

РЕАЛИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРИОРИТЕТНОГО ПРОЕКТА
«ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ»
И ЕГО МЕСТО В ОБЩЕМ ЗАМЫСЛЕ СОЗДАНИЯ БЛАГОПРИЯТНЫХ
И БЕЗОПАСНЫХ УСЛОВИЙ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА И ЛИЧНОСТИ

В общем замысле стратегического развития Российской Федерации одной из важнейших задач является не только стабилизация численности населения, но и обеспечение роста коренного населения страны. Необходимым социально-экономическим условием этого процесса является удовлетворение населения, особенно молодежи, комфортным жильем. Заданные темпы строительства жилья позволяют предположить, что к 2011 г. будет вводиться жилья столько же, сколько в благоприятный период 1970-1980 гг.

Однако анализ роста стоимости жилья, который определяется затратами на строительные материалы, ставкой кредитования, величиной прибыли частных компаний, делает невозможным приобретение жилья из-за несоответствия стоимости жилья и среднедушевых доходов по РФ. Произведенный несложный расчет показывает, что для приобретения 2-х комнатной квартиры по среднерыночным ценам и средней заработной платы родителей, расчет за нее должно производить не одно поколение людей.

Процесс формирования ценовой политики в жилищном и строительном секторе экономики при современных методах не управляем со стороны государственных органов власти. Примером может служить рост стоимости цемента в течение 2007 г., который составил более 200%, что соответственно вызвало очередное повышение цен на жилье. Таким образом, без эффективного государственного управления, в том числе, в сфере жилищного строительства решить проблемы экономического, демографического, социального, образовательного и другого роста – невозможно.

В работе использован системный подход к оценке социально-экономического развития субъекта Российской Федерации на основе структурно-функционального синтеза, установлены условия замыкания модели социально-экономической системы и модели ее функционирования. Определено, что для достижения требуемого уровня развития региона и страны в целом необходимо обеспечить устойчивое по предсказуемости государственное управление.

Механизмом государства является эта целостная иерархическая система государственных органов и учреждений, практически осуществляющих государственную власть, задачи и функции государства. Целостность ее обеспечивается едиными принципами организации и деятельности государственных органов и учреждений, едиными задачами и целями их деятельности, а также единой системой профессиональной подготовки кадров для этих структур. Чтобы обеспечить устойчивое по предсказуемости управление (читай безопасность), необходимо:

1. Знать саму систему вне зависимости от ее природы: экономическую, техническую, биологическую, социальную, климатическую, геологическую и т.д.
2. Условия устойчивого пребывания системы в среде под воздействием различных факторов: финансовых, экономических, природных, биологических, социальных, синергетических и т.д.
3. Иметь, по крайней мере, знания и навыки управления: уметь правильно выбирать цели, строить алгоритм процесса управления на основе Полной функции управления, применять предпочтительные для данной ситуации способы управления, использовать оптимальные способы (принципы) управления, строить управления на основе приоритетов обобщенных средств управления и т.д.

В работе приведена методика оценки эффективности деятельности исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации по одиннадцати

группам параметров, которые в совокупности имеют более 70 взаимосвязанных количественных и качественных характеристик оценки развития региона.

Рассмотрена модель обеспечения жильем населения РФ. Установлено, что потребитель жилья фактически оплачивает не только себестоимость самого жилья, но ставку ссудного кредитования всех участников строительной индустрии от землеустроителей и проектировщиков до транспортников и энергетиков; оплачивает прибыль всех частных юридических лиц, участвующих в строительстве, а также оплачивает себестоимость жилья. И все это на заработную плату. То есть он фактически противопоставлен всем, и никто не заинтересован в его желании жить, работать, рожать и воспитывать детей и т.д. Государство, в свою очередь, заинтересованное в улучшении демографической ситуации в стране не имеет рычагов управления ни в одной составляющей. Более того, реализуя программы помощи нуждающимся в жилье, фактически идет переток финансов из государственного бюджета, формируемого всеми членами общества, в банковскую надгосударственную корпорацию.

На основе введения обезразмеренной кредитно-финансовой системы показано, что при введении ссудного кредитования, одной из форм которого является ипотека, неминуемо скорость роста цен на жилье будет опережать скорость роста платежеспособности населения, а при определенных условиях возможно банкротство любого физического и юридического лица. Рассмотрен механизм функционирования открытых и закрытых кредитно-финансовых систем. Установлено, что с точки зрения частного выгоднее иметь открытую КФС, а с точки зрения суперсистемного уровня – закрытую КФС.

Показано, что в настоящее время эмиссия ЦБ РФ полностью подвластна Федеральной резервной системе (ФРС) через ее посредников. А установление ставки рефинансирования, устанавливаемой ЦБ РФ, определяется несколькими рейтинговыми агентствами, подчиненными все той же. Сделан вывод о необходимости государственного управления производителями и потребителями жилья в условиях рыночной экономики.

Основными проблемами реализации инвестиционных проектов в сфере обеспечения жилья в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП) являются следующие:

1. Высокая капиталоемкость и длительные сроки окупаемости инфраструктурных проектов.
2. Незрелость внутренних финансовых и фондовых рынков, не способных обеспечить предоставление «длинных» заемных ресурсов.
3. Отсутствие правовых основ, обеспечивающих защиту долгосрочных капиталовложений, в частности, концессионного законодательства (под концессией понимают акт, посредством которого государство наделяет частное лицо правом участвовать в осуществлении некоторых из своих функций в хозяйственной сфере).
4. Короткий цикл бюджетного планирования, не позволяющий выстраивать систему жестких гарантий бюджетного софинансирования долго реализуемых инфраструктурных проектов на протяжении всего периода строительства или реконструкции объекта.
5. Отсутствие практики предоставления налоговых льгот и преференций для инвесторов, вкладывающих средства в капиталоемкие и долгоокупаемые инфраструктурные проекты.

Предложен механизм отстройки от надгосударственной КФС за счет создания Государственной корпорации в жилищном строительстве или другой некоммерческой организации на уровне субъекта РФ. В этом случае государственные органы имеют возможность выпуска беспроцентных облигаций под гарантию государства, которые реализуются на рынке ценных бумаг и становятся именными для физических лиц и на предъявителя для юридических лиц. Некоммерческая государственная организация становится субъектом управления, объединяющим всех заинтересованных лиц: Администрацию субъекта РФ, муниципальные образования, частные предприятия –

потребители кадров и самих потребителей жилья. При этом приобретение квартиры зависит не только от платежеспособности физического лица, но и от его востребованности на предприятии по профессиональным качествам, а предприятие получает льготы в зависимости от необходимости его продукции в данном муниципальном образовании и совпадении его деятельности со стратегическим планом развития субъекта РФ. Строительные организации кроме гарантированного заказа получают льготы по землепользованию, налоговые льготы и длинные кредиты от некоммерческой государственной организации. В свою очередь, некоммерческая государственная организация формирует длинные кредиты как за счет продажи именных облигаций и облигаций на предъявителя, так и за счет привлечения «длинных денег» пенсионного фонда, системы социального страхования и бюджетных средств по программам поддержки нуждающихся в жилье.

Создаваемая стоимость значительно выше в связи с тем, что не имеет разорительного ссудного процента, обладает социально-экономической значимостью и позволяет осмысленно управлять субъектом РФ по планам стратегического развития.