

Международный научно-исследовательский журнал

«Прогрессивная экономика»

№ 5 / 2024 https://progressive-economy.ru/vypusk_1/model-lgotnogo-obespecheniya-zemelnyimi-uchastkami-dlya-individualnogo-zhilishhnogo-stroitelstva/

Научная статья / Original article

Шифр научной специальности ВАК: 5.2.3

УДК 37.014:330.075:365.24

DOI: 10.54861/27131211_2024_5_28



МОДЕЛЬ ЛЬГОТНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Уселис Я.В., аспирант, Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург, Россия*

Аннотация. Целью данной статьи является разработка предложений, способствующих обеспечить доступность жилья для граждан Российской Федерации. Автором проанализирована динамика средних значений показателей цен за кв. м квартир в новостройках, представлены факторы, служащие причиной резкого и продолжительного роста цен на жилье. Сделан вывод о том, что жилье становится все менее доступным для приобретения: прирост цен на жилье опережает прирост доходов населения, ситуация усугубляется инфляционными процессами, повышением цен на других рынках экономических благ. Автором в процессе достижения цели исследования проведен критический анализ литературы, посвященной льготным мерам в отношении обеспечения граждан жильем. Рассмотрены такие меры поддержки как налоговые льготы на недвижимость, социальное жилье и льготная ипотека. Сделан вывод о недостаточности подобных мер в современных условиях. В процессе исследования предложена авторская модель льготного предоставления земельных участков под индивидуальную жилищную застройку. Обозначены предпосылки к созданию данной льготной программы, предложен новый вид разрешенного использования земельных участков, сформированы требования к участникам программы и объектам недвижимости, выделены возможные мультипликативные эффекты. Социальные эффекты предложенных мероприятий поддержки отражаются в повышении доступности базовых потребностей граждан в жилье, повышении качества жизни, с учетом отрицательных последствий урбанизации, а также поддержке инициатив граждан в развитии строительства и территорий страны. Предполагается, что подобные меры поспособствуют решению проблем доступности жилья, а также развитию территорий.

Ключевые слова: жилищное строительство, недвижимость, земельный участок, ипотека, льгота, индивидуальное жилищное строительство, рынок жилья.

THE MODEL OF PREFERENTIAL PROVISION OF LAND PLOTS FOR INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

*Uselis Y.V., graduate student, St. Petersburg State University of Architecture and
Civil Engineering, St. Petersburg, Russia*

Abstract. The purpose of this article is to develop proposals that will help ensure the availability of housing for citizens of the Russian Federation. The author analyzes the dynamics of average values of price indicators per quarter. In apartments in new buildings, the factors that cause a sharp and prolonged increase in housing prices are presented. It is concluded that housing is becoming less affordable for purchase: the increase in housing prices outstrips the increase in household incomes, the situation is aggravated by inflationary processes, price increases in other markets of economic benefits. In the process of achieving the research goal, the author conducted a critical analysis of the literature on preferential measures in relation to housing provision for citizens. Such support measures as tax incentives for real estate, social housing and preferential mortgages are considered. The conclusion is made about the insufficiency of such measures in modern conditions. In the course of the research, the author's model of preferential provision of land plots for individual housing development is proposed. The prerequisites for the creation of this preferential program are outlined, a new type of permitted use of land plots is proposed, requirements for program participants and real estate objects are formed, possible multiplicative effects are highlighted. The social effects of the proposed support measures are reflected in increasing the accessibility of basic housing needs of citizens, improving the quality of life, taking into account the negative consequences of urbanization, as well as supporting citizens' initiatives in the development of construction and the country's territories. It is assumed that such measures will contribute to solving the problems of housing affordability, as well as the development of territories.

Keywords: housing construction, real estate, land, mortgage, benefits, individual housing construction, housing market.

JEL classification: O35, R3, R21,

Для цитирования: Уселис Я.В. Модель льготного обеспечения земельными участками для индивидуального жилищного строительства // Прогрессивная экономика. 2024. № 5. С. 28–39. DOI: 10.54861/27131211_2024_5_28.

Статья поступила в редакцию: 10.05.2024 г. Одобрена после рецензирования: 17.05.2024 г. Принята к публикации: 17.05.2024 г.

For citation: Uselis Y.V. The model of preferential provision of land plots for individual housing construction // Progressive Economy. 2024. No. 5. pp. 28–39. DOI: 10.54861/27131211_2024_5_28.

The article was submitted to the editorial office: 10/05/2024. Approved after review: 17/05/2024. Accepted for publication: 17/05/2024.

Введение

С каждым годом вопросы доступности жилья для граждан обретают все большую актуальность. В связи со множеством как микроэкономических, так и макроэкономических факторов цены на квартиры постоянно растут. К таким факторам можно отнести [6; 10; 14]:

- резкий и продолжающийся рост цен на весь перечень строительных материалов;
- повышение стоимости логистических процессов;
- дополнительная ответственность застройщиков по строительству социальных объектов;
- монополизация рынков жилищного строительства в регионах;
- повышение процентной ставки по ипотечным кредитам;
- структурные изменения на рынке труда в строительстве;
- реформирование системы ценообразования;
- реформирование системы долевого строительства;
- инфляция и т.д.

Все вышеизложенные факторы, а также другие факторы риска и неопределенности будут отражаться на росте стоимости объектов недвижимости. Так, в настоящее время наблюдается положительная динамика цен за м² квартир в новостройках, значение данного показателя возросло с 80,7 тысяч рублей в 2020 году до 149,9 тысячи рублей в сентябре 2022 года [15]. Рост реальных доходов населения же не демонстрирует подобные изменения. Более того, в последнее время наблюдается значительное увеличение цен на товары массового потребления, автомобили, жилищно-коммунальные услуги и т.д. Таким образом, гражданам становится все сложнее приобретать жилье, а тенденции к возможному прекращению действия ряда льготных программ могут оказать критическое воздействие на рынок жилья.

Таким образом, *целью* настоящего исследования станет рассмотрение рынка малоэтажного жилищного строительства как альтернативного варианта удовлетворения граждан в жилье, а также разработка предложений по повышению доступности объектов недвижимости данного сегмента рынка.

Обзор литературы

Вопросам предоставления льгот на различные экономические блага в целом, а также на объекты недвижимости, в частности, посвящено множество исследований отечественных ученых. Один из видов льгот для граждан, а именно обеспечение налоговыми льготами на имущество (недвижимость) граждан находится в центре внимания П.Е. Анимницы. В своей статье исследователь указывает, что подобного рода преференции важны и необходимы для поддержки различных слоев населения граждан и обеспечения социальной функции государства, вместе с тем налоговые льготы, как указывает автор, являются неоднозначной мерой, нарушая принцип справедливости [1]. Другой исследователь М.В. Пьянова также свидетельствует о том, что льготы по налогу на имущество физических лиц

становятся незаменимой составляющей государственной политики в отношении граждан, особенно ввиду проводимой реформы налогообложения имущества, тогда как налоговая нагрузка выросла в 6–10 раз, в связи с исчислением налога на имущества с кадастровой стоимости объекта недвижимости [8]. С.С. Шаталова и А.В. Кобылин обращают внимание на то, что рассматриваемый вид льгот доступен только ограниченному кругу категорий граждан, а также подробно исследуют международный опыт в данном вопросе [15].

Проблему массового оттока населения определенных регионов России А.И. Арцибашев и В.В. Мищенко связывают как с низким уровнем доходов, так и с недостаточным обеспечением жильем. Ученые считают, что строительство и предоставление населению социального жилья смогут положительно отразиться на социальных и макроэкономических показателях [2]. Определенные вопросы предоставления жилья социально незащищенным категориям граждан и основные принципы обеспечения социальным жильем отражены в исследовании А.Ю. Берестовой [4].

Далее рассмотрим еще один инструмент повышения доступности объектов недвижимости, в частности, льготную ипотеку. Цены на квартиры в новостройках растут опережающими темпами, темпы прироста цен на квадратный метр жилья выше, чем темпы при роста заработных плат граждан. В данной связи для поддержания доступности объектов недвижимости меры государственной поддержки играют ключевую роль. Как отмечает А.В. Романова в своей работе, доля льготной ипотеки в общем объеме выданных ипотечных кредитов составляет около 55% [9]. Таким образом, спрос на данного рода льготы со стороны потребителей есть. Однако же ряд исследователей выделяют и побочные, отрицательные черты таких мер государственной поддержки: усиление роста цен на рынке недвижимости как первичной, так и вторичной, закредитованность граждан, и даже ослаблению рынка новостроек [5; 7].

Проанализировав некоторые результаты исследований отечественных ученых, можно сделать вывод о том, что проблематика доступности жилой недвижимости, необходимость эффективного и своевременного льготного обеспечения имеет место быть. Рассмотренные выше статьи авторов разделяются на три направления: льготное налогообложение, предоставление социального жилья и программы льготных ипотечных кредитов. Несомненно, данные направления государственной экономической политики важны, исследователи всесторонне их изучают, выделяют как положительные, так и отрицательные стороны, предлагают механизмы совершенствования. Однако выделенные три направления государственной поддержки распространяются на ограниченный круг категорий граждан, также направлены в основном на развитие рынка многоквартирных жилых домов.

По мнению автора настоящего исследования, важно развивать меры по предоставлению льгот для более широкого круга граждан, а также

стимулированию развития малоэтажного, загородного рынка недвижимости при всех его положительных чертах.

Материалы и методы

В данной статье на основе анализа теоретических и статистических данных применен метод моделирования экономических процессов. В ходе критического анализа литературы был сделан вывод о том, что существующие в настоящий момент направления льгот для обеспечения граждан жильем не в полной мере могут решить нарастающую проблему доступности объектов недвижимости. В работе фокус внимания перемещен на сегмент малоэтажной загородной недвижимости, предложена гипотеза о том, что льготное безвозмездное предоставление земельных участков под индивидуальную жилищную застройку для любых категорий граждан (с учетом рядом условий) сможет кардинально решить проблемы и вызовы, складывающиеся в современной системе жилищного строительства (высокие цены на жилье, отрицательные черты урбанизации и т.д.).

В ходе исследования сформирована наглядная модель с обоснованием и указанием нового вида разрешенного использования земли, с условиями его использования, требованиями к участникам льготной программы, а также возможными положительными эффектами данной льготы.

Результаты и обсуждение

Данные, представленные на рисунке 1, наглядно подтверждают ситуацию, сложившуюся на рынке жилищного строительства, где можно наблюдать резкий скачок в повышении цен на квартиры в новостройках. Таким образом, еще раз обоснован тезис о том, что приобретение жилья в многоквартирных домах становится все менее доступным со временем.

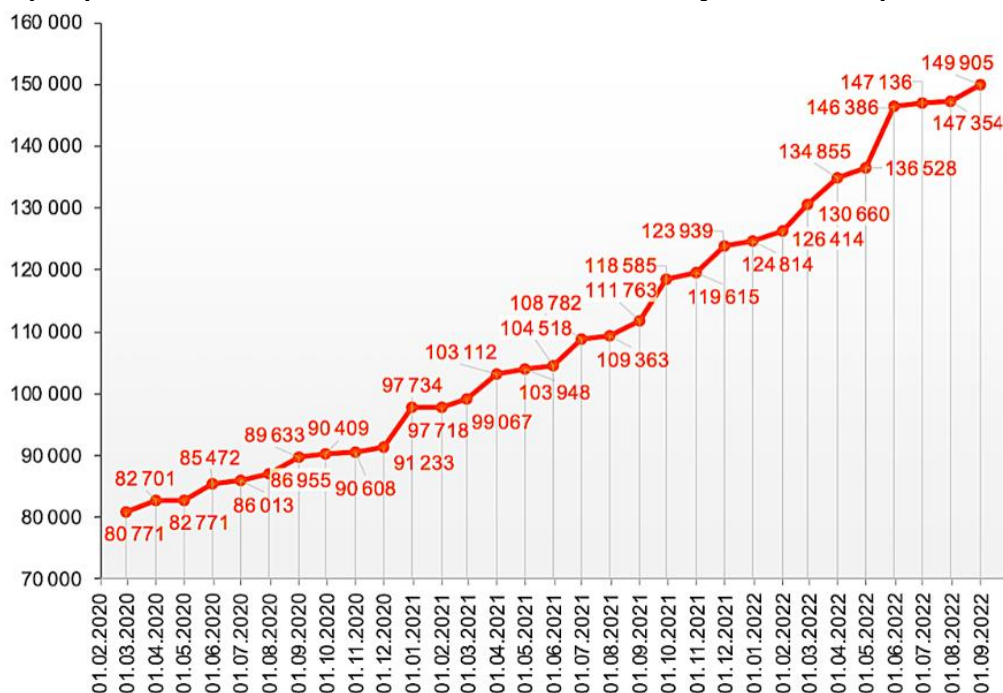


Рис. 1. Изменение средневзвешенной цены на кв. м. жилья в новостройках в России

Источник: составлено автором по данным [13]

Автором настоящей статьи, на основе полученных результатов в более ранних исследованиях [11; 12], анализа трудов отечественных авторов [3], количественных показателей динамики цен на квартиры в МКД выявлены следующие тезисы:

- в настоящее время приобретение жилья в многоквартирных домах как на первичном, так и на вторичном рынках, крайне малодоступно для граждан;
- удорожание объектов недвижимости опережает темпы роста доходов населения;
- льготные программы обеспечения граждан жильем или имеют тенденции к завершению, или распространяются на определенный ограниченный круг граждан;
- в городах возникает ряд отрицательных эффектов, вызванных урбанизацией (качество жизни, социальные проблемы, экология, транспортные проблемы);
- существует необходимость в комплексном развитии территорий.

Отмеченные пункты являются предпосылкой кардинального пересмотра политики в области развития малоэтажного жилищного строительства. Данный сегмент недвижимости обладает высоким уровнем потенциала в решении социально-экономических вызовов страны. В данном исследовании выдвигается кардинально новый подход к повышению доступности жилья для граждан. Предлагается продавать гражданам земельный участки, рассчитанные для индивидуального жилищного строительства на безвозмездной основе для каждого заинтересованного в этом гражданина. В этой связи может быть инициирован новый вид разрешенного использования земли под названием «земли для целевого индивидуального жилищного строительства (ЦИЖС)». Модель ЦИЖС представлена на рисунке 2 имеет определенные особенности и ограничения. Опишем более подробно предлагаемую модель.

В первом блоке сформированы организационно-юридические вопросы программы ЦИЖС. Новый вид разрешенного использования земли подразумевает целенаправленное строительство на безвозмездно передаваемом участке земли индивидуального жилого дома. По целевому назначению такие участки относятся к землям населенных пунктов. По функциональному назначению возможны два варианта. Первый – участок, предназначенный конкретно для строительства индивидуального жилого дома, второй вариант – земли, выделенные для личного подсобного хозяйства, на приусадебных участках которых тоже предусматривается строительство ИЖС в рамках текущего законодательства.

Следующий важный аспект – это приобретение права на объект недвижимости (землю) и возможность дальнейших операций с ним. Предполагается, что в период возведения индивидуального дома земельный

участок будет находиться у гражданина на правах безвозмездного пользования. Только после окончания строительства и регистрации права на дом последует дальнейшая передача участка в собственность гражданина. Данное правило позволит гражданину более ответственно относиться к программе ЦИЖС, и уложиться в сроки строительства.

Что касается дальнейших действий по операциям с недвижимостью, то непосредственно дом является собственностью гражданина и на данный объект не накладывается никаких ограничений, однако требуется предусмотреть минимальный обязательный срок владения участком, например, 5 лет. В случае с изъявлением досрочного желания реализовать земельный участок стоит обеспечить дополнительные штрафные санкции, налоговую нагрузку на продажу. Такие меры необходимы для исключения возможности нецелевого использования земли ЦИЖС.

Второй блок модели описывает требования к муниципалитетам, ключевым субъектам программы ЦИЖС, на которых возложены функции организации, управления, мониторинга и контроля. Местным органам власти необходимо произвести инвентаризацию земельных участков и создать банк участков, подходящих под программу. В случае нехватки таких земель стоит принять меры по смене статуса земель другого назначения в рамках законодательства РФ.

С целью обеспечения единого архитектурного облика будущих поселков (территорий) для реализации программы ЦИЖС муниципалитетам необходимо организовать работу по составлению типовых проектов индивидуальных домов, которые могут выбрать для строительства граждане. Немаловажной функцией местных органов власти станет предоставление участникам программы консультационных услуг, приема заявок, контроля выполнения условий.

Далее рассмотрим третий блок модели – требования к гражданину, участвующему в программе ЦИЖС. Гражданину, который изъявил желание участвовать в программе ЦИЖС (особенно, если он планирует возведение дома собственными силами, без привлечения подрядчика), необходимо обладать соответствующими компетенциями по строительству и эксплуатации ИЖС. Для этого стоит пройти курсы повышения квалификации или профессиональной подготовки на базе учреждений, имеющих соответствующую образовательную лицензию.

Для соблюдения гармоничного внешнего архитектурного облика будущих поселков (территорий), где реализуется предлагаемая программа, гражданину необходимо будет выбрать типовой проект дома, который ему представит орган местного самоуправления. Также ключевым условием станет обязательное требование регистрация дома и оформление его собственностью гражданина.

Четвертый блок модели характеризует потенциальные эффекты от реализации программы безвозмездной передачи земельных участков под

ИЖС. В числе эффектов можно выделить экономические, территориальные (региональные) и социальные.

Экономические эффекты связаны, в первую очередь, со стимулированием спроса на объекты недвижимости, как следствие развитие строительной отрасли и смежных отраслей хозяйствования. Также ориентирование на загородное малоэтажное строительство придаст воздействие для развития конкуренции на рынке жилищного строительства. В настоящее время рынок крайне монополизирован крупными девелоперами.

Территориальные (региональные) эффекты при реализации программы ЦИЖС позволят стабилизировать плотность населения до комфортных для жизнедеятельности показателей, а именно избежать слишком высокой плотности населения, а также обеспечить освоение территорий со слишком низкой плотностью. Вместе с тем инициация программы безвозмездной передачи земельных участков потребует более организованного подхода к комплексному освоению территорий.

Социальные эффекты отражаются в повышении доступности базовых потребностей граждан в жилье, повышении качества жизни (с учетом всех отрицательных последствий урбанизации), а также поддержке инициатив граждан в развитии строительства и территорий страны.

Резюмируя данный раздел исследования, стоит отметить, что автором укрупненно обозначены основные элементы предлагаемой программы безвозмездной передачи участков для ИЖС. В дальнейших работах планируется более подробно описать условия программы, такие как предельные площади передаваемых земельных участков, предельные сроки освоения участка, инфраструктурное обеспечение территорий программы, возможность приобретения земельных участков юридическими лицами в будущем, информационное и методическое обеспечение программы и т.д.

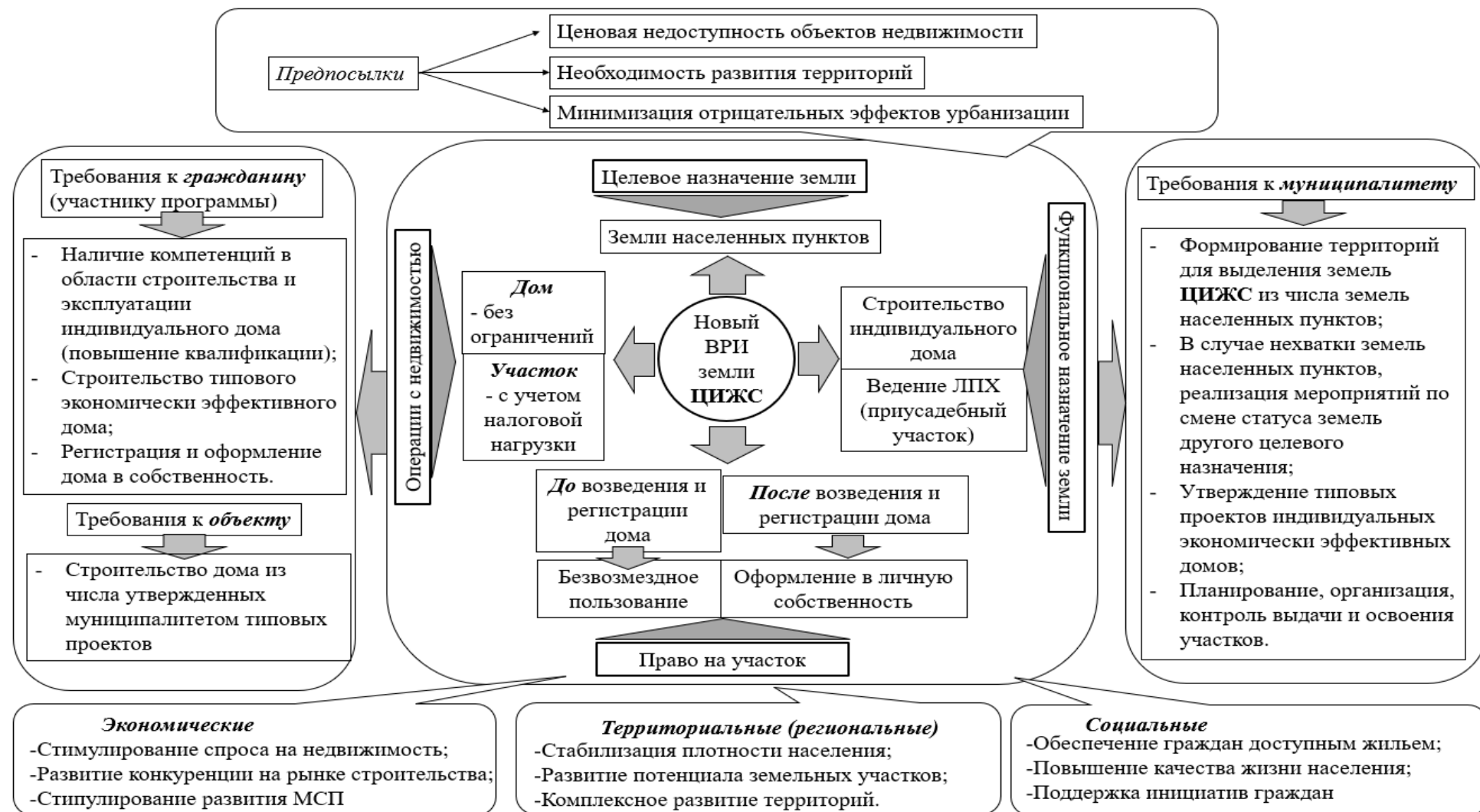


Рис. 2. Модель стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки

Источник: составлено автором

Заключение

В заключении исследования стоит отметить, что продолжающаяся проблема снижения доступности жилья для граждан требует кардинальных действий как со стороны участников инвестиционно-строительного процесса, так и от государства. Одной из таких мер может стать освоение и развитие территорий за границей городов путем предоставления участков под индивидуальную жилищную застройку гражданам на безвозмездной основе. Однако стоит предусмотреть ряд требований и ограничений как к объектам, так и к субъектам данной программы. Также необходима проработка подробного методического и нормативно-правового обеспечения.

Предлагаемая автором мера обладает определенным экономическим потенциалом при ее ответственном и грамотном применении, способна решить ряд социальных проблем и достичь некоторых мультипликативных эффектов. Заявленная цель исследования достигнута, акцентировано внимание на малоэтажном рынке жилищного строительства как альтернативном варианте обеспечения жильем в противовес дорогостоящим квартирам в МКД, стоимость которых имеет тенденции к непрерывному росту. Также в статье сформировано концептуальное предложение по развитию сегмента малоэтажного строительства посредством создания нового вида разрешенного использования земли для «целевого индивидуального жилищного строительства (ЦИЖС)».

Литература

1. Анимица П.Е. Использование налоговых льгот при налогообложении недвижимости граждан (на примере УРФО) // Управленец. 2014. № 5 (51). С. 52–59.
2. Арцибашев А.И., Мищенко В.В. Массовое строительство социального жилья как инструмент развития экономики региона // Экономика. Профессия. Бизнес. 2022. № 3. С. 5–13.
3. Балахнин А.М. Инструменты анализа развития рынка жилой недвижимости России в современных экономических условиях // Прогрессивная экономика. 2023. № 12. С. 52–65.
4. Берестовая А.Ю. Принципы проектирования социального жилья для социально незащищенных групп населения // В сборнике: Образование. Наука. Производство. Сборник докладов XV Международного молодежного форума. Белгород, 2023. С. 14–19.
5. Герауф Ю.В., Глотова Н.И. Ипотечное кредитование в России: реальность и необходимость новых правил // Заметки ученого. 2021. № 7–1. С. 296–299.
6. Кощеев В.А., Цветков Ю.А., Громова Д.О. Государственное регулирование строительной сферы в кризисный период: обеспечение экономической эффективности и безопасности // В сборнике: Экономика и управление: тенденции и перспективы. Материалы III Межвузовской

ежегодной научно-практической конференции. Санкт-Петербург, 2022. С. 79–86.

7. Политикин А.М. Экономический эффект кредитования по льготной ставке в ипотеке // Научный альманах Центрального Черноземья. 2022. № 3–4. С. 78–81.

8. Пьянова М.В. Льготы по налогу на имущество физических лиц как инструмент реализации социальной функции налога // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2016. № 16 (298). С. 44–52.

9. Романова А.В., Щукин С.Ю., Челокиди С.В., Спирина Н.Е., Хакимова Л.Р., Коптев Л.А. Льготная ипотека: дискриминация или дифференциация // Вестник университета. 2023. № 12. С. 181–198.

10. Скидан А.А. Формирование методики оценки опыта и деловой репутации «социального инвестора» // Экономика и предпринимательство. 2022. № 1 (138). С. 757–760.

11. Уселис Я.В., Кошечев В.А. Социально-инновационный подход к развитию малоэтажного строительства в России // Экономика и предпринимательство. № 12 2021 С. 485–488.

12. Уселис Я.В. Социально-экономическое обоснование концепции развития малоэтажного строительства // Московский экономический журнал. 2022. № 12. С. 726–737

13. Стоимость квартир в 2024 году. URL: <https://flectone.ru/stoimost-kvartir-v-2024-godu.html>.

14. Цветков Ю.А. Результаты и перспективы реформы ценообразования и сметного нормирования в строительстве // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. 2023. № 6. С. 131–135.

15. Шаталова С.С., Корытин А.В. Совершенствование льгот по налогу на имущество физических лиц // Российское предпринимательство. 2015. Т. 16. № 24. С. 4467–4486.

References

1. Animica P.E. Ispol'zovanie nalogovyh l'got pri nalogooblozhenii nedvizhimosti grazhdan (na primere URFO) // Upravlenec. 2014. № 5 (51). S. 52–59.

2. Arcibashev A.I., Mishchenko V.V. Massovoe stroitel'stvo social'nogo zhil'ya kak instrument razvitiya ekonomiki regiona // Ekonomika. Professiya. Biznes. 2022. № 3. S. 5–13.

3. Balahnin A.M. Instrumenty analiza razvitiya rynka zhil'noj nedvizhimosti Rossii v sovremennyh ekonomicheskikh usloviyakh // Progressivnaya ekonomika. 2023. № 12. S. 52–65.

4. Berestovaya A.YU. Principy proektirovaniya social'nogo zhil'ya dlya social'no nezashchishchennykh grupp naseleniya // V sbornike: Obrazovanie. Nauka.

Proizvodstvo. Sbornik dokladov XV Mezhdunarodnogo molodezhnogo foruma. Belgorod, 2023. S. 14–19.

5. Gerauf YU.V., Glotova N.I. Ipotechnoe kreditovanie v rossii: real'nost' i neobhodimost' novyh pravil // Zametki uchenogo. 2021. № 7–1. S. 296–299.

6. Koshcheev V.A., Cvetkov YU.A., Gromova D.O. Gosudarstvennoe regulirovanie stroitel'noj sfery v krizisnyj period: obespechenie ekonomicheskoy effektivnosti i bezopasnosti // V sbornike: Ekonomika i upravlenie: tendencii i perspektivy. Materialy III Mezhvuzovskoj ezhegodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. Sankt-Peterburg, 2022. S. 79–86.

7. Politikin A.M. Ekonomicheskij effekt kreditovaniya po l'gotnoj stavke v ipoteke // Nauchnyj al'manah Central'nogo CHernozem'ya. 2022. № 3–4. S. 78–81.

8. P'yanova M.V. L'goty po nalogu na imushchestvo fizicheskikh lic kak instrument realizacii social'noj funkcii naloga // Finansovaya analitika: problemy i resheniya. 2016. № 16 (298). S. 44–52.

9. Romanova A.V., SHCHukin S.YU., CHelokidi S.V., Spirina N.E., Hakimova L.R., Koptev L.A. L'gotnaya ipoteka: diskriminaciya ili differenciaciya // Vestnik universiteta. 2023. № 12. S. 181–198.

10. Skidan A.A. Formirovanie metodiki ocenki opyta i delovoj reputacii «social'nogo investora» // Ekonomika i predprinimatel'stvo. 2022. № 1 (138). S. 757–760.

11. Uselis YA.V., Koshcheev V.A. Social'no-innovacionnyj podhod k razvitiyu maloetazhnogo stroitel'stva v Rossii // Ekonomika i predprinimatel'stvo. № 12 2021 S. 485–488.

12. Uselis YA.V. Social'no-ekonomicheskoe obosnovanie koncepcii razvitiya maloetazhnogo stroitel'stva // Moskovskij ekonomicheskij zhurnal. 2022. № 12. S. 726–737

13. Stoimost' kvartir v 2024 godu. URL: <https://flectone.ru/stoimost-kvartir-v-2024-godu.html>.

14. Cvetkov YU.A. Rezul'taty i perspektivy reformy cenoobrazovaniya i smetnogo normirovaniya v stroitel'stve // Sovremennaya nauka: aktual'nye problemy teorii i praktiki. Seriya: Ekonomika i pravo. 2023. № 6. S. 131–135.

15. SHatalova S.S., Korytin A.V. Sovershenstvovanie l'got po nalogu na imushchestvo fizicheskikh lic // Rossijskoe predprinimatel'stvo. 2015. T. 16. № 24. S. 4467–4486.