

Грушина О.В.

ФОНД НАКОПИТЕЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРАХОВАНИЯ ДЕТЕЙ – ГРАЖДАН РФ: ВОЗМОЖНЫЙ МЕХАНИЗМ ФОРМИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы рыночных несовершенств в области формирования спроса и предложения жилья в российской экономике. Считая доступность жилья особой характеристикой устройства экономической системы государства, автор предлагает решить жилищную проблему путем создания института накопительного жилищного страхования детей, подойти к формированию стоимости жилья не с рыночной, а с политэкономической точки зрения и выводит функцию зависимости стоимости квадратного метра от среднего дохода семьи.

Ключевые слова: жилищная политика, доступность жилья, инвестиционная политика в жилищной сфере, стоимость жилья, рыночные несовершенства.

На рынке жилья в РФ налицо все признаки неполноты контрактов, вызванной тем, что «стимулы, санкции и другие положения контракта, которые могут быть использованы в той или иной ситуации обмена, зависят от

уровня благосостояния сторон, участвующих в обмене» [1, с. 326]. Неполнота контрактов как следствие изначального распределения богатства влечет за собой неэффективность использования ресурсов в рамках всего общества.

Несовершенство жилищного рынка в РФ, на наш взгляд, заключается в установлении равновесия на уровне платежеспособного спроса при глобальном несовпадении платежеспособного спроса с потенциальным (социальным) его значением. Такое равновесие сопровождается *эффектом неполноты контрактов*, когда недостаточный уровень благосостояния не позволяет заключить все возможные контракты на рынке недвижимости. В этом случае государство вынуждено восполнять часть потенциальных контрактов за свой счет посредством различных программ, однако большинство контрактов так и остаются незаключенными.

Значимость жилья как предмета первой необходимости наравне с пищей, особенно в российском климате, должна стимулировать организацию экономической системы государства таким образом, чтобы сделки на рынке жилой недвижимости стремились к максимальной полноте контрактов.

Когда государственная политика не в силах преодолеть существующий разрыв между ценой жилья и средней заработной платой, в ней могут начать действовать «минорные» меры, как, например, снижение нормы обеспечения жильем или увеличение доли ипотечного платежа в общем доходе семьи. В 2012 г. наш прогноз [4] уже осуществился: норматив обеспечения жильем в РФ снижен с 18 м² на человека до 15 м². Это может привести необратимо только к отрицательным последствиям: угнетению демографического роста, снижению благосостояния населения, деградации человеческого капитала страны, поэтому в дальнейших наших расчетах мы будем опираться на старый норматив – 18 м².

«Большинство современных экономистов рассматривают и провалы рынка, и провалы государства как что-то обычное, а не исключительное. Более того, провалы рынка уже не считают некой диковиной <...> они случаются в ключевых “узлах” современной экономики, а именно на кредитных рынках и рынках труда. Таким образом, рынки и государство рассматриваются уже не как *конкурирующие*, а как *дополняющие* [курсив наш. – О.Г.] друг друга институты, целью которых является поиск *правильных правил* [курсив наш. – О.Г.]. При этом часто подразумевается, что важную роль играет широкий спектр институтов экономического управления, в том числе такие небольшие сообщества, как общины, негосударственные объединения, а также семьи» [1, с. 324–325].

Проблему доступности жилья в РФ уже можно определять и как «провал рынка», и как «провал государства».

Для того чтобы представить ситуацию более наглядно и попробовать сформулировать методы ее исправления, нужно четко определиться с самой категорией «доступность жилья». Мы предлагаем следующее определение:

Доступность жилья – это характеристика экономической системы государства, отражающая ее способность обеспечить нормативным размером жилья всех граждан страны, любого социального положения и возраста, от рождения до смерти.

Измерять доступность жилья можно, например, процентом граждан страны, обеспеченных жильем в размере не ниже действующего норматива. Такой показатель, равный, например, 70%, можно трактовать следующим образом: экономическая система государства характеризуется доступностью жилья в 70%, т.е. для 30% граждан жилье в рамках принятого стандарта и действующего механизма обеспечения является недоступным. В оптимально организованной экономической системе показатель доступности жилья должен приближаться вплотную к 100%.

Три основных аспекта данной проблемы – экономический, политический и управленческий, – прежде чем распасться на частные факторы, объединяются квадратом мировоззренческих, ценностных позиций, направляющих развитие данного общества [2]. Если основной мировоззренческой идеей правящих политических кругов является идея «золотого миллиарда» с небольшим количеством обслуживающего «простого» населения, то решение проблемы доступности жилья здесь неактуально и даже вредно, потому что недоступность жилья – главный аспект демографического сдерживания (по крайней мере, в РФ, где жить в землянках и палатках невозможно – холодно), а услуги много быть не должно. Семью в этом мировоззренческом аспекте желательно вообще уничтожить как основной кирпичик традиции и силы народа.

Если ценности и мировоззренческие позиции правительственных кругов согласуются с идеей служения, демографического роста, управления и развития народа и его основы – семьи, сохранения традиций, повышения уровня развития человеческого капитала, то и решение проблемы доступности жилья становится одной из ключевых.

Рыночные несовершенства в контексте проблемы доступности жилья заключаются прежде всего в несовершенствах на товарных рынках (жилье как товар) при установлении равновесия спроса и предложения. Речь идет о неполноте возможных контрактов на покупку жилья, связанную с недостатком благосостояния сторон, причем как покупателей, так и продавцов. Ограниченность оборотных средств у продавцов, недостаток подготовленных строительных площадок в городе или муниципалитете, отсутствие возможностей выигрыша тендеров, высокие транзакционные издержки и т.п. заставляют сокращать предложение и увеличивать цены на жилье. Во всем мире несовершенства рынков предлагается решать мерами государственного вмешательства. На наш взгляд, это вмешательство должно быть обоснованным и разумным и в контексте доступности жилья включать наблюдение и корректировку ключевой пропорции экономической системы государства. Данная корректировка, ее обоснование и расчет представлены в статье автора «Жилищный вопрос в РФ: решение в рамках новой экономической парадигмы» [3], отметим только, что она затрагивает соотношение средней заработной платы и цены 1 м² жилья. Таким образом, дальнейшими направлениями государственного контроля должны стать процесс ценообразования 1 м² жилья, состав и структура затрат, включаемых в себестоимость. Ответными шагами строительных организаций должны быть четкий контроль и учет затрат, совершенствование методов их планирования и управления ими. Особое беспокойство вызывает рост размера и зна-

чения трансакционных затрат в строительстве, связанных с заключением контрактов, т.е. участием в тендерах и выплатой «откатов» (экономически абсолютно нецелесообразных платежей).

Государство так и не смогло придумать программу, реально обеспечивающую граждан жильем. Ипотечная «удавка» в размере 20–30 тыс. руб. в месяц (доступная далеко не каждому) затягивается во время кризиса и лишает людей крыши над головой. Если сейчас изъять весь советский жилой фонд и предложить выкупить его по рыночным ценам (т.е. всем жителям предложить современные условия получения жилья), то Россия превратится в страну трущоб...

Все это требует институциональной поддержки в обеспечении доступности жилья в РФ. Иными словами, управленческой составляющей решения проблемы доступности жилья должно стать создание особых институтов, в том числе преодолевающих рыночные несовершенства и имеющих отлаженный механизм, который доводит показатель доступности жилья до величины, близкой к 100%.

Таким институтом, как мы считаем, должна стать разработанная нами система всеобщего жилищного страхования детей – граждан РФ. Мы собирались действовать по аналогии со страхованием медицинским и пенсионным, однако более реальным на этапе становления нам представляется не обязательная схема осуществления. Мы предлагаем именовать новый механизм обеспечения доступности жилья *институтом накопительного жилищного страхования детей – граждан РФ*.

Прописывать юридически, как должен быть организован данный институт, не входит в цели и задачи нашего исследования. Экономически суть процесса такова: чтобы молодой человек мог вступить в жизнь уже с крышей над головой, к 18–20 годам у него должно быть накоплено определенное количество квадратных метров, которое рассчитать несложно: при норме на одного человека 18 м² необходимый минимум составит 36 м² (на себя и потенциального ребенка). К тому же такая площадь соответствует размеру стандартной однокомнатной квартиры.

Таким образом, система страхования включается в момент рождения ребенка и заканчивается к 18–20 годам. Каждый страховой год обеспечивает накопление 2–1,8 м² жилой площади.

Для формирования такой системы накопительного страхования требуется ответить на следующие вопросы.

1. Как будет рассчитываться стоимость 1 м²? (Должны быть затронуты вопросы нормативного ценообразования в строительстве, состав себестоимости, определение нормы прибыли, выбор затрат, относимых на государство, налоговые льготы для строительной организации, местоположение жилья и т.п.)

Главным ориентиром в решении данного вопроса, по нашему мнению, должна стать функция зависимости 1 м² от среднего дохода семьи. В табл. 1 приведены расчеты коэффициента цены 1 м² жилья ($K_{ЦМ}^2$) в среднемесечном доходе семьи ($D_{с,м}$) и необходимой нормы накопления при неизменной цене жилья ($H_{ж,н}$). Расчет идет на основе количества детей, а не всех членов

семьи, причем на каждого ребенка полагается удвоенная жилищная норма (36 м²). При устойчиво действующей схеме страхования каждая семья будет уже иметь квартиру к моменту своего создания и начнет накапливать жилплощадь к совершеннолетию детей.

Таблица 1

Расчет коэффициента цены 1 м² жилья в среднемесечном доходе семьи по схеме жилищного страхования при неизменной норме накопления и необходимой норме накопления при неизменной цене жилья

Базовый $D_{с.м.}$, руб.	Состав семьи	$K_{цм^2}$ при const $N_{ж.н.} = 15\%$	$N_{ж.н.}$ при const $Ц_{м^2} = 16\ 500$ руб.	Необходимые темпы роста $D_{с.м.}$ при const $Ц_{м^2}$ и $N_{ж.н.}$, раз	Необходимые темпы прироста $D_{с.м.}$ при const $Ц_{м^2}$ и $N_{ж.н.}$, раз
33 000	Двое родителей, 1 ребенок	1	0,075	0,5	1
16 500	Один родитель, 1 ребенок	1	0,15	0,5	0,5
33 000	Двое родителей, 2 детей	0,5	0,15	1	1
33 000	Двое родителей, 3 детей	0,33	0,225	1,5	1,5
33 000	Двое родителей, 4 детей	0,25	0,3	2	1,33
33 000	Двое родителей, 5 детей	0,2	0,375	2,5	1,25

$Ц_{м^2}$ – цена 1 м² жилья; $K_{цм^2}$ – коэффициент цены 1 м² жилья в среднемесечном доходе семьи; $D_{с.м.}$ – среднемесечный доход семьи; $N_{ж.н.}$ – необходимая норма жилищного накопления в среднемесечном доходе семьи.

В табл. 1 мы использовали только один базовый размер семейного дохода – 33 000 руб. в месяц как соответствующий среднему двукратному значению заработной платы по г. Иркутску за вычетом подоходного налога в 2009 г. Размер заработной платы и год расчета не имеют значения: пропорция соотношения стоимости жилья и заработной платы останется постоянной. Основные выводы: доступная стоимость 1 м² жилья для стандартных условий (1 взрослый, 1 ребенок) составляет половину среднемесечного дохода полной семьи или среднемесечную заработную плату одного работающего в неполной семье. Таким образом, основной пропорцией, на которую должны ориентироваться региональные власти в достижении доступности накопительной 20-летней схемы приобретения жилья путем жилищного страхования детей, должно стать тождество стоимости 1 м² и среднемесечной зарплаты одного работающего (или половины среднемесечного дохода полной семьи из четырех человек) [3]. По этому же принципу можно вычислить, например, минимальную часовую ставку повременной оплаты труда: $Ц_{м^2} / 22 \text{ дн.} * 8 \text{ ч.} = 16\ 500 \text{ р.} / 176 \text{ ч.} = 93 \text{ р.} 75 \text{ к.}$ за один час – ориентир работодателям для установления окладов работников.

Рождение каждого нового ребенка ведет или к снижению доступной суммы стоимости жилья (с 0,5 до 0,2 среднемесячного дохода при 5 детях; т.е. страхование 3 детей будет выполнимо при стоимости 1 м² на уровне 1/3 среднемесячного семейного дохода; 4 – на уровне 1/4; 5 – на уровне 1/5 и т.д.), или к увеличению нормы накопления (почти до 40% при 5 детях, что уже практически невыполнимо, если иметь в виду необходимость соблюдения нормальных условий существования). Таким образом, чтобы задача страхования осуществлялась, а стоимость 1 м² жилья оставалась на стандартно доступном уровне (среднемесячной заработной платы работающего) рождение каждого нового ребенка требует роста семейного дохода как раз на размер стоимости 1 м² или одной среднемесячной заработной платы (последние колонки табл. 1).

Так же, как и заработная плата, стоимость 1 м² жилья будет зависеть от места проживания. Таким способом можно контролировать внутреннюю миграцию: переезд в более крупный город потребует доплаты за однокомнатную квартиру, а переезд в сельскую местность позволит приобрести сразу дом, в 1,5–2 раза больший по площади, чем 36 м². Можно сделать страховые сертификаты действительными только в пределах родного региона (области) и прописать правила их обмена. К тому же молодые люди должны будут заранее (например, за 2 года – средний срок строительства жилого дома) предупреждать строительный департамент о намерении получить квартиру определенной площади. Это позволит более точно осуществлять планирование капитального строительства жилья на уровне администрации. Сроки реализации страховых сертификатов должны быть ограничены, но в то же время достаточно свободны, например, до 30 или 25 лет. В случае женитьбы вполне можно подождать 2 года (это не 20 лет). Соединение в браке двоих молодых людей позволит сразу приобрести квартиру в 72 м², где свободно можно вырастить 2–3 детей. При решении квартирного вопроса многие проблемы уйдут сами собой: откладывание и ограничение в рождении детей или погоня за богатым мужем (женой) старше себя только ради материального благополучия (главная составляющая которого – жилье).

2. Из каких источников будут осуществляться страховые выплаты? (Затрагиваются вопросы прожиточного минимума и минимальной заработной платы, льгот для многодетных семей и т.д.)

Мы хотим подчеркнуть, что *страховые выплаты должны производиться из заработной платы родителей*, а не за счет государства (за исключением многодетных семей с недостаточным уровнем дохода (см. табл. 1) – здесь возможны доплаты государством недостающих сумм, если семья полностью не попадает в разряд льготников). Экономика государства должна быть организована таким образом, чтобы поддерживать и соблюдать ключевую пропорцию, связанную с жильем. Отчасти это происходит и сейчас: например, программы льготного получения жилья для военных, работников бюджетной сферы, молодых семей – это как раз попытка снижения рыночных цен на жилье до уровня, приемлемого для среднего класса граждан.

3. Как будет организован процесс строительства и предоставления жилья? (Какие институты и организационные схемы будут созданы? Как будут

осуществляться управление и планирование деятельности отдельной строительной организации?)

На базе городских и муниципальных администраций могут быть организованы отделы в составе департаментов капитального строительства, занимающиеся исполнением и межрегиональным обменом страховых сертификатов, а также поставкой информации для планирования объемов капитального строительства жилья.

Основные долговременные последствия введения жилищного страхования: резко сократится спрос на жилье, приобретаемое за пределами страхования; сохранится ограниченный спрос на элитное жилье и на жилье среднего класса для граждан, не попавших в категорию застрахованных (по возрасту или из-за иностранного гражданства); резко сократится спрос на аренду, а значит, отпадет спрос на покупку жилья в целях спекуляции и сдачи в наем; ипотека, скорее всего, будет иметь ограниченное применение.

Наряду с этим строительная отрасль должна получить мощный стимул развития, а это означает также развитие всех сопутствующих отраслей и расширение количества рабочих мест. Если в Иркутске, например, рождаются в год около 8 000 детей, то годовые страховые сборы будут составлять 237 600–264 000 тыс. руб.

Еще один немаловажный момент: развитие будет происходить постепенно, не случится эффекта ипотеки, когда значительное денежное вливание без перестройки производственных мощностей строительных организаций вызвало только резкий рост цен. Развитие будет идти целых 18–20 лет, до совершеннолетия первых застрахованных. За это время на деньги фонда жилищного страхования можно комплексно развивать отрасль и, главное, решить жилищные проблемы всех «очередников», льготников, нуждающихся в получении бесплатного жилья от государства, а также подготовить строительные площадки для массовой застройки, малоэтажного строительства и т.п. *По сути, данный страховой фонд – это пирамида, развернутая в будущее.* Он будет пополняться за счет будущих поколений, и этот процесс никогда не закончится, пока увеличивается или хотя бы не уменьшается население страны. Кроме того, существование такой системы само по себе – мощный демографический толчок.

Институционально-организационные основы института накопительного жилищного страхования детей

Создание института накопительного жилищного страхования детей (ИНЖСД), казалось бы, должно вызвать большие организационные и экономические трудности. Однако усилиями федеральных и региональных правительств по решению жилищной проблемы в последние годы уже сформирован неплохой фундамент предлагаемого института. Например, в Иркутской области можно выделить следующие программные решения, способствующие его созданию.

19 февраля 2008 г. в г. Иркутске состоялся I съезд строителей Иркутской области, организованный Департаментом градостроительной деятель-

ности и дорожного хозяйства Иркутской области. В работе съезда участвовали более 250 делегатов со всего Приангарья, а также гости из Москвы и Красноярска [7].

Участники съезда выделили как одно из приоритетных направлений строительной отрасли повышение уровня доступности и комфортности жилья и поставили на повестку дня следующие вопросы:

- 1) механизмы государственного стимулирования массового строительства жилья;
- 2) реализация мер по разработке схем территориального планирования;
- 3) обеспечение качества строительства объектов;
- 4) развитие земельных отношений.

Можно объективно утверждать, что одним из ответов на первый вопрос и является предлагаемая нами система жилищного страхования, а второй и четвертый вопросы помогают решить часть организационных проблем формирования ИНЖСД, т.е. создания условий для массовой застройки и снижения цен на жилье.

Представляются также весьма важными такие выводы I съезда строителей:

- основной целью строительного комплекса региона должно быть обеспечение комплексного *социально-экономического развития* территорий;
- одними из основных факторов, препятствующих повышению уровня доступности жилья, являются *спекуляция на рынке недвижимости* и недостаточное развитие промышленности строительных образований и строительных организаций по снижению стоимости жилья в регионе [7].

Мы считаем, что ИНЖСД станет тем связующим координационным звеном, которое объединит усилия властей и строительных организаций в области удержания цен на уровне предложенной и обоснованной нами в данной статье пропорции и развития жилищного строительства, исходя из эффекта масштаба. Для этого должна быть решена следующая проблема, обозначенная на съезде: *острый недостаток сформированных под комплексное жилищное строительство земельных участков*, обусловленный отсутствием схем территориального планирования, что негативно сказывается на увеличении темпов и объемов строительства жилья.

Решения съезда не имели законодательной силы, но они выявили ключевые проблемы и направления действий, в русло которых хорошо вписывается создание ИНЖСД.

Впрочем, законодательные шаги не замедлили последовать.

17 ноября 2010 г. Минрегионразвития РФ одобрило проект долгосрочной целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Иркутской области на период до 2015 года». Общий объем финансирования программы – 18 млрд 198 млн руб. При этом федеральный бюджет выделяет 7 млрд 286,8 млн руб., областной бюджет – 1 млрд 482,1 млн руб., местные бюджеты – 2 млрд 308,1 млн руб. Из внебюджетных источников должно поступить 7 млрд 120,9 млн руб. [9]. В программе запланированы два пути развития жилищного строительства в Иркутской области:

- развитие застроенных территорий;
- освоение и подготовка новых территорий под застройку.

В рамках последнего предполагается застройка территорий общей площадью 2,8 тыс. га, из которых 800 га предназначаются под многоэтажное, а 2 тыс. га – под малоэтажное жилищное строительство [9].

Кроме того, программой предусмотрено предоставление грантов правительства Иркутской области в качестве дополнительного финансирования строительства социальной и коммунальной инфраструктуры, автомобильных дорог, а также развития в регионе промышленности строительных материалов.

Итак, принятие данной программы теперь уже на законодательном уровне должно решить инфраструктурную и территориально-земельную проблемы, ограничивающие возможность массового жилищного строительства и снижения цен на жилье. Это как раз и есть два проблемных момента, которые необходимо решить в случае организации ИНЖСД.

Еще одним законодательным шагом в данном направлении стало принятие в первом чтении в сентябре 2011 г. законопроекта о доступном жилье [8].

«Согласно закону, застройщик будет обязан реализовать построенные жилые помещения по фиксированной стоимости, определенной по итогам аукционов. При этом стоимость такого *жилья будет ниже цены Минрегиона* [курсив наш. – О.Г.]. Достичь этого удастся за счет бесплатного предоставления победителю торгов земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой. При этом вводится новый вид аукциона, победителем которого станет тот, кто предложит самую низкую цену продажи жилых помещений в расчете на один квадратный метр общей площади» [8].

Опять речь идет об аукционах. Вновь мы пытаемся решить проблему уже дискредитировавшим себя способом. Аукцион предоставляет огромную возможность для злоупотреблений, а неконтролируемое снижение цены ради победы отнюдь не гарантирует ее сохранения до конца проекта. И хотя законопроект подразумевает довольно высокие штрафы (20–50 тыс. руб. для должностных лиц, 500 тыс. – 1 млн руб. для юридических лиц [8]), эти меры также не приведут гарантированно к строительству жилья по доступным ценам.

Гораздо прозрачнее и понятнее без лишних затрат на организацию аукционов установить цену 1 м² жилья на уровне обоснованной нами ключевой экономической пропорции (средней заработной платы данного муниципального образования) и в рамках ИНЖСД планировать застройку в размере площади оплаченных и заявленных к реализации сертификатов¹. Однако уже на основе приведенных нами законодательных инициатив мы наблюдаем быстрое создание механизма, способного резко уменьшить цены на жилье эконом-класса за счет территориального и инфраструктурного развития.

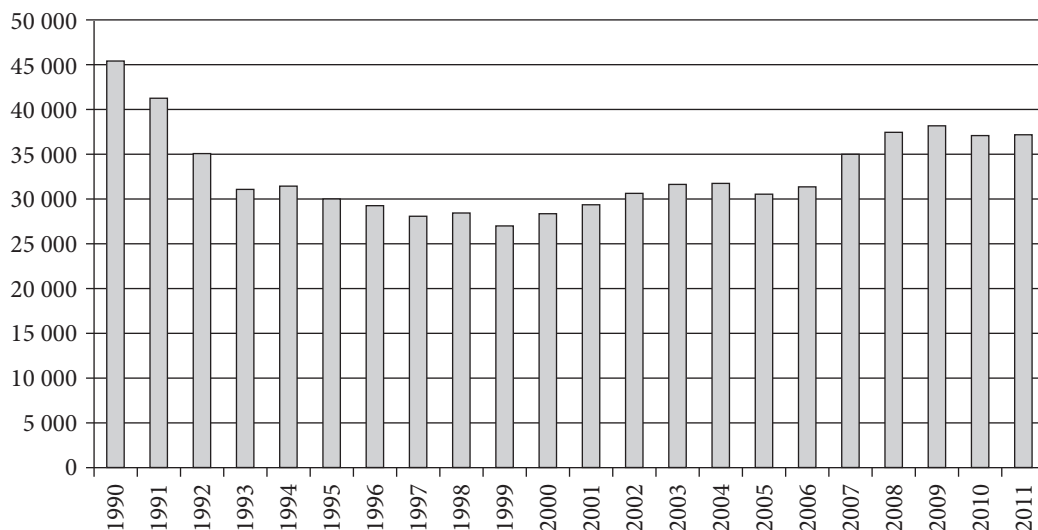
Предлагаемый нами институт накопительного жилищного страхования становится более чем уместным в сложившейся ситуации. Он заполняет нишу, которая образуется между потенциальными потребителями жилья, ищущими приемлемый и доступный для них способ финансирования, с одной стороны, и государственными инициативами, направленными на создание условий для массового жилищного строительства, снижение,

фиксацию стоимости жилья, – с другой. Институт ипотечного кредитования, который до сих пор провозглашается как единственный связующий механизм, не способен полностью решить проблему доступности жилья с социальной и демографической точек зрения.

20-летнее и более тяжелое долговое бремя не дает семье возможности развиваться и тем более не способствует росту рождаемости. Населению необходим выбор способа финансирования жилья. На представленной диаграмме (рис. 1) можно увидеть, что демографическая «яма» 1997–1999 гг. попадает на наиболее кризисный период экономического развития РФ. Однако вызывает опасение тот факт, что демографический рост, соответствующий относительно стабильному периоду развития, прервался в 2010 г. на фоне очередного кризиса. Бурный рост объемов ипотечного кредитования в период с 2005 по 2008 г., оптимизм и положительные ожидания были резко прерваны мировым, прежде всего ипотечным, кризисом 2008 г. До нашей страны основная волна этого кризиса дошла в 2009 г., вызвав увеличение просроченной задолженности по ипотеке и серьезные опасения со стороны домохозяйств относительно погашения кредитов в будущем, неуверенность в завтрашнем дне и сохранении крыши над головой.

Рисунок 1

Диаграмма изменения рождаемости в Иркутской области



Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области.

Накопительное жилищное страхование позволит приобрести оплаченную стандартную квартиру не к пенсии, а к свадьбе. И не за счет долга и оплаты процентов и не за счет государства, а за счет постепенного накопления из заработанных средств. По сути, мы получим новый, дополнительный способ формирования федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Организационный механизм создания и функционирования ИНЖСД

Фонд накопительного жилищного страхования будет государственной структурой и должен формироваться на уровне отдельных муниципальных образований. Наиболее трудным представляется начальный период формирования ИНЖСД, так как он подразумевает долгосрочное накопление в течение 18 лет (хотя этот срок короче, чем в фондах капитального ремонта, где каждый ремонт должен осуществляться с лагом в 30 лет). Поскольку завоевать доверие людей, пока не достигнуты первые результаты программы, будет сложно, на первых этапах нужно приветствовать ускоренное накопление средств для детей не только с рождения, но и с любого возраста. Внедрение данного института будет затруднено и для семей, выплачивающих ипотеку, так как дополнительные взносы окажутся им не под силу. Однако ИНЖСД направлен в будущее и с каждым годом его средства должны расти, по крайней мере, в арифметической прогрессии. В период первых лет «бездействия» средства фонда могут направляться на обеспечение жильем десятки лет ожидающих своей очереди льготников и переселенцев из ветхого и аварийного жилья и Крайнего Севера.

Возможная организационная схема ИНЖСД представлена на рис. 2.

Рисунок 2

Возможная организационная схема ИНЖСД



Важным моментом является законодательное закрепление правил обмена частично и полностью оплаченных жилищных страховых сертификатов фонда. Мы полагаем, что они не должны иметь биржевое или спекулятивное хождение, в отличие от ипотечных закладных и жилищных сертификатов, свободно обращающихся на рынке. *Жилищный страховой сертификат фонда ИНЖСД* – это именной документ, удостоверяющий право его владельца на получение в определенные сроки жилья стандартного качества площадью 36 м² на муниципальной территории его оплаты, который не подлежит отчуждению его владельца и передаче другому лицу, но может быть аннулирован на любом сроке накопления, при этом застрахованному или его родителям (до совершеннолетия застрахованного) будут возвращены все перечисленные ими ранее средства. Площадь жилья, получаемая по сертификату, может быть увеличена в случае переезда застрахованного в район с более низкой стоимостью жилья.

Такая система будет способствовать обратному потоку миграции из крупных городов и центральных областей в сельские и отдаленные районы. Сертификаты двух и более застрахованных могут быть объединены для получения жилья большей площади по родственному принципу. Это касается прежде всего супругов, вступивших в законный брак, а также сестер и братьев, если они этого пожелают. Разумеется, мы не рассматриваем всех необходимых законодательных тонкостей процессов получения, возврата и регионального обмена жилищных сертификатов фонда ИНЖСД, которые нуждаются в самой детальной разработке.

На рис. 3 показана методическая схема организации процесса обмена и реализации страховых жилищных сертификатов.

Рисунок 3

Методическая схема организации процесса обмена и реализации страховых жилищных сертификатов



Размер страхового жилищного фонда за определенное количество лет можно рассчитать по формуле суммы арифметической прогрессии (1):

$$a_n = a_1 + d \cdot (n-1), \quad (1)$$

$$S_n = \frac{2a_1 + d \cdot (n-1)}{2} \cdot n,$$

где a_n – n-й член арифметической прогрессии;

d – разница между n-м и (n-1) членами прогрессии;

n – число членов арифметической прогрессии;

S_n – сумма n-го количества членов арифметической прогрессии.

В табл. 2 приведены необходимые для расчетов официальные статистические данные по г. Иркутску и Иркутской области.

Таблица 2

Показатели	г. Иркутск, 2010 г.	Иркутская область, 2010 г.
1. Численность, тыс. человек	584,9	2 505,6
2. Коэффициент рождаемости на 1000 человек	14,4	14,7
3. Число родившихся за год, человек	8 422	36 935
4. Средняя начисленная заработная плата, руб.	24 712,1	20 475,6
5. Средняя заработная плата без НДФЛ, руб.	21 500	17 813,7
6. Ввод жилья, тыс. м ²	347,9	628,1
7. Средняя стоимость жилья, руб./м ² :		
– первичное	39 420	39 143,48
– вторичное	37 038	36 395,9
8. Число очередников:		
– семей	н.д.	45 459
– потребность в м ²	н.д.	2 454 786

Источник: [6].

Тогда первый член арифметической прогрессии, т.е. размер страхового фонда в г. Иркутске в первый год существования при условии участия всех рожденных детей, исходя из данных табл. 2, может быть рассчитан (2):

$$a_1 = 8\,422 \cdot 2 \cdot 21\,500 = 362\,146 \text{ (тыс. руб.)}. \quad (2)$$

По Иркутской области:

$$a_1 = 36\,935 \cdot 2 \cdot 17\,813,7 = 1\,315\,898 \text{ (тыс. руб.)}.$$

Если принять в расчетах условие, что число рожденных каждый год детей неизменно (а это можно считать наиболее пессимистичным вариантом, имея в виду и последние инициативы Правительства РФ, и демографический толчок от существования самого фонда, и прохождение в начале 1990-х годов дна демографической ямы), то $d = a_1$, и формулу расчета размера фонда можно упростить (3):

если $d = a_1$, то:

$$S_n = \frac{(2(n-1)) \cdot a_1}{2} \cdot n = a_1 \cdot (n+1) \cdot \frac{n}{2} \quad (3)$$

В этом случае через 18 лет размер средств страхового жилищного фонда в системе ИНЖСД в г. Иркутске составит:

$$S_{18} = 362\,146 \cdot 19 \cdot 18/2 = 61\,926\,966 \text{ (тыс. руб.)}.$$

Потребность в годовом вводе жилья для участников ИНЖСД при неизменной рождаемости в среднем составит:

$$8\,422 \text{ чел.} \cdot 36 \text{ м}^2 = 303\,192 \text{ м}^2.$$

Стоимость вводимого жилья будет равна:

$$303\,192 \text{ м}^2 \cdot 21,500 \text{ тыс. р./ м}^2 = 6\,518\,628,0 \text{ тыс. руб.}$$

Результаты расчетов размера фонда ИНЖСД приведены в табл. 3.

Таблица 3

Расчет средств фонда ИНЖСД по г. Иркутску и Иркутской области

Показатели	г. Иркутск	Иркутская область
Жилищный страховой фонд первого года, тыс. руб.	362 146	1 315 898
Жилищный страховой фонд 18-го года при неизменной рождаемости, тыс. руб.	61 926 966	225 018 558
Потребность в жилье в год, м ²	303 192	1 329 660
Потребность в финансировании, тыс. руб. в год	6 518 628	23 686 164,342

Поскольку предлагаемая нами схема жилищного страхования не является обязательной, в первые годы создания фонда мы не можем рассчитывать на участие родителей всех рожденных детей. Потенциальных участников жилищного страхования можно рассчитать, исходя из количества молодых семей, проживающих в собственном доме или квартире и не обремененных ипотечными платежами. По социологическим данным государственного доклада «О положении молодежи в Иркутской области», 4% молодых людей проживают в собственном доме и 14% имеют собственную квартиру. Еще 48% опрошенных проживают вместе с родителями [10]. Следовательно, порядка 18% молодых семей теоретически могут участвовать в программе ИНЖСД, обеспечивая будущее своих детей. Кроме того, может участвовать в программе фонда часть семей, проживающих вместе с родителями (родителем) при условии достаточной площади квартиры. Таким образом, можно рассчитывать на участие родителей около 20% рожденных детей в системе ИНЖСД на начальном этапе ее становления.

Для решения проблем страховых выплат в многодетных семьях могут быть выявлены следующие направления. Застраховать в накопительной жилищной схеме можно не всех детей, предполагая, что один из них (или несколько) останется проживать в квартире родителей (бабушек, дедушек). Сохранение в РФ программ выплаты материнского капитала и областного материнского капитала для семей с тремя детьми, разрешение использования материнского капитала для покрытия жилищных страховых выплат

позволят снизить необходимую ставку нормы жилищного накопления, рассчитанную нами в табл. 1. В настоящее время размер материнского капитала соответствует примерно 20 м², расчет ведется при соблюдении выведенной нами пропорции между стоимостью жилья и средней заработной платой. Областной материнский капитал (100 тыс. руб.) соответствует примерно 5 м² жилья. Таким образом, при рождении третьего ребенка жилищные страховые накопительные выплаты на него будут осуществляться родителями в отношении только 11 м² вместо 36 м². В результате норма жилищного накопления для таких семей вместо рассчитанных нами 25% (см. табл. 1) будет сокращена до 19,2%.

Страховой фонд ИНЖСД не будет управляться путем спекуляций на открытых фондовых рынках. В качестве защиты от инфляционного обесценивания могут быть использованы следующие меры:

- 1) периодический пересмотр стоимости 1 м² жилья в связи с установившимся новым уровнем средней заработной платы в муниципалитете. Перерасчет такого рода в зависимости от уровня инфляции может производиться один раз в год или один раз в два года и будет направлен на соблюдение ключевой пропорции экономики в части обеспечения доступности жилья;
- 2) размещение фонда в государственном банке (например, Сбербанке) под небольшой процент, обеспечивающий покрытие текущего официального уровня инфляции;
- 3) кредитование из средств фонда государственных программ по развитию инфраструктурной подготовки площадок под массовое строительство и обеспечение жильем различных групп льготников под процент, сопоставимый с текущим уровнем инфляции.

Мы ожидаем, что наибольшую критику со стороны скептиков в отношении предлагаемого нами института обеспечения доступности жилья вызовет вопрос, касающийся возможности снижения и удержания цены 1 м² на уровне средней заработной платы региона за вычетом подоходного налога. Мы уже описали внешние обстоятельства, способствующие практическому осуществлению деятельности ИНЖСД, которые заключаются в государственной поддержке развития отрасли строительства и подготовки площадок и инфраструктурных объектов под массовое строительство. Анализ внутренних возможностей строительных предприятий по сокращению затрат и обеспечению их экономической заинтересованности для участия в системе ИНЖСД – это тема других исследований, результаты которых мы уже публиковали [5] и продолжаем разрабатывать.

Реализация целей ИНЖСД потребует выполнения новых функций от управления капитальным строительством при региональных, городских и сельских муниципалитетах. Учет оплаченных жилищных сертификатов и заявок на их исполнение позволит данным структурам осуществлять среднесрочное планирование объемов ввода жилья и в соответствии с этим выполнять землеотвод, подготовку строительных площадок, подвод сетей и проведение подрядных торгов. Таким образом, новая институциональная структура при управлениях капитальным строительством муниципалитетов

будет создавать правовые и инфраструктурные возможности для подрядных предприятий, осуществляющих строительство жилья в объемах, обеспечивающих представленные к исполнению жилищные страховые сертификаты.

ЛИТЕРАТУРА

1. Боулс С., Гинтис Г. Вальрасианская экономическая теория в ретроспективе // Истоки: из опыта изучения экономики как структуры и процесса / Я.И. Кузьминов, В.С. Автономов, О.И. Ананьина и др.; 2-е изд. М.: Изд. дом ГУ ВШЭ, 2007.
2. Грушина О.В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства // Известия ИГЭА. 2011. № 6. С. 140–146.
3. Грушина О.В. Жилищный вопрос в РФ: решение в рамках новой экономической парадигмы // Мир России. 2011. № 2. С. 125–142.
5. Грушина О.В., Хомкалов Г.В. Проблемы доступности жилья в контексте современных направлений развития методологии экономической науки // Известия ИГЭА. 2011 № 5. URL: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=9698> (дата обращения: 15.10.2012).
4. Грушина О.В., Хомкалова И.Г. Новые возможности маржинального анализа в строительстве // Государственное управление. Электронный вестник. 2011. № 28. URL: <http://e-journal.spa.msu.ru> (дата обращения: 15.10.2012).
6. Доступное жилье: региональный аспект. Новые форматы. Новые подходы: Материалы экспертного семинара (Иркутск, 26–27 мая 2011 г.). Иркутск: Изд-во ИрГТУ, 2011.
7. Иркутский строитель 2005. URL: <http://www.irkstroy.ru/index.php?IdAction=doc&Event=read&id=135> (дата обращения: 15.10.2012).
8. Иркутское региональное жилищное агентство. URL: <http://www.ipoteka.irk.ru/print/news/publications/> (дата обращения: 15.10.2012).
9. Минрегион РФ предварительно одобрило программу стимулирования строительства жилья в Иркутской области стоимостью 18 млрд рублей // ЦентрРегион. URL: <http://www.ctnterregion.ru/news/building/3322/> (дата обращения: 15.10.2012)/
10. Портал Иркутской области. URL: http://irkutsk.news-city.info/docs/sistemsk/dok_oeqmg/index.htm (дата обращения: 15.10.2012).

ПРИМЕЧАНИЕ

¹ Достижимость такой цены нами была обоснована ранее, см.: [4].