

**КЛЮЧЕВЫЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ МОДЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕГИОНАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОЦЕССОВ***Смирнова Ольга Павловна (smirnowa07@rambler.ru)**Беляева Светлана Вадимовна**ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет»*

В работе представлены ключевые вопросы, касающиеся основных механизмов регулирования жилищных процессов, предметом исследования которых, являются теоретические, методические и практические аспекты инвестиционной деятельности жилищного строительства. Основными механизмами регионального регулирования жилищных процессов выступают различные формы финансовой поддержки, а также налоговые, амортизационные и ценовые методы стимулирования.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, финансовая поддержка, стимулирование, инвестиционная деятельность, механизм регулирования жилищных процессов.

Решение жилищной проблемы – одна из наиболее острых проблем настоящего времени. Необходимость реализации жилищной реформы должна быть связана с решением ряда важнейших задач, в числе которых организация эффективного и доступного механизма финансирования жилищного строительства, создание адекватной новым экономическим условиям системы управления жилищной сферой, переход на новые принципы и методы управления, внедрение рыночных отношений в жилищную сферу. Конечной целью таких преобразований должно стать: создание доступных инструментов кредитования населения, а также участников жилищного строительства; обеспечение жильем нуждающихся семей (решение жилищной проблемы); повышение эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства, и т.д.

Функционирование любого хозяйственного механизма в экономической структуре общества предопределяют особенности его составляющих. Именно хозяйственный механизм общества учитывает действие совокупности внешних факторов, воздействующих как на сам этот механизм, так и на его элементы. Переход к рыночной экономике, появление многообразных форм собственности, отказ от жесткого централизованного планирования вызвали необходимость поиска новых подходов и решений к управлению экономическими процессами, изменения инвестиционной политики государства и предприятий, структуры инвестиционной сферы, состава и роли инвесторов на рынке инвестиций. При различных состояниях экономики возникают особые механизмы функционирования процесса инвестирования.

Основными формами финансовой поддержки, которые могут быть использованы региональным органом управления, выступают:

- субсидии, представляющие собой безвозвратные пособия участникам программы жилищной политики в критические моменты ее становления и развития. Субсидирование должно иметь строго оговоренные направления, связанные с реализацией проектов, ре-

зультативность которых выходит за рамки действующих рыночных критериев эффективности, макроэкономические последствия реализации которых будут значительно выходить за пределы эффекта для одного участника;

- дотации - ассигнования из бюджета на покрытие убытков от деятельности основных участников жилищной политики, а так же соответствующей инфраструктуры. Субсидии и дотации должны носить разовый характер и увязываться с реализацией конкретных проектов и программ;

- реальные инвестиции - долгосрочные вложения региональных капиталов в выполнение исследований и разработок некоммерческой, социально-экономической направленности. Вложение ресурсов совместно с негосударственными структурами на условиях их капитализации характеризует предпринимательские функции органов управления регионом; и предполагает окупаемость региональных инвестиций в те же сроки и на той же основе, что и средств коммерческих предприятий, участвующих в проекте. Необходимость регионального предпринимательства на современном этапе развития России и особенно таких областей, как Ивановская, обусловлена, в первую очередь, недостатком средств частного капитала для вложения в самые эффективные проекты развития жилищной сферы. Впоследствии региональное предпринимательство от инвестиции должно перейти к следующей форме финансовой поддержки - финансовым инвестициям;

- финансовые инвестиции представляют собой вложение региональных средств в операции с ценными бумагами, особое место среди которых должны занимать акции жилищно-активных в рамках региональных приоритетов предприятий;

- финансовый лизинг, суть которого сводится к покрытию части затрат, которые несут предприятия. В рыночной экономике функцию аренды, связанную с передачей во временное пользование оборудования, транспортных и иных материальных средств, выполняют, как

правило, частные лизинговые компании, отдельные предприятия и банковские структуры. В нашей стране наиболее реально развитие лизинговых операций путем создания смешанных государственно-частных лизинговых компаний, учредителями которых наряду с региональными управленческими структурами могли бы стать предприятия, заинтересованные в стабильных поставках своего оборудования, и строительные предприятия - потребители этого оборудования. Высокий уровень инфляции и чрезмерно высокие ставки банковского процента затрудняют лизинговую деятельность. Роль органов управления в решении данной проблемы видится в покрытии части расходов лизинговых компаний, либо в частичной компенсации стоимости капиталовложений на приобретение оборудования.

Для того чтобы участники жилищных процессов не превращались в иждивенцев государства, по нашему мнению, необходимо финансовую поддержку строить исходя из следующих принципов:

- многоканальности системы получения дополнительных финансовых средств, означающей множественность источников финансирования жилищно-активных хозяйствующих субъектов, имеющих возможность привлекать для реализации своих проектов средства из бюджетов различных уровней, внебюджетных фондов, капиталы частных инвесторов и заемные ресурсы;

- приоритетности регионального финансирования, т.е. предоставления наибольшей финансовой помощи структурам, вписывающимся в русло региональной стратегии и соответствующим избранному социально-экономическим приоритетам;

- целенаправленности финансирования, означающей выделение региональных средств под конкретные жилищные программы и проекты на основе конкурсности программ и исполнителей, а также контрактно-договорных форм организации взаимоотношений участников их разработки и выполнения;

- совместимости форм и методов финансовой поддержки жилищной политики с другими экономическими регуляторами на основе учета мотивационных факторов потребителя; интегрированности средств с частными инвестициями посредством участия в капитале вновь создаваемых структур. В соответствии с данным принципом региона инвестиции должны вкладываться в развитие тех направлений жилищной политики, эффективность которых подтверждается складывающейся рыночной конъюнктурой. В этом случае органы управления территорией выступают как бы в роли рядового инвестора, вкладывающего финансовые средства в соответствии с рыночными критериями эффективности, направляя дополнительный

приток капиталов в те сферы жилищного строительства, которые обеспечивают наиболее высокую норму прибыли;

- точной адресности предоставления региональных финансовых средств и подконтрольности целенаправленности их использования и результативности.

Практика безвозвратного финансирования приемлема для определенного круга региональных проблем, преимущественно связанных с реализацией региональных жилищных программ и проектов. Во многих случаях в целях поддержки жилищной деятельности вполне допустимо выделение финансовых средств на возвратной основе. В данном случае речь идет о региональном кредитовании жилищной деятельности, реализации программ и проектов, ориентированных на получение коммерческого успеха.

Мы считаем, что основными формами регионального кредитования могут выступать:

- ✓ прямые льготные займы, предоставляемые либо целевым образом, либо на конкурсной основе. Механизм льготного кредитования предполагает снижение процентной ставки за предоставляемый кредит или увеличение сроков кредитования в зависимости от степени важности реализации проекта региона, уровня рентабельности при коммерческой реализации проекта в сочетании с достигнутым социальным эффектом и других показателей;
- ✓ гарантированные займы, предполагающие получение кредита участниками жилищной деятельности в системе коммерческого кредитования под гарантию региональных коммерческих структур. Гарантия может быть выдана на случай провала проекта. Предполагается, что органы управления территорией возьмут на себя обязанность погашения коммерческого кредита и уплаты процентов по нему в случае коммерческой неудачи проекта, либо гарантируют кредитору материальное обеспечение невозвращенной ссуды (например, недвижимостью, земельными участками и т.п.), т.е. предоставляют своего рода залог, который гарантирует банкам получение в срок кредитов и процентных платежей по ним. В случае гарантирования займов речь идет не столько о создании льготных, сколько равных условий для получения кредитов. При выдаче кредита коммерческий банк уже не столько волнует статус предприятия или сумма запрашиваемого кредита, ссуды, т.е. наличие у исходного заемщика собственного капитала или других гарантированных источников дохода помимо той деятельности, на развитие которой направлен кредит. Задачей

местных органов власти выступает создание равных условий получения займов для общественного производства и рыночных инфраструктур посредством соответствующей системы гарантий. Гарантирование банкам возврата кредита предполагает кредитное страхование, законопроект по которому, в настоящий момент, к сожалению, так и не принят.

Помимо основных принципов, присущих кредиту как элементу финансово-кредитной системы - срочности, платности и возвратности, кредитование жилья (недвижимости) обладает, по нашему мнению, специфическими особенностями принципиального характера. Они связаны, во-первых, с разделением и распределением риска деятельности в жилищной сфере, во-вторых, с льготным характером предоставления средств, в-третьих, с этапностью кредитования.

Сущность первого принципа состоит в том, что риск вложения капиталов в жилищную политику распределяется между государством, инвестором и участником либо пропорционально объему инвестиций, либо в соответствии с каким-либо другим признаком, например, заранее обусловленной долей. В случае благоприятного исхода событий полученный кредит подлежит возврату кредитору в лице региональных органов власти, а при отсутствии коммерческих результатов требуемая к возврату сумма распределяется между кредитором и заемщиком, способствуя тем самым ее снижению.

Льготный характер кредитования предполагает существование особых условий для участника в использовании государственных заемных ресурсов, стимулирующих жилищную деятельность.

Этапность кредитования позволяет контролировать эффективность и целенаправленность использования кредитных ресурсов по мере реализации проекта.

Кредитная поддержка должна иметь продолжение только при условии, что заемщику удастся доказать использование полученных средств через общепринятую систему технико-экономических показателей.

На создание равных условий хозяйствования участникам нацелено и налоговое регулирование. В некоторых странах более половины всех средств, выделенных по закону участникам, предоставляются в виде освобождения их от уплаты налогов. Уменьшение объема доходов, изымаемых государством в бюджет посредством системы налогообложения, способствует частичной компенсации расходов, связанных с жилищной деятельностью и, таким образом, выравниванию условий хозяйствования. К тому же, согласно кейнсианской модели управления государством, снижая налоги и

вводя дополнительные льготы при обложении доходов и капиталов, государство способствует расширению совокупного спроса в экономике, что, в свою очередь, оказывает благоприятное воздействие на экономическую конъюнктуру. Увеличение налогов, напротив, ведет к сужению совокупного спроса. Нельзя не согласиться с мнением, что одним из преимуществ налоговой поддержки участников программ, в отличие от прямых субсидий, выступает то, что многие виды льгот могут быть предоставлены не авансом, а в качестве поощрения за реальную инвестиционную деятельность.

Современные преобразования в российской системе налогообложения позволяют использовать механизм налогового регулирования не только на федеральном, но и на региональном уровне. При этом механизм налогового воздействия на уровне региона мы предлагаем строить в соответствии со следующими основными принципами:

- преобладанием стимулирующей функции налогообложения жилищной деятельности и ее результатов, осуществляемой в рамках общенациональных и региональных приоритетов над фискальной. Фискальная функция налогообложения, как уже было отмечено, связана со сбором средств содержания на должном уровне и приумножения общественного достояния;

- комплексным охватом стимулирующего налогового регулирования всех стадий жилищной политики и ее участников на период ее осуществления;

- стимулированием инвестиционной активности субъектов всех форм хозяйствования в жилищной сфере в целях привлечения частных капиталов как региональных, так и с других территорий России, к обновлению программ и повышению конкурентоспособности строительной продукции в регионе, росту технического уровня строительного производства и обновлению активной части основного капитала;

- совместимостью налогового воздействия с другими формами и методами регионального регулирования.

Основные формы налогового стимулирования общеизвестны – освобождение от уплаты налогов, изменение налогооблагаемой базы, понижение налоговых ставок, отсрочка платежа (налоговый кредит) - и нет необходимости вводить какие-либо новые формы. Важно правильное применение имеющихся возможностей налогового регулирования к существующей системе регионального налогообложения или к видоизмененной в целях укрепления финансовой базы местных бюджетов и упрощения порядка взимания налогов.

Амортизационное регулирование связано в основном со стимулированием стадии строительства, потреблением средств производства

и особенно машин, оборудования, аппаратов, приборов, механизмов и т.п. Изменение условий амортизации основных фондов влечет уменьшение или увеличение сроков покрытия расходов на техническое перевооружение действующего производства, оснащение активными фондами новых производственных мощностей. Изменение единовременной нормы амортизационных отчислений, относимых на себестоимость работ, способствует ускоренному возмещению затрат приобретения основных фондов в целях их замены новыми, более прогрессивными или покрытию долгов, связанных с их приобретением.

Искусственное увеличение себестоимости строительства в связи с измененной суммой амортизационных отчислений напрямую отражается на доходе от его реализации. Таким образом, изменение условий амортизации основных фондов влияет либо на конкурентоспособность строительной продукции, либо на уровень налогообложения доходов хозяйствующих субъектов. В случае, если на обновленных фондах производятся радикальные новшества, не имеющие рыночных аналогов, первоначальная высокая цена может не остановить потребителя, соизмеряющего цену с потенциальным эффектом комфортности жилья. Зато дальнейшее снижение себестоимости за счет исчерпания амортизационных отчислений позволит либо снижать цены, вступив тем самым в ценовую конкуренцию, либо резко увеличить доходы, компенсировав предыдущие потери налогообложения. Таким образом, изменение условий амортизации самым тесным образом переплетается с налоговым регулированием деятельности в жилищной сфере на стадии потребления и имеет возможность ускорять или тормозить обновление основных фондов строительной организации.

Амортизационное регулирование спроса на жилье, по нашему мнению, должно соответствовать следующим основным принципам:

- предоставление возможности хозяйствующим субъектам концентрации финансовых ресурсов для приобретения прогрессивных строительных материалов, оборудования, машин, механизмов и замены морально или физически изношенных;

- стимулирование потребления средств производства, технический уровень которых способствует росту конкурентоспособности и качеству жилья.

Основные формы амортизационного регулирования на федеральном уровне достаточно отработаны и включают единовременную и ускоренную амортизацию основных фондов. Использование амортизационного регулирования на региональном уровне применительно к строительству, функционирующему в рамках региональных интересов и приоритетов, несо-

мненно, может способствовать достижению поставленных целей и удовлетворению экономических интересов как строителей, так и органов управления территорией.

Ценовое регулирование в жилищной сфере на уровне региона, в отличие от традиционного установления управленческими структурами уровня цен на недвижимость, широко использовавшегося при социалистической системе хозяйствования и применяемого по ограниченному кругу товаров в настоящее время, предполагает в нашем понимании региональное влияние на уровень цен, по которым участники пользуются услугами инфраструктуры, сырьевыми и топливно-энергетическими ресурсами, услугами связи и информационного обеспечения, арендными услугами и услугами по подготовке кадров, повышению их квалификации и т.п. Снижение уровня цен в целях оказания поддержки деятельности в жилищной сфере по привлечению в нее субъектов хозяйствования стимулирует ее развитие и может осуществляться за счет компенсаций разницы в ценах из регионального бюджета или внебюджетных фондов, а также посредством организации части услуг на основе частной и государственной собственности, либо с привлечением частно-государственных структур.

Непосредственное регулирование цен в его традиционном понимании применимо к системе контрактных цен, определяющих условия работ, выполняемых в рамках региональных инвестиционных программ и проектов. Учет при ценообразовании особенностей деятельности в жилищной сфере и фактора необходимости дополнительного стимулирования позволяет устанавливать цену контракта на уровне, удовлетворяющем все заинтересованные стороны: органы управления - в своевременном и качественном получении предполагаемых результатов, исполнителей - в более выгодных условиях работы по сравнению с другими видами деятельности.

Мы считаем, что региональное ценовое регулирование жилищной деятельности целесообразно строить с учетом следующих принципов:

- ✓ дифференцированности подходов к ценообразованию по различным видам деятельности в жилищной сфере в зависимости от значимости их результатов для региона;
- ✓ обеспечения взаимовыгодных условий размещения и реализации жилищных программ и проектов, решающих проблемы региона и удовлетворяющих потребности его развития;

Основными формами ценового регулирования могут выступать:

- ✓ система контрактного ценообразования при реализации региональных жилищных программ и проектов;
- ✓ льготное ценообразование на местные сырьевые, топливно-энергетические и прочие ресурсы;
- ✓ услуги, связанные с обслуживанием жилищной сферы;
- ✓ экономически грамотная налоговая политика.

Обобщённая модель экономического механизма регионального регулирования жилищных процессов, по нашему мнению, может быть представлена в виде схемы (рис.1).

Определение концепции и методологии регионального воздействия на деятельность в жилищной сфере позволит, по нашему мнению сделать этот механизм действенным, учитывая особенности региональной хозяйственной среды и приоритеты в ее развитии.



**Рисунок 1. Модель экономического механизма регионального регулирования жилищных процессов**

#### Литература

1. Методология инвестирования процессов регионального жилищного строительства / В.П. Подживотов, К.Б. Строкин, О.П. Смирнова – Иваново, 2012. – 356 с. ISBN 978-5-904580-12-4
2. Теоретические аспекты формирования системы поддержки управления инвестицион-

ным процессом в жилищном строительстве на уровне региона / О.П. Смирнова, В.В. Шергин - Известия высших учебных заведений. Серия «Экономика, финансы и управление производством» №4 (14)/ 2012, стр. 33-37. – Иваново, 2012.