

О ПРОБЛЕМАХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА НА ПРИМЕРЕ БЮДЖЕТА г. ИРКУТСКА

Жилищная проблема все еще является наиболее острой в России и, в частности, в Иркутской области. В последнее время в качестве решения данной проблемы предлагается строительство «доходных домов», в том числе за счет бюджетных средств. В статье проанализированы проблемы строительства «доходных домов» за счет средств бюджетов органов самоуправления, в том числе сопоставлены варианты предоставления жилья по договору социального найма и договору коммерческого найма. Анализ существующих правовых норм не позволяет определить пропорции предоставления помощи из бюджетов местных уровней для граждан, не обладающих возможностью самостоятельно решить жилищную проблему. Приведен пример расчета суммы доходов семьи на основе рыночных данных. Указанные показатели сравнены со статистическими данными по Иркутской области: прожиточный минимум, средняя заработная плата. Проведен анализ экономико-правовых изменений, предлагаемых для решения данной проблемы, в том числе внедрение некоммерческого найма, совершенствование нормативной базы.

Ключевые слова: доходный дом; аренда; найм; социальный найм; жилищная проблема; бюджет.

A. S. Andryukhina

Baikal State University of Economics and Law

ON PROBLEMS OF RAISING FUNDS FOR DEVELOPMENT OF RENTAL MARKET ON THE EXAMPLE OF IRKUTSK CITY'S BUDGET

The housing problem is still the sharpest one in Russia and, in particular, in Irkutsk Region. Recently, as a solution of this problem there has been a proposal to construct «profitable houses», also including the budgetary funds. The article analyses the construction problems for the «profitable houses» at the expense of the local self-governmental bodies' budgets, while comparing the options of housing offers under agreements of social hiring and agreements of commercial hiring. The analysis of the existing precepts of law fails to determine the proportions of proving assistance from the local budgets for the citizens who lack the opportunity to independently solve their housing problems. An example of the calculation for the amount of a family income on the basis of market data is given. The specified indicators are compared to the statistical data around Irkutsk Region: subsistence minimum, average salary, as well as the analysis made of the economical and legal changes that are offered for solution of this problem, including introduction of the non-commercial rent, perfection of the of the regulatory base.

Keywords: profitable house; lease; rent; social rent; housing problem; budget.

Без сомнения, жилищный вопрос на сегодняшний день является одним из самых актуальных и волнующих не только различные слои населения, но и органы власти всех уровней. Практически единодушным становится мнение о необходимости становления и развития «доходных домов» как способа решения данной проблемы. Будучи председателем Правительства РФ, В. Путин предложил воссоздать практику так называемых «доходных домов», где могли бы жить те, кому не по карману приобретение собственного жилья¹. При этом, анализи-

¹ В. Путин предлагает массово заселять россиян в доходные дома. URL : <http://top.rbc.ru/economics/22/07/2011/606968.shtml>.

руя слабые места данного решения, среди которых чаще всего на первое место ставятся большой срок окупаемости и высокая стоимость строительства (хотя данная «проблема» присуща всей строительной отрасли), нередко предлагается строительство «доходных домов» за счет средств бюджетов различных уровней.

В соответствии с анализом существующих правовых норм, действующих на территории РФ, проведенным С. И. Сусловой в рамках работы «“Доходные дома” или жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищных фондах» [2], можно сделать следующие выводы. Прежде всего, это выбор варианта предоставления жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма. Кажется логичным предоставление жилых помещений в «доходном доме», относящемся к муниципальному жилищному фонду, по договорам социального найма, поскольку это является одним из самых простых решений жилищной проблемы. Однако подобный путь возвращает нас к временам не столь далеким, и не является стимулом к развитию сферы строительства жилья эконом-класса. При этом вариант предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма за умеренную плату гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в сущности своей, является лишь обратной стороной медали, поскольку социально-экономические отношения подобного рода не несут в себе должного решения жилищного вопроса.

Представим себе, что муниципальное образование готово выделить денежные средства местного бюджета на строительство «доходных домов». Несложно предположить, что желающих заключить договор коммерческого найма по цене существенно ниже рыночной будет немало.

По данным аппарата администрации г. Иркутска по состоянию на 1 апреля 2012 г. в комитетах по управлению округами на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма состояло 10 626 семей, из них 35 семей, пользующихся в соответствии с Жилищным кодексом РФ правом на внеочередное предоставление жилых помещений¹. Кроме того, проанализировав рынок предложения ипотечных кредитов в Иркутске и Иркутской области, определили, что минимальными требованиями к ипотечному кредиту являются первоначальный взнос в размере 10 % от стоимости приобретаемой недвижимости, а также процентная ставка ипотечного кредита в среднем от 13 % годовых.

Исходя из существующего предложения на первичном рынке г. Иркутска, при наименьшей стоимости жилья в размере 1 090 тыс. р. для покупки жилья с использованием кредитных механизмов необходим следующий минимальный доход:

- для семьи из 1 чел. при сроке кредитования от 20 до 30 лет порядка 20 тыс. р. в месяц (при величине прожиточного минимума на IV квартал 2012 г. — 7 053 р. для трудоспособного населения и ежемесячном размере платежей порядка 12–13 тыс. р.);
- для семьи из 2 чел. — 27 тыс. р.;
- для семьи с 1 ребенком — порядка 33 тыс. р. (при величине прожиточного минимума на IV квартал 2012 г. — 6 201 р. для детей); с 2 детьми — 39 тыс. р.

Все эти данные для минимальной по характеристикам квартиры общей площадью всего 24,2 м². Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики на конец 2012 г. только 32 % населения Иркутской области получали доход выше 19 тыс. р. По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики Иркутской области на конец 2012 г. доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума от общей численности населения Иркутской области

¹ Об утверждении долгосрочной целевой программы «Жилище на 2013–2017 годы : постановление администрации г. Иркутска от 11 окт. 2012 г. № 031-06-2031/12.

составила 16,8 %. Таким образом, порядка 1,5–2 тыс. семей, стоящих в очереди, имеют доход ниже величины прожиточного минимума и соответственно не могут решить жилищную проблему самостоятельно. В данном случае, мы наблюдаем несоответствие между решением жилищной проблемы тех, кто действительно не может решить ее самостоятельно в силу различных обстоятельств, и теми, кто не может ее решить, используя действующие способы реализации своего права на жилье (например, ипотечное кредитование).

В трактовке О. В. Грушиной доступность жилья — это одна из характеристик устройства экономической системы государства. Социалистическая система в принципе обладала абсолютной доступностью жилья за счет государственного обеспечения. Основными количественными характеристиками доступности были место в очереди и объем предложения жилья в данном регионе или субъекте региона [1, с. 141].

Переход к рыночной экономике заметно расширил число способов приобретения жилья. Однако для большинства категорий граждан, как отметили ранее, жилье стало недоступным. Предлагаемое решение строительства «доходных домов» за счет средств местных бюджетов не позволяет решить, в какой именно пропорции необходимо новое строительство муниципального жилого фонда для предоставления по договорам коммерческого и социального найма.

Рассмотрение вопроса с точки зрения органов местного самоуправления приводит нас к следующим выводам.

Существующие правовые нормы не в полной мере регулируют социально-экономические отношения, возникающие в процессе реализации прав граждан на жилье. На сегодняшний день органы местного самоуправления, имеющие возможность строительства «доходных домов» за счет средств бюджета, ограничены трактовками законодательных актов по вопросам предоставления жилых помещений социально-незащищенным гражданам, в том числе стоящим в очереди на предоставление жилых помещений.

Возникающая проблема неурегулированности вопросов предоставления жилья по договорам коммерческого найма муниципальными образованиями не позволяет решать данную проблему «здесь и сейчас», несмотря на готовность, например, строить за счет бюджета г. Иркутска «доходные дома».

Безусловно, проблема является не только и не столько правовой, сколько социально-экономической, поскольку в соответствии с существующими нормами муниципальное образование г. Иркутска имеет возможность решать жилищную проблему за счет предоставления жилых помещений не по договорам социального найма исключительно таким категориям граждан, как работники органов местного самоуправления, муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий, а также подразделений участковых уполномоченных полиции УМВД России. Жилая площадь предоставляется перечисленным категориям работников на период трудовых отношений на льготных условиях до получения/приобретения ими собственного жилья.

Таким образом, в условиях существующих правовых норм считаем целесообразным привлечение бюджетных средств в случаях, когда это затрагивает категории граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий. Что, в свою очередь, устанавливает «подобные» отношения, как снятие с очереди тех людей, которым предоставлено жилое помещение в «доходном доме».

При этом в соответствии с Указом Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 7 мая 2012 г. № 600 в целях улучшения жилищных условий граждан РФ, дальнейшего повышения доступности жилья и качества жилищно-коммунальных услуг установлено обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Конечно же, строительство «доходных домов» прежде всего напрямую связано с решением указанной задачи: формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Возможно, данный указ послужит отправной точкой для модернизации экономико-правовых отношений, в результате исчезнет «парадокс»: невозможность строительства «доходных домов» органами местного самоуправления, поскольку существующие нормы права не позволяют определить те категории граждан, которые могут претендовать на арендное жилье по ценам ниже рыночных или на жилье по договорам социального найма.

В соответствии с распоряжением Правительства РФ «Об утверждении перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода»¹ разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений»².

В настоящее время отсутствует специальное законодательное регулирование правоотношений по поводу найма жилых помещений, в которых наниматель не ставит цели извлечения прибыли, в той или иной мере решает социальные вопросы, однако складывающиеся правоотношения не могут быть урегулированы в рамках договора социального найма жилого помещения.

В первую очередь предлагается разделить жилищный фонд на две группы в зависимости от целей использования:

Жилищный фонд найма, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений всех видов жилищного фонда за исключением жилищного фонда потребительского использования. Таким образом, предлагается установить, что жилищный фонд найма — это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для предоставления внаем гражданам (или в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для последующего предоставления гражданам во владение и (или) в пользование) по различным видам договоров. Эти основания пользования жилыми помещениями объединены тем, что при их использовании жилыми помещениями пользуются не собственники таких помещений и члены их семей или бывшие члены их семей или члены жилищных, жилищно-строительных кооперативов, а граждане, пользующиеся жилыми помещениями на условиях найма.

Жилищный фонд потребительского использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования.

Предлагается следующая классификация жилых помещений в составе жилищного фонда найма:

– жилищный фонд некоммерческого использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма (жилищный фонд социального использования), договорам некоммерческого найма и договорам безвозмездного пользования;

¹ Об утверждении перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода : распоряжение Правительства РФ от 29 авг. 2012 г. № 1556-р.

² О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений : проект федер. закона № 197376-6. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=101439;fld=134;dst=4294967295;nd=0.759574306950618>.

– специализированный жилищный фонд, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по договорам найма специализированных жилых помещений;

– жилищный фонд коммерческого использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, используемых собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования с целью извлечения прибыли путем предоставления во владение и (или) в пользование по договорам найма (в том числе по договорам найма в доходных домах) и по иным возмездным договорам.

При этом законопроектом предполагается ограничение категорий нанимателей по договору некоммерческого найма. Установление ограничений связано с необходимостью использования жилых помещений, предоставляемых по договору некоммерческого найма для обеспечения жилыми помещениями граждан, которые не могут приобрести жилое помещение за счет собственных и заемных средств в собственность по рыночным ценам. Это определяет необходимость установления предельного уровня доходов и стоимости имущества, находящегося в собственности граждан, имеющих право быть нанимателями. С другой стороны, более высокий уровень платы за жилое помещение, предполагающий возмещение не только текущих, но и инвестиционных расходов наймодателя, определяет невозможность предоставления таких жилых помещений гражданам, признанным в установленном порядке малоимущими без существенных бюджетных расходов на предоставление таким гражданам субсидий и иных мер социальной поддержки при оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Предлагаемым законопроектом к категории нанимателя, как стороны нового договора некоммерческого найма жилого помещения, предлагается относить граждан, которые не являются в соответствии с установленным Жилищным кодексом РФ порядком малоимущими гражданами и имеющими приходящиеся на каждого члена семьи доходы и подлежащее налогообложению имущество, находящееся в собственности такого нанимателя и членов его семьи, размер которых не превышает установленного законом соответствующего субъекта РФ уровня.

Список использованной литературы

1. Грушина О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства / О. В. Грушина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2011. — № 6 (80). — С. 140–146.
2. Суслова С. И. «Доходные дома» или жилые помещения, предоставляемые по договору найма в государственном и муниципальном жилищном фонде / С. И. Суслова // Жилищное право. — 2008. — № 5. — С. 38–44.

References

1. Grushina O.V. Housing affordability as a feature of the state economic system. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii – Izvestiya of Irkutsk State Academy of Economics*, 2011, no. 6 (80), pp. 140–146 (in Russian).
2. Suslova S. I. «Profitable houses» or premises provided under rental agreements by the governmental and municipal funds. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*, 2008, no. 5, pp. 38–44 (in Russian).

Информация об авторе

Андрюхина Анна Станиславовна — аспирант, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: a.s.andryukhina@gmail.com.

Author

Anna S. Andryukhina — PhD student, Chair of Economics and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: a.s.andryukhina@gmail.com.