

ДРАЙВЕРЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА: НА ПРИМЕРЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ

Государственная жилищная политика в 1991 – 2015 гг. позволила сформировать в России основные базовые институты рынка жилья и достичь значимых положительных результатов в жилищной сфере. Основная ставка в этот период была сделана на формирование института собственности граждан на жилье и увеличение объемов жилищного строительства в целях повышения доступности приобретения жилья в собственность.

В результате проведенных реформ, в том числе бесплатной приватизации жилья, произошла радикальная трансформация структуры жилищного фонда по формам собственности и владения в пользу частной собственности граждан на жилье. Сегодня в России около 85% жилищного фонда находится в собственности граждан, при этом 75% жилищного фонда используется для проживания гражданами – собственниками жилья¹ (например, в Германии только 46%, во Франции – 57%, Нидерландах – 58%). Начиная с 2005 года быстрыми темпами развивалась система ипотечного жилищного кредитования (количество выданных ипотечных кредитов составило в 2014 г. около 1 млн, а объем рынка ипотеки увеличился в 2014 г. до 5% ВВП). Увеличились объемы жилищного строительства (рост в 2 раза в 2014 г. по сравнению с 2004 г.). Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье в собственность с помощью собственных и заемных средств, увеличилась по сравнению с 2004 г. в 3 раза и составила в 2014 г. 30% (см. рис. 1).

¹ Еще 10% жилищного фонда сдается гражданами-собственниками жилых помещений внаем. Однако такой сегмент находится в «теневой» правовой и налоговой зоне, где права нанимателей и наймодателей слабо защищены.

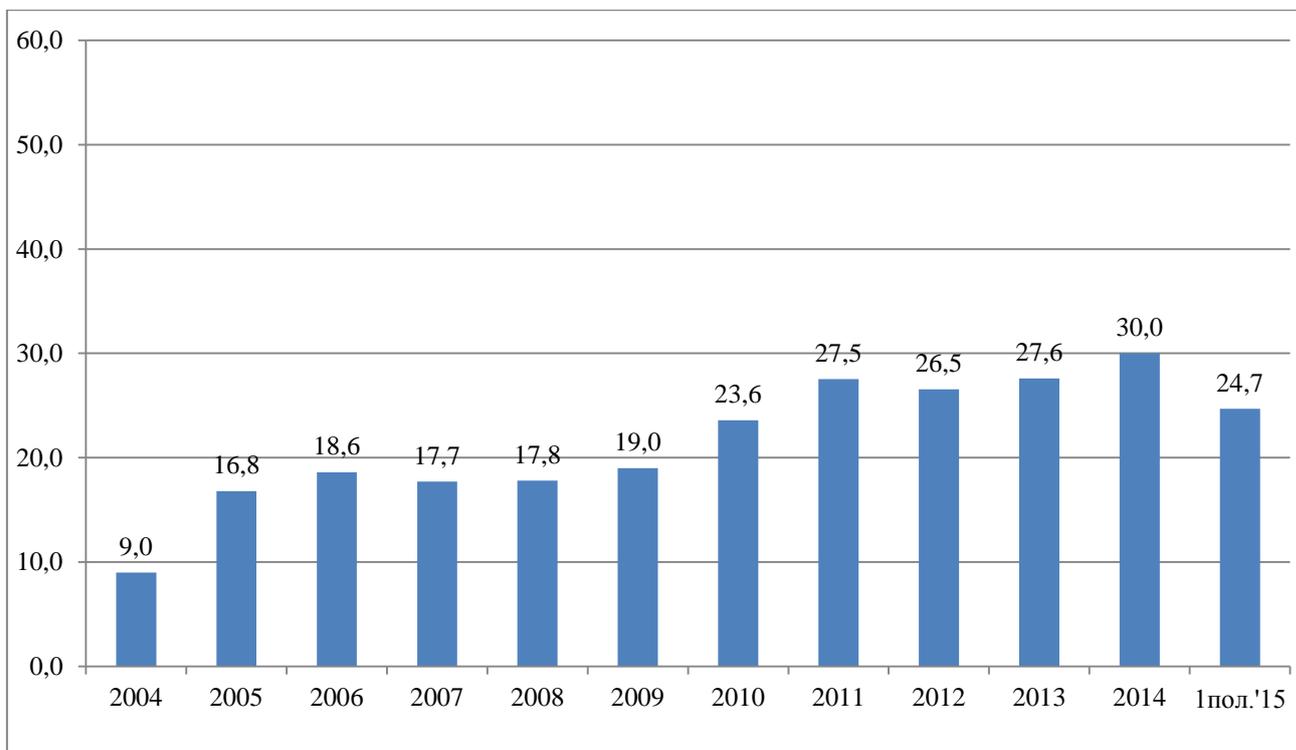


Рисунок 1 – Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем, с помощью собственных и заемных средств (%)²

Политика наращивания частной собственности граждан на жилье была вполне оправданной на этапе перехода к рыночной экономике, однако имела и некоторые отрицательные последствия. Многие проблемы, унаследованные от предыдущего периода, остались не до конца решенными, а сформировавшиеся жилищные рынки характеризуются многочисленными изъянами. Сегодня, в условиях сложной макроэкономической ситуации, самое время подумать над решением таких проблем и исправлением изъянов рынка.

Низкая доступность приобретения жилья в собственность как результат низкой конкуренции на рынке жилищного строительства

При наличии большой неудовлетворенной потребности в жилье почти три четверти домохозяйств не имеют возможности приобрести жилье в собственность при существующих ценах и доходах.

² Расчеты Института экономики города: <http://www.urbanomics.ru/research/analytics/pokazateli-dostupnosti-zhilya-v-rossii-1998-2015-gg>

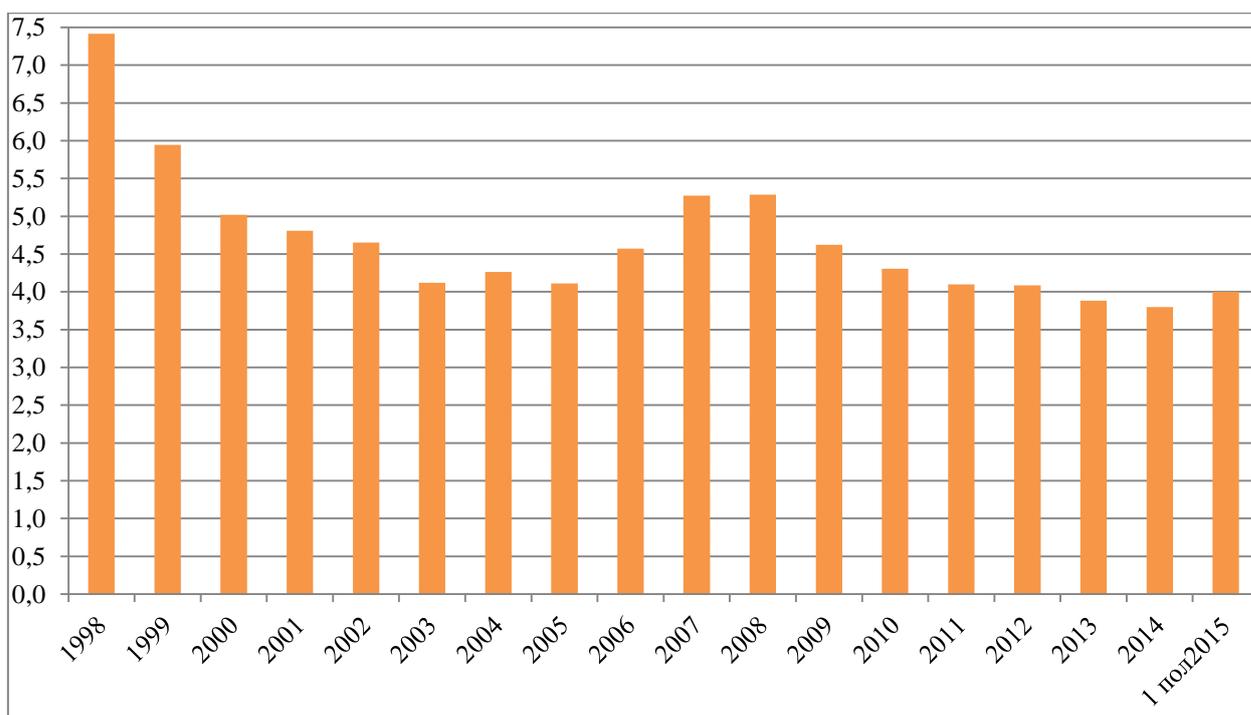


Рисунок 2 – Коэффициент доступности жилья, лет

(отношение стоимости квартиры площадью 54 кв. м по средней цене 1 кв. м по Российской Федерации на первичном и вторичном рынке жилья и среднего годового дохода семьи из 3 человек)³

Ценовые тенденции на рынке жилья развиваются в тесной связи с динамикой доходов населения – основных инвесторов и потребителей жилья. В период экономического роста 2000–2007 гг. реальные цены на жилье росли в среднем на 7% в год, как и экономика в целом. Рост реальных цен на жилье был вызван, главным образом, дисбалансом спроса и предложения и не связан с улучшением качественных характеристик жилья. Далее значительно более умеренные темпы роста ВВП (2–3% в год) обусловили и стабилизацию цен на жилье, а в последнее время (2014-2015 гг.) в условиях снижения реальных доходов населения реальные цены на жилье начали снижаться.

Рынок индустриального жилищного строительства отличается низкой ценовой эластичностью предложения и слабая конкуренция, не отвечающее современным требованиям низкое качество возводимого жилья, дефицит

³ Расчеты Института экономики города: <http://www.urbaneconomics.ru/research/analytics/pokazateli-dostupnosti-zhilya-v-rossii-1998-2015-gg>

стандартного рыночного кредитования строительства, который замещается прямыми инвестициями граждан. В конечном итоге, за счет привлекаемых средств граждан на жилищное строительство покрываются не только расходы на жилищное строительство, но и расходы застройщиков на обеспечение социальной и коммунальной инфраструктурой, на преодоление высоких административных барьеров, в том числе в части взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями, различные неформальные платежи, а также экономически слабо обоснованная прибыль застройщиков (см. рис. 2).

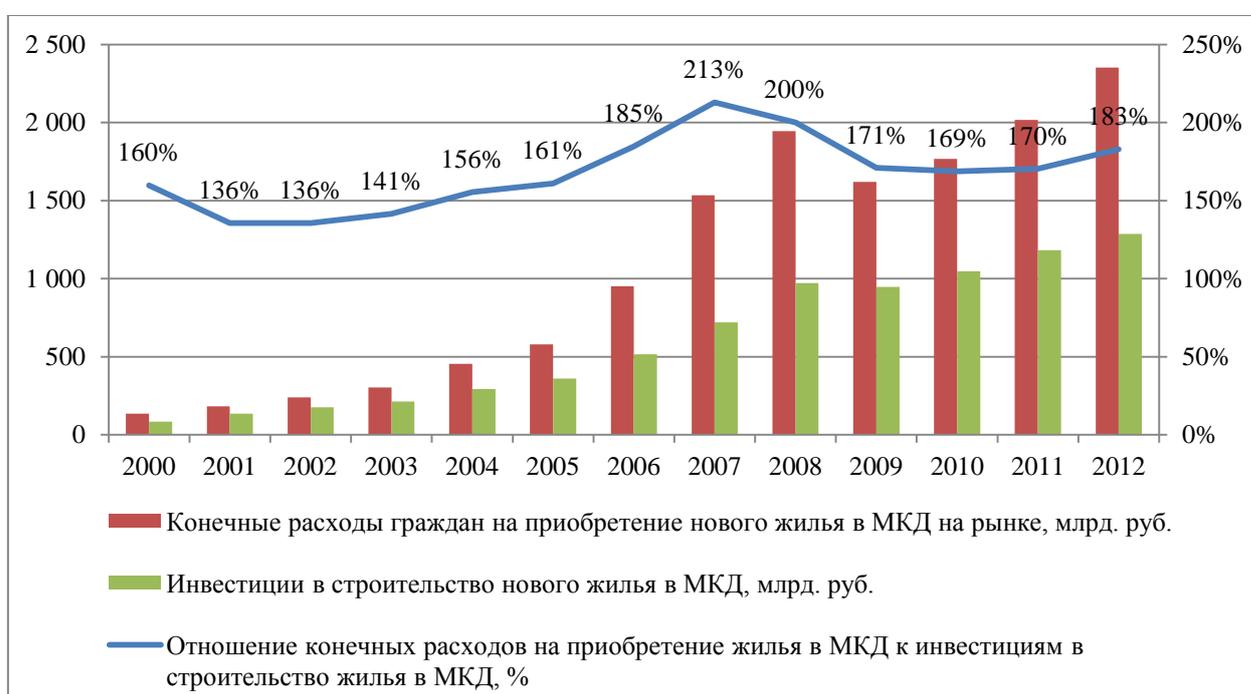


Рисунок 2 – Конечные расходы граждан на приобретение жилья и расходы на строительство жилья в 2000–2012 гг.⁴

На таком рынке застройщики имеют возможность диктовать высокие цены на свою продукцию и выбирают стратегию максимизации нормы прибыли при низком объеме и качестве жилищного строительства.

Существенный фактор низкой конкуренции в жилищном строительстве – сложность подключения к коммунальной инфраструктуре. Поскольку сфера установления тарифов регулируется государством, и такие тарифы

⁴ Расчеты авторов по данным Росстата.

ограничиваются административными решениями с целью сдержать рост платежей населения за коммунальные услуги, ресурсоснабжающие организации не могут планировать инвестиционный процесс и привлекать заемное финансирование на создание инфраструктуры в соответствии с потребностями нового жилищного строительства. В результате в практике жилищного строительства финансирование таких затрат осуществляется за счет застройщика, который включает свои затраты в цену жилья, а вопросы присоединения к коммунальной инфраструктуре в основном решаются путем неформальных переговоров между застройщиком и коммунальной организацией.

Система градорегулирования и землепользования, являющаяся основой для развития жилищного строительства, пока не обеспечивает формирования ни комфортной среды проживания и жизнедеятельности, ни прозрачной правовой системы для инвесторов и застройщиков. Городская среда и планировка территории российских городов сохраняют преимущественно советский вид и отпечаток административного градостроительства. Это проявляется в дефиците общественных пространств, малого розничного бизнеса на городских улицах, перепаде плотности застройки между центром и окраинами в результате приоритетного освоения новых территорий, влекущем многочасовые пробки на дорогах и создающем риски деградации жилой среды и коммунальной инфраструктуры в центральных и срединных районах городов.

Также следует учитывать, что к настоящему времени проявились экономические ограничения «расползания» городов в формате комплексного освоения их окраинных территорий (рыночные цены на жилье уже не могут окупить столь высокие затраты на строительство новой инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры). Застройщики впервые столкнулись с проблемой ограниченности спроса на производимый ими жилищный продукт.

Неудовлетворенность потребителей предлагаемым на рынке жилищным продуктом проявляется в массовом «уходе» в индивидуальное жилищное строительство, которое рассматривается как товар-заменитель. Индустриальный строительный сектор в последние годы производит порядка 40-50 млн кв. м жилья в год. Граждане – индивидуальные застройщики – строят почти такой же объем жилья, как и индустриальный строительный сектор (в 2014 г. – около 36 и 48 млн кв. м соответственно). Такие пропорции наблюдались в России в советское время только до начала с 1958 г. бума индустриального жилищного строительства.

Одной из форм реакции на неудовлетворенность потребителей на рынке жилищного строительства стало быстрое неконтролируемое развитие нового сегмента в крупнейших и крупных городах – нежилых зданий с «апартаментами», которые приобретаются гражданами по более низким ценам, чем квартиры, вопреки многим ограничениям (невозможность регистрации по месту жительства, необеспеченность социальной инфраструктурой, более высокие затраты на коммунальные услуги и др.). Такое новое предложение и спрос - реакция рынка на слишком узкие требования к возможным формам застройки в условиях слабых градостроительной политики и контроля за ее реализацией.

Сегодняшние макроэкономические условия (высокая инфляция и стоимость денег, снижение доходов населения, снижение доходов бюджетов) создает риски для сохранения в ближайшее время сложившейся позитивной тенденции развития ипотечного жилищного кредитования (в 2015 г. количество выданных ипотечных кредитов сократилось до 692 тыс.). Есть основания полагать, что нынешний экономический спад будет иметь более долгосрочные последствия для ипотечного жилищного кредитования по сравнению с финансовым кризисом 2008-2009 гг., когда объем выданных ипотечных кредитов сократился в 4,3 раза по сравнению с 2008 г., но уже к 2010 г. объемы кредитования восстановились.

Становится все более очевидным, что в обозримой перспективе приобретение жилья в собственность с помощью ипотечного кредита не будет доступно для большинства домохозяйств. При этом для таких групп населения нет иных реальных доступных вариантов улучшения жилищных условий. Искусственное повышение доступности приобретения жилья, в том числе путем искусственного повышения доступности ипотечных кредитов – слишком рискованная политика (как показал кризис на рынке ипотеки в США).

Отсутствие различных форм удовлетворения жилищной потребности

Высокие цены на рынке жилья и недостаточные доходы населения не являются единственным препятствием для решения их жилищной проблемы. В стране не развиты многие институты, которые могли бы позволить гражданам улучшать жилищные условия. Жилищные потребности порядка 40% всех семей, которые не являются малоимущими, но им не доступно приобретение жилья в собственность, уже сегодня можно было бы удовлетворить за счет участия в жилищно-строительной кооперации, легального и защищенного найма жилья на рыночных или некоммерческих условиях, если бы такая возможность существовала. Такие различные возможности создания и использования жилищного фонда характерны для стран с развитыми рынками жилья.

Поддержка государством исключительно приобретения жилья в собственность привела к тому, что преобладающая часть бюджетных расходов на поддержку спроса на рынке жилья направляется на поддержку приобретения жилья в собственность граждан (предоставление субсидий на приобретение жилья, использование материнского (семейного) капитала на приобретение жилья, финансирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих). Иные формы обеспечения граждан жильем пока практически не поддерживаются государством. В результате Россия отличается достаточно узким набором используемых

инструментов жилищной политики, направленных на повышение жилищной обеспеченности граждан.

Снижение качества существующего жилищного фонда

Развитие вторичного рынка жилья в большей степени сдерживается ухудшением состояния жилищного фонда. С другой стороны, некомпенсируемое ветшание жилищного фонда приводит к дополнительной потребности переезда в другое жилье.

Инвестиции в жилищной сфере преимущественно направляются на увеличение объема жилищных активов (в первую очередь – это жилищное строительство, предусматривающее освоение новых, ранее не застроенных территорий), а не на обеспечение необходимого состояния их качественных характеристик. Тем самым была не только продолжена, но и усугублена ранее сложившаяся тенденция: темпы увеличения жилищного фонда, начиная с 1955 г., постоянно опережали темпы увеличения объема инвестиций в его восстановление. Стабильно увеличивающийся накопленный дефицит восстановительных инвестиций в жилищную сферу (в капитальный ремонт, а также строительство жилья взамен снесенного жилищного фонда при редевелопменте деградирующих территорий) составил к 2012 году 23,2 трлн руб., или 37% ВВП, и привел к ухудшению структуры жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры по уровню невозмещенного износа.

При этом, по оценкам, в 73 российских городах с населением более 250 тыс. человек потенциальный объем жилищного строительства в рамках проектов развития застроенных территорий составляет 262 млн кв. м.

Кроме того, жилищный фонд, переданный в собственность граждан, так и не стал предметом их ответственности, не сформирован конкурентный рынок управления многоквартирными домами, который обеспечивал бы качественное текущее потребление жилищных и коммунальных услуг, своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В условиях отсутствия инвестиционной активности

собственников жилья финансовые институты также не стремятся развивать свой бизнес в сфере управления жилищным фондом, в частности, кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

В результате состояние жилищного фонда продолжает ухудшаться – ежегодный дополнительный износ жилищного фонда в 4 раза превышает инвестиции в его восстановление, официальные показатели объема ветхого и аварийного жилищного фонда не отражают реальное состояние дел.

Предложения по новым приоритетам государственной жилищной политики на среднесрочную перспективу

Все описанные проблемы в той или иной мере уже осознаны, но вряд ли могут быть полностью решены в ближайшее время. Однако принятие принципиальных решений по изменению направлений жилищной политики могут позволить начать реализацию мероприятий по использованию экономического потенциала роста в жилищном секторе.

На обсуждение предлагаются следующие приоритеты государственной жилищной политики на среднесрочную перспективу.

1. Стимулирование дополнительного внутреннего спроса на рынке жилья

Основным источником потенциального дополнительного спроса в жилищном строительстве являются накопленные сбережения граждан. Следует также учитывать, что в условиях экономического спада возрастает склонность населения к сбережению. По данным Банка России на 01.01.16, такие сбережения на депозитах в банках составляли 23,2 трлн руб.⁵

Необходимо решить задачу трансформации части накопленных сбережений граждан в инвестиции в жилищное строительство. Существуют два канала – потребительский спрос граждан (на приобретение жилья в целях проживания) и инвестиционный спрос граждан (вложение средств в целях получения дохода по финансовому инструменту).

⁵ Для сравнения - объем расходов на строительство жилья (за исключением индивидуального жилищного строительства) составляет ежегодно, по оценкам, около 3 трлн. руб.

Для мобилизации потенциального внутреннего спроса основное - решать проблемы доверия и ожидания дальнейшего снижения цен на рынке жилья, что формирует отложенный спрос на жилье, а также найти механизмы консолидации индивидуальных сбережений граждан, преобладающая часть которых недостаточна для самостоятельного выхода на рынок.

1.1. Стимулирование потребительского спроса на жилье

Основным приоритетом поддержки потребительского спроса должна стать государственное стимулирование развития различных форм некоммерческого жилищного фонда. Сама идея некоммерческого жилищного строительства в противовес коммерческой застройке основана на создании доступного жилищного фонда без цели извлечения прибыли из процесса строительства и эксплуатации такого фонда. Такой фонд может создаваться в рамках жилищно-строительной кооперации непосредственно граждан или деятельности некоммерческих организаций по строительству наемных домов социального использования и предоставлению жилья внаем на некоммерческих условиях.

Важность такого приоритета в среднесрочной перспективе определяется тем, что решение отмеченных институциональных проблем рынка жилищного строительства профессиональных застройщиков, определяющих «завышенные» цены на рынке, требует длительного времени. При этом развитие некоммерческого жилищного строительства (по аналогии с индивидуальным жилищным строительством) может не только сформировать новый жилищный сегмент, но и создать конкуренцию жилищному продукту профессиональных застройщиков, что заставит трансформировать рынок такой застройки.

Жилищно-строительные кооперативы – схема, при которой граждане-члены ЖСК коллективно инвестируют в строительство многоквартирного дома, самостоятельно выполняют функцию заказчика-застройщика, а значит - исключается не только прибыль профессионального застройщика, но и риск невыполнения застройщиком обязательств перед участниками долевого

строительства. Исключение коммерческой прибыли застройщика позволит снизить стоимость квартиры.

Для развития данной формы требует совершенствования законодательного регулирования в целях снятия ограничений на получение гражданином ипотечного кредита в виду отсутствия залога (пай в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации не может быть предметом залога). Кроме того, необходимо изменение условий предоставления ЖСК земельных участков Фондом «РЖС». Сегодня такие земельные участки предоставляются на условиях безвозмездного срочного пользования, то есть не могут быть предметом залога по кредитам ЖСК на строительство дома.

Также в настоящее время остаются неурегулированными вопросы жилищно-строительной кооперации, а также иные формы некоммерческих объединений граждан при малоэтажной жилой застройке (коттеджной и (или) домами блокированной застройки). Решение указанных проблем также требует совершенствования законодательного регулирования.

Актуальность задачи увеличения объемов строительства доступного наемного жилья возрастает в условиях снижения доходов населения и высоких процентных ставок по ипотечным кредитам. Для многих категорий граждан наем жилого помещения на длительный срок по доступной плате является единственным реальным способом улучшения жилищных условий в обозримой перспективе. Кроме того, повышение жилищной мобильности в целях поддержания трудовой миграционной активности населения, сдерживаемой отсутствием на рынке предложения комфортных условий временного, а иногда и долгосрочного, проживания на условиях найма, особенно актуально в период экономического спада.

Решение задачи увеличения объемов строительства доступного наемного жилья возможно только при условии мобилизации ресурсов всех заинтересованных сторон, в первую очередь:

органов государственной власти и местного самоуправления крупнейших и крупных российских городов (Москва, Санкт-Петербург, столицы субъектов Российской Федерации, другие города с высоким миграционным оборотом) – центров деловой активности и экономического роста⁶;

регионов и муниципалитетов, нуждающихся в ликвидации аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г.;

субъектов Российской Федерации, заинтересованных в привлечении для работы в сельской местности врачей, учителей и иных работников бюджетной сферы;

муниципальных образований, имеющих обязательства перед гражданами, признанными нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договору социального найма;

компаний, реализующих крупные инвестиционные проекты, в том числе на территориях опережающего социально-экономического развития. Недостаточный уровень развития наемного жилищного фонда снижает мобильность трудовых ресурсов и может стать сдерживающим фактором реализации таких инвестиционных проектов.

При этом развитие сегмента доступного наемного жилья для решения указанных проблем также требует поддержки и с федерального уровня, в том числе в рамках деятельности государственных институтов развития – единого института развития в жилищной сфере, созданного на базе АО «АИЖК» и Фонда «РЖС», Фонда ЖКХ, а также привлечения частных инвестиций.

Не менее важной причиной, сдерживающей развитие сегмента найма жилья, является отсутствие источников инвестиций в строительство наемных домов, которые имеют долгосрочную окупаемость. Представляется,

⁶ Для крупнейших городов мира сегодня характерна высокая доля наемного жилья (89% в Берлине, 82% в Амстердаме, 71% в Париже, 68% в Нью-Йорке, 43% в Лондоне), что существенно выше, чем в Москве и других крупных российских городах, где эта доля не превышает 30% .

что задача по развитию механизмов привлечения таких инвестиций также требует участия государства и государственных институтов развития.

Для увеличения доли жилья, предоставляемого на условиях найма, и доли кооперативного жилья в жилищном фонде нужны серьезные структурные сдвиги в объемах строительства такого жилья. Даже при кардинальных изменениях в структуре жилищного строительства к 2030 г. доля наемных домов и домов жилищно-строительных кооперативов может достичь лишь 8-10% общей площади всех многоквартирных домов, однако это позволит дополнительно удовлетворить жилищную потребность 12% российских семей.

Проблема дефицита доверия при развитии новых институтов жилищного обеспечения должна решаться путем активного участия региональных органов государственной власти и органов местного самоуправления при организации строительства наемных домов социального использования и жилищно-строительных кооперативов.

1.2. Стимулирование инвестиционного спроса

Ограничения инвестиционного спроса в настоящее время определяются отсутствием финансовых инструментов инвестирования в жилье, доступных для граждан, а также конкурирующих по уровню доходности с другими финансовыми инструментами (ОФЗ, корпоративные облигации, ипотечные ценные бумаги, акции и т.д.)

Предлагается разработать новые и усовершенствовать существующие рыночные финансовые инструменты для граждан в сфере инвестиций на рынке жилья.

В российском законодательстве урегулирована такая форма коллективных инвестиций как закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости. Основное преимущество ЗПИФ – возможность реинвестировать прибыль в полном объеме (прибыль не облагается налогом).

Пока в российском законодательстве не урегулированы специализированные инвестиционные трасты (компании) недвижимости

(REIT), широко используемые за рубежом. Их основное отличие от российских ЗПИФ состоит в том, что это – юридические лица с корпоративным управлением (ЗПИФ управляется управляющей компанией), законом ограничена их деятельность сферой недвижимости (установлены ограничения на долю доходов от недвижимости, на долю инвестиций в недвижимость и т.д.), установлены требования к выплате практически всех доходов акционерам (обычно минимум 90% нужно выплачивать в форме дивидендов), дивиденды подлежат вычету из налогооблагаемых доходов REIT, предоставлены иные налоговые льготы. Специальное регулирование делает привлекательным для инвесторов публично торгуемые акции REIT (такой возможности нет в ЗПИФ). По сравнению с другими инвесторами в недвижимость, в том числе ЗПИФ, REIT имеют доступ к значительно большим объемам корпоративных заимствований, что способствует их более приемлемой структуре капитала.

Представляется целесообразным законодательно урегулировать деятельность таких специализированных инвестиционных трастов (компаний) недвижимости в России, в том числе в целях создания механизма коллективных инвестиций в наемные дома.

2. Реализация проектов развития застроенных территорий

Не только аварийный и ветхий, но также морально устаревший жилищный фонд (как многоквартирные дома, так индивидуальные жилые дома, дачи и т.д.) в городах постепенно должен подлежать сносу или реконструкции в рамках реализации проектов по развитию застроенных территорий. Такой жилищный фонд в основном расположен в центральных и срединных зонах городов. Его снос, реконструкция и новое строительство, в том числе жилищное, при условии повышения плотности застройки таких территорий (даже при необходимом увеличении доли земель под транспортной инфраструктурой) позволяют экономить общественные ресурсы и должны стать экономически привлекательными проектами для частных инвесторов.

Во-первых, запуск процессов реконструкции застроенных территорий требует проведения на местах новой градостроительной политики, прямо ограничивающей экстенсивное развитие городов (особенно не растущих или теряющих население) и обеспечивающей для застройщиков возможности застройки преимущественно в существующих границах с одновременной ликвидацией ветхого, аварийного и морально устаревшего жилья и другой недвижимости.

Во-вторых, такие проекты реконструкции застроенной территории, а также реорганизации неэффективно используемых бывших промышленных зон (проекты редевелопмента) требуют значительных изменений в законодательстве. Необходимо установить четкие критерии при принятии органами местного самоуправления решений о необходимости реализации таких проектов. Собственники недвижимости, в том числе жилья, на таких территориях должны получить свою долю экономической выгоды от редевелопмента территорий. Важно также создать условия для внедрения новых организационно-финансовых моделей государственно-частного партнерства с целью привлечь средства частных инвесторов и кредиторов в реализацию проектов редевелопмента.

3. Развитие строительства и управления комплексами малоэтажной жилой застройки

Особых механизмов требует повышение эффективности строительства и управления комплексами жилых домов в создаваемых профессиональными застройщиками загородных поселках вокруг больших городов.

Предлагается сформировать условия для постепенного замещения индивидуального жилищного строительства (в первую очередь в пригородных зонах) строительством односемейных жилых домов, жилых домов блокированной застройки (таун-хаусов, дуплексов и т.п.) профессиональными застройщиками. Для этого следует отрегулировать принципы формирования и управления комплексами малоэтажной застройки.

В таких комплексах, как правило, дорожная и коммунальная инфраструктура, иные объекты благоустройства фактически представляют собой общее имущество, которым пользуются собственники и иные пользователи таких жилых домов. Необходимо законодательное регулирование института общего имущества в малоэтажной застройке, возможного состава такого общего имущества, а также создания и управления общим имуществом. Такое имущество может находиться либо в общей долевой собственности собственников жилых домов и земельных участков, на которых они расположены, либо в собственности, например, товарищества собственников недвижимости, товарищества индивидуальных застройщиков, кооператива в малоэтажной застройке.

Решение указанных вопросов позволит сформировать качественно новый жилищный продукт, что позволит мобилизовать потребительский спрос граждан с высокими доходами, которые имеют жилье, уже не удовлетворяющее их возросшим потребностям, и пока не видят возможностей дальнейшего улучшения условий проживания. Переезд таких домохозяйств в новое пригородное жилье позволит вывести на рынок ранее занимаемое ими жилье и тем самым повысить так называемую жилищную фильтрацию (длина цепочки улучшения жилищных условий при строительстве одной жилой единицы).

4. Увеличение объемов капитального ремонта многоквартирных домов, переход к комплексной модернизации

Капитальный ремонт и модернизацию с повышением класса энергоэффективности жилищного фонда целесообразно проводить не в отношении многоквартирных домов, находящихся в наихудшем состоянии (аварийных и ветхих) или морально устаревших (такие дома скорее должны подлежать сносу в рамках проектов по редевелопменту территорий), а в первую очередь - в отношении многоквартирных домов, построенных в 1960–1980-е годы. Такой жилищный фонд составляет, по оценкам, около 50% всего городского жилищного фонда России, повышение качества такого

жилищного актива требует меньше затрат относительно каждой жилой единицы и частично снизит необходимость строительства нового жилья для улучшения жилищных условий проживающих в таком фонде граждан, повысит ликвидность такого фонда на вторичном рынке жилья.

В целях капитального ремонта и модернизации таких многоквартирных домов необходимо развивать систему банковского кредитования. Предоставление таких кредитов может осуществляться банками, в которых открыты специальные счета для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов, обязательные взносы на которые станут надежным источником возврата таких кредитов.

Собственники помещений в многоквартирных домах, по сути, должны быть заинтересованы в такой кредитной схеме финансирования капитального ремонта (по сравнению с накопительной), поскольку в условиях высокой инфляции она позволяет им раньше получить жилищное благо лучшего качества с теми же затратами (которые равны сумме обязательных платежей). Для стимулирования собственников к принятию такого решения им может быть предоставлена субсидия на частичную оплату первоначального взноса по кредиту на капитальный ремонт за счет средств региональных и (или) местных бюджетов.

5. Повышение роли местного самоуправления в градостроительных и жилищных решениях, а также взаимосвязи градостроительной политики с жилищной политикой

Необходимо обеспечить влияние местных сообществ - жителей городов и иных поселений, которые являются непосредственными потребителями жилищных благ и услуг, местных общественных объединений граждан, на принятие органами местного самоуправления градостроительных решений и формирование приоритетов жилищной политики с учетом интересов таких местных сообществ.

Для стимулирования преобразования территорий российских городов органы местного самоуправления должны шире использовать инструменты

градостроительного планирования и зонирования, предъявлять в рамках градостроительных регламентов требования к эффективным планировочным структурам, разрешенным видам использования земельных участков для различных форм жилищного строительства, строительства многофункциональных зданий жилого и нежилого назначения, а также поддерживать формирование архитектурной выразительности новой застройки. Эффективным инструментом могло бы стать налоговое регулирование в части дифференциации ставок единого местного налога на недвижимость (пока – налогов на имущество физических лиц и организаций, земельного налога) по территории и по видам использования недвижимости.

Такие изменения предполагают:

1) существенное расширение полномочий органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки, реализации градостроительной, земельной, инфраструктурной (в том числе тарифной) и жилищной политики на своих территориях, отмена необоснованной возможности изъятия таких полномочий у органов местного самоуправления субъектами Российской Федерации;

2) кардинальное повышение качества градостроительного планирования и зонирования на местном уровне, использование органами местного самоуправления градостроительного регулирования как реального механизма реализации жилищной политики в городах и поселениях;

3) расширение полномочий органов местного самоуправления по созданию муниципального жилищного фонда социального использования (для предоставления в социальный и некоммерческий наем), содействию в формировании частного жилищного фонда социального использования (для предоставления в некоммерческий наем), фонда жилищно-строительных кооперативов, предоставлению гражданам субсидий на наем частного жилья;

4) существенное увеличение объемов муниципальных финансовых ресурсов путем перераспределения налоговых доходов между уровнями бюджетной системы;

5) предоставление федеральных и (или) региональных субсидий муниципалитетам с недостаточной бюджетной обеспеченностью на создание различных возможностей по жилищному обеспечению граждан с невысокими или низкими доходами без указания, какие именно механизмы улучшения жилищных условий должны использоваться муниципалитетами.