможностей соответствующего бюджета. При этом очень важно определять продолжительность обязательств, принимаемых бюджетом (на весь или на часть срока пользования заемными средствами).

Предоставление за счет средств федерального бюджета субсидий на возмещение затрат на уплату процентов по банковским кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, полученных в российских кредитных организациях, предусматривается в следующих объемах (табл. 2).

Таблица 2

Размер компенсаций процентной ставки инвестору-застройщику из средств федерального бюджета, млрд руб.

| Период | 2007 г. | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | Итого |
|--|--|--|--|--|-------|
| Объем субсидий из федерального бюджета | 5,5 (по кредитам, полученным в 2006–2007 гг.) | 5,9 (по кредитам, полученным в 2006–2008 гг.) | 0,8 (по кредитам, полученным в 2006–2009 гг.) | 4 (по кредитам, полученным в 2008–2009 гг.) | 16,2 |

Возмещение затрат на уплату процентов по кредиту, полученному для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, за счет субсидий из федерального бюджета производится на весь срок кредита. При этом возмещению за счет средств федерального бюджета подлежат затраты на уплату процентов по кредитам, рассчитанные исходя из предусмотренной кредитным договором процентной ставки, но не более ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату заключения кредитного договора.

Вторая группа инструментов участия бюджетных средств характеризуется большим объемом финансовых ресурсов, необходимым для финансирования жилищного строительства. На сегодняшний день предложенные инструменты не пользуются популярностью ввиду ограниченных возможностей бюджетов всех уровней. Однако опыт использования данных форм участия бюджетных средств свидетельствует о их высокой эффективности.

Бюджетное кредитование инвесторов-застройщиков.

Использование данного инструмента до недавнего времени практически не осуществлялось. Однако в рамках пролонгированной ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг.

было решено вернуться к его использованию. Так, в целях поддержки массового строительства жилья Агентством по ипотечному жилищному кредитованию при участии Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации реализуются мероприятия по осуществлению целевого финансирования кредитных организаций для кредитования застройщиков, осуществляющих реализацию проектов строительства жилья экономкласса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках таких проектов. После завершения жилищного строительства погашение целевых займов Агентству по ипотечному жилищному кредитованию будет осуществляться за счет средств граждан, приобретающих построенное в рамках проектов жилье с использованием в том числе механизма ипотечного жилищного кредитования. Реализация указанных мероприятий будет способствовать развитию кредитования застройщиков, осуществляющих строительство жилья экономкласса, повышению доступности приобретения гражданами жилья на первичном рынке с помощью ипотечных жилищных кредитов, стабилизации цен на такое жилье и обеспечению гарантий прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья. Финансирование мероприятий будет осуществляться Агентством по ипотечному жилищному кредитованию.

Долевое финансирование жилищного строительства из бюджетов всех уровней на паритетных условиях.

Необходимо отметить, что отечественная практика привлечения частных инвесторов для совместного финансирования жилищного строительства имеет особенность. Эта особенность заключается в том, что за счет средств регионального и федерального бюджетов возводятся инженерная инфраструктура жилых зданий. Такая подготовка площадок, намеченных для размещения объектов жилого назначения, значительно повышает конкурентоспособность таких предложений со стороны региональных и местных органов власти

Практика долевого участия средств бюджета всех уровней в строительстве объектов жилого назначения предполагает следующий вариант финансирования: из средств федерального бюджета финансируется 66 % расходов, связанных с обеспечением земельных участков инженерной инфраструктурой; из средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов – 33 % расходов соответственно.

Целевой жилищный заем.

В условиях высоких банковских процентов, отсутствия долгосрочных денежных ресурсов у банков, а иногда нежелания банков по ряду причин выдавать кредиты строительным организациям на длительный срок источником финансирования жилищного строительства могут выступить средства населения. Несмотря на их «распыленность», в общем объеме данные средства составляют весьма значительные суммы, при этом отложенные на длительный период. Следует учитывать тот факт, что в списке приоритетов инвестирования гражданами сбережений жилье стоит на первом месте. Жилищные облигации могли бы стать доступным и привлекательным финансовым инструментом для населения уже при доходности 10–12 %, поскольку в отличие от банковских депозитов обладают большей ликвидностью. Следует отметить, что расходы бюджета связаны лишь с выплатой доходов из расчета 10–12 % годовых.

Отечественный опыт свидетельствует об успешной практике реализации программ внутреннего заимствования в форме целевых жилищных займов. Однако череда эко-

номических кризисов привела к снижению доверия частных инвесторов к данному виду финансового инструмента и свертыванию подобных программ.

Главным сдерживающим фактором развития данного инструмента является недостаточность гарантий в обеспечении займов. Однако на сегодняшний день существует достаточно большое количество специальных механизмов, гарантирующих инвесторам возвратность средств. К их числу относят, например:

- обеспечение займов определенными статьями бюджета;
- создание гарантийных внебюджетных фондов;
- залог недвижимости, находящейся в государственной и/или муниципальной собственности;
- государственные и муниципальные гарантии;
- гарантии сторонних организаций и др.

Необходимо обратить внимание на то, что прямые бюджетные инвестиции (инструменты II группы) могут быть компенсированы в результате реализации готовой строительной продукции в течение не более трех лет. Такая особенность обеспечивает возможность накопления необходимого бюджетного инвестиционного фонда в течение

3-х лет. По истечении 3-х лет потребность в бюджетных ресурсах отпадает, поскольку денежные средства, необходимые для стимулирования жилищного строительства, будут пополняться за счет свободной реализации готовой строительной продукции на рынке. Выделение бюджетных финансовых ресурсов в рамках бюджетных инструментов I группы не предполагает возврата от реализации готовой продукции.

Приведенная классификация участия средств бюджетов всех уровней в увеличении объемов жилищного строительства не претендует на то, чтобы быть исчерпывающей, однако, с точки зрения автора, содержит наиболее распространенные инструменты использования средств бюджета, направляемых на создание условий для развития жилищного строительства. Следует отметить, что каждая из представленных технологий участия бюджетных средств в жилищном строительстве имеет как положительные, так и отрицательные стороны. Такое положение свидетельствует о необходимости использования предлагаемых инструментов бюджетного финансирования жилищного строительства в качестве системы для достижения максимального социально-экономического эффекта.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы : постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 (ред. от 15.12.2010) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 39. Ст. 3770.
2. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы : постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 06.10.2011) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 5. Ст. 739.
3. О содействии развитию жилищного строительства : федер. закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 18.07.2011) (с изм. и доп., от 26.07.2011) // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

REFERENCES

1. On the federal target program Residential buildings for 2002–2010 : decree of the RF Government dated 17.09.2001 # 675 (revision as of 15.12.2010) // Collection of the RF legislation. 2001. # 39. Article 3770.
2. On the federal target program Residential buildings for 2011–2015 : decree of the RF Government dated 17.12.2010 # 1050 (revision as of 06.10.2011) // Collection of the RF legislation. 2011. # 5. Article 739.
3. On support of the residential construction development : federal law dated 24.07.2008 # 161-FZ (revision as of 18.07.2011) (revised and amended on 26.07.2011) // Collection of the RF legislation. 2008. # 30 (part 2). Article 3617.

УДК 69.003

ББК 65.315.441.2

Овчинников Алексей Павлович,
аспирант каф. технологии строительного производства
Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета,
преподаватель каф. экономики и управления
Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: apovchinnikov@yandex.ru

ВОЗМОЖНОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

POSSIBILITIES OF REGULATION OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATES MARKET

Представлен анализ современного состояния рынка жилой недвижимости в России, а также приведены основания необходимости стимулирования жилищного строительства. Рассматриваются взаимодействие и степень влияния непосредственных участников рынка, к которым относятся инвесторы, финансовые институты, население и органы власти. Показывается взаимозависимость соот-

ношения средств, направленных на стимулирование спроса и предложения со стороны органов власти, темпов реализации проекта, рентабельности инвесторов и рыночной цены жилой недвижимости. Рассматриваются варианты стимулирования спроса и предложения со стороны органов власти, позволяющие повысить эффективность выполнения задач ФЦП «Жилище».