

Власов А. В.

*кандидат экономических наук,
доцент кафедры «Гражданское право и процесс»,
Российская академия предпринимательства
e-mail: a.vlasov@volny.cz*

Лебедева О. И.

*кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры «Таможенное право и организация таможенного дела»
Московский государственный университет путей сообщения (МИИТ)
e-mail: olesyagaf@mail.ru*

Совершенствование механизма управления землями городов в целях развития жилищного строительства (на примере Тверской области)

В статье рассмотрены аспекты управления землями города в целях развития жилищного строительства в Тверской области. Особое внимание уделено современной правовой и экономической базе жилищного строительства в регионе.

Ключевые слова: *жилищное строительство, земля, местное самоуправление, недвижимость, застройщики.*

Vlasov A. V.

*PhD (Economics),
Associate professor of the civil law and procedure department,
Russian academy of entrepreneurship*

Lebedeva O. I.

*PhD, associate professor,
associate professor of the Customs law and business customs,
Moscow State University of Railway Engineering (MIIT)*

Improving land management mechanism cities to housing development (in the Tver region)

The article describes aspects of the city's land for development of housing construction in the Tver region. Particular attention is given to the current legal and economic basis of housing in the region.

Keywords: *housing, land, local government, real estate developers.*

Строительство многоэтажного дома можно разделить на несколько больших этапов. Эти этапы подразумевают выполнение всех работ на должном профессиональном уровне, ведь многоэтажный дом очень сложная конструкция, и одной из главных задач при его строительстве является обеспечение безопасности жильцов. Также не уступают по важности создание комфортных условий для людей живущих в доме и обеспечение максимального удобства в пользовании инженерными коммуникациями дома.

Строительство нового многоэтажного жилья было и останется одним из основополагающих элементов развития городской инфраструктуры, повышения уровня жизни людей, населяющих город. Мировой финансовый кризис замедлил темпы роста жилищного строительства во всех государствах. Но в последнее время строительство жилья вновь начинает расширяться и увеличиваться в объеме.

В городах, в основном, происходит многоэтажное строительство.

Для начала такого строительства необходимо иметь не только согласованный со всеми городскими инстанциями проект, но и обладать участками под многоэтажное строительство.

Выделение участков под многоэтажное жилое строительство сопровождается большим количеством согласований. Иногда число таких согласований может достигнуть 50 штук! Большое число согласований и подготовка немалого количества разрешительной документации для получения участков под многоэтажное строительство рождает в конечном счете достаточно высокие цены на жилье. Иногда заказчиком строительства выступает государство или муниципалитет, и тогда процесс выделения участка очень упрощается. Но обычно на таких участках строят жилье эконом класса, предназначенное для социально незащищенных категорий ¹.

Выделение участка под строительство многоэтажного жилого дома или комплекса таких домов сопровождается разрешением вопросов по подведению коммуникаций к новому дому, подключению его к различным инженерным сетям. Нарастание темпов жилищного строительства должно способствовать и быстрой застройке ранее выделенных участков, на которых стройка была заморожена во время кризиса.

Процесс преобразования земельных отношений стал одним из наиболее характерных путей развития строительного и агропромышленного сектора экономики. Этот процесс в современных условиях стал обычным явлением.

¹ Власов А.В. Ипотечное кредитование как возможность реализации прав граждан российской федерации на доступное жилье. 2008. — С. 50—52.

Однако следует иметь в виду, что данный механизм становления и развития земельного сектора не является раз и навсегда данным. Он, во-первых, имеет историю своего становления, во-вторых — эволюционирует, совершенствуется в своём развитии; видоизменяются формы представления земельного сектора как важной составляющей развития экономики в целом.

Государство выступает на рынке недвижимости в двух ролях.

Оно выполняют регулирующую функцию. Его задача — сформировать целостную и непротиворечивую нормативную базу регулирования рынка недвижимости. Различают ²:

1. Правовое регулирование (федеральное законодательство, законодательные акты субъектов Федерации, нормативное регулирование на уровне муниципальных образований).

2. Экономическое регулирование (налогообложение, льготы и стимулы и пр.).

3. Инфраструктурное обеспечение деятельности на рынке недвижимости: учет недвижимого имущества, регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариат, лицензирование профессиональной деятельности, судебный контроль и арбитраж, антимонопольные меры, функциональное и правовое зонирование территории.

Одновременно государство выступает и как хозяйствующий субъект, осуществляя хозяйственную функцию. В этом качестве предназначение власти, вовлекая в хозяйственный оборот недвижимую собственность, — зарабатывать средства для финансирования бюджетной сферы и инвестиций в развитие территории.

Особенностью предложенной системы целей является ориентация на стимулирование мобилизации внутренних возможностей участников рынка недвижимости.

Возможный эффект от реализации целей может быть описан следующим образом (см. Таб. 1).

Существующая система государственного регулирования недвижимости в Российской Федерации нуждается в совершенствовании, что объясняется рядом причин:

1. Не сформирован полный реестр государственной недвижимости; это не позволяет провести четкое разграничение собственности и

² Гафиятова Т.П. Лебедева О. И. Монография Недвижимость в системе экономических отношений; М-во образования и науки Российской Федерации, Нижнекамский фил. ГОУ ВПО Казанского гос. технического ун-та им. А. Н. Туполева. Нижнекамск, 2008.

Таблица 1

**Результаты деятельности органов государственной власти
на рынке недвижимости**

Эффект	Для предприятий	Для населения	Для органов власти
1	2	3	4
Цель № 1	- снижение рисков при реализации инвестиционных проектов, - снижение стоимости гарантий, - возможность реструктуризации отрасли, предприятия, - прибыльность бизнеса, - рост ликвидности акций	- сохранение и развитие рабочих мест, - повышение надежности и доходности ценных бумаг, купленных населением	- рост доходов бюджета от оборота капитала, по акциям предприятий, повышение ликвидности акций, - улучшение структуры собственности, - появление внебюджетных источников развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры
Цель № 2	- дополнительный источник средств для покрытия затрат и реинвестиций, - возможность предложения услуг более высокого качества	появление на рынке жилья широкого выбора качественных жилищных услуг (в т.ч. аренды)	рост поступлений в бюджет за счет рационального использования «доходной» недвижимости и прав на нее
Цель № 3	повышение ликвидности предприятия (его баланса), благоприятные условия для изменения структуры активов	надежность оценки собственной платежеспособности во времени: стабильности дохода, возможностей получения жилищного кредита, субсидий, иных форм поддержки, в т.ч. от государства, возможность использования права на льготу при строительстве или покупке жилья	- пополнение бюджета за счет налогообложения оборота недвижимости на вторичном рынке, - накопление необходимой информации для формирования объективной системы учета и оценки недвижимости, разумной системы налогообложения недвижимости и сделок с ней
Цель № 4	ясная картина обязанностей и ответственности властей, за счет чего сокращается время согласований при обращении в органы власти	ясная картина обязанностей и ответственности властей, за счет чего сокращается время решения проблем при обращении в органы власти	- повышение управляемости, - появление органа, представляющего интересы самоуправления при формировании региональной политики

осуществить контроль реальных денежных потоков, провести достоверный анализ эффективности использования недвижимости, составить прогноз поступления средств в федеральный бюджет.

2. Отсутствует система рыночной оценки объектов, а также четкое определение прав пользования недвижимостью, что приводит (особенно в условиях инфляции) к постоянному занижению стоимости имущества, недополучение рентных платежей порождает коррупцию,

так как государство, являясь самым крупным собственником недвижимости, сдает имущество в аренду по ставкам значительно ниже рыночных.

3. Полномочия государства как собственника недвижимости осуществляются разными федеральными органами государственной власти, деятельность которых часто далека от взаимной увязки.

4. Права государства на принадлежащие ему объекты недвижимости не зарегистрированы в установленном законом порядке, что затрудняет распоряжение ими.

5. Слабо используется многовариантный и индивидуальный подход к использованию недвижимости.

6. Большое количество объектов незавершенного строительства не вовлечено в оборот, поэтому утрачивает инвестиционную привлекательность.

7. Распоряжение федеральными землями осуществляют органы местного самоуправления; пользователю федеральной недвижимости приходится заключать два не связанных между собой договора, что противоречит мировой практике.

8. Развитие земельного законодательства отстает от развития иных отраслей законодательства, регулирующих оборот недвижимости, что приводит к нестыковке режимов правового использования земельных участков и расположенных на них зданий и сооружений при объективной связанности их в единый объект хозяйствования.

Таким образом, несмотря на устойчивую тенденцию повышения доходов, получаемых от использования недвижимости, эти доходы значительно отстают от сложившихся рыночных показателей, что является основанием для изменения подходов к управлению недвижимым имуществом³.

Это находит отражение в ряде экономических показателей.

Под управлением недвижимостью понимается управленческая деятельность в сфере недвижимости, включающая постановку целей и определение задач планирования, организации, исполнения и контроля за решениями с последующим мониторингом путей их достижения.

Такого рода управленческая деятельность по своей природе является многосторонней, согласовывающей цели и задачи владельцев, пользователей, обслуживающих фирм и других лиц, так или иначе связанных с недвижимостью.

³ Белоусов О.В., Головин С.В. Операции с недвижимостью: учет и налогообложение. — М.: Главбух, 1999. — С. 72–73.

В Советском Союзе экономика была основана на плановом хозяйстве и распределении. Жилые, учебные и рабочие помещения определялись по нормативным значениям площадей. Цены на потребительские товары не соответствовали затратам на их производство.

С жильцов практически не взималась стоимость текущего и капитального ремонтов. Экономические законы не действовали в сфере недвижимости, и эта старая «традиция» до сих пор доставляет неприятности жилищно-коммунальному хозяйству России, хотя рыночное ценообразование потребительских товаров в определенной степени повысило эффективность и сферы недвижимости.

Анализ практики различных регионов России, а также попыток Правительства России преодолеть последствия очередных кризисов финансовой системы позволяет сделать важный вывод: главным направлением преодоления кризисной ситуации не может быть «повышение собираемости налогов» или иные меры, направленные на перераспределение результатов производства⁴.

Очевидно, что любые меры в этом направлении лишь усугубляют обстановку. В то же время регионы и муниципальные образования обладают огромным материальным богатством, воплощенным в недвижимости и природных ресурсах территории. Сегодня это богатство используется в хозяйственном обороте на 9–17% возможностей. Поэтому основной задачей органов власти всех уровней является переориентация экономической политики с перераспределения собственности на организацию хозяйственной деятельности ради зарабатывания средств.

Эта задача облегчается тем, что ряд регионов и муниципальных образований России уже выработали практические меры, опробовали их на практике и добились определенных результатов (Москва, Санкт-Петербург, Казань, Тверь, Новгород Великий, Н. Новгород, Рязань и др.).

Если собрать уже имеющиеся элементы хозяйственного механизма, оформить их законодательно, получим комплексный экономический механизм повышения эффективности использования имущественного и природного потенциала территории.

С 2013 года поддержка ипотечного жилищного кредитования в Тверской области реализуется в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области» государственной программы Тверской области «Развитие строительного комплекса и жилищного строительства Тверской области» на 2013–2018 годы, утверж-

⁴ Власов А.В. Ипотечное кредитование как возможность реализации прав граждан российской федерации на доступное жилье. — 2008. — С. 50–52.

денной постановлением Правительства Тверской области от 16.10.2012 № 611-пп.

В 2013 году предоставление социальных выплат в рамках Подпрограммы осуществлялось в соответствии с Порядком предоставления социальных выплат в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области» государственной программы Тверской области «Развитие строительного комплекса и жилищного строительства Тверской области» на 2013–2018 годы, утвержденного постановлением Правительства Тверской области от 12.02.2013 № 40-пп.

В реализации Подпрограммы в 2013 году принимали участие Министерство экономического развития Тверской области и Тверской областной фонд ипотечного жилищного кредитования.

Механизм реализации государственной поддержки по обеспечению территорий жилой застройки объектами коммунальной инфраструктуры заключается в предоставлении на условиях софинансирования за счет средств федерального бюджета и консолидированного бюджета Тверской области субсидий на следующие цели:

- возмещение затрат застройщиков по проектам жилищного строительства по уплате процентов по кредитам, привлеченным для обеспечения территорий жилой застройки объектами коммунальной инфраструктуры;
- финансирование строительства автомобильных дорог к новым микрорайонам массовой малоэтажной и многоквартирной застройки;
- финансирование строительства объектов коммунальной инфраструктуры и социальной сферы для проектов комплексного освоения и развития территорий.

Учитывая невозможность решения вопроса обеспечения жилой застройки инженерными сетями полностью за счет средств бюджетов всех уровней (ограниченность ресурсов для осуществления государственных капитальных вложений) и за счет средств застройщиков (перенос затрат на строительство сетей на стоимость жилья и, тем самым, резкое снижение его доступности для населения), предполагается разделение стоимости строительства жилья и стоимости строительства инженерных сетей.

Практика показывает, что без активной синхронизации инвестиционных программ развития естественных монополий с комплексными программами регионального и муниципального развития невозможно обеспечить необходимый уровень развития региональной инфраструктуры. На модернизацию существующей и строительство

новой инфраструктуры требуются значительные средства, что еще более актуализирует наличие комплексного подхода к решению этой проблемы.

Обеспечение земельных участков под комплексную застройку в целях жилищного строительства дорожной и социальной инфраструктурой осуществляется в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования путем их включения в соответствующие областные целевые программы на основании заявок органов местного самоуправления.

Предусматривается также продолжить создание инфраструктурного обеспечения земельных участков, выделяемых под комплексную застройку в целях жилищного строительства в рамках частно-государственного партнерства инвесторов, застройщиков, Администрации Тверской области и органов местного самоуправления Тверской области.

Для проектов комплексной малоэтажной застройки в период реализации Программы будут рассматриваться механизмы обеспечения их автономными источниками энергии, в том числе на основе переработки вторичного сырья и отходов.

Для развития индивидуального жилищного строительства предусматриваются дополнительные меры, направленные на инфраструктурное обеспечение застраиваемых земельных участков.

Анализ рынка недвижимости определить четыре содержательных цели деятельности органов власти по его регулированию:

1. Использование недвижимости в качестве инвестиционного ресурса, а так же стимула для привлечения средств институциональных и частных инвесторов в экономику,

2. Повышение эффективности (в т.ч. и доходности) использования недвижимости,

3. Повышение ликвидности недвижимости на вторичном рынке,

4. Формирование системы государственного контроля текущей хозяйственной деятельности самоуправлений.

Особенностью предложенной системы целей является ориентация на стимулирование мобилизации внутренних возможностей участников рынка недвижимости.

Таим образом, рассматривая все особенности управленческих процессов в сфере недвижимости, можно сформировать эффективную систему управления.

Используемые источники

1. Конституция Российской Федерации (с изм. от 05.02.2014) (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.).
2. Региональная программа Тверской области «Развитие жилищного строительства Тверской области 2011–2015 годах».
3. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (ред. от 23.06.2014).
4. Балабанова А.В., Балабанова О.Д. Антикризисное управление: четыре года спустя. Ученые записки Российской Академии предпринимательства. — 2012. — № 30. — С. 7–22.
5. Белоусов О.В., Головин С.В. Операции с недвижимостью: учет и налогообложение. — М.: Главбух, 1999. — С. 72–73.
6. Власов А.В. Ипотечное кредитование как возможность реализации прав граждан российской федерации на доступное жилье. Юридические науки. — 2008. — № 2. — С. 50–52.
7. Гафиятова Т.П. монография / [Т. П. Гафиятова, О. И. Лебедева]. Недвижимость в системе экономических отношений; М-во образования и науки Российской Федерации, Нижнекамский фил. ГОУ ВПО Казанского гос. технического ун-та им. А. Н. Туполева. Нижнекамск, 2008.
8. Харламова Ю.А. Российские государственные монополии и политика либерализации. Власть. — 2007. — № 4. — С. 64–70.
9. Справочная правовая система «Гарант».