

# АНТИКРИЗИСНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Я. С. ДЕБЛИКОВ

(Таврический национальный университет имени В. И. Вернадского)

**Аннотация.** В статье систематизированы факторы, влияющие на уровень доступности жилья, представлен финансово-организационный механизм реализации программ по созданию объектов доступного жилья, определен механизм реализации государственной политики в сфере жилищного строительства на селе.

**Ключевые слова:** регулирование, политика, строительный комплекс, жилье.

Кризис 2008–2009 гг. показал, что строительная отрасль, как одна из наиболее финансово-экономических отраслей Украины, очень уязвима в период экономического спада страны. Для поддержки отрасли в стадии постоянного роста нужен комплексный подход. По данным Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины, на текущий момент в стране реализуются следующие государственные программы [1]:

- государственная целевая социально-экономическая программа строительства (приобретения) доступного жилья на 2010–2017 гг.;
- государственная программа обеспечения молодежи жильем на 2002–2012 гг.;
- региональная программа поддержки индивидуального жилищного строительства на селе и улучшение жилищно-бытовых условий сельского населения «Собственный дом»;
- комплексная программа обеспечения жильем военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава, должностных лиц таможенной службы и членов их семей;
- программа обеспечения жильем военнослужащих, уволенных в запас или отставку;
- строительство социального жилья;
- обеспечение жильем граждан, пострадавших вследствие Чернобыльской катастрофы;
- создание маневренного жилищного фонда;

- создание фондов для временного проживания.

Цель статьи – предложить направления по антикризисному регулированию строительного комплекса.

Количество и площадь введения сельского жилья нестабильны (табл. 1). В Украине ранее уже вводилось по 15–16 тыс. жилых зданий в селах. Однако в последние годы наблюдается нисходящая тенденция введения в эксплуатацию количества жилья в сельской местности, и этот показатель варьирует от года к году в 2–3 раза.

Обеспеченность населения жильем в Украине в среднем на одного жителя составляет 23,5 м<sup>2</sup>, сельского жителя приходится несколько больше – 26,8 м<sup>2</sup>, с тенденцией умеренного увеличения [3]. Сравнение с аналогичным показателем стран Западной Европы – на уровне 35–50 м<sup>2</sup> демонстрирует значительный разрыв. К тому же, при практически стопроцентном обеспечении жилищного фонда в европейских странах водопроводом и канализацией, у нас показатели комфортности жилья значительно ниже: оборудовано водопроводом только 29 %, канализацией – 25 %, горячим водоснабжением – 13 % и газом – 84 % жилой площади в сельской местности.

Объемы финансирования из госбюджета и местных бюджетов по программе «Собственный дом» после 2008 г. значительно сократились и в 2012 г. составили лишь 55 % объема 2008 г. (рис. 1).

Таблиця 1

## Введение площади жилья в сельской местности в Украине, 1990–2012 гг. [2]

Показатель	1990 г.	1995 г.	2000 г.	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Введено общей площади всего, тыс. м <sup>2</sup> :	17447	8663	5558	7816	9339	9410	10750
- в сельской местности	3423	2207	1229	1728	3035	2445	3211
цепной индекс, %	100,0	64,5	55,7	140,6	175,6	80,6	131,3
На 1000 чел. населения							
Введено общей площади жилья, м <sup>2</sup> :	338	169	113	167	204	207	237
- в сельской местности	202	133	77	113	210	170	225



Рис. 1. Формирование механизма реализации государственной политики в сфере жилищного строительства на селе

Доля введенного в сельской местности жилья, профинансированного за счет государственного бюджета по программе «Собственный дом», незначительна и в 2012 г. составила 1,5 % (47,2 тыс. м<sup>2</sup> при общем объеме введенного жилья 3211 тыс. м<sup>2</sup>) [4]. Всего 2246 семей получили льготные кредиты на строительство, газифицировано 1,9 тыс. индивидуальных домов.

Спрос сельских жителей на льготное кредитование для индивидуального жилищного строительства и улучшения жилищно-бытовых условий в рамках программы «Собственный дом» не удовлетворяется: получает льготный кредит только каждая вторая сельская семья, которая подала заявление.

Строительство индивидуального жилья и комплексная застройка сельских населенных пунктов может быть реализовано как долгосрочная программа качественного обустройства и улучшения жизни сельского населения. Механизмы государственного регулирования по обеспечению внутренней урбанизации сел формирует основу для удержания населения на сельских территориях и поддержания устойчивого развития сельских громад.

По данным правительства, в 2010 г. на социальное жилье из Госбюджета выделяется 300 млн грн, а в 2011 г. 400 млн грн. Если учесть, что годовой рынок многоквартирного жилищного строительства в 2008 г. оценивался в 22 млрд грн, то данных средств явно недостаточно для активного влияния на рынок.

Государственные программы были одним из ключевых источников поддержания спроса на первичном рынке жилья. С начала 2011 г. Государственное ипотечное учреждение профинансировало достройку 26 жилых домов общей площадью жилья около 390 тыс. м<sup>2</sup> на 5,5 тыс. квартир на общую сумму 627 млн грн. Согласно данным ГИУ, по состоянию на 05.03.2012 г. введено в эксплуатацию 10 жилых домов, общей площадью 107 тыс. м<sup>2</sup>; до конца года при участии ГИУ планировалось достроить 14 жилых домов, общей площадью 262 тыс. м<sup>2</sup>. В 2011 г. объем бюджетного финансирования строительства составил 810,66 млн грн, в том числе:

- 100 млн грн в форме предоставления государственной поддержки для строительства (приобретения) доступного жилья;
  - 6,7 млн грн в форме финансовой поддержки государственного фонда содействия молодежному строительству;
  - 103,3 млн грн направлено на частичную компенсацию процентных ставок по банковским кредитам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья;
  - 60 млн грн государственных средств в 2011 г. было направлено на предоставление льготных долгосрочных государственных кредитов молодым семьям и одиноким молодым гражданам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья;
  - 54,6 млн грн составило государственное льготное кредитование индивидуальных сельских застройщиков;
  - 34,7 млн грн государственных средств было направлено на увеличение уставного капитала Государственного специализированного финансового учреждения «Государственный фонд содействия молодежному строительству» с дальнейшим использованием средств на реализацию Государственной программы обеспечения молодежи жильем». Соответствующий механизм реализации программы представлен на рис. 2.
- Предполагается, что в будущем роль государственной поддержки спроса на рынке недвижимости усилится. Так, в 2012 г. ГИУ планировало рефинансировать 2,5 тыс. ипотечных кредитов. В Госбюджете на 2012 г. запланировано выделение 200 млн грн в качестве предоставления государственной поддержки для строительства (приобретения) доступного жилья; 111 млн грн – для частичной компенсации процентных ставок по банковским ипотечным кредитам молодым семьям и одиноким молодым гражданам; 60 млн грн – для предоставления льготных долгосрочных государственных кредитов молодым семьям и одиноким молодым гражданам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья; 34 млн грн – на увеличение уставного капитала Государственного специализированного финансового учреждения «Государственный фонд содействия молодежному строительству».



Рис. 2. Финансово-организационный механизм реализации программ по созданию объектов доступного жилья

С 2011 г. внедряется Программа финансирования объектов незавершенного строительства, которое было приостановлено во время мирового кризиса. Программа направлена прежде всего на стимулирование строительства рынка первичного жилья при участии ГИУ, а также на обеспечение жильем людей, которые уже вложили средства в строительство, а также на возобновление ипотечного кредитования.

Обеспеченность населения жильем является одним из основных индикаторов развития национальной экономики. По этому показателю Украина значительно отстает от других стран. При этом по официальным данным, в 2010 г. в Украине 1,3 млн семей стоят в очереди на получение жилья, из них 400 тыс. – претендуют на «социальное жилье», 900 тыс. – на «доступное жилье». Еще около 1 млн украинцев готовы решить жилищный вопрос самостоятельно при наличии предложения доступного жилья на рынке недвижимости.

Одна из главных функций государства в этом направлении – стимулирование и развитие рынка доступного и социального жи-

лья. Первые госпрограммы появились еще в 90-х гг., но они имели преимущественно «потребительский» характер, когда строительные компании должны были передавать часть квартир (домов) местной власти по программе «социальное жилье». Активизация данного направления началась в период 2008–2009 гг. с вынесением на обсуждение законопроектов, комплексно решающих проблему доступности жилья. Здесь важно своевременно учитывать изменяющиеся показатели относительно факторов, влияющих на уровень доступности жилья (рис. 3).

Сегодня активно происходит трансформация законодательного поля для привлечения инвестиций в строительную отрасль. Остается ряд нерешенных проблем:

- 1) неисполнение законов должностными лицами (нарушение сроков выдачи разрешительной документации, взятки);
- 2) хаотическая застройка населенных пунктов;
- 3) отсутствие одного комплексного документа, регулирующего строительную отрасль;

4) низкий уровень информированности о привлечении инвестиций;

5) закрытость данных государственного земельного кадастра;

6) недостаточная правовая база для решения конфликтов между частными и государственными интересами при развитии населенных пунктов;

7) несовершенная разрешительная система;

8) регрессивный механизм уплаты НДС (уплата налога авансом);

9) нестимулирующая система налогообложения прибыли предприятий (не стимулируется

модернизация и расширение производственных мощностей);

10) увеличение себестоимости жилья, построенного через обязательство применять ФФС.

Эксперты строительной отрасли подчеркивают, что наиболее негативное влияние на процесс привлечения инвестиций является проблема коррупции и длительный срок согласовательной процедуры.

Для решения проблем реорганизации строительной отрасли (кроме указанных значимых законов и проектов, для реализации которых необходимы значительные ресурсы) необхо-

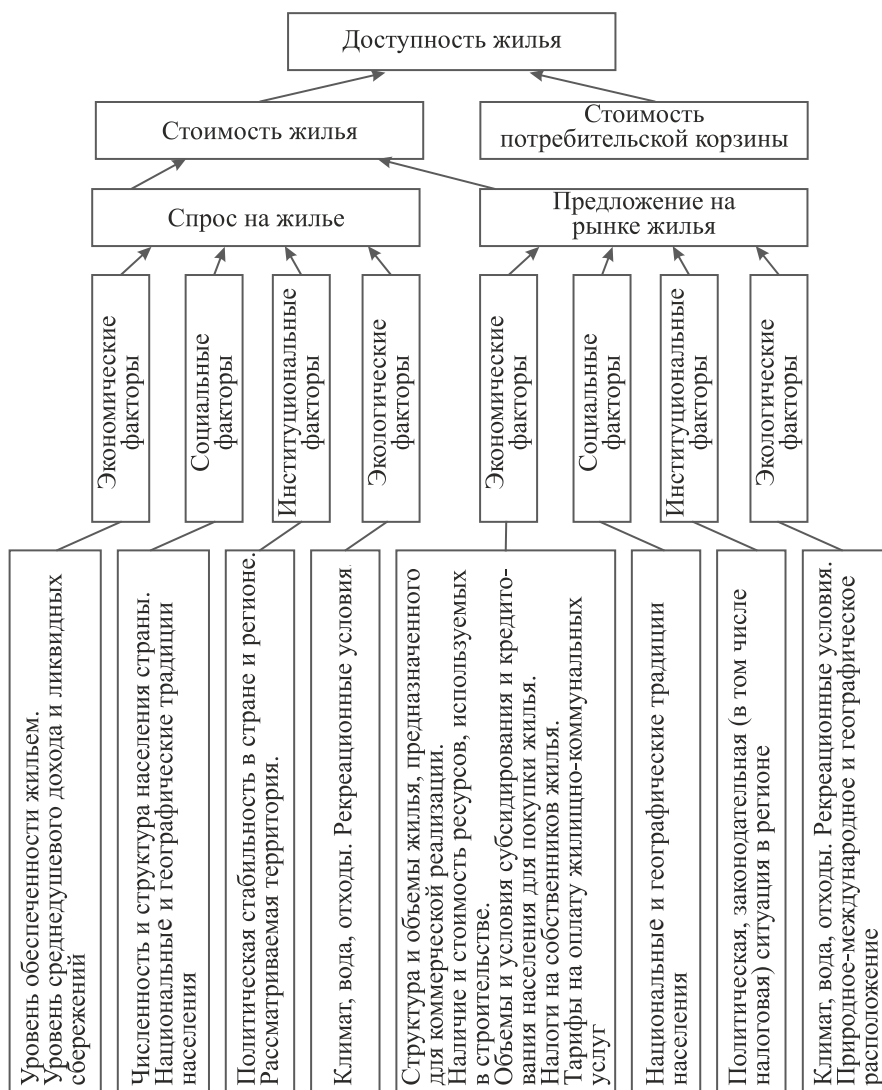


Рис. 3. Факторы, влияющие на уровень доступности жилья

димы инновационные решения на всех уровнях.

Необходимо направить ресурсы на создание и поддержку механизмов по внедрению

программы социального жилья: информационная поддержка; стимулирование инвесторов и застройщиков; создание условий для бесплатного выделения земельных участков и проведение коммуникаций за счет бюджетов различного уровня; стимулирование производителей строительных материалов и технологий создавать более эффективные материалы; проводить конкурсы и выставки на лучшие решения в сфере социального жилья.

Представляет интерес инициатива Минрегионстроя по созданию «экспериментальной улицы» на основании новых технологий строительства в 2010–2011 гг. Проекты-эталон доступного малоэтажного жилья предусматривают использование гипсопенополистирольных блоков, сэндвич-панелей с многослойными легкими стенами на основе деревянных каркасов, бруса и традиционных конструкций из кирпичных стен (то есть экономичные и энергосберегающие технологии).

Инициатива Украинской строительной ассоциации (УСА): создание пилотного проекта под Киевом «экономки» (4-х этажные панельные дома с малометражными квартирами) с последующим распространением по всей Украине. По расчетам УСА за 2 млрд грн можно построить 22 тыс. м<sup>2</sup> дешевого жилья или инвестиции государства в 1 млрд грн могут привлечь около 40 млрд грн населения на строительство около 10 млн м<sup>2</sup> доступного жилья.

В настоящее время главным источником финансирования строительства доступного жилья в Украине остается государственный бюджет. В нынешнем году на реализацию программы в Государственном бюджете Украины заложено 200 млн грн, и 1 млн грн – в бюджете Автономной Республики Крым на доведение уровня государственной поддержки до 50 % стоимости жилья (30 % – средства Госбюджета Украины, 20 % – бюджет АРК и 50 % – средства участника программы).

Условия для удешевления стоимости доступного жилья создаются путем освобождения заказчиков строительства от паевого участия в развитии социальной инфраструктуры населенных пунктов, применения рациональных архитектурно-планировочных, конструк-

тивных и технических решений, соответствующих параметрам доступного жилья, а также использования экономичных и энергосберегающих проектов жилых домов, рекомендованных для массового применения.

В Крыму реализуется программа поддержки индивидуального жилищного строительства на селе «Собственный дом». Эта программа направлена на оказание помощи в виде кредитов сроком на 20 лет под 3 % годовых. Граждане, проживающие в сельской местности и работающие на предприятиях сферы агропромышленного комплекса, смогут не только улучшить свои жилищно-бытовые условия, но и решить ряд проблем по строительству, достройке и газификации своих жилых домов. Например, в 2012 г. на реализацию Республиканской программы «Собственный дом» планировалось направить порядка 3,9 млн грн. Из них 2,8 млн грн – за счет средств Государственного бюджета, 1,1 млн грн – из бюджета АРК. Данные средства направляются на газификацию, приобретение и ввод в эксплуатацию жилых домов в сельских регионах полуострова. В 2013 г. Крымский республиканский фонд поддержки индивидуального жилищного строительства на селе, который находится в сфере управления Рескомстроя АРК, планировал подписать почти 300 кредитных договоров с крымчанами, проживающими в сельской местности.

Реализация данных мероприятий Программы развития строительной отрасли и жилищного строительства в Крыму позволит обеспечить доступным жильем приблизительно 700 семей, реализовать механизмы долгосрочного льготного кредитования строительства (приобретения) жилья для молодежи, а также улучшить условия проживания порядка 1800 сельских семей. Одним из условий дальнейшего роста показателей в строительной отрасли автономии является применение при проектировании и строительстве объектов социальной инфраструктуры новых материалов и технологий. Таким образом, масштабы строительства в АРК далеко не соответствуют задачам развития региона, но вполне коррелируют с показателями Украины.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Строительная отрасль Украины – результаты деятельности в 2011 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ucra.com.ua>. – Назва з екрана.
2. Принятие в эксплуатацию общей площади жилья и число построенных квартир [Электронный ресурс] : статистическая информация Государственной службы статистики Украины. Жилищный фонд. – Режим доступа: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. – Назва з екрана.
3. Статистичний щорічник України за 2011 рік. Державна служба статистики України. – К. : ТОВ «Август Трейд», 2012. – С. 421.
4. У Мiнрeгiонi вiдбулося засiдання Ради асоцiацiї «Власний дiм» [Електронний ресурс] / Державнi житловi програми ; Будiвництво та архiтектура. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua>. – Назва з екрана.

**Я. С. Деблiков** (Таврiйський нацiональний унiверситет iменi В. I. Вернадського). **Антикризове регулювання будiвельного комплексу.**

**Анотацiя.** У статтi систематизовано чинники, що впливають на рiвень доступностi житла, представлений фiнансово-органiзацiйний механiзм реалiзацiї програм по створенню об'єктiв доступного житла, визначено механiзм реалiзацiї державної полiтики в сферi житлового будiвництва на селi.

**Ключовi слова:** регулювання, полiтика, будiвельний комплекс, житло.

**Y. S. Deblikov** (Taurida National V. I. Vernadsky University). **Crisis management of the building complex.**

**Summary.** In the article the factors affecting the level of housing affordability, presented the financial and institutional mechanism for the implementation of programs to create affordable housing sites, a mechanism of implementation of the state policy in the sphere of housing construction in rural areas.

**Keywords:** regulation, policy, building complex, housing.