
ЭКОНОМИКА

УДК 332.821; 331.1

Жилищно-строительная политика и ее реализация в регионе

И.А. АКСЕНОВА

Рассмотрена реализация жилищно-строительной политики в регионе через создание инфраструктурной основы обеспечения жизнедеятельности населения. Показаны пути решения данной задачи – повышение инвестиционной привлекательности региона, повышение качества жизни населения.

Ключевые слова: региональная экономика, управление, жилищно-строительная политика, регион, социально-экономическое развитие, прогнозирование.

Realization of housing and construction policy in the region through the creation of infrastructure basis to ensure the livelihoods of people is considered. The ways to solve this problem through improving the investment attractiveness of the region and improving the quality of life of the population are shown.

Keywords: regional economy, management, housing and construction policy, region, socio-economic development, forecasting.

Региональной экономике республики присущ в определенной мере пространственный характер, который определяется политикой расселения населения, развитием трудовой мобильности, проявляющейся при необходимости осваивать новые территории или оставаясь на месте быть готовыми к перепрофилированию при остановке производства. Во всех случаях значительная роль в этом вопросе отводится наличию, перспективам обеспечения, улучшения жилья, а также росту качества услуг жилищно-коммунальной сферы. При этом жилье выступает одновременно и как инструмент создания условий для формирования важнейшего ресурса экономики региона – человеческого, и как основной фактор в рамках реализации приоритета социально-экономического развития – повышения качества жизни населения. Все это обуславливает исключительную значимость управления региональной жилищно-строительной политикой, а соответственно и наличия методического обеспечения данного процесса.

Отсутствие до настоящего времени разработанных методических основ и практико-ориентированных рекомендаций по управлению региональной жилищно-строительной политикой отрицательно сказывается на развитии региона в целом. На современном этапе развития экономических отношений по анализу проведенных исследований можно констатировать, что только половина населения республики имеет благополучные жилищные условия. Проблема явно требует новых решений, так как государственные возможности инвестиционного кредитования жилищного строительства на уровне страны ограничены, как и на региональном уровне.

Отсутствие реальных возможностей у населения обеспечить свои потребности в комфортных условиях проживания замедляет развитие человеческого потенциала, обостряет социальную напряженность в обществе, что в итоге приводит к замедлению экономического развития региона в целом. Исходя из этого, основой региональной политики в этом вопросе должна стать ориентация на создание условий, позволяющих удовлетворять потребность в жилье всего населения региона, а также оказание эффективных мер государственной поддержки тем категориям граждан, которые в силу объективных причин не относятся к экономически активному населению.

Основы социально-экономического развития территории отражены в работах М. Ахмадова, В. Бакушева, Б. Жихаревич, М. Исраилова, Б. Лавровского, Г. Перова, Ж. Подоляко, А. Позднякова, С. Тяглова, Е. Черныша, Е. Пешковой и др. Экономическим аспектам развития рынка жилья и использования региональной жилищно-строительной политики уделялось внимание в работах

Д.Н. Бонцевича, Б.В. Сорвирова, Н.Е. Бессоновой, Ю.Ф. Симионова, В.П. Караваева и др.

Анализ научной литературы свидетельствует, что исследования, где бы целенаправленно была изучена проблема реализации региональной жилищно-строительной политики, отсутствуют, поэтому разработки в данной области являются актуальными.

Основная роль региональной жилищно-строительной политики в пространственном развитии определяется следующими обстоятельствами:

– во-первых, строительство жилья является инструментом пространственного освоения территории региона, фактором, системно формирующим материальную составляющую пространственной среды жизнедеятельности регионального социума;

– во-вторых, жилищный комплекс выступает необходимым условием формирования ресурсообеспечивающей системы региональной экономики и прежде всего обеспечения человеческими ресурсами;

– в-третьих, строительство жилья является основой развития региональной инфраструктуры;

– в-четвертых, жилье является не просто неотъемлемым компонентом жизнеобеспечения регионального социума, но и фактором повышения качества жизни населения, которое в свою очередь является стратегическим целевым ориентиром развития региона в целом [1, с. 101].

Важность роли, которую играет жилищно-строительная политика в социально-экономическом развитии регионов, обусловили принятие решения о реализации в стране национального проекта по формированию динамично развивающейся сферы жилищного строительства.

Учитывая важную роль жилищно-строительной политики для региона, уточним данное понятие. Жилищно-строительная политика региона – это проводимая органами государственной власти и местного самоуправления политика, направленная на обеспечение нуждающихся в жилье согласно сбалансированному развитию территории посредством осуществления планового комплексного освоения территории. Реализация жилищно-строительной политики региона – это целенаправленные действия региональных органов государственной власти на реализацию плана строительства жилья посредством разработки программы комплексного освоения территории. Пространственное развитие региона в значительной степени определяется эффективностью проведения жилищно-строительной политики, в ходе которой создается инфраструктурная основа обеспечения жизнедеятельности его населения как источника трудовых ресурсов региональной экономики. Определим роль региона в развитии региональной жилищно-строительной политики на рисунке 1 [2, с. 234].

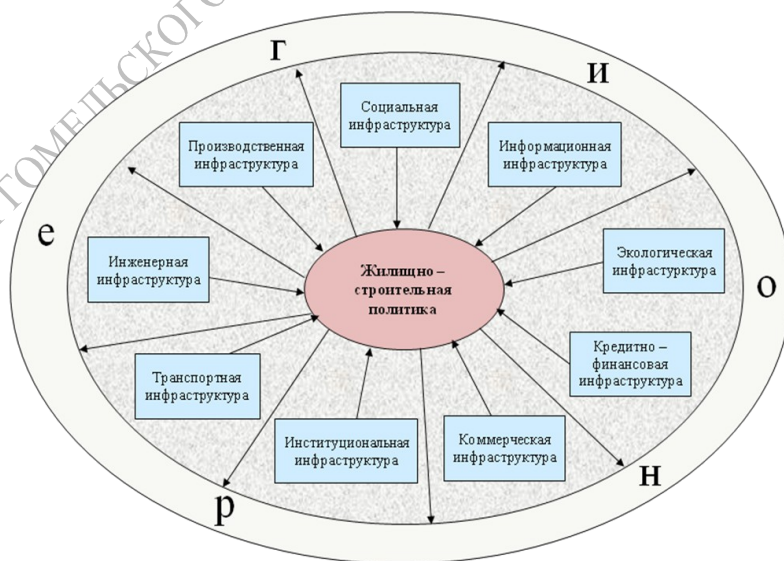


Рисунок 1 – Роль региона в развитии региональной жилищно-строительной политики

В структуре региона как системе жилищно-строительная подсистема выступает в качестве ядра его пространственного развития, поскольку именно эта подсистема формирует основу для жизнедеятельности регионального социума, от характеристик которого зависит каче-

ство трудовых ресурсов, вовлекаемых в экономику региона. При этом мы видим как прямое воздействие региона на жилищно-строительную политику посредством инфраструктурных составляющих, так и обратное воздействие жилищно-строительной политики на развитие региона, которое проявляется в росте его экономики и повышении уровня качества жизни населения. Жилищная сфера, является одной из важнейших областей народного хозяйства. Происходящие в стране социально-экономические изменения касаются и порядка обеспечения граждан жильем. В основе, проводимой в Республике Беларусь жилищной реформы, заложен поэтапный переход от выполнения государством практически всех функций, связанных с реализацией права граждан на жилье, к формированию рыночных отношений в жилищной сфере [7, с. 47].

Учитывая важность обеспечения населения каждого региона жильем, целесообразным является выделить формы улучшения жилищных условий:

- предоставление жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда;
- предоставление жилых помещений из специализированного жилищного фонда;
- «коммерческий» наем жилого помещения;
- предоставление субсидий при строительстве и покупке жилья;
- жилищные сертификаты;
- ипотечное жилищное кредитование;
- приобретение жилых помещений в собственность путем совершения гражданско-правовых сделок на первичном и вторичном рынке;
- индивидуальное жилищное строительство;
- легализация самовольных построек и другие предусмотренные законом формы приобретения прав на жилые помещения.

Основанием возникновения жилищных прав, приобретенных посредством предложенных нами способов являются:

- акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Нами определено, что основным препятствием для привлечения инвестиций в жилищное строительство в настоящее время выступает проблема формирования механизма возмещения затрат инвестора и извлечения соответствующих доходов. Для решения этой задачи был предложен комплекс мер в разрезе следующих групп, различающихся инструментами регулирования:

- административно-распорядительные финансовые методы, предполагающие включение инвестиционной надбавки в тарифы оплаты потребителями услуг, производимых с использованием объектов инвестиций;
- финансовые инструменты уменьшения издержек производства услуг в сочетании с предоставлением гарантии сохранения порядка определения тарифов на протяжении всего срока эксплуатации объектов инвестиций;
- установление льготного порядка передачи инвесторам прав на использование земельных участков для возведения объектов коммерческой недвижимости, в том числе жилищной застройки;
- предоставление налоговых льгот и иных видов преференций [3].

Таким образом, использование потенциала региона позволяет применить на практике формы улучшения жилищных условий, а также обеспечить привлечение инвестиций в жилищное строительство. В составе экономических эффектов региональной жилищно-строительной политики прежде всего можно выделить общий подъем экономики за счет увеличения оборота собственно строительной отрасли, развитие сферы банковских и страховых услуг, которые, как правило, сопровождают жилищное строительство, развитие региональ-

ной инфраструктуры (транспортной, коммуникационной, образовательной и пр.), увеличение доходной части регионального бюджета и пр. Развитие строительной индустрии приводит к повышению активности в смежных отраслях (производства строительных материалов, машиностроения, отраслей химической промышленности, деревообработки и т. д.); позитивно воздействует на финансово-кредитную систему (через инвестиционный и кредитный каналы); активизирует функционирование системы образования (поскольку требует подготовки специальных кадров работников различных профилей и уровней квалификации).

Анализ социальных эффектов указывает на то, что проведение региональной жилищно-строительной политики в первую очередь способствует улучшению качества жизни. При этом, по нашему мнению, следует вести речь не только об улучшении жилищных условий как таковых. Грамотная жилищно-строительная политика предполагает комплексное освоение территорий, когда наряду с жилым фондом развивается социальная инфраструктура, строятся объекты социальной сферы: детские сады, школы, объекты соцкультбыта, кинотеатры и т. д., а это уже является важнейшим направлением развития основных свойств человеческого капитала. Улучшение жилищных условий, развитие рынка жилья ведут к демографическому росту, что является актуальным прежде всего для пострадавших от Чернобыльской катастрофы областей [6, с. 15], [7, с. 43–50].

Еще одним из видов социального эффекта, который дает реализация региональной жилищно-строительной политики, выступает развитие трудовой мобильности и содействие занятости экономически активного населения.

В ходе исследования нами было определено, что при разработке региональной жилищно-строительной политики необходимо руководствоваться следующими основными принципами:

- принципом консенсуса интересов всех органов власти, хозяйствующих субъектов и населения в развитии экономики, социальной сферы и сохранения экологического равновесия;
- принципом обеспечения баланса интересов, включая финансовую сбалансированность в разрезе «городские – сельские поселения»;
- принципом согласования целей хозяйствующих субъектов, представляющих различные отрасли экономики региона и интересов различных групп населения;
- принципом адресности и целевой поддержки важнейших для формирования трудовых ресурсов региона групп населения;
- принципом комплексности, учитывающим приоритеты других направлений общей социально-экономической политики региона при определении направлений реализации жилищно-строительной политики [4, с. 82].

Данная модель позволяет проследить положительные и отрицательные воздействия жилищно-строительной политики региона на его развитие.

Для повышения эффективности управления региональным хозяйством административно – территориальным образованием необходимо:

- провести оптимизацию управленческого аппарата;
- выяснить причины нестабильности развития региона;
- детализировать цели, постановку задач в рамках управления региональным хозяйством;
- проанализировать инструменты регионального воздействия на рост качества жизни населения;
- детализировать полномочия региональных органов управления в целях избегания их дублирования и мониторинга исполнения;
- сформировать стратегию стабильного развития региона с учетом процесса кластеризации;
- организовать контроль реализации мероприятий путем отчетности органов управления и опроса населения о результатах деятельности органов власти, предоставляя итоговую информацию в СМИ.

Первоочередной задачей организации механизма управления региональной жилищно-строительной политикой является формальная постановка цели, для реализации которой он предназначен. Именно целью и задачами определяется структура механизма управления. Применительно к сфере жилищного строительства важно точно определить объект развития, так как в качестве объектов управления могут выступать ресурсы, процессы и результаты [5, с. 119]. С позиций общества в целом наибольший интерес представляет результат функционирования

жилищно-строительной деятельности. Реализация функции роста качества жизни населения, посредством реализации региональной жилищно-строительной политики посредством удовлетворения потребности населения в жилье является главной целью, по отношению к которой совершенствование ресурсного и содержательного аспектов жилищно-строительной деятельности являются вспомогательными. Нами определены особенности и объектно-субъектный состав механизма управления региональной жилищно-строительной политикой; четко определен круг финансово-экономических отношений, возникающих между застройщиками, подрядчиками, заказчиками, поставщиками, покупателями, финансовыми институтами и другими участниками строительной деятельности; обозначено материальное содержание этих отношений, которое составляют процессы формирования и использования финансовых ресурсов и доходов субъектов рынка жилья и жилищного строительства. Механизм реализации региональной жилищно-строительной политики представляет собой воздействие субъектов управления на объект управления, который представляет собой совокупность элементов управления, методов и инструментов обеспечения развития жилищного строительства в процессе планирования (прогнозирования и бюджетирования), координации исполнения планов (прогнозов, бюджетов) и контроля, а также принципов его построения и функционирования.

Выводы. 1. Недвижимость в любой социально-экономической системе является объектом экономических и государственных, и поэтому для этой категории имущества введена обязательная регистрация прав на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, так как связь между объектом недвижимости (жилья) и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости (жилья) путем физического перемещения невозможна.

2. Особое место среди составляющих рынка недвижимости занимает рынок жилья, в силу чего категорию «рынок жилья» можно определить как совокупность экономических, правовых и социальных отношений и форм, упорядочивающих экономическое поведение субъектов хозяйствования и отношений между ними по поводу строительства, использования и управления объектами жилого фонда.

3. Жилищная сфера большинства стран развивается на рыночной основе, но традиционно относится к отраслям с сильным государственным регулированием. Обеспеченность населения жильем рассматривается как важнейшая социальная цель, определяющая стабильность в обществе.

4. Опыт большинства зарубежных стран свидетельствует о том, что в обеспечении населения жильем используется целый ряд общих подходов и большое количество сходных механизмов и процедур, особое значение среди которых имеет система ипотечного кредитования, благодаря чему жилье становится доступным для широких слоев населения.

Литература

1. Буреш, О.В., Прядкина, Н.Н. Теоретические аспекты управления экономикой региона / О.В. Буреш, Н.Н. Прядкина // Вестник Оренбургского гос. ун-та. – 2011. – Т. 2. – № 13 (132). – С. 99–104.
2. Буреш, О.В., Исхакова, А.Ф. Государственное управление экономикой региона / О.В. Буреш, А.Ф. Исхакова // Российское предпринимательство. – 2012. – № 24. – С. 222–228.
3. Буреш, О.В., Гербеева, Л.Ю., Бекбергенева, Д.Е. Управленческие аспекты трансформации отношений собственности в период рыночных преобразований / О.В. Буреш, Л.Ю. Гербеева, Д.Е. Бекбергенева // Экономические науки. – 2010. – № 63. – С. 232–236.
4. Гербеева, Л.Ю., Коротченко, Ю.И. Роль института собственности в национальной экономике / Л.Ю. Гербеева, Ю.И. Коротченко // Вестник МСПУ. – 2012. – № 13. – С. 79–83.
5. Gerbeeva, L.Yu., Korotchenko, Yu.I. Effective application of regional property / L.Yu. Gerbeeva, Yu.I. Korotchenko // Economics, organization and management of enterprises, industries and complexes in market conditions: methods, mechanisms, tools and technologies. – Prague. – 2013. – 18–20 febr. – Киров : Междунар. центр науч.-исслед. проектов, 2013. – С. 117–122.
6. Бонцевич, Д.Н. Ипотека как важнейший институт рынка недвижимости в странах с переходной экономикой / Д.Н. Бонцевич. – М. : Интеграция, 2007. – 161 с.
7. Сорвилов, Б.В., Бонцевич, Н.В. Ипотечное жилищное кредитование (зарубежный опыт и перспективы развития ипотеки в Беларуси) / Б.В. Сорвилов, Н.В. Бонцевич. – Гомель : ЦИИР, 2006. – 321 с.

Гомельский государственный
университет им. Ф. Скорины

Поступила в редакцию 20.10.2014

РЕПОЗИТОРИЙ ГОМЕЛЬСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА ИМ. Ф. СКОРИНЫ