

The dependence of financial support in the housing sector on the form of ownership housing

Diachenko A. (Russian Federation)

Зависимость финансового обеспечения в жилищном секторе экономики от формы собственности на жилье

Дяченко А. А. (Российская Федерация)

*Дяченко Андрей Алексеевич / Diachenko Andrei – аспирант,
кафедра корпоративных финансов и оценки бизнеса,
Санкт-Петербургский государственный экономический университет, г. Санкт-Петербург*

Аннотация: в статье анализируется зависимость форм финансового обеспечения в жилищном секторе экономики от формы собственности на жилье, делается вывод, что при смене форм собственности на жилье, форма финансового обеспечения меняется, что должно быть обязательно учтено при формировании государственной жилищной политики в стране.

Abstract: the article analyzes the relationship of forms of financial support in the housing sector on the form of ownership of housing, it is concluded that by changing the form of ownership housing, the form of financial security changes that must necessarily be taken into account in the formation of the state housing policy in the country.

Ключевые слова: финансовое обеспечение, жилищный фонд, самофинансирование, кредитование, жилищный сектор.

Keywords: financial security, housing, self-financing, loans, housing sector.

Финансовое обеспечение в жилищном секторе экономики выражается через формы: самофинансирование в жилищном секторе экономики, бюджетное финансирование в жилищном секторе экономики, кредитование в жилищном секторе экономики.

Отправной точкой развития жилищного сектора России в его современном виде (абсолютное преобладание многоэтажных многоквартирных жилых домов) является начало 19-го века, так как именно в это время началось строительство домов в несколько этажей (более двух), предназначенных для проживания нескольких семей, жильцов. Начало формироваться строительство многоэтажных доходных домов.

На этапе дореволюционной России жилищный сектор представляет собой преобладание частных собственников, многоквартирных домов (от 70% до 98%). Эти доходные дома, построенные с привлечением кредитных средств и эксплуатируемые за счет получаемых доходов от квартирной платы, являлись прибыльными и стабильно платили налоговые платежи в казну [1, с307].

Финансовое обеспечение в жилищном секторе осуществлялось в форме самофинансирования и кредитного финансирования (практически 100 % домов строились с привлечением кредитных средств).

Резкая смена формы собственности на жилье после революции 1917 года привела к изменению финансового обеспечения жилищного сектора. Теперь это было бюджетное финансирование. В ходе проводимых реформ, население было отстранено от решения жилищных вопросов. Это была исключительная компетенция государства. Отстранение бывших собственников и жильцов от финансирования и содержания жилищного фонда (в разные периоды времени квартирная плата изменялась дифференцированно от отмены вообще, до небольшой платы для «социально близких» и значительной для «нетрудовых элементов»).

Отсутствие мотивации и средств, отсутствие кредитных ресурсов, неграмотная государственная политика привели к разрушению жилищного фонда, последствия которого устранялись долгие годы.

В ходе реформ, начавшихся в период перестройки, начиная с 1991г. посредством бесплатной приватизации произошла новая смена формы собственности.

В результате приватизации, продажи жилых помещений с первичного рынка, продажи жилых помещений в личную собственность граждан в домах государственного, муниципального, общественного и смешанного жилого фонда, приобретение гражданами квартир по федеральным целевым программам, доля частной собственности в жилом фонде увеличилась с 33% в 1990г. до 88% на конец 2013 года. [2].

Исходя из формы собственности (преобладание частной собственности), основу финансового обеспечения в жилищном секторе экономики должно составлять самофинансирование и кредитование, бюджетное финансирование в минимальных объемах, что можно увидеть в действительности.

Однако ряд проблем, таких как низкий уровень доходов граждан (только 12% населения имеют доход свыше 35000 рублей, свыше 15000 рублей – 46% [2]), недостаточность кредитного обеспечения, в том

числе высокие процентные ставки (в 2015 году средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам составляет 14,04% годовых [3]), изношенность жилищного фонда, так как приватизируемые квартиры передавались без соответствующего капитального ремонта, монополия на коммунальные услуги, провоцирующие законодательно установленный рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги, отсутствие возможности у граждан участвовать в регулировании этого рынка, за исключением обязанности в полном объеме оплачивать объявленные тарифы и суммы привели (и этот процесс продолжается) к нарушению в финансовом обеспечении жилищного сектора.

Его объем явно недостаточен о чем свидетельствуют данные о задолженности в жилищно-коммунальном хозяйстве (По данным Национальной службы взыскания долги россиян за ЖКУ по состоянию на 1 мая 2015 года впервые в истории превысили 1 триллион рублей[4]), проблемы увеличения объема ветхого и аварийного жилого фонда, отсутствии капитального ремонта в жилых домах, изношенности его инфраструктуры.

Представленный материал позволяет сделать вывод: современные проблемы в жилищном секторе вызваны сменой формы собственности без адекватно продуманной государственной политики по обеспечению достаточности финансового обеспечения в жилищном секторе в его новых формах. Устранение данной недоработки будет способствовать преодолению трудностей, связанных с восстановлением и эксплуатацией жилищного фонда, что благотворно скажется на гражданах страны.

Литература

1. Дяченко А.А. Некоторые вопросы финансового обеспечения в жилищном секторе экономики// Научное обозрение №12, 2015. С.306-311.
2. Федеральная служба государственной статистики, [Электронный ресурс]: URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения 15.12.2015г.)
3. Центральный банк Российской Федерации, [Электронный ресурс]: URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения 15.12.2015г.)
4. Публикации национальной службы взыскания, [Электронный ресурс]: URL: <http://www.nrservice.ru/press-centr/publication/?id=5335>. (дата обращения 15.12.2015г.)