

УДК 657.244.12

Н.И.ДЕГТЯРЕВ

Харьковское бюро технической инвентаризации

НОВЫЕ ФОРМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ РАСШИРЕННОГО ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛОГО ФОНДА

Реформирование экономики Украины требует новых нетрадиционных форм финансирования жилищного строительства и покупки квартир на вторичном рынке жилья. В статье рассматриваются возможности использования для этих целей льготного прямого кредитования и выпуска целевых облигаций.

Государственная жилищная политика направлена на поддержку и стимулирование расширенного воспроизводства жилого фонда. Однако отсутствие надежных механизмов финансирования строительства домов является существенным сдерживающим фактором. Традиционным путем решения проблемы финансирования жилищного строительства во многих странах является ипотека. Однако в Украине такого законодательства нет и, к сожалению, оно не скоро появится. В связи с этим нужно искать другие пути. С этой целью рассмотрим два возможных варианта. Прежде всего, для финансирования жилищного строительства в рамках действующих законов Украины можно использовать механизм льготного кредитования. Условия его следующие:

- 1) кредит выдается сроком на 20-30 лет. Кредитная ставка – 8-10%;
- 2) кредиты выдаются не через коммерческие банки, а непосредственно предприятиями и организациями своим сотрудникам или органами местного самоуправления гражданам, проживающим в данном населенном пункте;
- 3) кредиты выдаются поэтапно (10-12 этапов) по мере завершения строительства соответствующего цикла здания на основании справки-акта строительной организации;
- 4) кредиты выдаются в форме векселя или чека.

В качестве второго варианта можно практиковать выпуск органами местного самоуправления облигаций под жилищное строительство с целью предоставления застройщиками кредитов с низким процентом при условии, что установленная кредитным договором определенная часть квартир в построенных домах будет предоставляться малообеспеченным семьям или льготному контингенту (военнослужащие, служебные квартиры и т.п.).

Выпуск и движение жилищных облигаций схематично показаны на рисунке. Согласно этой схеме движение облигаций происходит в такой последовательности:



Схема выпуска и обращения жилищных облигаций

1. Орган местного самоуправления выпускает ценные облигации и в установленном порядке с небольшим (5-7%) дисконтом реализует их фондовым биржам.

2. Фондовые биржи возвращают деньги за жилищные облигации органу местного самоуправления.

3. Застройщик обращается за кредитом к органу местного самоуправления.

4. Орган местного самоуправления предоставляет с невысоким (5-7%) дисконтом кредит на жилищное строительство.

5. Застройщик оплачивает проценты за полученный кредит.

6. Застройщик в соответствии с кредитным договором возвращает органу местного самоуправления сумму кредита. При этом часть кредита может покрываться передачей квартир.

7. Застройщик предоставляет квартиронанимателю в аренду квартиру.

8. Квартиронаниматель оплачивает застройщику аренду на условиях финансового лизинга, т.е. с учетом выкупа квартиры.

9. Квартирисьемщик оплачивает жилищно-эксплуатационной организации возмещение за содержание дома и коммунальных услуг.

Подобная схема может быть использована на вторичном рынке жилья. При этом важно подчеркнуть, что :

- 1) держатели жилищных облигаций получают стабильный процент от суммы купленных облигаций;
- 2) доход, полученный по процентам от суммы купленных облигаций, налогами не облагается;
- 3) государство гарантирует сохранность и возврат денег держателям жилищных облигаций.

Получено 28.09.2001

УДК 338(2)

В.В.КНЯЖЕЧЕНКО, Е.И.СЛАВУТА

Харьковская государственная академия городского хозяйства

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА УСТАНОВЛЕНИЯ ТАРИФОВ В ВОДОПРОВОДНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Делается вывод, что тарифы коммунальных предприятий должны соответствовать требованиям новых экономических отношений.

Особенностью деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время является то, что они функционируют в условиях несоответствия доходов затратам, необходимым для обеспечения эксплуатационной деятельности, не говоря уже о расширенном производстве. Причиной этого является отставание процесса реформирования ЖКХ от тех преобразований, которые происходят в экономике страны.

Будучи одной из составляющих хозяйственного комплекса городов, жилищно-коммунальное хозяйство является важным элементом градообразующей сферы. Отрасль имеет определяющее значение как для обеспечения условий нормального функционирования предприятий, так и удовлетворения потребностей жителей. Тем самым стабильная и эффективная работа коммунальных предприятий имеет не только большое народнохозяйственное значение, но и особую социальную значимость.

Хотя государство и стремится обеспечить развитие предприятий отрасли, финансируя новое строительство и реконструкцию, выделяемых средств явно недостаточно. Так, за период с 1990 по 2000 гг. число городов, которые имеют водопровод, увеличилось в Украине с 434 до 448; сельских населенных пунктов – с 4578 до 6651 соответственно.