

Д.А.Гаранин (асп., каф. ПиК), А.М.Ефимов (асп., каф. ПиК)

СОСТОЯНИЕ И ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство жилья в настоящее время – один из самых динамично развивающихся секторов экономики. Это утверждение справедливо не только для Санкт-Петербурга и Москвы, но и для всей России.

В данной работе предлагается рассмотреть сферу жилищного строительства с точки зрения отдельных субъектов этого рынка: государства (в лице государственных и муниципальных органов), строительных организаций, покупателей-дольщиков. Выделив цели деятельности каждого из перечисленных субъектов и проблемы их взаимоотношений, можно обозначить основные причины этих проблем.

Деятельность строительных компаний на рынке предполагает достижение финансовых целей, главной из которых можно считать получение прибыли. Цели социального характера (увеличение занятости, социальная поддержка работников и т.д.) имеют для них второстепенное значение и достигаются только при условии реализации первой группы целей.

Для покупателей, действующих на рынке жилой недвижимости, основным будет удовлетворение потребности в самосохранении, куда входят потребность в жилье, в безопасности и в защищенности.

Между покупателем и строительными компаниями на рынке возникают рыночные отношения, регулируемые спросом и предложением. Такие отношения не предполагают строительства и развития объектов социального и административного назначений и объектов инфраструктуры города. Возникает потребность государственного регулирования. Государство также стремится обеспечить пополнение бюджета. Таким образом, государственный сектор помимо социальных целей руководствуется в своей деятельности еще и экономическими аспектами. Это говорит о его приоритетной роли в управлении недвижимостью и рыночными процессами и большей степени ответственности за равновесие на рынке.

Все элементы системы «государственные органы – строительные компании – покупатель» взаимосвязаны, и во всех отношениях можно выделить свои проблемы.

Так, по данным Комитета по строительству, только в Санкт-Петербурге за 2000 г. было построено более 1 млн. кв. метров жилья. При этом примерно 97 процентов от этого объема было возведено на средства физических лиц-дольщиков. К участию в строительстве в масштабах страны привлекаются сотни тысяч граждан и сотни миллионов долларов США. Однако схема привлечения денежных средств до сих пор не урегулирована ни одним нормативно-правовым актом, который бы четко регламентировал порядок привлечения средств, сроки, порядок расчетов, права и обязанности сторон. На практике для привлечения средств применяется схема договоров долевого участия. Ни сам договор, ни его правовая природа не нашли закрепления ни в федеральных, ни в региональных нормативных актах. Получается, что договор долевого участия заключается на основании общих положений ГК РФ о заключении договоров. Все это приводит к тому, что покупатель, не имея должной правовой защищенности, обязан рисковать при покупке недвижимости в строящемся доме.

Другая проблема – отсутствие рынка ипотеки. Банковская система и государство пока не в состоянии создать эффективной системы ипотечного кредитования населения, из-за чего миллионы семей остаются без нормального жилья.

Отношения государства и строительных организаций также далеки от идеальных. Все вопросы, связанные с новым строительством, вправе решать лишь органы государственной власти. В частности, – вопрос о предоставлении строительным

компаниям объектов под строительство или реконструкцию и заключение с ними соответствующих инвестиционных договоров. Следует отметить, что многие инвестиционные проекты не сопровождаются предварительным всесторонним экономическим анализом. Тендерные процедуры организованы так, что строители вынуждены «кидаться в драку», не имея необходимого обоснования, которое является основополагающим как для инвестора, так и для подрядчика, тем более когда речь идет о больших капитальных вложениях.

Кроме того, иностранные и внутренние инвестиции теряют эффективность примерно на 30 процентов за счет системы официальных и неофициальных поборов. Например, в жилищном строительстве при получении технической документации зданий и сдаче домов на баланс надо заплатить примерно 30 организациям. Эта ситуация дополняется крайней степенью бюрократизации властей. Так, например, чтобы получить пакет разрешительной документации на строительство жилого дома необходимо пройти около 40 инстанций, а срок прохождения затягивается при этом не менее чем на полгода.

Частные дольщики страдают также от укоренившегося правила сдавать новое жилье со значительным отставанием от намеченного графика. Практически строительство ни одного объекта не завершается в срок. Причем следует четко понимать, что подписание Акта государственной приемочной комиссией и момент, когда дольщик может реально въехать в новую квартиру, никак не связаны друг с другом. Часто Акт является формальным документом и подписывается, несмотря на массу недоделок.

Такая ситуация на рынке способствует росту конкуренции между строительными компаниями, но не исключает, а скорее даже предполагает возникновение кризисных ситуаций. Последние примеры – банкротство крупной строительной компании «Виадук» и непонятная ситуация вокруг «РосГлавМатериалов».

В июне 2001 года Государственной думой был предложен проект Федерального закона «О защите прав и законных интересов граждан и их объединений, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение недвижимости». В рамках данного законопроекта была предпринята попытка защиты интересов физических лиц, путем установления определенных и очень жестких требований к организациям, привлекающим деньги для строительства жилья. Эта попытка показала односторонний взгляд законодательной власти на проблемы в сфере жилищного строительства. Ужесточение мер по отношению к одному участнику системы взаимосвязанных элементов неизбежно привело бы к возникновению реакции, направленной против покупателя, и/или замораживанию темпов нового строительства.

Выход из ситуации может быть найден путем применения комплексного подхода к решению перечисленных проблем. Причинами этих негативных явлений, наряду с факторами политического, макроэкономического и социально-экономического характера, являются внутренние недостатки системы государственного управления сферой жилищного строительства. К основным недостаткам могут быть отнесены: незавершенность и противоречивость нормативно правовой базы управления недвижимостью (в том числе незастроенными земельными участками); отсутствие четкого разграничения компетенции между различными органами государственной власти; пробелы и противоречия в законодательстве (в том числе по вопросам ипотечного кредитования); ограниченный набор управленческих решений, используемых органами управления по отношению к объектам недвижимости и отсутствие четких критериев для их принятия; отсутствие системы оценки эффективности управления недвижимостью города; низкая технологичность, длительность и неоправданная сложность процедур при подготовке и принятии решений относительно объектов недвижимости; перегруженность органов государственной власти в сфере управления недвижимостью; отсутствие полной и достоверной информации о масштабах, структуре, состоянии и использовании всех объектов недвижимости (существующих и проектируемых); недостаточный уровень прозрачности при принятии управленческо-распорядительных решений.