

О Концепции «Социального частно-государственного партнёрства с целью реализации проектов и программ в области жилищного строительства».

Представляемая вниманию читателей статья является продолжением статьи «О Концепции «Социального частно-государственного партнёрства с целью реализации проектов и программ в области жилищного строительства, в том числе для государственных нужд» (опубликовано Журнал «Строительная орбита» № 02 (124) за февраль 2014 года, www.stroy-orbita.ru).

В этой статье была представлена организационно-финансовая модель (Концепция), обеспечивающая безусловную реализацию проектов и программ в области жилищного строительства, финансирование которых законодательством Российской Федерации предусматривается за счёт бюджетных источников финансирования. Вне зависимости ни от достаточности бюджетных средств, ни от качества управления в регионах Российской Федерации, достижение указанного результата обеспечивается за счёт формирования особой модели реализации этих программ, а именно – за счёт частной (гражданской) инициативы граждан и частных же инвестиционных ресурсов, привлечение которых обеспечивается формированием механизмов их доходности и возвратности.

В представляемой статье речь пойдёт об использовании механизмов частно-государственного партнёрства для реализации проектов и программ в области жилищного строительства, финансирование которых за счёт бюджетных, или внебюджетных источников не предусмотрено, либо предусмотрено частично.

Здесь необходимо отметить, что принципиальная острота проблем в сфере доступности жилья для широких слоёв населения (не ограничиваясь исключительно программами строительства за счёт средств бюджета) выводит их на уровень общегосударственной задачи. Указанное положение дел со всей очевидностью продемонстрировано в Указе Президента Российской Федерации № 600 от 07.05.2012г "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Исходя из этого, формирование условий доступности жилья для широких слоёв населения (по различным оценкам это от 30 до 50 процентов населения нашей страны) требует формирования организационно-финансовых механизмов, соответствующих масштабу стоящих задач.

По нашему мнению, единственным механизмом, соответствующим заданным требованиям является механизм частно-государственного партнёрства, при котором условие доступности жилья определяется как общегосударственная задача, а решение этой задачи обеспечивается за счёт частной (гражданской) инициативы предпринимательского сообщества и частных инвестиционных ресурсов.

Понятно, что привлечение частных инвестиционных ресурсов, как и в первой части Концепции, обеспечивается за счёт формирования механизмов их доходности и возвратности.

Ниже, исключительно для структурирования проблем, представлены основные задачи, поставленные Президентом РФ в его Указа № 600 в части обеспечения доступности жилья, и возможные способы решения этих проблем за счёт частных инвестиций с использованием Концепции.

Снижение цены реализации жилья является ключевым условием его доступности для граждан. Причём решение данной задачи обеспечивает не только увеличение доступности его приобретения гражданами, но, как будет показано далее, является ключевым условием формирования фонда доступного арендного жилья.

Заранее отметим, что в рамках данной статьи мы рассматриваем исключительно возможности использования земельных участков, находящихся в частной собственности и пригодных, прежде всего, для строительства малоэтажных жилых объектов (индивидуальных, блокированных и многоквартирных жилых домов). Указанный выбор определяется тем, что ресурс использования земельных участков в районах существующей застройки часто весьма ограничен и, кроме того, обеспечение этих участков инженерной инфраструктурой влечёт за собой значительные финансовые затраты, часто соизмеримые с себестоимостью строительства.

Очевидно, что стоимость реализации жилья определяется не только «аппетитами» застройщиков, но и объективно складывающейся себестоимостью строительства и другими затратами застройщиков, входящими сегодня в её состав. Такими затратами являются: стоимость инженерной инфраструктуры, стоимость земли, а также «административная» (она же коррупционная) составляющая. Постараемся оценить реальные параметры по каждой из представленных статей расходов и способы их уменьшения и, как результат, постараемся получить предел себестоимости, достижимой в рамках формируемых проектов.

Себестоимость строительства. Используемые строительные технологии на сегодня обеспечивают примерно равную себестоимость строительства (будем рассматривать вариант «под чистовую отделку»), которая составляет 19-21 тысяч рублей за квадратный метр.

Различия между технологиями существуют в основном по степени индустриализации процесса строительства и, как следствие, его качества степени зависимости от сезонности строительства, что особенно важно для нашей страны.

В рамках данного изложения мы не ставим перед собой цели углубляться в особенности различных технологий и степени их соответствия указанным требованиям, поэтому просто примем себестоимость в среднем равной 20.000 рублей за квадратный метр.

Затраты на инженерную инфраструктуру часто являются основным обоснованием роста стоимости жилья в нашей стране у действующих застройщиков, а вслед за ними – и государственных чиновников от строительства.

Не принимая во внимание существующие случаи завышения (иногда кратного) указанных затрат, в том числе при строительстве объектов жилищного строительства для государственных нужд, в рамках Концепции мы предлагаем организационно-финансовый механизм, обеспечивающий возможность полностью исключить эти затраты из состава себестоимости строительства.

Этот механизм основан на возможности финансирования проектов создания объектов инженерной инфраструктуры строящихся малоэтажных посёлков (кварталов) как обособленных имущественных комплексов, финансируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану.

В этом случае Координатор* формирует инвестиционный проект таким образом, что строительство жилья и строительство объектов инженерной инфраструктуры – это самостоятельные инвестиционные проекты, возмещение затрат по которым производится из различных источников: в одном за счёт реализации построенных объектов, а во втором – за счёт платного предоставления коммунальных услуг приобретателям жилья, по устанавливаемой государством стоимости.

** в терминах Концепции Координатор – это юридическое лицо в форме некоммерческого партнёрства, обеспечивающее формирование инвестиционного проекта на условиях, обеспечивающих доступность строящихся объектов для граждан и доходность, а также возвратность инвестиций для инвесторов проекта.*

Представленная модель финансирования создаёт условия для значительного, многократного повышения эффективности использования бюджетных средств, выделяемых на эти цели. Напомним, что формируемый сегодня Проект «Жильё для Российской семьи» предусматривает прямое бюджетное финансирование строительства объектов инженерной инфраструктуры в сумме 4.000 рублей на квадратный метр площади. При этом планируемый объём финансирования до 2017 года должен составить 100 миллиардов рублей.

Попытаемся объективно оценить различия в подходах использования указанных средств в рамках готовящейся программы Правительства и подходов в рамках нашей Концепции.

Итак, программа Правительства предусматривает прямые затраты на сумму 100 млрд.рублей из расчёта 4.000 рублей на квадратный метр. При этом эти затраты войдут в себестоимость строительства, которую в рамках этой программы планируется увеличить с 30.000 рублей до 34.000 рублей за квадратный метр.

В рамках Концепции мы предлагаем использовать только 30% бюджетных средств как инвестиционный взнос местных администраций (либо уполномоченных государственных исполнителей) в строительство имущественных комплексов «Инженерная инфраструктура», обеспечивая при этом оплату оставшихся 70% стоимости за счёт привлечения частных инвестиций.

Результат:

А. Затраты на инфраструктуру не вошли в себестоимость строительства, обеспечив при этом возможность реализации жилья по цене, установленной Государством, т.е. 30.000 рублей за квадратный метр.

В. В процессе строительства имущественного комплекса «Инженерная инфраструктура» были произведены налоговые отчисления в объёме, как минимум равном, а на самом деле даже большем, чем произведённые бюджетные затраты. Т.е. государство

компенсировало произведённые затраты на инженерную инфраструктуру через налоговые поступления в тот же отчётный период.

С. Юридически и практически принципиально важно (для бюджета), что строительство инженерной инфраструктуры обеспечивает частный исполнитель за счёт собственных средств, а бюджетные средства (взнос 30%) используются им только как соинвестирование. Такой порядок финансирования исключает саму возможность завышения себестоимости строительства, а значит – обеспечивает безусловное и давно искомое Правительством повышение эффективности использования средств бюджета.

Д. Двойная выгода: Первая – затраты муниципалитета, или госисполнителя, уже компенсированы через налоги, вторая – в их собственности остаётся доля (30%) в созданном имущественном комплексе. В дальнейшем эта доля может являться либо источником неналогового дохода для выполнения социальных функций в рамках программы доступности (субсидирование приобретения жилья, либо части первоначального взноса для отдельных категорий граждан и т.д.), либо являться обеспечением для привлечения средств с целью реализации программы доступности на последующих этапах.

Таким образом, использование средств бюджета на основе Концепции не просто эффективнее предлагаемых Правительством механизмов, а эффективнее в бесконечное количество раз (т.к. средства бюджета возвращаются), плюс к этому – сформированный имущественный комплекс, стоимость которого в разы превышает стоимость произведённых затрат (при финансовой эффективности имущественного комплекса ~ 20%) и также плюс ежегодный доход от его последующей эксплуатации.

Последний компонент себестоимости строительства – стоимость земли.

Сформированный в 2004 – 2005 годах так называемый «Пакет законов о доступном жилье», состоящий из 21 законопроекта, действующих и сегодня, предусматривает приобретение прав на использование земельных участков, находящихся в государственной, или муниципальной собственности, исключительно на платной основе.

Совершенно очевидна полная несуразность такого положения. Почему в рамках государственных программ строительства земля должна приобретаться на платной основе? Ведь очевидно, что это напрямую увеличивает его себестоимость, а значит, приводит к обратному результату, искомому в рамках госпрограмм – снижению доступности жилья.

Тогдашнее обоснование по данному вопросу было основано на исключении возможности коррупционных злоупотреблений распорядителей земельных участков (местных администраций, либо государственных чиновников). Сегодня такое объяснение кажется одновременно и странным, и грустным, и даже местами смешным, т.к. эти законы тогда депутаты (в основном единороссы) формулировали и принимали для своих же однопартийцев - чиновников, видимо заранее предполагая у них преступность намерений в данном вопросе.

Сегодняшнее земельное законодательство, хотя и оставляет некую «лазейку» в возможности безвозмездной передачи земельных участков под государственные программы на безвозмездной основе (Ст.24, п.5 ЗК РФ), но тут же и ограничивает эту возможность случаями, когда финансирование таких проектов на 100% осуществляется за счёт средств бюджета.

Исходя из этого, рассматривая вопрос формирования себестоимости строительства с использованием Концепции, мы приходим к выводу, что эта величина определяется прямой себестоимостью строительства + удельной стоимостью земельных участков, приведённой к количеству строящегося на этих участках жилья.

Чтобы закончить с оценкой компонентов себестоимости строительства и оценкой способов её снижения мы принимаем, что при реализации государственных программ мы добьёмся того, что коррупционная составляющая стоимости у нас равна нулю.

С учётом того, что значительная часть земельных участков, пригодных для рассматриваемого типа строительства, находятся сегодня в частной собственности, из опыта их использования можно сказать, что удельная стоимость земли в составе себестоимости строительства в среднем составляет от 2 до 5 тысяч рублей за квадратный метр строящегося жилья.

Таким образом, представленные цифры дают нам расчётную себестоимость строительства в рамках Концепции, равную 21 – 24 тысячи рублей за квадратный метр. Исходя из этого, реализация жилья по фиксируемой государством цене 30.000 рублей за квадратный метр обеспечивает получение застройщиком чистого дохода в размере от 20 до 30%.

Много это, или мало?

При ответе на этот вопрос необходимо учесть, прежде всего, то, что стоимость жилья – это не только цена его продажи застройщиком. Эта цена является продуктом рыночных отношений, основанных на балансе спроса и предложения. Поэтому установление правил, по которым жильё будет реализовываться отдельным категориям граждан по фиксированной цене, как и определение самих этих категорий, равно как и ограничения спекулятивного оборота этого жилья – это прерогатива государства. Что касается вопроса стоимости реализации жилья, то в рыночных условиях его лучше оставить на откуп социально ответственного бизнеса, не забыв при этом, что оценка гражданской позиции этого бизнеса может измеряться не только в деньгах.

Что касается возможной величины дохода, то здесь необходимо подчеркнуть, что строительство и реализация жилья на заданных по стоимости условиях, обеспечит для застройщика практически неограниченный объём реализации, при котором низкая рентабельность будет компенсирована значительным объёмом продаж.

Далее. Создание мотиваций для частного бизнеса, создание условий для строительства жилья по ценам, близким к себестоимости, создают условия для решения второй задачи обеспечения доступности жилья для граждан, поставленной Президентом страны, формирования фонда доступного арендного жилья.

В рамках общественной дискуссии по данному вопросу представители компаний – застройщиков, обеспечивающих формирование и поддержание (при попустительстве властей) монопольно высоких цен, утверждают о невозможности эффективной реализации проектов строительства арендного жилья, обосновывая это, прежде всего, высоким периодом окупаемости подобных проектов. При этом называются сроки от 15 и даже до 25 лет.

Оставляя подобные утверждения на совести их авторов, разработчиками Концепции сделан простой расчёт, основанный на формировании себестоимости по представленным выше правилам, который показывает: в случае, когда себестоимость строительства у застройщика в рамках Концепции составляет в среднем 23.000 рублей за квадратный метр, а удельная ставка арендной платы составляет 4.000 - 6.000 рублей/кв.метр в год (что обеспечивает стоимость ежемесячных арендных платежей за однокомнатную квартиру площадью 33 квадратных метра на уровне 11.000 - 16.500 рублей в месяц), то рентабельность таких проектов составляет от 14,5-21,8 процент годовых.

По-нашему мнению, это вполне приемлемая финансовая эффективность для социально ответственного бизнеса. Что же касается перспектив развития такого типа бизнеса, то в нашей стране он имеет бесконечные перспективы развития.

Что касается участия государства в формировании и реализации подобных проектов, то возможности здесь ничем не ограничены: от формирования перечней граждан, имеющих право на аренду на заданных условиях, до возможности участия бюджетными средствами на условиях, аналогичных созданию объектов инженерной инфраструктуры.

Элементарные экономические расчёты показывают, что в случае, когда государственный исполнитель (или муниципалитет) использует те же 30% бюджетных средств на строительство арендного жилья, а оставшиеся 70%, необходимых для строительства, привлекает через Координатора в виде кредита, ставка ежемесячной аренды для граждан, обеспечивающая обслуживание кредита, для той же однокомнатной квартиры составит 8.500 рублей в месяц, или в среднем 3.200 рублей за квадратный метр в год (при кредите, предоставленном под 10% годовых на 15 лет). При этом, что особенно важно, возврат привлечённых бюджетных средств также будет произведён через налоговые выплаты в процессе строительства, а после погашения кредита построенное таким образом жильё останется в собственности государственного исполнителя (или муниципалитета).

Снижение процентной ставки по кредитам гражданам.

Данная задача определяется как приоритет развития государства, хотя существующая на сегодня процентная ставка по ипотеке является исключительно результатом деятельности самого государства и государственных исполнителей. Граждане, общество в этом не участвуют, хотя для их кредитования используются бюджетные средства.

Исходя из того, что в рамках Концепции её разработчики используют только доступные им способы решения государственных программ, а вопрос использования бюджетных средств, выделяемых на эти цели, не входит в их компетенцию, мы можем говорить только о возможности снижения величины платежей для граждан, приобретающих жильё с использованием Концепции.

Понятно, что если в рамках Концепции Координатор обеспечивает снижение цены реализации жилья по отношению к сложившейся в данном регионе, то граждане привлекают для покупки жилья ипотечный кредит в меньшей сумме (при одной и той же величине собственных средств). Следовательно, при одной и той же процентной ставке (устанавливаемой по-факту

государством) абсолютная величина ипотечных платежей будет тем меньше, чем ниже цена покупки.

Таким образом, снижение цены реализации жилья с использованием Концепции обеспечивает и одновременное снижение сумм ипотечных выплат гражданами, что абсолютно соответствует их потребительским ожиданиям, равно как и решению задачи снижения процентной ставки по ипотеке, поставленной Президентом страны.

Разработка комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

Решение задачи переселения граждан из аварийных жилых домов в рамках Концепции обеспечивается за счёт использования средств Фонда реконструкции ЖКХ, выделяемых на эти цели, для строительства объектов арендного жилого фонда с использованием схемы, представленной выше. В этом случае все перечисленные выше бюджетные последствия сохраняются, а сформированный Фондом арендный жилой фонд используется для временного отселения граждан сносимых жилых домов, на месте которых обеспечивается строительство нового жилья по существующей инвестиционной схеме.

При этом средства, вырученные администрациями от реализации прав на использование земельных участков под сносимыми аварийными домами, также могут использоваться ими по инвестиционной схеме, т.е. на условиях возвратности и доходности.

При решении вопроса доступности жилья для граждан, проживающих на территории крупных городов, Концепция предлагает использование комплексных мер, обеспечивающих решение вопросов, специфичных именно для этих территорий.

К таким вопросам можно отнести:

✚ недостаточность, либо существенную ограниченность предложений по свободным земельным участкам, пригодным для нового строительства.

✚ Невозможность строительства инженерной инфраструктуры в форме обособленных имущественных комплексов.

✚ Высоким рыночным уровнем стоимости жилья на этих территориях.

Решение вопросов доступности жилья для граждан со средним уровнем доходов, проживающих на территории крупных городских мегаполисов, Концепция предусматривает с использованием следующих организационно-финансовых механизмов:

А. Для граждан, уровень доходов семей которых ни при каких условиях не позволяет приобрести жильё в крупных городах (количество таких семей по различным оценкам составляет сегодня от 70 до 90 % граждан), Концепция предусматривает формирование программ строительства малоэтажных жилых посёлков для пожилых членов таких семей.

Особенностью таких проектов застройки является строительство индивидуальных блокированных и малоэтажных многоквартирных жилых домов с квартирами, площадь которых соответствует социальным нормам, а стоимость – стоимости, установленной в рамках

Приоритетного проекта (30.000 руб/кв.м). Таким образом, стоимость предлагаемых благоустроенных квартир при площади от 54 до 72 квадратных метров будет в среднем 3-4, а для Москвы в 5-10 раз ниже, чем средняя стоимость аналогичного жилья в этих городах.

Авторам Концепции, когда речь заходила об указанных посёлках, уже ни раз приходилось слышать слова «гетто», «выселки» и другие. В ответ на это хотелось бы сказать, что во-первых, вопрос качества создаваемых для рассматриваемых целей посёлков это всегда вопрос совести и гражданской позиции застройщиков, во-вторых приобретение домов в таких посёлках – это исключительно индивидуальный выбор самих приобретателей, а в-третьих, указанная практика достаточно широко распространена в странах ЕЭС, а сами проекты в указанной сфере пользуются всемерной поддержкой государства.

Привлекательность такого рода жилья будет определяться тем, что семьи со средним уровнем доходов получают не только возможность увеличить собственную жилую площадь за счёт создания достойных (и более комфортных) условий жизни для собственных родителей на условиях в несколько раз доступнее, чем существующие у них сегодня, но ещё и тем, что приобретаемые гражданами объекты могут использоваться семьями для временного загородного проживания в летний период, либо выходные дни.

Б. Для создания условий, обеспечивающих формирование фонда доступного арендного жилья в крупных городах, Концепция предусматривает внедрения технологии надстройки с одновременной реконструкцией существующих жилых, административных и общественных зданий.

Указанные технологии известны и эффективно используются в мировой практике с середины XX века и показали свою высокую эффективность.

Средняя себестоимость строительства жилья на условиях «под ключ» в этом случае составляет от 25 до 30 тысяч рублей за квадратный метр, что обеспечивает условия для формирования финансово эффективных проектов частно-государственного партнёрства, с использованием механизмов Концепции.

Вывод: Концепция обеспечивает доступность жилья для всех категорий граждан Российской Федерации, но при этом она вторгается в область монопольной деятельности отдельных застройщиков, осуществляющих эту деятельность при «заинтересованном» попустительстве властей. Поэтому сегодня авторам Концепции уже пришлось столкнуться с полным неприятием предлагаемых механизмов, не смотря на их полное соответствие сегодняшним требованиям Общества, Граждан и Президента страны.

Концепция разработана с одной целью – действительно, не на словах, а на деле обеспечить экономическую безопасность и процветание России.

Нам всем необходимо понять, что обеспеченность жильём населения напрямую влияет на безопасность государства. Поэтому мы настаиваем, чтобы условия доступности жилья, изложенные в Концепции, были доведены до каждого гражданина России в форме федерального юридического документа, принятого к исполнению Правительством и всеми субъектами РФ.

На начальном этапе мы предлагаем определить два-три региона для осуществления полномасштабного эксперимента, что Авторы Концепции уже начали делать собственными силами.

Именно благодаря этому опыту сегодня мы можем сказать, преодолеть противодействие сложившейся системе будет очень сложно, но достижение результата в рассматриваемом вопросе обеспечит исполнителям славу первопроходцев и бесконечную благодарность граждан.

Авторы:

_____ Тишков Василий Вадимович

_____ Рабинович Виктор Соломонович