

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВЫЙ МЕХАНИЗМ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Юхнович Ю.В.  
УП „Институт НИПТИС”, г. Минск

Реконструкция жилого фонда Республики Беларусь является одной из актуальных проблем. По данным Министерства статистики и анализа Республики Беларусь свыше 15 % жилого фонда имеет износ свыше 40 %, в том числе 2,2 млн. м<sup>2</sup> общей площади жилья составляет ветхое жилье. Ежегодно 0,7-0,8 млн. м<sup>2</sup> приходит в негодность и списывается с баланса.

*В ближайшие годы эффективное использование существующего жилищного фонда, прежде всего, реконструкция, модернизация и капитальный ремонт эксплуатируемых зданий должны стать наряду с жилищным строительством одним из основных направлений улучшения жилищных условий граждан, в первую очередь, нуждающихся в улучшении жилищных условий. По итогам за 2002 год за счет реконструкции жилых помещений в Республике Беларусь улучшили жилищные условия 534 семьи, из числа состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, что составляет 2,7 % от общего числа семей, улучшивших жилищные условия в 2002 году.*

Принимая во внимание ограниченность объема средств, выделяемых из государственного бюджета на финансирование реконструкции жилья, требуется разработка модели финансирования, позволяющей ускорить решение жилищной проблемы. Построение такой модели включает следующие аспекты:

- 1) реконструкция жилья с использованием внебюджетных средств наряду с государственной поддержкой;
- 2) реконструкция жилья без использования господдержки исключительно за счет “коротких” денег - долевого строительства и его возможные вариации.
- 3) реконструкция жилья с использованием “длинных” денег - система жилищных строительных сбережений и ипотеки.

При этом правовая и экономическая составляющие должны претерпеть определенные изменения. В настоящее время каждое направление реализуется изолированно, независимо друг от друга. Это вызывает определенные проблемы и, как результат, зачастую недовольство и неудовлетворенность застройщиков. Раздробленность источников финансирования, различная ведомственная «подчиненность» этих денег в ряде случаев приводит к несогласованности в сроках и объемах поступления средств на строительный объект, что приводит к удорожанию стоимости строительства, снижает эффективность использования бюджетных средств, направляемые на жилищное строительство. Взаимодействие разрозненных элементов при помощи соответствующего механизма позволит эффективнее использовать все то позитивное, что заложено в самой системе внебюджетного финансирования.

В основе предлагаемого организационного механизма финансирования реконструкции жилья лежит создание региональных структур - городских (районных) фондов жилищного строительства, в которых аккумулируются бюджетные (республиканского, областного и местного бюджетов), выделяемые на строительство и

реконструкцию жилого фонда, и внебюджетные средства (средства предприятий и граждан) с условием, что они могут использоваться только на цели реконструкции жилищного фонда. При этом концентрируются не только финансовые источники, но и некоторые функции управления, а также ответственность за более рациональное и оперативное использование финансовых средств.

Региональные фонды жилищного строительства создаются при местных органах власти их решением, не имеют членства, имеют статус государственного и действуют на основе положения. В своей деятельности взаимодействуют со стройподрядными организациями региона, где планируется реконструкция жилых домов, которые выбираются по тендеру.

Основу внебюджетного финансирования реконструкции жилья должны составлять внебюджетные средства предприятий и организаций, участвующих в долевом строительстве новой жилой площади. Дополнительным стимулом в привлечении средств предприятий и организаций может стать предоставление дополнительных льгот (например, по оплате инженерно-транспортной инфраструктуры) со стороны местных органов власти при использовании в процесс реконструкции новой площади для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Государственная поддержка реконструкции жилого фонда является составной частью источников финансирования, стимулирующим рычагом, способствующим привлечению внебюджетных средств предприятий и граждан.

Собственные средства граждан на реконструкцию жилья могут привлекаться путем внедрения системы долгосрочных жилищных строительных сбережений. Такой механизм эффективен как для вновь построенных жилых домов, так и для жилых домов, срок реконструкции которых наступает через 10 и более лет. Стимулирование собственных сбережений граждан осуществляется за счет механизма их государственного премирования. Сохранение данных средств от инфляции обеспечивается эффективными механизмами индексации сбережений (выбор валюты платежа, государственные дотации на компенсацию инфляционных процессов, средства предприятий-инвесторов и т.д.). Для полномасштабного внедрения жилищных строительных сбережений необходимо законодательное закрепление ее основных положений, прежде всего, на республиканском уровне.

В числе внебюджетных источников финансирования реконструкции жилого фонда за счет средств граждан, нуждающихся в приобретении нового жилья может быть использовано привлечение кредитных средств под залог недвижимого имущества.

В классическом виде ипотечное кредитование – это выдача кредита заемщику под залог имеющейся у него земли, размещенной на ней недвижимости и инвентаря. При этом заемщик продолжает пользоваться своим имуществом, в том числе, и для получения дохода, т.е. из экономики заложенное имущество не отвлекается. Залог служит гарантией банку, что выданный кредит будет возвращен. Снижение кредитных рисков позволяет банку выдавать ипотечный кредит под меньший процент, чем обычный коммерческий кредит. Возврат ипотечного кредита, как правило, производится в денежной форме без взыскания заложенного имущества.

Необходимо отметить, что наряду с реконструкцией жилья необходимо уделять особое внимание вопросам модернизации жилого фонда. Это прежде всего относится к сельскому жилому фонду.

На момент переписи, проведенной в Республике Беларусь в 1999 году, основная часть городского населения проживала в помещениях, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением, газом, горячим водоснабжением, ванной или

душем. Несколько иная картина наблюдалась в условиях проживания сельского населения. Только третья часть его проживала в помещениях, оборудованных водопроводом и центральным отоплением (включая отопление от индивидуальных установок и котлов), 28 % - канализацией, 23,4 % - ванной или душем, 17,6 % -горячим водоснабжением.

Основная концептуальная направленность реконструкции жилья на селе состоит в создании полноценной среды жизнедеятельности и условий для реализации права каждой семьи на отдельное благоустроенное жилье, отвечающее индивидуальным потребностям и укладу деревенской жизни. Реконструкция и модернизация жилых домов в сельской местности является одним из факторов привлечения и закрепления там специалистов, прежде всего, молодежи, что в целом по республике будет способствовать улучшению демографической ситуации.

*Реконструкция и тепловая модернизация жилых домов должна осуществляться с учетом экономической целесообразности.* В каждом конкретном случае на реконструкцию жилья и его тепловую модернизацию разрабатываются проекты и выполняются экономические расчеты. Экономические расчеты эффективности реализации проектов реконструкции и тепловой модернизации жилых домов базируются на использовании укрупненных показателей единовременных и текущих (эксплуатационных) затрат, что позволяет уже на ранних стадиях проектирования оптимизировать выбор вариантов.

Преобразование жилой застройки должно проводиться комплексно и включать в себя *разработку архитектурно-градостроительной концепции всего микрорайона*, в которой наряду с планировочными и архитектурными решениями, будут и предложения по созданию энергоэффективных зон эксплуатации с разработкой модернизации схем энергоснабжения, в том числе автономные источники теплоснабжения.

Для развития правовой основы реконструкции и модернизации жилищного фонда необходима подготовка нормативных и правовых актов, регулирующих обязанности и права нанимателей и владельцев жилья, физических и юридических лиц, занятых финансово-инвестиционной деятельностью, производством ремонтно-строительных работ, реализацией жилья и др. необходима разработка механизма взаимодействия всех участников инвестиционного процесса. Данная задача возлагается на республиканские и местные органы власти.