

Механизм обеспечения инвестиционной привлекательности и создания позитивного имиджа строительной и жилищной сферы субъектами территориального общественного самоуправления северных регионов

© 2009 Л.С. Лычкина

Мурманский филиал Московской академии предпринимательства при Правительстве Москвы

Рассматриваются особенности сферы жилищно-коммунального хозяйства северных регионов на примере Мурманской области. Приводится инструментарий обеспечения финансовой устойчивости, инвестиционной привлекательности и создания позитивного имиджа ЖКХ субъектами территориального общественного самоуправления.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), финансовая устойчивость, инвестиционная привлекательность, позитивный имидж.

Жилищно-коммунальное хозяйство Мурманской области представляет собой единый комплекс объектов жилищного фонда, внешнего благоустройства и коммунального хозяйства.

К жилищному фонду г. Мурманска относятся 2452 дома общей площадью 6913,4 тыс. м². Общее количество квартир составляет 140 460¹.

Проанализируем структуру инвестиционных вложений в модернизацию, реконструкцию и новое строительство как наиболее активных элементов основных средств в сравнении с аналогичной структурой регионов Северо-Западного федерального округа за период 2006–2007 гг. (см. таблицу).

Следует отметить крайне низкие части отраслевой структуры инвестиций Мурманской

области в жилищное хозяйство (2006 г. – 0,8%, 2007 г. – 1,1%), в строительство (2006 г. – 0,7%, 2007 г. – 0,9%). Данный факт является свидетельством того, что стратегические цели развития Мурманской области могут быть достигнуты, если органы местного самоуправления будут предпринимать оперативные управленческие решения.

Для повышения инвестиционной привлекательности сферы строительства и жилищного хозяйства Мурманской области можно рекомендовать внедрение “стандартов лучшей практики”.

1. Заключение органами местного самоуправления договоров подряда на строительство муниципального жилья со строительными организациями, отобранными на конкурсной основе

Отраслевая структура инвестиций в основной капитал за 2006–2007 гг.,
% от общего объема инвестиций в основной капитал*

Регион	Годы													
	2006							2007						
	Промышленность	Строительство	Транспорт	Связь	Торговля, общественное питание, оптовая торговля	Жилищное хозяйство	Образование	Промышленность	Строительство	Транспорт	Связь	Торговля, общественное питание, оптовая торговля	Жилищное хозяйство	Образование
РФ	38,7	3,8	20,7	2,9	3	11	1,5	43	2,7	19	4	2,4	9,4	1,7
Северо-Западный федеральный округ	41,4	4,4	32,6	4,0	1,2	4,0	0,6	41	2,8	28	3,6	2,2	5,0	0,6
Мурманская область	60,1	0,7	19,2	2,1	0,9	0,8	1,1	53	0,9	20	3,5	1,6	1,1	1,6

* Космин Н.П. Планирование и регулирование проектного инвестирования в регионе. СПб., 2007. С. 62.

¹ О состоянии основных фондов (средств) и инвестиционной деятельности в базовых отраслях экономики Мурманской области в 2006–2007 годах: Аналитическая записка / Мурманский облкомстат. □5 от 26.01.2008.

В международной практике оказания помощи в улучшении жилищных условий отдельных категорий граждан (с невысоким уровнем дохо-

дов, многодетных семей) существуют различные подходы к финансированию строительства социального жилья (т.е. жилья, предназначенного для предоставления семьям на правах найма).

Одним из способов, реализуемых в ряде стран (в частности, в Польше), является финансирование строительства социального жилья за счет бюджетных средств. Использование средств местных бюджетов, как правило, сочетается с привлечением средств частных инвесторов и кредитов банков.

Практика участия местных бюджетов в финансировании строительства социального жилья предполагает следующие этапы:

- планирование бюджетных расходов в части финансового обеспечения строительства социального жилья. Объем требуемых средств определяется, с одной стороны, потребностью в новом строительстве социального жилья, а с другой – проведенным технико-экономическим обоснованием предлагаемых строительных проектов;

- проведение тендера среди строительных организаций на право строительства социального жилья;

- заключение контракта на строительство социального жилья между отобранной в ходе тендера строительной организацией и органами местного самоуправления. В контракте содержатся сроки начала и окончания строительства, стоимость жилого дома, обязательства со стороны строительной организации по привлечению средств для софинансирования строительного проекта, соотношение социальной и коммерческой частей объекта, качественные характеристики строящегося дома. К контракту прилагается технико-экономическое обоснование строительного проекта;

- организация финансирования строительства социального жилья на основе заключенного контракта и в соответствии с предусмотренными этапами строительного цикла;

- осуществление контроля за сроками и качеством застройки.

Интересен опыт Алматы (Республика Казахстан) в организации финансирования строительства жилья для граждан, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий. Участие органов местного самоуправления (акимата) в строительстве фонда муниципального жилья осуществляется следующим образом:

- акимат организует конкурс среди строительных организаций на право строительства муниципальных домов (главный критерий – соотношение “цена – качество”);

- отобранная в процессе конкурса строительная организация заключает договор с акиматом,

в соответствии с которым город отводит строительные площадки и обязуется выкупить определенное количество квартир в построенном жилом доме; эти квартиры предназначены для семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий;

- строительная организация финансирует строительство жилого дома за счет собственных средств и кредитов банка;

- акимат выкупает готовое жилье для предоставления его гражданам-очередникам на правах социального найма.

В России также начинает развиваться практика бюджетного финансирования строительства социального жилья с использованием тендера при отборе строительных организаций. Однако ее широкое применение ограничено монополизмом, характерным для большинства муниципальных строительных рынков. Поэтому принятые во многих регионах и муниципалитетах постановления о проведении конкурсов при финансировании строительства жилья за счет бюджетных средств носят формальный характер и на практике не реализуются. А бюджетные средства, предназначенные для жилищного строительства, направляются застройщикам или жилищным строительным фондам, тесно взаимодействующим с органами местного самоуправления.

2. Раскрытие информации о проектах жилищного строительства с привлечением средств граждан

Анализ существующей ситуации на рынке долевого финансирования строительства показывает, что большинство применяемых схем сопряжено с серьезными рисками для граждан. Помимо правовой неурегулированности взаимоотношений между сторонами жилищного проекта, одной из главных причин, обусловившей наличие таких рисков у граждан, является отсутствие достаточной информации о деятельности строительных компаний, привлекающих средства частных инвесторов. В результате граждане вкладывают свои средства в проекты, риски которых они не в состоянии не только контролировать, но и идентифицировать.

Решением данной проблемы может стать внедрение в практику единых стандартов при реализации жилищных проектов, установленных в проекте федерального закона “О защите прав граждан, вкладывающих денежные средства в строительство или приобретение жилья”. Указанные стандарты нацелены на создание условий, при которых любое лицо, которое намерено привлечь средства граждан с целью построить и в дальнейшем распределить жилье, уже на этапе объявления о начале жилищного проекта предо-

ставило бы полную и публичную информацию о себе, своем финансовом положении, своих основных партнерах по проекту, а также определило порядок и условия, на которых жилье будет построено и в дальнейшем распределено между частными инвесторами.

Как подтверждение целесообразности применения указанных механизмов и оценки уровня затрат по их исполнению для всех участников рынка должна быть осуществлена реализация демонстрационного проекта. Его целями являются:

- практическая апробация схемы реализации ряда положений проекта федерального закона «О защите прав граждан, вкладывающих денежные средства в строительство или приобретение жилья»;
- демонстрация на практике того факта, что использование предлагаемых процедур, направленных на обеспечение прозрачности при реализации строительных проектов с привлечением сбережений частных инвесторов на цели строительства жилья, не приведет к существенному повышению расходов по подготовке проекта и проведению строительных работ;
- проверка положений, согласно которым осуществляется создание системы привлечения средств граждан к реализации проектов жилищного строительства, основанной на принципах публичности и открытости информации.

Внедрение указанного стандарта:

- приведет к снижению рисков граждан, участвующих своими средствами в строительстве жилья, что позволит более широко использовать их инвестиционный потенциал;
- окажет положительное воздействие на развитие добросовестных строительных компаний (организаторов жилищных проектов) и на развитие строительной отрасли в целом.

Результатом сотрудничества станет начало привлечения компаниями средств частных инвесторов с использованием рекомендаций и методологии обеспечения прозрачности деятельности компаний по реализации строительных проектов и эффективной защиты интересов граждан, участвующих в проекте. Апробированная методология будет предложена профессиональным союзам и ассоциациям отрасли в качестве добровольно принимаемых ими на себя нормативных требований для исполнения. Также планируется в дальнейшем отработка процедур и механизмов создания публичного реестра «строительных намерений» компаний, готовых сделать данную информацию открытой на добровольной основе. Основные мероприятия реализации привлечения средств частных инвесторов в долевое строительство можно разбить на две

группы: мероприятия подготовительного этапа; мероприятия этапа реализации.

В число мероприятий подготовительного этапа входят действия по организации и подготовке условий для реализации основных механизмов эффективного жилищного финансирования:

- разработка формы и содержания проектной декларации и перечня сопутствующей документации по проектам строительства жилья с привлечением средств граждан;
- разработка примерного договора участия в финансировании строительства жилья, рекомендуемого к использованию при привлечении средств граждан.

Мероприятия этапа реализации уже предполагают непосредственные действия организатора жилищного проекта и местной администрации.

А. Организатор жилищного проекта, который выполняет следующие функции:

- 1) осуществляет подготовку и регистрацию проектной декларации, в которой указывает: сведения о себе как об организации; сведения о своем финансовом положении; сведения о существенных характеристиках жилищного проекта, на финансирование которого привлекаются средства частных инвесторов; сведения об условиях и процедурах взаимоотношений с участниками жилищного проекта по поводу реализации жилищного проекта и распределения его результатов;
 - 2) своевременно вносит соответствующие изменения в следующие документы: проектную декларацию (во все зарегистрированные копии); договоры, заключенные с участниками жилищного проекта;
 - 3) обеспечивает доступность для изучения зарегистрированной проектной декларации всеми заинтересованными лицами;
 - 4) осуществляет мероприятия, связанные непосредственно с привлечением средств граждан, только после регистрации проектной декларации по конкретному жилищному проекту;
 - 5) по окончании реализации жилищного проекта письменно уведомляет (в форме отчета о распределении результатов жилищного проекта) регистрирующий орган о завершении проекта и выполнении всех своих обязательств.
- Б. Администрация муниципального образования в рамках существующего структурного подразделения (или другого уполномоченного ею учреждения) организует регистрирующий орган, который выполняет следующие функции:

- 1) осуществляет действия по регистрации представляемых организаторами жилищных про-

ектов двух копий (по каждому проекту) проектных деклараций путем проверки представленной информации на соответствие ее установленному перечню;

2) по запросу (заявлению) организаторов жилищных проектов своевременно вносит соответствующие изменения в ранее зарегистрированные проектные декларации;

3) обеспечивает ответственное хранение контрольных экземпляров и ведение реестра зарегистрированных проектных деклараций;

4) обеспечивает доступность хранящихся у него проектных деклараций для изучения всеми заинтересованными лицами;

5) после получения уведомления от организатора жилищного проекта о завершении жилищного проекта и выполнении им всех обязательств

перед участниками проекта осуществляет регистрацию завершения жилищного проекта (обеих копий проектной декларации).

Среди факторов успешного внедрения стандарта можно отметить желание местных строительных компаний открыто предъявлять информацию о проектах жилищного строительства, для осуществления которых планируется привлечение средств граждан, а также активную позицию администрации в желании сделать рынок инвестиций в жилищное строительство безопасным, эффективным и цивилизованным.

Наряду с положительными результатами внедрения механизмов по открытию информации выявлен ряд моментов, требующих дальнейшего изучения и взаимодействия с представителями администраций муниципальных образований².

Поступила в редакцию 09.12.2008 г.

² Кодекс лучшей практики. М., 2004. С. 498.