

УДК 332.025.12

Огурцова Анна Николаевна

Департамент строительства Ярославской области
Россия, Ярославль¹
Заместитель директора
Кандидат экономических наук
An-ogurtsova@yandex.ru

Роль государства на рынке жилья

Аннотация. Рынок жилья представляет собой сложную систему взаимоотношений по созданию, перераспределению и эксплуатации объектов жилищной недвижимости. Учитывая значительную дифференциацию объектов рынка и различные интересы субъектов, ведущих деятельность на рынке жилья, актуально конкретизировать роль и необходимую степень участия государства в операциях, осуществляемых на рынке жилья. В данном исследовании рассмотрены теоретические подходы, определяющие роль и место государства в экономике. С использованием кейнсианской теории обоснована политическая роль государства, выражающаяся в определении стратегического развития территорий через градостроительное регулирование и реализацию государственных программ развития жилищного строительства. Через понятие «государственного сектора» раскрыта социальная функция государства, направленная на обеспечение жильем малоимущих граждан. Рассмотрена аллокация финансовых ресурсов государственными институтами развития, позволяющими привлекать средства на рынок жилья в целях решения задач реновации жилищного фонда и стимулирования спроса на жилье через механизмы ипотечного кредитования. Посредством положений институциональной теории обоснованы правовая и организаторская функции государства, выражающиеся в формировании необходимых норм правил и институтов рынка жилья. В результате проведенного исследования выявлены сегменты излишнего и недостаточного государственного участия.

Ключевые слова: рынок жилья; государство; государственное регулирование; функции государства; государственный сектор; аллокация; общественное благо; жилищная политика; градостроительная документация; государственная программа; социальная функция.

¹ 150000, Ярославль, ул. Чайковского, 42

Рынок жилья представляет собой сложную систему взаимоотношений по созданию, перераспределению и эксплуатации объектов жилищной недвижимости. На этом рынке помимо непосредственно продавцов и покупателей жилья присутствуют иные агенты, обеспечивающие функционирование рынка: риэлторы, оценщики, страховщики. Специфика сделок с жилищной недвижимостью требует технического учёта и регистрации прав на объекты недвижимости, что порождает необходимость наличия соответствующих институтов. Особого внимания заслуживает процесс создания нового жилья – девелопмент. На рынке жилья действуют характерные для данной сферы финансовые механизмы привлечения и расходования финансовых ресурсов для создания новых объектов жилищной недвижимости и приобретения жилья на вторичном рынке – с использованием «длинных денег» и ипотеки. Определённо, рынок жилья не может функционировать без участия государства, но какой должна быть его роль на рынке и каковы должны быть масштабы присутствия, чтобы обеспечить ритмичное и эффективное функционирование рынка?

Исследуя проблему присутствия государства на рынке жилья обратимся к эволюции теорий положения государства в экономике. Известны различные мнения экономистов о *целесообразных масштабах вмешательства государства в экономику*, начиная с полного государственного монополизма в управлении национальным хозяйством и кончая сторонниками крайнего экономического либерализма, ничем не ограниченного частного предпринимательства.

Два диаметральных направления в экономической науке – это *классическое (неоклассическое)*, признающее регулируемую роль государства, ограниченное участие его в экономике, состоящее в обеспечении экономически благоприятных условий для накопления капитала, и *кейнсианское (некейнсианское)* направление, придерживающееся мнения, что прямое участие государства в экономике способно выступать регулятором экономических процессов и стимулировать экономический рост.

По мнению ученых классического направления, государство должно не просто поддерживать, но формировать условия, необходимые для эффективного функционирования рынка и предпринимательства. Главными условиями они считают охрану закона и порядка, защиту прав собственности, культивирование и защиту конкуренции, здоровое, неинфляционное денежное обращение, налоговую политику, стимулирующую предпринимательство.

Важнейшей задачей экономической политики государства неоклассики считают защиту конкуренции, ибо лишь в условиях полной конкуренции, по их мнению, возможно наиболее эффективное использование преимуществ рыночного хозяйства.

Дж.М. Кейнс видел задачу государства в достижении общенациональных экономических пропорций путем стимулирования инвестиций. В его работе рекомендуются два основных метода увеличения инвестиций: бюджетная и денежно-кредитная политика. Бюджетная политика предполагает активное финансирование и кредитование частных предпринимателей из государственного бюджета, так называемая «социализация инвестиций». В целях увеличения объема ресурсов, необходимых для увеличения частных капиталовложений, в рамках бюджетной политики предусматривалась также организация государственных закупок.

Для оживления экономической конъюнктуры Кейнс рекомендовал увеличение государственных капиталовложений, которые играли бы роль «ключа зажигания», запускающего механизм мультипликатора. Вместе с тем, он был решительным противником государственной собственности, убивающей рынок. «Не собственность на орудия производства существенна для государства. Если бы государство могло определять общий

объем ресурсов, предназначенных для увеличения орудий производства и основных ставок вознаграждения владельцев этих ресурсов, этим было бы достигнуто все, что необходимо» [1]. Достаточно, чтобы государство осуществляло правильную (с учетом будущих изменений) инвестиционную и социальную политику, не вступая в непосредственное владение средствами производства, то есть не нарушая принципы частной собственности и свободного ценообразования.

Обобщая различные точки зрения экономистов, можно выделить несколько **направлений государственного вмешательства в экономику**, которые с теми или иными оговорками принимаются всеми основными направлениями экономической мысли. Среди них: эмиссия денег и денежное регулирование как безусловная прерогатива государства; создание и поддержание правовой базы рыночных отношений, включая законодательную защиту частной собственности и прав потребителей; поддержание конкурентной среды и меры, направленные на недопущение монополизации экономики; производство так называемых общественных благ, включая обеспечение конституционного права на жилище для социально незащищённых категорий граждан; минимизация негативных побочных эффектов от рыночной деятельности, в частности, деятельность по охране окружающей среды; преодоление чрезмерной социальной дифференциации в обществе, поддержка социально уязвимых групп населения [2].

Для реализации вышеперечисленных направлений государство может использовать регулирующие и стимулирующие меры воздействия на экономические процессы, либо принимать в них прямое участие. Присутствие государства в экономике в качестве субъекта осуществляется через так называемый *государственный сектор*.

В экономической литературе существуют различные трактовки **понятия «государственный сектор»** и мнения о его оптимальном объеме. Некоторые экономисты определяют государственный сектор как совокупность государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, акционерных обществ, в уставном капитале которых более 50% голосующих акций находятся в государственной собственности [3].

Более широкое понятие – *общественный сектор*, который представляет собой совокупность ресурсов экономики, находящихся в распоряжении государства. Помимо совокупности государственных предприятий и учреждений, к нему относятся финансовые ресурсы государства – доходы и расходы бюджета [4].

Американский экономист Р. Масгрейв выделяет аллокационную функцию финансового хозяйства, связанную с предоставлением обществу за счет финансовых ресурсов государства определенных услуг, т.е. **общественных благ**. Важнейшей целью государственных доходов и расходов является предоставление таких коллективных благ, которые не может предложить частная экономика. Тот факт, что государство берет на себя задачу обеспечения общества определенными благами означает, что часть имеющихся в народном хозяйстве производственных ресурсов расходуется иначе, чем это было бы сделано частным сектором. Вызванное государственной активностью перемещение в экономике ресурсов, нацеленное на создание общественных благ, и есть явление аллокации. Данная деятельность не обязательно предполагает производство, осуществляемое самим государством. Его роль может заключаться лишь в предоставлении средств, необходимых для приобретения указанных благ [4].

Кейнсианцы рассматривают увеличение государственных расходов как фактор экономического роста. Однако, проведенные группой российских ученых во главе с Л. Фридманом исследования статистических данных об объемах государственных расходов в различных по уровню развития странах мира на протяжении различных временных интервалов не установили однозначной *зависимости между объемом государственных расходов и экономическим ростом*. Мировой опыт говорит о том, что в эпоху становления и развития

экономики современного типа, то есть примерно с половины XIX в. до середины 60-х годов XX в., государственное вмешательство в экономические процессы в целом расширялось и давало положительный эффект (хотя в этой тенденции наблюдались циклические колебания) [5].

По мнению Л.Фридмана и М. Видясова, государственные расходы в пределах 45-50% ВВП являются той границей, которая отделяет позитивную роль государства от негативной. При этом для каждой страны в зависимости от ее специфических условий, места в мировом экономическом пространстве, исторических и национальных особенностей существует собственная мера.

По нашему мнению, на величину общественного сектора в экономике отдельно взятой страны влияют социально-экономическая и политическая ситуация, традиции и представления, сложившиеся в ходе развития государства, преобладающие на данный момент политические настроения, поставленные перед страной задачи дальнейшего развития.

Влияние этих факторов четко прослеживается в развитии экономики США в XX веке. В 30-70-х годах роль государства, нацеленная на борьбу с острыми кризисами, массовой безработицей и бедностью, расширялась, основываясь на теории кейнсианства. В 80-х годах в период Рэйганомики преобладающей стала концепция минимизации роли государства в экономике, предполагающая сокращение социальных расходов и уменьшение налогов на большой бизнес и богатые классы.

Как отмечает ряд экономистов, *продукт деятельности общественного сектора обладает определенной спецификой, определяющей наиболее целесообразные сферы его функционирования [6].*

Наиболее очевидна целесообразность участия государства в удовлетворении потребностей в чистых общественных благах. Круг чистых общественных благ относительно не широк, но многие из них выступают в роли своеобразных ресурсов, используемых во всех отраслях экономики. Так, к числу общественных благ относятся услуги государства по обеспечению законности, в том числе правовых основ хозяйственной деятельности, поддержанию денежной системы и т.п. В большинстве стран государство непосредственно организует создание подобных благ силами своих служащих.

Участие государства в производстве частных благ может быть оправданным только в ситуациях изъянов рынка. При этом в большинстве случаев участие государства ограничивается регулятивными мерами. В ряде случаев государство вмешивается в производство и распределение частных благ исходя из политических или социальных целей [6].

Положения институциональной теории также указывают на необходимость присутствия государства на рынке жилья. Роль институтов – в снижении неопределённости, то есть в снижении рисков индивида, в частности риска утраты имущества и риска неполучения дохода или получения дохода в неполном размере. Собственная функция полезности агента — его суждение о том, каким должен быть мир — играет роль в том, каковы будут результаты его деятельности». Таким образом, обращаясь к посреднику (агенту) индивид не может быть гарантирован, что агент в своих действиях будет руководствоваться принципом максимизации выгод индивида, а не собственных выгод. Необходимо регулирование и контроль действий агента, чтобы выгоды агента не наносили ущерб выгодам индивида, прибегшего к услугам агента [7]. Поскольку на рынке жилья действует множество специфичных агентов, возникает необходимость контроля соблюдения интересов индивида (покупателя жилья), в том числе и со стороны государства.

Кроме того, создание эффективной системы институтов способствует экономическому росту. По мнению Д. Норта «неспособность обществ к развитию эффективного, осуществляемого с низкими издержками, контроля над соблюдением контрактов являлось

самым важным фактором стагнации в прошлом и является причиной низкого уровня развития в современных государствах «третьего мира» [7].

Рассмотрим роль государства на рынке жилья посредством реализации его *основных функций* (для целей данного исследования взяты основные внутренние функции государства).

Правовая функция включает в себя в частности установление правовых норм, регулирующих общественные отношения и поведение граждан, охрана прав и свобод человека и гражданина, защиту всех форм собственности. Правовая функция государства на рынке жилья реализуется посредством установления норм и правил деятельности участников рынка. На территории Российской Федерации действуют Жилищный, Градостроительный и Земельный кодексы, законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие отношения на по созданию объектов жилищной недвижимости, возникновению и переходу прав на данные объекты. Для некоторых правоотношений разработаны требования к содержанию контрактов, типовые контракты (например, договор участия в долевом строительстве жилья, договор управления многоквартирным домом, договор социального найма).

Государством регулируются следующие процедуры:

- предоставление земельного участка для целей жилищного строительства;
- государственная экспертиза проектной документации на строительство жилых зданий;
- порядок ведения государственного архитектурно-строительного надзора за строительством жилых зданий (в установленных случаях);
- порядок подключения объекта жилищного строительства к инженерным коммуникациям;
- участие в долевом строительстве жилья;
- порядок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- регистрация прав на жилое помещение;
- оценка жилого помещения;
- предоставление жилья отдельным категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий;
- управление многоквартирным домом.

По мнению ряда экспертов в настоящее время в России значительно усложнены и бюрократизированы процедуры получения земельных участков под жилищное строительство, условий подключения к инженерным сетям, разрешения на строительство. Правительством Российской Федерации установлен поэтапный график сокращения процедур оформления разрешительной документации: в 2013 году рекомендованный срок составлял 350 дней, в 2014 году – 200 дней. В Ярославской области нормативный срок получения разрешительной документации на строительство с учетом параллельных процедур составляет 244 дня (8 месяцев). Фактический срок сбора необходимых разрешительных документов с учетом устранения замечаний органов, выдающих документы, до начала строительства может составлять от 8 до 18 месяцев. Отсутствие чётких процедур устранения замечаний и наличие коррупционных факторов увеличивает риски проектов для застройщиков и приводит к удорожанию строящегося жилья.

Достаточно длительной является процедура прохождения государственной экспертизы проектной документации. Нормативный срок проведения экспертизы составляет 60 дней, но с учётом устранения замечаний экспертов фактический срок прохождения экспертизы достигает 6 месяцев.

Действующее законодательство содержит ряд послаблений в части государственного регулирования и контроля процесса строительства малоэтажного жилья: отсутствие необходимости государственной экспертизы проекта и ведения государственного архитектурно-строительного надзора, упрощённый порядок получения разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию. При отсутствии государственного контроля ответственность за соблюдение требований к качеству жилых помещений лежит на проектировщике и застройщике. Вместе с тем, как показывает практика, в процессе эксплуатации возникают многочисленные жалобы жителей, проживающих в малоэтажном жилье, построенные здания имеют дефекты, явившиеся следствием ошибок в проектировании и некачественным исполнением строительных работ. Несмотря на 5-летнюю гарантию застройщика на построенное здание, такие дефекты далеко не всегда возможно устранить. Следовательно, можно сделать вывод о необходимости либо усиления государственного контроля за малоэтажным жильём, либо поиска иных способов контроля за строительством, например, через институт саморегулируемых организаций.

Для государственной регистрации прав требуется кадастровый учет земельных участков и инвентаризация объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений), что необходимо для участия объектов в гражданском обороте. Однако кадастровый и технический учет имеют разное юридическое значение, обусловленное разной природой объектов недвижимости.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Технический учет объектов недвижимости - это описание существующих объектов недвижимости, таких как здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения. Техническая инвентаризация объектов учета подразделяется на первичную, плановую и внеплановую. Первичной технической инвентаризации подлежат все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект учета оформляется технический план. Технический план **домовладения**, строения и жилого помещения (квартиры) составляется при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд. Плановая техническая инвентаризация объектов учета проводится в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражения этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в 5 лет.

Внеплановая техническая инвентаризация объектов учета проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации [8].

В настоящее время проведение технической инвентаризации не является государственной услугой, органы кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество объединены.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимое имущество: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Государственной регистрации подлежат следующие виды сделок:

- договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) (ст. 339 ГК РФ);
- договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ);
- договор дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК РФ);
- договор ренты (ст. 584 ГК РФ);
- договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ);
- договор аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом (например, договор аренды здания или сооружения подлежит регистрации, если он заключен на срок более одного года (п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 651 ГК РФ)).

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним служит источником информации о зарегистрированных правах на объекты жилищной недвижимости. Таким образом, институт регистрации прав на недвижимое имущество снижает риски участников рынка жилья при осуществлении сделок.

В современном российском законодательстве достаточно детально проработаны все аспекты возникновения и перехода прав собственности на жилые помещения, различных обременений к ним. В то же время недостаточно отрегулированы вопросы найма жилья. В результате рынок найма в современной России недостаточно развит, сделки не отслеживаются, это порождает недобросовестность наймодателей по уплате налогов, незащищенность прав арендаторов. Имеются все предпосылки к созданию в России института наемного жилья. Первый шаг в этом направлении сделан с внесением изменений в Жилищный кодекс РФ Федеральными законами от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ: введено понятие договора найма жилищного фонда социального использования, наемного дома социального использования. Предстоит наработка подзаконных актов, регулирующих создание, использование и эксплуатацию данного типа жилья.

Политическая функция государства подразумевает обеспечение политической стабильности, выработку программно-стратегических целей и задач развития общества.

Политическая функция государства на рынке жилья реализуется посредством градостроительной политики и принятия государственных программ в жилищной сфере.

Разрабатываемая и утверждаемая органами государственной власти и местного самоуправления система градостроительной документации является основой развития территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов

капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений. Система градостроительной документации служит залогом устойчивого развития территорий - обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В настоящее время на территории Российской Федерации действует государственная программа Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации". На региональном уровне приняты соответствующие региональные программы.

В программе определена стратегическая цель государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах на период до 2020 года - создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом.

Приоритеты государственной политики соответствуют следующим направлениям реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России":

- стимулирование развития жилищного строительства;
- поддержка платежеспособного спроса на жилье молодых семей, молодых ученых и семей, имеющих 3 и более детей, а также ипотечного жилищного кредитования;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

В программе содержится ряд инструментов регулирования рынка жилья, выраженных в отдельных подпрограммах. Эти инструменты направлены как на поддержание спроса отдельными категориями граждан (молодые семьи, категории граждан, установленные федеральным законодательством), расширение использования ипотечных механизмов финансирования покупки жилья, так и на стимулирование предложения на первичном рынке жилья (программа «Жилье для российской семьи», подразумевающая привлечение долгосрочного финансирования в объекты инженерной инфраструктуры проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; поддержка некоммерческих объединений граждан в целях строительства жилья).

Целевыми индикаторами программы являются макроэкономические параметры развития рынка жилья: объем ввода жилья, динамика цен на первичном рынке жилья, коэффициент доступности жилья, доля семей, обеспеченных жильем.

Экономическая (фискальная) функция — организация, координация и регулирование экономических процессов с помощью налоговой и кредитной политики, планирования, создания стимулов экономической активности, осуществления санкций. На рынке жилья данная функция выражается через регулирование величины процентной ставки по кредитам, в том числе ипотечным и кредитам застройщикам на строительство жилья; через создание специальных финансовых механизмов поддержки застройщиков с использованием государственных институтов развития. Так, Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) осуществляет рефинансирование кредитов застройщикам жилья по программе «Стимул», что позволяет снизить стоимость кредитных ресурсов на 3-5 процентных пунктов. По программе «Жилье для российской семьи» АИЖК будет осуществлять выкуп облигаций, выпущенных под создание объектов инженерной инфраструктуры проектов комплексного

освоения территорий в целях жилищного строительства, что позволит снизить стоимость 1 кв.м жилья на 4 тыс.руб.

Фонд содействия реформированию ЖКХ финансирует региональные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Программы расселения аварийного жилья реализуются преимущественно через первичный рынок путем строительства жилья по государственному (муниципальному) заказу, приобретения жилья у застройщиков, в том числе в строящихся домах. Таким образом, создается государственный спрос на рынке жилья, который в свою очередь, стимулирует предложение жилья эконом-класса.

Государство также использует регулирующие меры в сфере налогообложения операций на рынке жилья. Гражданин, впервые купивший жильё, имеет право на получение налогового вычета по налогу на доходы физических лиц. Вместе с тем, во избежание спекуляций на рынке жилья, доход от продажи жилого помещения, находящегося в собственности гражданина менее 3 лет, облагается подоходным налогом.

Социальная функция государства включает в себя установление и обеспечение минимальных социальных стандартов жизни; поддержку тех, кто в силу объективных причин не может полноценно трудиться (инвалидов, детей, пожилых людей, студентов и др.); обеспечение занятости; развитие пенсионного обеспечения, страхования, здравоохранения и т. д.

На рынке жилья социальная функция государства выражается, в первую очередь, в обеспечении жильём отдельных категорий граждан. По данным Росстата в 2013 году введено в эксплуатацию 70,5 млн.кв.м. жилья, из них 5 млн.кв.м – государственной и муниципальной собственности².

Доля жилья, построенного организациями госсектора, либо построенного организациями всех форм собственности за счет бюджетных средств, значительно различается по субъектам Российской Федерации. В 2013г. доля построенного жилья организациями государственного сектора экономики в общем объеме введенных в действие жилых домов в целом по России составила 3,9%, в Республике Ингушетия – 76,9%, Приморском крае – 26,1%, Хабаровском крае – 23,2%, Республике Северная Осетия – 23,0% и Чукотском автономном округе - 100,0%.

Инвестиции в жилища в 2013г. использованы в объеме 2126,6 млрд. рублей, их доля в общем объеме инвестиций в основной капитал составила 16,0% против 12,2% в 2012 году.

Государственная поддержка жилищного строительства из федерального бюджета распространялась на 1282,4 тыс.кв.метров общей площади, введенных в 2013г. жилых домов, что на 8,2% меньше, чем в 2012 году. Доля строительства жилья за счет этого источника в 2013г. по России составила 1,8%, в республике Северная Осетия-Алания – 29,3%, Камчатском крае – 39,3%, Республике Ингушетии – 36,8%.

На 7,7% увеличились по сравнению с 2012г. объемы жилищного строительства за счет средств бюджетов субъектов российской федерации и местных бюджетов, в 2013г. введено 1739,8 тыс.кв.метров. Этот источник финансирования используется в среднем по России при строительстве 2,5% жилья, в Мурманской области - 21,4%, Москве - 21,7%, Магаданской области – 31,4%, Ненецком автономном округе – 45,8%³.

² Федеральная служба государственной статистики. // Электронный ресурс.
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

³ Там же.

При этом в России состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий 2748 тыс. семей, что составляет 5 процентов российских семей⁴.

Несмотря на то, что создание жилых помещений является частным благом, отдельные категории граждан, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не при каких условиях не смогут решить вопрос собственного обеспечения жильем как покупатель на рынке. При приобретении социального жилья государственными (муниципальными) органами на рынке возникает зависимость от имеющегося предложения - площади квартир, месторасположения, затрат застройщика и т.п. Эти факторы не всегда позволяют удовлетворить государственный спрос посредством рынка. Поэтому данный сегмент, по нашему мнению, следует рассматривать как нерыночный и, соответственно, применять к данному сегменту нерыночные механизмы ценообразования, финансирования и организации производства.

Приведенные данные позволяют сделать вывод о явно недостаточном присутствии госсектора на рынке жилья в целом по России. На фоне наблюдающегося в последние годы снижения темпов роста ВВП увеличение расходов госсектора на рынке жилья могло бы стать катализатором роста экономики. А ускоренные темпы обеспечения жильем нуждающихся граждан позволили бы снизить социальную напряженность и повысить политический рейтинг власти.

Помимо обеспечения жильем отдельных категорий граждан государство обеспечивает установление социальной нормы площади жилья, нормативы потребления коммунальных ресурсов, нормативы платы за жилищные услуги, требования к уровню благоустройства жилья. Таким образом, устанавливается пакет минимально необходимый пакет жилищных и коммунальных услуг, гарантированный гражданам. В России норма предоставления жилья отдельным категориям граждан установлена для одиноко проживающих граждан – 33 кв.м., для семьи из двух человек 42 кв.м., для семьи из 3 и более человек – 18 кв.м. на человека. Мировой стандарт нормы площади жилья (стандарт ООН) – 30 кв.м. на человека, в Европе – 48 кв.м.⁵.

Организаторская функция государства — это упорядочивание всей властной деятельности, осуществление контроля за исполнением законов, координация деятельности всех субъектов политической системы. На рынке жилья данная функция выражается в существующей системе контрольных и надзорных органов, разграничении полномочий органов исполнительной власти и органов местного самоуправления. Система контрольных и надзорных органов, осуществляющих контрольные функции за отдельными операциями на рынке жилья состоит из:

- органов внутренних дел, прокуратуры – надзор за соблюдением законности по заявительному принципу,
- органов финансово-бюджетного надзора – за сделками, осуществляемыми с участием бюджетного финансирования,
- органов градостроительного надзора,
- организаций, осуществляющих государственную экспертизу проектной документации,
- органов государственного архитектурно-строительного надзора,

⁴ Федеральная служба государственной статистики. // Электронный ресурс. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh46-1.htm

⁵ НОВЫЕ НОРМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В ЕВРОПЕ. // <http://www.ognetika.com/novye-normy-stroitelstva-zhilya-v-evrope/> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус.

- органов санитарного и пожарного надзора – при сдаче жилых зданий в эксплуатацию,
- жилищных инспекций.

Помимо органов государственного надзора создана система саморегулируемых организаций в строительстве, которая призвана гарантировать добросовестное исполнение застройщиками своих обязательств.

В последние годы система государственного контроля за строительством жилья претерпела ряд усовершенствований, позволяющих снизить количество однотипных проверок, проводимых различными ведомствами. Дальнейшее совершенствование этой системы, на наш взгляд, возможно путем сокращения сроков контрольных и разрешительных процедур.

Экологическая функция государства подразумевает гарантирование человеку здоровой среды обитания, установление режима природопользования.

При создании нового жилья в проекте строительства обязательно должны быть учтены требования санитарной и противопожарной безопасности, экологичности и энергоэффективности здания. При размещении объекта учитываются экологические характеристики земельного участка. Существует система сертификации материалов и строительных конструкции в целях обеспечения их экологичности и безопасности для жилых помещений. Оказание коммунальных услуг и услуг по утилизации мусора также должно соответствовать установленным требованиям.

Вместе с тем, следует отметить, что в России по сравнению с европейскими странами, недостаточное внимание уделяется применению современных экологичных и энергоэффективных технологий строительства, использованию альтернативных источников энергии, утилизации мусора.

Таким образом, государство играет свою роль на рынке жилья посредством выполнения основных своих внутренних функций. Набор и эффективность инструментов реализации отдельных функций государства на рынке жилья зависит от степени развитости рынка и отдельных его сегментов, его сбалансированности, стадии развития институтов негосударственного регулирования.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кейнс, Дж.М. Общая теория занятости, процента и денег. – М.: Гелиос АРВ, 2002. – С. 308-309.
2. Суйян В. Американский опыт создания механизма национальных приоритетов развития страны. // Федеральный образовательный портал «Экономика. Социология. Менеджмент». <http://ecsocman.edu.ru/db/msg/160088.html> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус.
3. Клейнер, Г., Петросян Д., Беченов А. Еще раз о роли государства и государственном секторе в экономике // Вопросы экономики, 2004. - № 4. - С. 38.
4. Якобсон, Л.И. Экономика общественного сектора. Основы теории государственных финансов. Учебник / Л.И. Якобсон – М. : Наука, 1995. С.9; с.44.
5. Фридман, Л. Государственные расходы и экономический рост / Л. Фридман, М. Видясов // Мировая экономика и международные отношения. – 1999. – № 11. – С. 15-18.
6. Аткинсон, Э. Лекции по экономической теории общественного сектора / Э. Аткинсон, Дж. Стиглиц. – М.: Аспект-Пресс, 1995. – С.65; стр. 45-48.
7. Норт, Дуглас. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. // Электронный ресурс «Центр гуманитарных технологий», <http://gtmarket.ru/laboratory/basis/6310> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус.
8. РИЭЛТОР: ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОФЕССИИ. Учебное пособие. // Электронный ресурс АВЕНЮ. http://av-ue.ru/0_0.php?d=2-3.htm (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус.

Рецензент: Леонтьева Лидия Сергеевна, Доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой Общего менеджмента и предпринимательства Московского государственного университета экономики, статистики и информатики.

Anna Ogurtsova

Department of construction of the Yaroslavl region
Russia, Yaroslavl
An-ogurtsova@yandex.ru

The State's role in the housing market

Abstract. The housing market is a complex system of mutual relationships for creation, redistribution and exploitation of objects of the housing property. Taking into account the significant differentiation of the objects of market and different interests of subjects that carry out the activities on the housing market, it is topical to concretize the role and the necessary degree of involvement of the state in operations that are realized on the housing market. The theoretical approaches that define the role and the place of the state in economy were considered in this research. Using the Keynesian theory, the political role of the state was substantiated. This role was expressed in the definition of the strategic development of territories through the town-planning regulation and realization of the government programs for the development of the housing construction. The social function of the state, which was directed on the housing provision of low-income citizens, was disclosed through the concept of “the public sector”. The allocation of the financial resources by government development institutions, which allow to attract funds to the housing market with the aim of to solve problems of renovation of the housing fund and to stimulate the housing demand through the mechanisms of the mortgage lending, was considered. Legal and managerial functions of the state were substantiated by provisions of the institutional theory, which were expressed in the formation of the necessary norms, rules and institutions of the housing market. Segments of excessive and insufficient government participation were revealed as a result of this research.

Keywords: housing market; the State; government regulation; the functions of the State; public sector; the allocation; public good; housing policy; urban planning documentation; government program; social function.

REFERENCES

1. Kejns, Dzh.M. Obshhaja teorija zanjatosti, procenta i deneg. – M.: Gelios ARV, 2002. – S. 308-309.
2. Supjan V. Amerikanskij opyt sozdaniya mehanizma nacional'nyh prioritetov razvitija strany. // Federal'nyj obrazovatel'nyj portal «Jekonomika. Sociologija. Menedzhment». <http://ecsocman.edu.ru/db/msg/160088.html> (dostup svobodnyj). Zagl. s jekrana. Jaz. rus.
3. Klejner, G., Petrosjan D., Bechenov A. Eshhe raz o roli gosudarstva i gosudarstvennom sektore v jekonomike // Voprosy jekonomiki, 2004. - № 4. - S. 38.
4. Jakobson, L.I. Jekonomika obshhestvennogo sektora. Osnovy teorii gosudarstvennyh finansov. Uchebnik / L.I. Jakobson – M. : Nauka, 1995. S.9; s.44.
5. Fridman, L. Gosudarstvennye rashody i jekonomicheskij rost / L. Fridman, M. Vidjasov // Mirovaja jekonomika i mezhdunarodnye otnoshenija. – 1999. – № 11. – S. 15-18.
6. Atkinson, Je. Lekcii po jekonomicheskoi teorii obshhestvennogo sektora / Je. Atkinson, Dzh. Stiglic. – M.: Aspekt-Press, 1995. – S.65; str. 45-48.
7. Nort, Duglas. Instituty, institucional'nye izmenenija i funkcionirovanie jekonomiki. // Jelektronnyj resurs «Centr gumanitarnyh tehnologij», <http://gtmarket.ru/laboratory/basis/6310> (dostup svobodnyj). Zagl. s jekrana. Jaz. rus.
8. RIJeL TOR: PRAVOVYE OSNOVY PROFESSII. Uchebnoe posobie. // Jelektronnyj resurs AVENJu. http://av-ue.ru/0_0.php?d=2-3.htm (dostup svobodnyj). Zagl. s jekrana. Jaz. rus.