

Решение жилищной проблемы на селе – важное условие его возрождения

Изучена динамика развития процесса жилищного строительства, проанализировано состояние сельского жилищного фонда и даны предложения по совершенствованию инвестирования жилищного строительства на селе.

It is a study of the development of dwellings construction. The work analyses the state of the rural dwelling stock and suggests ways of improving the investments into rural constructions.

В настоящее время в Республике Беларусь одним из главных приоритетов выдвинута задача социально-экономического развития села. Большая роль в ее осуществлении отводится решению жилищной проблемы, которая все еще продолжает оставаться злободневной. Это объясняется во многом медленными темпами улучшения положения сельских тружеников во всех сферах жизнедеятельности и особенно материальной. Следует учитывать также изменения, вызванные процессом аграрных преобразований и приведшие к усилению дифференциации сельскохозяйственных организаций в социально-экономическом развитии, и сложившуюся неблагоприятную демографическую ситуацию в сельской местности. Все это в сочетании с необходимостью решения стратегических задач развития аграрной экономики в условиях ее многоукладности требует многоаспектного подхода к проблеме инвестирования жилищной сферы села.

Вопросы обеспечения сельских жителей благоустроенным жильем постоянно находятся в поле зрения Президента Республики Беларусь А.Г. Лукашенко. Издан ряд нормативно-правовых актов, даны поручения и указания по выработке эффективных мер по реализации жилищной политики в сельской местности, призванной решать рассматриваемую проблему комплексно.

В условиях рыночной экономики жилище выступает как товар длительного пользования. Жилье является одним из важнейших факторов стимулирования сбережений населения, формирования и активизации инвестиционных процессов.

Обеспечение сельских жителей благоустроенным жильем оказывает положительное влияние на закрепление квалифицированных специалистов и рабочих кадров на селе, в которых особенно нуждаются экономически слабые хозяйства. Однако, если работники таких предприятий не будут иметь постоянных и достаточных источников дохода, то само по себе обеспечение жильем не решит проблему оттока населения из сельской местности. Следует также принимать во внимание, что за пользование благоустроенным жильем нужно уплачивать в насто-

ящее время немалые средства, которые могут быть заработаны только при эффективном ведении сельскохозяйственного производства. Поэтому решать проблему обеспечения жильем сельских жителей необходимо системно, то есть с учетом складывающихся реалий и перспектив развития агропромышленного производства в целом и экономики сельскохозяйственных организаций в частности. Это должно стать основополагающим принципом формирования жилищной политики на селе.

Данная политика в новых условиях хозяйствования должна комплексно учитывать происходящие на селе значительные социально-экономические изменения и быть направлена на рациональное использование недвижимости, оптимизацию структуры источников инвестиционных вложений, улучшение жилищных условий для сельских жителей путем создания благоустроенного жилищного фонда, развития инженерной инфраструктуры систем жизнеобеспечения населения и сельскохозяйственного производства.

В настоящее время на сельский жилищный фонд приходится 35,9% имеющейся жилой площади в стране. Принципиальное отличие сельского жилищного фонда от городского состоит в преобладании индивидуальной части. По состоянию на начало 2003 г. свыше 90% всего жилищного фонда на селе находилось в частной собственности граждан.

Жилищные условия жителей села продолжают значительно уступать городу. В настоящее время основная часть сельского жилищного фонда не имеет элементарных удобств: водопроводом оборудовано 23,3% сельского жилищного фонда, центральным отоплением – 16,6, канализацией – 18,8, горячим водоснабжением – 5,6%. Уровень благоустройства жилищного фонда в сельской местности на 13-58% ниже, чем в городских поселениях. На селе наименее благоустроен индивидуальный жилищный фонд, принадлежащий гражданам на праве собственности.

Кроме того, на начало 2003 г. на селе насчитывалось 212,0 тыс. м² жилья, признанного в установленном порядке ветхим и аварийным (табл. 1).

Таблица 1. Ветхий и аварийный жилищный фонд в сельской местности Республики Беларусь (без жилых помещений, принадлежащих физическим лицам), на конец года, м²

Области	1997 г.	1998 г.	1999 г.	2001 г.	2002 г.
Брестская	20630	18667	21189	27501	28617
Витебская	37713	41360	44610	42912	36995
Гомельская	22391	33120	40464	38374	58386
Гродненская	26281	21287	20832	18414	21105
Минская	21705	34430	36691	36334	35137
Могилевская	44232	44836	32928	30370	31794
Республика Беларусь	192952	193700	196714	193905	212034

Примечание. По данным Министерства статистики и анализа Республики Беларусь

При благоустройстве сельского жилищного фонда встают вопросы с отоплением и другими видами коммунальных удобств. Если водоснабжение сельского жилого дома обеспечивается чаще всего из колодцев или водозаборных колонок, то острым вопросом благоустройства является отопление. Многие дома имеют печное отопление, на которое сельские жители затрачивают значительную часть времени. Кроме того, требуется регулярное снабжение сельского населения твердым топливом, на которое в последние годы рыночные фонды резко уменьшены.

Необходимо при этом учитывать то обстоятельство, что в сельских жилых домах с коммунальными удобствами не всегда работают отопление, водопровод. Вода подается лишь часть времени. В США статистика относит к дефектным те дома и квартиры, в которых хотя бы одно из коммунальных удобств отказало более шести часов подряд за три месяца.

В последнее время в ряде сельских поселений Беларуси наблюдаются, на первый взгляд, странные явления, но в то же время объяснимые. Многие жильцы переселяются из благоустроенных многоэтажек в традиционные избы из-за дороговизны оплаты за газ, тепло и электроэнергию. Это вызвано прежде всего низким уровнем оплаты труда, которая нередко ниже квартплаты. Поэтому в условиях постоянного удорожания теплоэнергетических ресурсов не следует пренебрегать и традиционной систе-

мой отопления, которая во многих случаях может оправдывать себя. Особенно если учесть наличие дешевых местных ресурсов, которые могут в больших объемах использоваться для отопления усадебных жилых домов на селе.

Используя данные переписи населения Беларуси 1999 г., нами проведен более глубокий анализ состояния сельского жилищного фонда (табл. 2).

Как показывают данные таблицы, около половины (48,6%) жилых помещений на селе построены до 1960 г. и находятся за пределами нормативного срока службы. В сельском жилищном фонде лишь 5,7% составляют жилые дома, которые возведены после 1991 г. и предположительно отвечают современным требованиям по уровню комфортности, долговечности, а также термическому сопротивлению теплопередаче наружных конструкций.

Более 70% жилого фонда сельской местности – это деревянные и сборно-щитовые дома, срок службы которых от 30 до 50 лет. Таким образом, фактическая обеспеченность благоустроенным жилым фондом составляет 5,6% от имеющегося, т. е. 1,52 м² в расчете на одного сельского жителя.

Низкий уровень благоустройства и инженерного обеспечения говорит о том, что пригодных для проживания и отвечающих современным требованиям без серьезной реконструкции и возведения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры можно признать не более 5,6%

Таблица 2. Структура сельского жилищного фонда Республики Беларусь по периодам постройки, %

Период постройки	Сельский жилищный фонд, всего		В том числе принадлежащий гражданам	
	количество жилых помещений, тыс. ед.	%	количество жилых помещений, тыс. ед.	%
До 1945 г.	146,7	12,2	137,6	13,7
1945-1960 гг.	412,4	34,4	386,1	38,3
1961-1980 гг.	399,6	33,3	331,2	32,8
1981-1990 гг.	171,6	14,4	110,6	11,0
1991-1995 гг.	54,7	4,5	33,0	3,3
1996 г. и позднее	14,0	1,2	9,5	0,9
ИТОГО	1199	100	1008	100

Примечание. По расчетам автора на основе данных переписи населения, 1999 г.

жилого фонда. Именно поэтому ежегодный прирост жилого фонда за счет строительства (реконструкции) и ввода в эксплуатацию новых жилых помещений "съедается" отслужившим и пришедшим в негодность жилым фондом. Так, за 2002 г. прирост сельского жилищного фонда составил 1180 тыс. м², в том числе 768,4 тыс. м² вновь построенного, а выбыло 897,8 тыс. м².

Фактическая обеспеченность благоустроенным жилым фондом селян далеко не выше, а значительно ниже, чем жителей городов. Этот показатель необходимо рассчитывать по наименьшему из показателей обеспеченности коммунальными удобствами.

Анализ показал что после введения системы государственной поддержки, то есть с 1966 г., когда было построено по республике всего 2627 тыс. м², а в сельской местности – 385 тыс. м² жилья, объемы его ввода существенно возросли (рис. 1).

В рассматриваемый период ежегодно в сельской местности вводилось около 900 тыс. м² жилья, из них на долю сельскохозяйственных предприятий приходилось лишь 30%.

Инвестиции, направляемые на строительство жилья на селе, недостаточны для преодоления разрыва в уровне и качестве жизни городского и сельского населения и улуч-

шения демографической ситуации.

Реализация стратегических задач развития агропромышленного комплекса и сложившаяся неблагоприятная социально-демографическая ситуация в сельской местности обуславливают необходимость расширения строительства жилья на селе, где основной упор должен быть сделан на увеличение индивидуального жилищного строительства. Однако здесь важен не только и не столько количественный аспект, сколько качество возводимого или реконструируемого жилья. В настоящее время в сельских населенных пунктах имеется 120 тыс. незаселенных жилых домов, многие из которых составляют потенциальный объем предложения на вторичном рынке жилья. Количество незаселенных индивидуальных домов в сельской местности постоянно возрастает и в течение последних 15 лет увеличилось более чем в 4 раза (рис.2).

Для вовлечения пустующих жилых помещений в экономический оборот необходима объективная оценка их стоимости. В этой связи нами разработана методика оценки стоимости жилых помещений в сельской местности, которая базируется на использовании остаточной стоимости зданий и индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ, а также поправочных коэффициентов на местоположение земельного участка с учетом по-

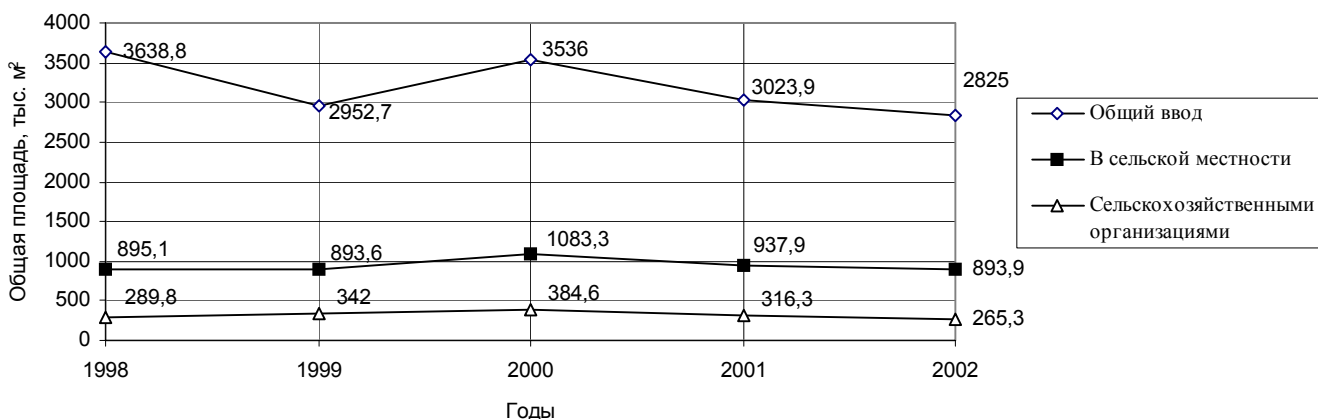


Рис. 1. Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов

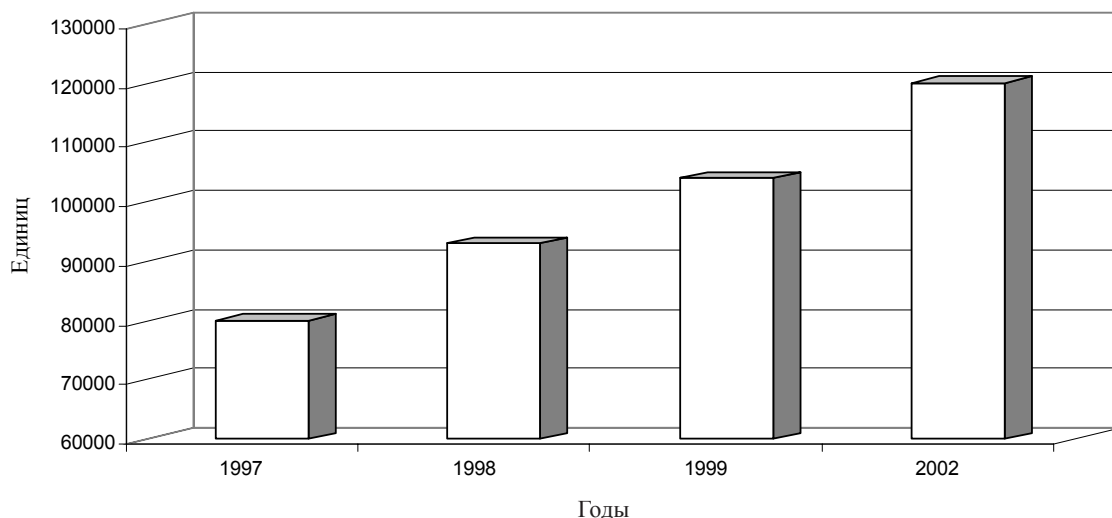


Рис. 2. Количество пустующих домов на начало года

Примечание. По данным Министерства статистики и анализа Республики Беларусь

лучаемого на нем в результате ведения производственной деятельности рентного дохода. Данная методика позволяет заинтересованным организациям и физическим лицам упростить предварительную оценку стоимости жилых помещений при покупке.

Чтобы быстрее задействовать пустующие дома по прямому назначению, целесообразно, наряду с оценкой их рыночной стоимости по предложенной нами методике, шире использовать средства местных целевых жилищно-инвестиционных фондов на выкуп таких домов у физических лиц с их дальнейшей реконструкцией и предоставлением жильцам. Необходима также отработка механизма снятия с учета таких домов в органах технической инвентаризации с последующей их регистрацией после приобретения и реконструкции.

Для решения жилищной проблемы на селе необходимо принять ряд организационно-экономических мер, способствующих повышению эффективности государственной поддержки, широкому привлечению средств инвесторов в жилищную сферу, созданию наиболее благоприятных условий для быстрого внедрения научно-технических разработок, рациональному и высокоэффективному использованию имеющегося жилого фонда.

В целях эффективного строительства жилья на селе необходимо применять различные формы государственной поддержки в сочетании с системой коммерческого инвестирования и активным использованием средств сельскохозяйственных организаций и индивидуальных застройщиков. При этом в рамках единой государственной программы строительства жилья на селе следует устанавливать рациональные пропорции в его финансировании за счет средств республиканского бюджета, направляемых на субсидирование и льготное кредитование жилья, средств местных целевых жилищно-инвестиционных фондов, собственных средств сельскохозяйственных организаций и средств населения.

Проведенный анализ существующей системы льготного кредитования позволил считать ее неоптимальной, так как кредитная эмиссия оказывает негативное влияние на состояние экономики страны, усиливает инфляционные процессы и, как следствие, вызывает значительный рост стоимости жилья. В этой связи нами предложено дифференцировать льготное кредитование сельскохозяйственных организаций в зависимости от уровня их экономического развития. Так, убыточным и низкорентабельным хозяйствам следует выделять льготные кредиты для строительства и приобретения жилья на более благоприятных условиях – под 5% годовых сроком на 40 лет с отсрочкой начала погашения кредита на 6-10 лет. Для экономически развитых сельскохозяйственных организаций целесообразно выделять льготные кредиты на условиях, определенных Указом Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 г. № 346, – под 5% годовых сроком на 10 лет с отсрочкой начала погашения кредита на 3 года. Кроме этого, рекомендовано заключение трехсторонних договоров между финансирующим банком, сельскохозяйственной организацией и жильцом с целью реализации следующей схемы: банк предоставляет льготный кредит

хозяйству, оно строит и предоставляет жилье своему работнику, а тот, в свою очередь, возвращает кредит и проценты по нему банку. Данное предложение позволяет, во-первых, привлечь и закрепить квалифицированные кадры в экономически слабых хозяйствах и, во-вторых, значительно снизить их закредитованность.

Строительство домов на условиях льготного кредитования должно осуществляться с соблюдением установленных нормативных размеров по их общей площади (не более 80-90 м²) и принятых для сельской местности минимальных потребительских качеств жилья.

Гражданам села, имеющим высокие доходы, следует предоставить за счет собственных средств свободный доступ к жилью в том объеме и качестве, которые отвечают их потребностям. Причем специалистам и другим работникам эффективных сельскохозяйственных организаций может оказываться помощь за счет средств этих организаций, что вполне реально, если учесть их уровень экономического развития. Следует учитывать также, что в новых условиях хозяйствования высокоэффективные сельскохозяйственные предприятия принимают на работу новых работников, как правило, по конкурсу.

В дальнейшем необходимо постепенно переходить от льготного кредитования к внебюджетным источникам финансирования, в том числе за счет средств предприятий всех форм собственности, личных доходов и сбережений населения. При переходе к внебюджетным источникам финансирования и в целях сокращения эмиссионного кредитования строительства жилья следует создать условия для развития ипотечного кредитования строительства, как одного из сегментов рынка капитала, включая организацию вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечными долговыми обязательствами.

Ипотечное кредитование индивидуальных застройщиков на селе требует непосредственного участия в этом процессе сельскохозяйственных предприятий. Поэтому залог, в качестве которого может выступать земельный участок и строящийся жилой дом, целесообразно оформлять на сельскохозяйственное предприятие, поскольку гарантией возврата кредита для банка является поручительство сельскохозяйственных организаций. Для стимулирования участия их в этом процессе следует предусмотреть налоговые льготы и иные виды поощрений.

Для развития новой системы кредитования жилищного строительства необходимо совершенствовать законодательную базу в направлении, способствующем становлению ипотечного рынка и соответствующих ему институтов. Изучение опыта зарубежных стран показало, что ипотека представляет собой сложнейшее экономико-правовое образование и при правильной ее организации ипотечное кредитование постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая формирует и обеспечивает функционирование всего рынка жилья.

В настоящее время в сельской местности складываются благоприятные условия для ипотечного кредитования строительства жилья, если учесть, что Программа совершенствования агропромышленного комплекса Республи-

ки Беларусь на 2001-2005 годы, одобренная Президентом страны, ориентирует на ускоренное развитие агробизнеса на основе частной собственности, которая в условиях рынка будет иметь тенденцию к расширению.

Развитие индивидуального жилищного строительства требует реформирования строительной индустрии, укрепления производственной базы малоэтажного домостроения, производства легких, недорогих, энергосберегающих строительных материалов, переориентации мощностей строительных организаций на индивидуальное строительство.

Низкая эффективность сельского домостроения во многом объясняется недостаточным развитием проектно-конструкторского дела. В частности, в течение длительного времени не находят решения разработки проектов сельских жилых домов, отвечающих требованиям семьи с учетом возможных изменений ее возрастного и количественного состава, как например, проекта дома "растущего" типа, с гибкой планировкой и последующей трансформацией помещений.

Как новое строительство, так и реконструкция существующего сельского жилищного фонда должны осуществляться с учетом облегчения сельского быта. Поэтому целесообразно предусмотреть постепенный отказ от строительства неблагоустроенного жилья за счет широкого применения автономных систем тепло-, водоснабжения и канализации.

Весьма актуальной остается проблема строительства жилья в сельскохозяйственных организациях хозяйственным способом. В последние годы происходит заметное снижение количества жилья, возведенного сельскохозяйственными организациями таким способом (его удельный вес в 2002 г. составлял около 9% в общей структуре возводимого жилья на селе, а в настоящее время всего лишь 2%), что приводит к удорожанию построенного жилья, так как подрядный способ требует финансовых затрат, значительно больших по сравнению с хозяйственным.

В целях более широкого распространения хозяйственного способа строительства жилья на селе целесообразно оказание государственной поддержки в укреплении его материально-технической базы и кадрового потенциала, более широкая реклама его эффективности с точки зрения возможностей для сельских жителей построить дешевое и добротное жилье. Необходимо также предоставить хозяйствующим субъектам благоприятные условия по рассматриваемому виду производственной деятельности и, в частности, снять требования по лицензированию строительной деятельности сельскохозяйственными организациями, осуществляющими возведение жилья и других объектов социальной сферы.

Одним из направлений рационального использования инвестиционных средств, выделяемых на жилищное стро-

ительство в сельской местности, является совершенствование его планирования, которое должно осуществляться с учетом размещения и перспектив развития производительных сил. Решение обозначенных задач – необходимое условие и исходная база для обоснования региональных комплексных схем обеспечения жильем сельских жителей. Этому предшествовала разработка нами методического инструментария, которым предусматривалось: проведение инвентаризации пустующих жилых домов с оценкой состояния инженерно-транспортной инфраструктуры; завершение строительства тех домов, на которое выделены ранее кредиты; осуществление покупки, ремонта и реконструкции приобретенных жилых домов за счет льготных кредитов, собственных средств хозяйств и других источников; возведение новых жилых домов одновременно со строительством объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

При разработке комплексных схем обеспечения жильем работников села по 2405 сельскохозяйственным предприятиям собрана обширная информация. В частности, на основе анкетного опроса определена дополнительная потребность в специалистах и сельскохозяйственных работниках, которая составляет 27 тыс. чел., или 5% к наличию занятых в сельском хозяйстве; выявлено количество семей, нуждающихся в жилье; установлено наличие пустующих домов, пригодных для жилья.

В процессе проведенного обследования установлено, что непосредственно в сельскохозяйственных организациях необходимо построить в 2001-2005 гг. 33938 домов (квартир) и приобрести 12106 пустующих домов, пригодных для жилья, что составляет в среднем на хозяйство соответственно 14,1 и 5,0 дома.

Для реализации региональных комплексных схем на строительство и приобретение пустующих домов планировалось за счет всех источников финансирования в 2001-2005 гг. направить 3116,1 млн. руб. капитальных вложений в базисных ценах 1991 г., или 1651,5 млрд. руб. в ценах 2001 г.

В 2006-2010 гг. для решения жилищной проблемы на селе необходимо построить 45,6 тыс. квартир, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 35,3 тыс. Новое жилье следует строить преимущественно в населенных пунктах с уже сложившейся инфраструктурой, наличием объектов социально-культурного назначения, а также имеющихся производств: животноводческих комплексов, крупных молочнотоварных ферм, перерабатывающих и обслуживающих предприятий.

Основными источниками финансирования сельского строительства на селе должны быть средства граждан, предприятий и учреждений, расположенных в сельской местности, и жилищно-инвестиционные фонды. Общая потребность в средствах для ввода намеченных объемов жилья в ценах 1991 г. составляет 2420 млн. руб., или 2180 млрд. руб. в ценах 2003 г.