

Е.В. Берзинь

кандидат экономических наук, доцент

БГЭУ (Минск)

И.В. Шанюкевич

кандидат экономических наук

БНТУ (Минск)

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ФОНДОМ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ, ИХ РЕШЕНИЕ

В статье раскрываются особенности формирования и проблемы управления государственным жилищным фондом коммерческого использования (арендное жилье) в Республике Беларусь. Анализируется проведение государством жилищной политики, предлагаются меры по совершенствованию системы управления фондом арендного жилья.

The article describes the features of the formation and problems of management of the state housing fund of the commercial use in the Republic of Belarus. Analyzed are the State's housing policy, suggested are measures to improve the management of the fund of the rental housing.

Обеспечение человека доступным и комфортным жильем было и остается одним из важнейших приоритетов социально-экономической политики белорусского государства [1]. При этом всесторонняя государственная поддержка в сфере строительства или приобретения жилья в виде льготного кредитования и субсидирования предполагает значительную нагрузку на бюджеты всех уровней и неудовлетворенность как со стороны граждан, так и со стороны государства в части возврата кредитов.

Несмотря на то, что в Республике Беларусь ввод в эксплуатацию жилой площади постоянно увеличивается, для многих семей вопрос обеспеченности жильем по-прежнему остается нерешенным. Так, в последние два года из состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий приобрели жилье примерно одинаковое количество граждан: 39,2 тыс. — в 2012 г. и 38,7 тыс. — в 2013 г., что составляет соответственно 4,6 и 4,8 % их общего количества. В 2012 г. внесены существенные изменения в нормативные правовые акты о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда. Ужесточены условия постановки граждан на учет, в результате чего значительно сократились категории и число лиц, которые могут претендовать на государственную поддержку при строительстве жилья. Тем не менее на конец 2013 г. число нуждающихся составило почти 773 тыс. граждан (семей), из которых 32 % — в г. Минске [2].

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 ноября 2014 г. № 1055 утверждены объемы ввода в эксплуатацию и финансирования строительства жилья на 2015 год, в котором планируется построить 5 млн м² жилья с объемом финансирования в размере 45 трлн руб., в том числе с использованием государственной поддержки — 2,5 млн м² (см. таблицу).

В условиях недостаточности ресурсов государство не в состоянии обеспечить каждого гражданина собственным жильем, в связи с чем один из путей решения жилищной проблемы — развитие института жилищного найма (арендного жилья).

Понятие жилого помещения коммерческого использования (далее — ЖПКИ), под которым подразумевается жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма, в первую очередь состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, впервые было закреплено в Жилищном кодексе (вступил в силу 2 марта 2013 г.). Такие помещения предоставляются во временное владение и пользование за плату.

Ввод в эксплуатацию жилья и структура его финансирования в соответствии с Программой жилищного строительства в Республике Беларусь в 2015 г.

Категория населения	Общая площадь, тыс. м ²	Всего, млрд руб.	Объемы финансирования						Собственные средства граждан
			В том числе за счет источников, %						
			Средства республиканского бюджета	Средства местных бюджетов	Средства предприятий (организаций)	Кредитные ресурсы банков (в том числе льготные)			
Специалисты и работники сельскохозяйственных организаций	65,9	756,4	—	3,5	14,8	—	81,7(81,7)	—	
Социальные категории населения	19,6	159,0*	—	100	—	—	—	—	
Многодетные семьи	346,5	2427,7	—	3,5	—	—	93,5(93,5)	3,0	
Граждане, отселяемые из ветхих и аварийных домов	13,1	139,7*	—	100	—	—	—	—	
Граждане, проживающие в общежитиях	41,0	344,8	—	0,6	—	—	83,0(83,0)	16,3	
Нуждающиеся граждане с предоставлением им жилья на условиях найма	460,0	4150,9	15,0	81,0	4,0	—	—	—	
Нуждающиеся граждане (строительство домов)	1571,0	11 140,7	—	—	—	—	17,5(16,7)	82,5	
Работники государственных органов, силовых структур	142,3	—	100	—	—	—	—	—	
Прочие	2380,6	25 852,5	—	—	—	—	—	—	
Всего	5000	44 971,7	1,5	8,2	5,9	—	36,3	48,1	

*Объемы финансирования с учетом приобретения.

Источники: [3].

Хотя правоотношения по поводу предоставления и использования ЖПКИ не имеют длительной истории, они сложились как институт жилищного права Республики Беларусь. Указ Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» в целях совершенствования правового регулирования предоставления и использования жилых помещений государственного и частного жилищных фондов устанавливает, что до 1 апреля 2014 г. в состав государственного фонда ЖПКИ должны быть включены: жилые помещения специального служебного жилищного фонда; служебные жилые помещения (за исключением служебных жилых помещений в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям); часть специальных жилых помещений государственного жилищного фонда. Далее предусмотрен второй этап расширения состава ЖПКИ, временной рубеж для которого определен (1 июля 2016 г.), за счет всех жилых помещений государственного жилищного фонда, занимаемых гражданами на основании договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в отношении которых не начат процесс приватизации до указанной даты.

Финансирование строительства ЖПКИ будет осуществляться за счет средств, полученных от сдачи жилых помещений коммерческого использования, бюджетных средств и иных источников, не запрещенных законодательством.

Как показывает практика, спрос со стороны населения на арендное жилье значительно превышает предложение. На одну квартиру в администрациях районов г. Минска обычно претендует около 100 человек. Высокая заинтересованность граждан в получении арендных квартир обусловлена сравнительно невысокими ставками аренды. Ежемесячный размер платы аренды ЖПКИ определяется исходя из: размера базовой ставки платы за пользование жильем, которая составляет 0,2 базовой величины на 1 м² общей площади жилого помещения; размера коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений. Размеры арендных платежей по жилым помещениям из государственного фонда арендного жилья существенно ниже рыночных.

Тем не менее даже за короткий период времени функционирования системы арендного жилья уже возникла проблема невыполнения обязательств со стороны отдельных нанимателей, которые не оплачивают арендные платежи. Сама система ценообразования также нуждается в совершенствовании. Стоимость найма должна быть более гибкой, ориентированной на среднюю величину рыночной арендной платы жилья такого типа, что даст возможность в большей степени дифференцировать платежи в зависимости от населенного пункта, места расположения объекта жилой недвижимости, его качественных характеристик, рыночной конъюнктуры.

Вопросы стабильности цен и ответственности арендодателей также остаются одними из самых важных для государства, переходящего к арендной системе. При этом весьма значимым представляется вопрос изыскания дополнительных источников финансирования строительства.

Строительство государственного арендного жилья в Беларуси сегодня объявлено частью национальной жилищной политики. Темпы его ввода в эксплуатацию увеличиваются: так, если в 2013 г. построено 220 тыс. м², в 2014 — 320, то на 2015 г. запланировано построить уже 460 тыс. м². Запланировано, что возведение арендных домов в 2015 г. будет осуществляться не только средствами государственного и местных бюджетов, но и за счет привлечения средств от субъектов хозяйствования: предприятия направят на строительство 167,9 млрд руб. (около 4 % всего объема финансирования) [3].

Необходимость вовлечения предприятий в процесс строительства жилья связана с тем, что в республике в последние годы наблюдается острая нехватка трудовых ресурсов. Данный факт отчасти обусловлен объективными демографическими причинами — происходит увеличение среднего возраста трудовых ресурсов и уменьшается количество

трудоспособного населения в трудоспособном возрасте, увеличивается число лиц пенсионного возраста.

Демографические диспропорции усугубляются и возрастающей трудовой миграцией. Происходит отток специалистов за рубеж, и внутри страны наблюдается дефицит работников, причем не только среди рабочих и служащих в строительной отрасли, но и среди других специалистов. Так, реальную нехватку кадров ощущают ИТ-компании, медицинские и образовательные учреждения, особенно в сельской местности. На отток рабочей силы влияют экономические и социальные факторы, среди которых можно выделить сокращение возможностей или отсутствие перспектив приобретения жилья. Поэтому наличие возможных путей решения жилищного вопроса может повысить заинтересованность человека в поиске работы у себя в стране, а также в длительном сохранении трудовых отношений с конкретным работодателем.

Для предприятий, участвующих в строительстве арендных домов (квартир), важно создать необходимые стимулирующие условия, выражающиеся в финансовой доступности строительства объектов, а также наличии механизмов управления собственным фондом арендного жилья. Необходимо предоставить предприятию — собственнику помещения право самостоятельно распоряжаться объектом недвижимости (сдавать в аренду с правом или без права выкупа, определять критерии и приоритеты при выборе нанимателя, условия расторжения договора найма и др.).

Практическая реализация механизма арендного жилья в Беларуси, по мнению авторов, сопряжена с рядом других проблем.

Во-первых, у нанимателя полностью отсутствует возможность выкупа жилого помещения, даже по истечении 15–20 лет он не может стать собственником. У человека, проживающего в арендном жилье без права выкупа, возникает чувство социальной незащищенности и неуверенности в завтрашнем дне, несмотря на то, что плата за аренду изначально кажется ему вполне доступной. В то же время он осознает, что могут возникнуть различные жизненные обстоятельства, при которых проживание в арендном жилье станет финансово обременительным (например, изменение состава семьи, потеря источника дохода, выход на пенсию, инвалидность и др.). Поэтому невозможность стать собственником может явиться для него побудительной причиной поиска более высокооплачиваемой работы за рубежом.

Во-вторых, ввиду отсутствия возможности выкупа, сбережения граждан остаются не задействованными в качестве источника инвестиций в жилищную сферу, в то время как денежные средства, вырученные от продажи (например, поэтапно-долевой) арендного жилья, могли бы быть направлены государством на новое строительство или реконструкцию существующего жилищного фонда для его увеличения.

В-третьих, существующим законодательством не предусмотрены способы вторичного перераспределения государственного фонда арендного жилья. В будущем это приведет к отсутствию жилищной фильтрации в этом сегменте рынка недвижимости, возникновению правовых коллизий. К примеру, при повышении или понижении уровня доходов у нанимателя он не сможет использовать свои сбережения для приобретения на условиях найма жилья с улучшенными потребительскими качествами или, наоборот, при необходимости обменять жилое помещение с высокой арендной платой на более бюджетное. В случае раздела квартиры по причине развода супругов или переезда нанимателя и членов его семьи на новое место жительства обмен жилья также неосуществим.

Стратегия развития арендного жилья предусматривает и направления расходования средств, полученных государством от сдачи арендных квартир, в частности на проектирование, строительство новых, а также капитальный ремонт и реконструкцию существующих многоквартирных домов. Однако только этого источника финансирования, по мнению авторов, будет недостаточно для того, чтобы существенно повлиять на спрос

и переломить ситуацию на рынке аренды жилья. От сдачи арендных квартир в 2015 г. государство планирует получить около 12 млрд руб., что составляет всего 0,27 % планируемого объема финансирования строительства такого жилья в будущем году. Это не позволит построить даже 1–2 дома. Данный факт позволяет утверждать, что механизм арендного жилья пока не является самодостаточным, он требует привлечения бюджетных средств или кредитных ресурсов.

Важнейшим экономическим параметром инвестирования является срок окупаемости. Можно произвести приблизительный расчет периода окупаемости для г. Минска. Для примера возьмем квартиру площадью 40 м² в 4-й экономико-планировочной зоне (спальный район):

1) объем финансирования строительства арендного жилья в 2015 г. составит 1213,2 млрд руб., планируется построить 147,6 м² жилой площади [3]. Следовательно, 1 м² обойдется в 8,2 млн руб., стоимость строительства квартиры (40 м²) — 328 млн руб. (8,2 · 40);

2) арендная плата: 1 152 000 руб. (180 тыс. руб. · 0,2 · 40 · 0,8);

3) срок окупаемости составит 284 месяца (примерно 23,6 года).

По некоторым подсчетам, окупаемость арендных домов в Европе составляет около 20 лет. Поэтому рассчитанный показатель (23,6 года) можно считать в пределах нормы. Однако необходимо учитывать, что в качестве источника финансирования строительства в данном случае используются только бюджетные ресурсы. Государство, по сути, предоставляет нанимателю своего рода долгосрочный кредит с выплатой только его основной суммы, без уплаты процентов. Если же сделать допущение и использовать рыночные механизмы финансирования, например кредиты банков (хотя бы под ставку рефинансирования на 20 лет с погашением равными долями), то стоимость аренды значительно возрастет и, возможно, превысит рыночные ставки. Инвестор же заинтересован не просто вернуть затраченные средства, но и получить прибыль, в связи с чем арендное жилье как объект инвестирования на сегодняшний день для него не является привлекательным с точки зрения финансовых вложений.

Решение изложенных проблем, по мнению авторов, может быть найдено путем использования в качестве инструмента управления арендным жилищным фондом жилищного лизинга (аренды с правом выкупа) с применением ценных бумаг. Идея жилищного лизинга состоит в объединении обычной аренды жилья с возможностью его долгосрочного (в рассрочку) приобретения на определенных условиях, что особенно важно при финансовой нестабильности и высоком уровне инфляции. Жилищный лизинг позволит вовлекать денежные накопления граждан для их обеспечения жильем с наилучшими социальными и экономическими характеристиками, использовать внебюджетные источники финансирования строительства.

Аренда жилья с выкупом по некоторым характеристикам подобна приобретению жилья в длительную рассрочку. Для выкупа жилых помещений, предоставленных гражданам на условиях найма из государственного жилищного фонда, предлагается ввести практику выпуска жилищных сертификатов. *Жилищный сертификат (ЖС)* — это именная ценная бумага, удостоверяющая приобретение нанимателем права собственности на 1 м² арендуемого им жилого помещения. Один ЖС эквивалентен 1 м² жилого помещения. Номинальная стоимость определяется исходя из себестоимости квадратного метра и устанавливается государством на момент сдачи дома в эксплуатацию. Номинальная стоимость индексируется в соответствии с изменением индекса строительно-монтажных работ.

Эмитент ЖС — местные органы исполнительной власти. *Инвесторы (владельцы)* — физические лица, которым предоставлено право найма жилых помещений государственного фонда арендного жилья. Наниматель жилья будет иметь право, например,

ежегодно выкупать часть площади квартиры по установленным в договоре условиям, а последующая арендная плата будет начисляться только на непогашенную (невыкупленную) часть площади квартиры. Платеж лизингополучателя как бы конвертируется в эквивалент части (доли) квартиры. Следует также предоставить арендатору возможность продажи жилищных сертификатов государству в случае расторжения договора-найма. При этом их номинальная стоимость в итоге (через приобретенные квадратные метры) будет защищена от инфляционного обесценивания и колебаний валютных курсов.

Таким образом, наниматель, получивший или выкупивший ЖС, фактически становится собственником жилого помещения, а оставшиеся (невыкупленные) метры принадлежат государству. Далее наниматель платит арендные платежи только за арендуемые (не принадлежащие ему на правах собственности) квадратные метры. По мере выкупа ЖС размер арендных платежей (в реальном исчислении) сокращается. После того, как будет выкуплен весь пакет ЖС (соответствующий площади жилого помещения), наниматель и члены его семьи вступают в права собственности на квартиру, ценные бумаги погашаются.

Преимущества использования лизинга в управлении арендным фондом жилья состоят в следующем:

1) у граждан появляется возможность приобретения арендного жилья в собственность. Это имеет особенно важное значение для решения проблемы трудовой миграции, недопущения оттока кадров за рубеж;

2) если предоставлять право выкупа ЖС гражданам, относящимся к категории занятых в экономике и (или) имеющим источники доходов, с которых уплачивают налоги в ФСЗН, будет обеспечиваться социальная справедливость при распределении жилья, построенного с государственной поддержкой по доступным ценам;

3) благодаря наличию вторичной ликвидности ЖС (обязательного выкупа государством по требованию владельца) обеспечивается жилищная фильтрация, существует возможность мобильного управления государственным фондом арендного жилья, его вторичного перераспределения. Появляется возможность обменять/разменять жилое помещение при возникновении такой необходимости у нанимателя;

4) ЖС обеспечат развитие вторичного рынка арендного жилья, что позволит стимулировать процессы внутренней миграции и повлияет на рынок труда, повысив мобильность специалистов в поиске лучшей работы;

5) такой механизм предусматривает постепенный возврат средств, затраченных государством на строительство жилых помещений коммерческого использования. Это позволяет в максимальном объеме вовлекать сбережения населения для частичной компенсации государственных расходов и использовать внебюджетные источники финансирования строительства;

6) с помощью ЖС государство может осуществлять субсидирование льготных категорий населения, предоставляя им определенное количество ЖС безвозмездно. В этом случае субсидирование происходит более дифференцированно и избирательно, обеспечивается принцип социальной справедливости для разных групп населения;

7) привязка арендных платежей к рыночной стоимости квадратного метра, так как номинальная стоимость ЖС индексируется, обеспечит защиту государственных финансовых вложений от инфляционных рисков.

Внедрение жилищного лизинга с применением жилищных сертификатов будет способствовать созданию цивилизованного рынка арендного жилья, необходимого для развития экономики страны и повышения качества жизни граждан. Совершенствование системы управления фондом арендного жилья позволит не только решить жилищную проблему, но также обеспечить существенный доход государственной казне.

Литература

1. Концепция государственной жилищной политики до 2016 года [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 267 // Официальный сайт Совета Министров Республики Беларусь. — Режим доступа: <http://www.government.by/upload/docs/file4837a0db325f1ab3.PDF>. — Дата доступа: 28.11.2014.

2. О количестве граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за 2013 год [Электронный ресурс] // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. — Режим доступа: http://belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/otrasli-statistiki/naselenie/zhilischnye-usloviya/operativnye-dannye_14/o-kolichestve-grazhdan-semei-za-2013-g/. — Дата доступа: 28.11.2014.

3. О мерах по выполнению заданий на 2015 год по строительству жилых домов, объемах ввода в эксплуатацию и финансирования строительства жилья и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в 2016 году [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 нояб. 2014 г., № 1055 // Официальный сайт Совета Министров Республики Беларусь. — Режим доступа: <http://www.government.by/ru/solutions/2210>. — Дата доступа: 28.11.2014.

Статья поступила в редакцию 30.12.2014 г.

Н.И. Богдан

*доктор экономических наук, профессор
БГЭУ (Минск)*

ДИАГНОСТИКА ИННОВАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ЕЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Рассмотрены проблемы формирования инновационной политики в условиях глобального мира. Доказана необходимость диагностики инновационной политики в Республике Беларусь на основе международных сравнений и индикаторов. Проанализированы механизмы поддержки инноваций и обоснованы направления инновационной политики на основе ее интеграции с целями промышленной политики Республики Беларусь.

Considered are the problems of forming of innovation policy in conditions of global world. Analyzed are the results of innovation policy in Belarus. The papers theoretically substantiates and proves the presence information asymmetry in implementing the mechanisms of supporting innovations. Suggested are the directions of innovation policy and its integration with the objectives of the industrial policy of Belarus.

Актуальность проблемы мониторинга результатов инновационной политики определяется принятым Законом Республики Беларусь от 10 июля 2012 г. «О государственной инновационной политике и инновационной деятельности в Республике Беларусь», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 января 2013 г. № 11 «О некоторых вопросах проведения инновационно-технологического мониторинга» и нормативными документами, принятыми ГКНТ, о порядке проведения инновационно-технологического мониторинга. Вместе с тем анализ нормативной базы показывает, что современное толкование мониторинга инновационной политики характеризуется «технократическим» пониманием, направленным в основном на формирование экспертных комиссий по оценке технологического уровня предприятий, их потенциала для реализации инновационных проектов.

Вместе с тем реализация Межгосударственной программы инновационного сотрудничества государств — участников СНГ на период до 2020 года, направленной на созда-