

ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ И ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ В СИСТЕМЕ РЕАЛИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРОГРАММ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

Афанасьева Д.Е.

Научный руководитель – к.э.н., доцент Глоба С.Б.

Сибирский федеральный университет

Реализация муниципальных программ строительства жилья на практике происходит посредством объединения многочисленных финансовых потоков - бюджетных ресурсов, средств населения, средств предприятий, направляемых на улучшение жилищных условий своих работников, заемных средств и инвестиционных ресурсов.

Такое объединение способствует, с одной стороны, повышению доверия потенциальных инвесторов, с другой - более эффективному и экономному использованию бюджетных средств и ресурсов частных инвесторов в жилищном строительстве.

Финансовые потоки, формируемые при реализации программ строительства жилья, разделяются по источникам их возникновения, имеют целевое назначение.

Основными бюджетными источниками формирования финансовых потоков являются:

- целевые средства, предусмотренные федеральными, республиканскими программами развития жилищного строительства;
- целевые бюджетные средства, направленные Исполнительным комитетом муниципального образования на формирование жилищного фонда;
- инвестиции в действующие или вновь создаваемые юридические лица в соответствии с инвестиционной программой;
- средства, предоставляемые в качестве бюджетных кредитов на инвестиционные цели юридическим лицам;
- расходы, при осуществлении которых создается или увеличивается имущество, находящееся в собственности муниципальных образований;
- субвенции и субсидии;
- средства на оплату товаров, работ и услуг, выполняемых физическими и юридическими лицами по государственным или муниципальным контрактам;
- другие расходы бюджета, включенные в капитальные расходы бюджета в соответствии с экономической классификацией расходов бюджетов Российской Федерации.

Целевое внебюджетное финансирование с привлечением инвестиционных и кредитных ресурсов включает в себя следующие финансовые потоки:

- инвестиционные взносы предприятий, организаций, общественных объединений и граждан, направленные на реализацию муниципальной жилищной программы;
- целевые добровольные взносы предприятий, организаций, общественных объединений и граждан Российской Федерации, а также иностранных юридических лиц и граждан;
- целевые кредиты, полученные под реализацию муниципальных жилищных программ;

- другие финансовые и иные средства, полученные на законных основаниях в соответствии с законодательствами Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Финансовые риски в системе реализации муниципальных программ строительства жилья могут отличаться в зависимости от варианта решения жилищной проблемы по каждой конкретной программе.

Рассмотрим три основных варианта решения жилищной проблемы по муниципальным программам строительства жилья и связанные с ними риски:

1. Консервативный вариант ориентирован на достижение минимально необходимой цели - сохранение соответствия достигнутому уровню жилищной сферы и предполагает три направления:

Первое - обеспечение жилыми помещениями всех нуждающихся путем бесплатного предоставления жилья из существующего муниципального жилищного фонда.

В данном случае, хотя граждане и получают жилье бесплатно такой подход в силу экономических факторов не позволит решить жилищную проблему всех нуждающихся. Жилищный фонд социального использования пополняется крайне редко, только за счет освобождения жилья в связи с выбытием нанимателей, передачи в муниципальную собственность жилых помещений, строительства муниципального жилья и в результате передачи жилых помещений от частных застройщиков в рамках договорных обязательств с муниципалитетом. Однако такое восполнение муниципального жилищного фонда не обеспечивает исполнение задачи органов местного самоуправления по реализации жилищных прав всех очередников. Данный вариант применим только в отношении определенной группы получателей жилья – малоимущих граждан, т.е. тех, кто не обладает достаточными доходами для решения жилищного вопроса самостоятельно.

Второе - предоставление мер адресной социальной поддержки, которая предполагает оказание частичной финансовой поддержки со стороны органов власти и местного самоуправления нуждающимся гражданам в целях приобретения либо строительства жилых помещений.

Преимущество данного направления состоит с одной стороны, в том, что он позволяет привлекать к решению жилищной проблемы собственные средства граждан, а также финансовые ресурсы других уровней бюджетов, с другой стороны, - позволяет самим гражданам приобретать как готовое, так и строящееся жилье на рынке недвижимости с правом выбора его местоположения и качественных характеристик.

Вместе с тем, при указанном подходе существуют определенные риски, связанные с нестабильной экономической ситуацией в стране: снижение платежеспособного спроса населения на жилье, вызванное уменьшением размера доходов населения; ограниченные возможности бюджетов различных уровней; возможный кризис в строительной отрасли и связанные с ним процессы «замораживания» строительства жилья.

Третье – реализация жилищных прав граждан, проживающих в жилых домах, признанных в установленном порядке непригодными для проживания.

Указанное направление позволит уменьшить аварийный жилищный фонд, стимулировать жилищное строительство, обеспечить безопасное проживание граждан в благоустроенных жилых помещениях за счет строительства жилья эконом-класса.

В качестве преимуществ следует рассматривать возможность реализации мероприятий по переселению на условиях софинансирования из всех уровней бюджета, а также с участием средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, в ближайшей

перспективе альтернативой многоэтажному строительству может выступить малоэтажная застройка для предоставления жилья гражданам, переселяемым из аварийных жилых домов.

Риски здесь связаны с высоким физическим износом жилых домов и, соответственно, увеличением количества аварийных жилых домов, ограниченностью бюджетных средств на указанные цели, отказом организаций-застройщиков от продажи строящегося жилья по ценам ниже рыночных, острым дефицитом строящегося жилья требуемой номенклатуры – от 18 до 48 кв.м.

2. Умеренный вариант решения жилищной проблемы включает мероприятия консервативного варианта и дополнительно предусматривает развитие жилищной отрасли в наиболее приоритетных направлениях.

Данный вариант обеспечивает дополнительно следующие направления:

Первое - увеличение объемов строительства жилья и его реконструкции и модернизации, в том числе строительство жилья эконом-класса, реализуемого нуждающимся гражданам на льготных условиях, строительство муниципального жилья, развитие застроенных территорий, малоэтажное строительство, мансардное строительство.

Указанное направление позволит осуществлять строительство (реконструкцию) жилья за счет бюджетных средств всех уровней и внебюджетных источников, в том числе средств государственных корпораций, коммерческих организаций, средств граждан, полученных в форме адресной поддержки, социальных выплат либо средств материнского (семейного) капитала. В данной связи преимуществом такого подхода является возможность комплексного освоения земельных участков в целях их застройки жильем эконом-класса в многоквартирных и малоэтажных домах, в жилье, возводимом в рамках реконструкции существующего жилфонда и мансардного строительства.

Риски, связанные с реализацией данного направления: отсутствие необходимой правовой базы, в том числе правил землепользования и градостроительных регламентов, ограниченность средств для обеспечения земельных участков инженерными сетями и необходимой коммунальной инфраструктурой, отставание промышленности строительных материалов, высокие тарифы естественных монополий.

Второе - стимулирование создания жилищных некоммерческих объединений граждан, в том числе жилищно-строительных кооперативов, в целях строительства доступного жилья для граждан с умеренными доходами.

Преимуществом данного направления является стимулирование к самоорганизации населения на жилищном рынке, что позволит активно вовлекать средства граждан в строительство нового жилья эконом-класса по доступным ценам. При этом необходимо предусмотреть участие органов местного самоуправления в деятельности ЖСК и обеспечение режима наибольшего благоприятствования для таких объединений в строительстве жилья.

В качестве рисков по указанному направлению можно рассматривать: недоверие граждан к кооперации в целом, низкие доходы граждан, недостаток площадок, обустроенных инженерными коммуникациями, ограниченность бюджетных средств для участия в деятельности ЖСК.

Третье – определение дополнительных источников для формирования муниципального жилищного фонда.

Указанное направление предполагает разработку механизмов и определение ресурсов для формирования муниципального жилищного фонда для использования его в целях удовлетворения жилищных прав граждан, в том числе социального, специализированного и коммерческого жилфонда. Следует уделить особое

внимание возрождению института обмена (мены) жилыми помещениями, который позволит решать жилищные проблемы граждан с учетом их категории, материального положения, трудной жизненной ситуации и иных обстоятельств.

Развитие этого направления позволит также пополнять муниципальный жилищный фонд в результате правоотношений с юридическими и физическими лицами.

Риски данного направления заключаются в низких объемах восполнения муниципального жилищного фонда, неисполнении либо ненадлежащем исполнении договорных обязательств с юридическими и физическими лицами, малыми объемами строительства (реконструкции) муниципального жилья, ограниченным бюджетным финансированием на приобретение либо строительство жилья.

3. Полный вариант включает в себя все мероприятия консервативного и умеренного вариантов и предусматривает развитие жилищной отрасли во всех направлениях, прямо или косвенно связанных с основными целями жилищной политики.

Подготовка данного варианта должна выполняться с учетом смежных отраслей, регулирующих, в том числе, строительную, земельную, финансовую сферы. При этом требования к объемам финансирования, а также риски, связанные с необходимостью соблюдения высокого уровня координации действий и соблюдения графика финансирования всех мероприятий данного варианта, являются максимальными.