

Гордеева Виктория Дмитриевна

магистрант

Научный руководитель

Метелева Елена Растиславна

д-р экон. наук, доцент, профессор

ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет»

г. Иркутск, Иркутская область

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА РАССЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РЕГИОНЕ

Аннотация: задача расселения граждан из аварийного жилищного фонда продолжает оставаться актуальной, поскольку темпы расселения являются недостаточно высокими, а объемы такого фонда с течением времени возрастают. Применение деятельностного подхода позволило автору прийти к выводу о необходимости более активного использования механизма муниципально-частного партнерства с тем, чтобы увеличить масштабы и темпы деятельности по расселению аварийного жилищного фонда и повысить эффективность бюджетных затрат, направляемых на ее финансирование. В результате привлечения финансовых ресурсов коммерческих организаций-застройщиков жителям будет предоставляться комфортное и благоустроенное жилье в новом жилищном фонде, а темпы расселения возрастут.

Ключевые слова: жилищный фонд, аварийный жилищный фонд, расселение аварийного жилищного фонда, механизм расселения аварийного жилищного фонда.

Задача расселения жилищного фонда является актуальной для России. По состоянию на конец 2022 г. общая площадь аварийного жилищного фонда в стране составляла более 23,3 млн м². При этом с 2017 по 2022 г. она увеличилась на 72,6% [2, с. 1850]. Финансирование программ по расселению аварийно-

го жилищного фонда осуществляется за счет бюджетов всех трех уровней публичного управления – федерального, регионального и местного.

Однако увеличение площади аварийного жилищного фонда свидетельствуют о том, что действующий организационно-финансовый механизм не позволяет обеспечить оперативное решение задачи. В ближайшие 15–20 лет темпы прироста аварийного жилищного фонда вырастут, поскольку будут приходиться в аварийное состояние не только «хрущевки», массовое возведение которых началось с середины 1950-х гг. прошлого века, но и 9-ти и 12-ти панельные дома первых серий, возводившиеся в 1960-х гг. XX в.

При этом во многих городах страны дома этих типов составляют достаточно значительную часть жилищного фонда. Поэтому уже в настоящее время существует потребность в совершенствовании организационно-финансового механизма решения задачи расселения аварийного жилищного фонда, чтобы избежать в среднесрочной перспективе резкого ухудшения качества жизни граждан.

Мы выделили ряд основных проблем, которые затрудняют деятельность по расселению аварийного жилищного фонда в России (рис. 1).



Рис. 1. Проблемы деятельности по расселению аварийного жилищного фонда в России

В большинстве случаев стоимость жилья в ветхом или аварийном жилом фонде является низкой. Поэтому, с одной стороны, чаще всего, приобретают ветхое и аварийное жилье малообеспеченные слои населения, которые не имеют достаточных средств для приобретения жилья, находящегося в нормальном состоянии или имеющего достаточный уровень благоустроенности. С другой стороны, низкая стоимость аварийного жилья, а также его невостребованность на рынке создает препятствия для жильцов в попытке улучшения жилищных условий. Ведь они либо не могут продать свое жилье, либо размер полученных средств является очень низким и требуется значительная доплата для приобретения жилья в нормальном техническом состоянии и с достаточным уровнем благоустройства. Все это и обуславливает необходимость оказания гражданам государственной поддержки для улучшения их жилищных условий [3, с. 102].

Потребность в ликвидации аварийного жилищного фонда и расселении граждан, проживающих в нем, является основной социально-экономической проблемой практически для всех российских регионов [4, с. 158]. Актуальность этого направления деятельности государственных и муниципальных органов власти обуславливается обстоятельствами, представленными на рис. 2.

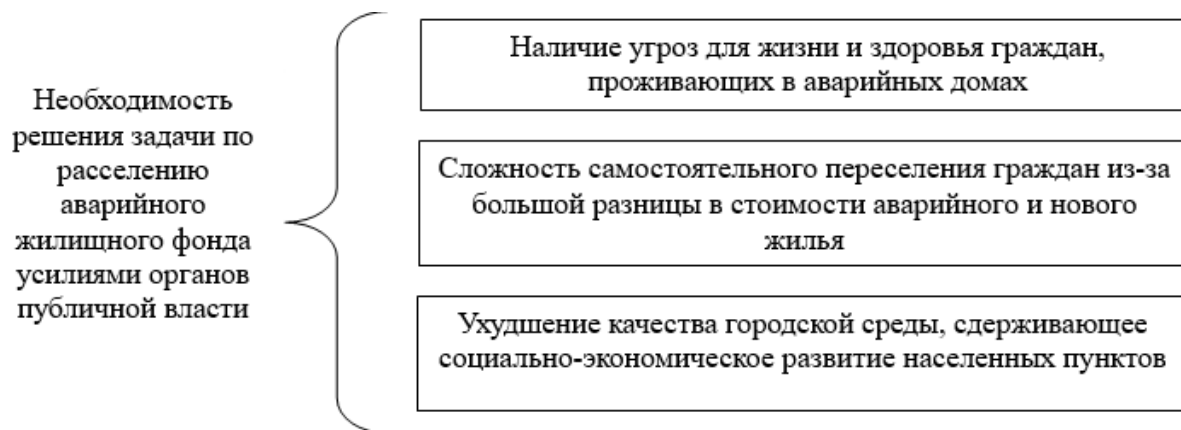


Рис. 2. Причины, обуславливающие необходимость участия органов публичной власти в расселении аварийного жилищного фонда

Источник: составлено авторами по [48, с. 102].

В настоящее время в мире существует широкая практика ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда [1, с. 71]. Выделяются два основных организационно-финансовых механизма расселения аварийного жилищного фонда, которые различаются по степени участия государства и бизнес-структур. (рис. 3).

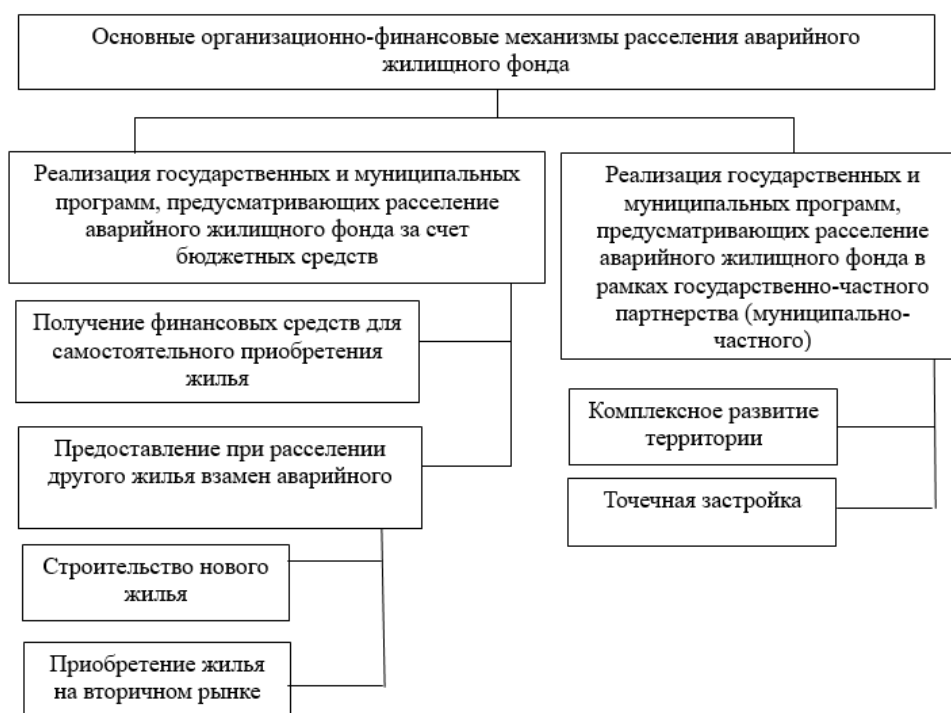


Рис. 3. Основные механизмы расселения аварийного жилищного фонда

Первый механизм предполагает, что задача расселения аварийного жилья возлагается исключительно на органы государственной власти или муниципалитеты, т.е. они финансируются за счет бюджетных средств. К основным достоинствам этого механизма можно отнести высокий уровень социальной ориентированности государственной и муниципальной политики и возможность применения этого подхода практически во всех условиях вне зависимости от размера населенного пункта, уровня его инвестиционной привлекательности и т. д.

Ключевым недостатком данного механизма является потребность в значительном финансировании деятельности по расселению аварийного жилищного фонда, что обуславливает очень высокий уровень нагрузки на бюджет. Фактически в России деятельность по расселению аварийного жилищного фонда, выстроенная в соответствии с данными механизмом, может успешно осуществляться только при активном участии органов власти федерального уровня. Мы полагаем, что именно ориентация органов государственной власти и местного самоуправления на первый механизм с учетом ограниченности бюджетных возможностей и высокой стоимости жилищного строительства и жилья на вторич-

ном рынке и обуславливает недостаточные темпы деятельности по расселению аварийного жилищного фонда.

В зарубежной практике более активно используется другой механизм, предусматривающий государственно-частное или муниципально-частное партнерство. Суть этого механизма заключается в том, что, с одной стороны, привлечение коммерческих структур позволяет обеспечить успешное расселение аварийного жилищного фонда и оптимизацию уровня бюджетных затрат на осуществление этой деятельности. Иными словами, часть затрат на расселение перекладывается с бюджета на коммерческие компании. Но, с другой стороны, и для самих коммерческих компаний участие в этой деятельности является экономически привлекательным, т.к. получаемая ими выгода от участия в рамках государственно-частного партнерства в деятельности по расселению аварийного жилищного фонда превосходит затраты, которые они при этом несут.

Мы предлагаем более активно применять механизм муниципально-частного партнерства в деятельности по расселению граждан из аварийного жилищного фонда. Администрацией муниципального образования при содействии правительства региона для застройщиков, участвующих в соглашении, должны формироваться благоприятные условия ведения деятельности на территории муниципального образования, как в экономическом отношении, так и в части устранения существующих административных барьеров. Со своей стороны, застройщики должны брать на себя обязательства по расселению жителей из аварийного жилищного фонда, расположенного в границах муниципального образования, с распределением затрат на расселение между сторонами соглашения муниципально-частного партнерства.

Застройщики в строящихся домах должны выделять 3–5% квартир для переселения в них жителей муниципалитета, проживающих в аварийном жилищном фонде. Объем выделяемого жилья должен зависеть от числа квартир в строящемся жилом доме. Средняя площадь предоставляемых для расселения квартир должна быть не ниже средней площади квартир в целом по строящемуся дому.

Застройщики заинтересованы в заключении данного соглашения, т.к. размер экономических преференций (предоставление налоговых льгот и земельных участков на льготных условиях) будет превышать разницу между стоимостью квартир, представляемых для расселения из аварийного жилищного фонда муниципального образования, и получаемого из бюджета возмещения за них. Заинтересованность администрации муниципального образования обусловлена тем, что она сможет увеличить масштабы деятельности по расселению аварийного жилищного фонда. Прямые затраты бюджета на приобретение квартир для расселения аварийного жилищного фонда снизятся в 2,5–4 раза. Ведь застройщику будет перечисляться только 25% от предельной стоимости жилья на первичном рынке по программе «Доступное жилье». Для самих граждан применение этого механизма будет способствовать сокращению сроков ожидания расселения из аварийного жилищного фонда и повышению качества и комфортности предоставления жилья семьям и гражданам, расселяемым из аварийного жилищного фонда.

Список литературы

1. Акри Е.П. Зарубежный опыт ликвидации ветхого жилищного фонда / Е.П. Акри, В.Д. Матвеева // Молодой ученый. – 2022. – Т. 411. №16. – С. 71–72. EDN HSSEXU
2. Мусостов Б.Б. Система контроля за реализацией программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда / Б.Б. Мусостов // StudNet. – 2020. – №12. – С. 1849–1862. EDN KVWSCH
3. Срибная Е.А. Повышение эффективности реализации государственной программы переселения аварийного жилья в республике Крым / Е.А. Срибная, М.С. Федоркина, А.С. Федоркина // Экономика строительства и природопользования. – 2021. – Т. 81. №4. – С 102–106. DOI 10.37279/2519-4453-2021-4-102-106. EDN WNMXNS
4. Шахворостов Г.И. О проблеме соотношения понятий «ветхое» и «аварийное» жилье в нормативно-правовых актах и статистике в государственном и муниципальном управлении / Г.И. Шахворостов, О.В. Злорбина // РСЭУ. –

2020. – Т. 49. №2. – С. 156–164. DOI 10.22394/1997-4469-2020-49-2-156-164.

EDN ALUHBC