

Бурляй Ольга Ивановна

ИНВЕСТИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕПАТРИАНТОВ: НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Долгосрочное экономическое и социальное развитие Украины, требует научно обоснованной инвестиционной политики. Инвестиционная политика должна оказывать непосредственное влияние на инвестиционный процесс через приоритетные направления, разработку механизма привлечения инвестиций. Вопрос разработки государственной инвестиционной политики является ключевым, поскольку он связан с решением проблем преодоления экономического кризиса, а исследование современных особенностей инвестиционной деятельности разных хозяйствующих субъектов выступает одним из ведущих направлений развития современной науки [11, С.40].

Наиболее актуальными для Украины являются проблемы масштабов ресурсов и структуры инвестиционной деятельности. Благодаря их успешному решению можно не только достичь краткосрочного экономического роста, но и заложить основу для формирования положительных долгосрочных тенденций развития национальной экономики.

Целью данной работы является анализ подходов к кредитованию жилищного строительства, а также выполнения планов финансирования и освоения капитальных вложений, направленных на выполнение Программы обустройства депортированных граждан в АР Крым, анализа эффективности использования бюджетных средств, состояния незавершенного строительства, выявление проблем, препятствующих выполнению указанной программы, и путей их решения.

Несколько моделей кредитования жилищного строительства рассматривает Тимофеев Ю.Э. Так, в Российской Федерации главным средством привлечения средств населения для выполнения строительных работ является продажа населению специальных именных ценных бумаг – облигаций. Средством обеспечения погашения ссуды является жилье, построенное на собранные с помощью облигаций средства. Лица, которые приобрели пакет облигаций, эквивалентный общей площади заказанного ими жилья, имеют право на получение заказа путем погашения эмитентом принадлежащих им облигаций. Такая инвестиционная схема очень привлекательна для потребителей. В Республике Беларусь применяются четыре инвестиционные схемы жилищного строительства, а именно: классическая ипотека, система комбинированного инвестирования (за счет разных источников: бюджетных средств исполкомов местных органов самоуправления, собственных средств граждан, которые желают построить жилье, средств предприятий, средств частных инвесторов, бесплатных субсидий, выручки от продажи части построенного жилья по коммерческим ценам и других), система предоставления субсидий на строительство малообеспеченным слоям населения одноразовых бесплатных средств, система инвестирования через жилищный фонд (кооперативное строительство). Автор отмечает, что ценностью нетрадиционных инвестиционных схем является то, что они стимулируют подрядчиков создавать комфортное и качественное жилье, заказчиков - его покупать, а также уменьшают бюджетную нагрузку на строительство [12, С.117-123].

По мнению Побединской В.О., из нескольких направлений привлечения инвестиций средства коммерческих структур и иностранных инвесторов - глубокая ниша в финансировании жилищного строительства. Однако для этого в Украине нет нормативной и законодательной базы, системы стимулирования для привлечения инвестиций [10, С.115].

Начальник Управления экспертизы и сопровождения проектов Министерства экономики Украины В. Шквалюк также считает, что в условиях ограниченности государственных инвестиций и их очевидного дефицита для строительства жилья «необходимо ... сконцентрировать усилия на привлечение в экономику частных инвестиций, в частности иностранных. При этом привлечение инвестиций необходимо осуществлять через создание равных благоприятных условий для всех. При реализации проектов, которые соответствуют государственным приоритетам, возможно применение определенных льгот, однако целесообразнее сконцентрироваться на улучшении общих условий инвестирования» [7, С.107].

Прямо противоположное мнение на этот счёт имеет А.Г. Махмудов. Он ставит под сомнение убеждение о том, что экономический подъем должен начаться как результат от притока инвестиций. Автор доказывает, что инвестиции привлекаются активно действующей рентабельной экономикой, поэтому одним из основных условий притока должно быть оживление и активизация внутреннего рынка. И индикатором инвестиционной активности являются национальные сбережения и капиталовложения, а не иностранные инвестиции [8, С.91].

Л. Бесчастный считает, что в основе роста инвестиционных вложений должен быть государственный протекционизм научно-техническому развитию как предпосылка прогресса общества интеграции Украины в мировое хозяйство. Учитывая ограниченность инвестиционных ресурсов, в Украине в ближайшее время решающей должна стать политика не столько активизации инвестиционной деятельности, сколько повышение её эффективности путем усовершенствования структуры и механизмов реализации [6, С.4].

Практически во всех регионах Украины существуют проблемы, связанные с освоением капитальных вложений. Инвестиционная сфера Украины характеризуется низкими темпами освоения капитальных вложений и вводом производственных мощностей, увеличением объемов незавершенного строительства,

неудовлетворительными параметрами структуры капитальных вложений.

Вышеперечисленные авторы рассматривают проблему с теоретической точки зрения, не привязывая ее к конкретным примерам и не учитывая разные особенности регионов Украины. Кроме того, они предлагают разные модели привлечения инвестиционных средств для нового строительства, не учитывая, что большое количество объектов незавершенного строительства также требует дополнительных финансовых ресурсов для их завершения.

При анализе статистических показателей ряд авторов делают вывод, что уменьшение инвестиционных возможностей субъектов хозяйственной деятельности, снижение инвестиционной части бюджетов всех уровней, нехватка эффективных рыночных механизмов формирования собственного инвестиционного потенциала, отсутствие долговременной концепции структурных изменений привело к неблагоприятному инвестиционному климату в Украине. При этом важную роль в инвестиционном процессе должны играть дополнительные ресурсы, которые появляются в экономике вследствие её рыночной трансформации. Это – денежные средства от приватизации, использование возможностей внутреннего и внешнего фондового рынка, от создания благоприятных экономических условий для привлечения свободных денежных сбережений населения в инвестиционную сферу, от внедрения ипотечного кредитования недвижимости и земли, от активного использования иностранных инвестиций [9, С. 61].

Среди множества проблем государственного строительства Украине досталась и проблема, связанная с возвращением и обустройством депортированных народов. Следует отметить, что в экономической литературе начали появляться некоторые разработки в этом направлении, среди которых можно назвать работу кандидата экономических наук Р. Аметова «Возвращение и обустройство депортированных народов Крыма. Источники финансирования». В своей работе он отмечает, что в реализации процесса обустройства репатриантов в Крыму не используются известные в мировой истории прецеденты. Между тем есть все возможности привлечь ассигнования из целого ряда источников. К ним относятся средства: стран СНГ, куда были депортированы репрессированные народы (Россия, Узбекистан, Таджикистан, Казахстан, Киргизстан); стран-доноров, входящих в состав ООН; различных международных фондов (программы ТАСИС, «Международная организация миграции», ООН по Крыму), Социального фонда Европейского сообщества, Фонда Сороса, международного фонда «Возрождение»; Международного валютного фонда и других организаций; международных религиозных организаций (организация «Исламская конференция», «Исламский банк развития»). Привлечение альтернативных источников финансирования, по его мнению, оптимизировало бы процесс репатриации депортированных граждан и сняло бы социальную напряженность в Крыму [5, С.87-89].

На 1 января 2002 г. в Украину возвратилось свыше 280 тысяч ранее депортированных лиц и членов их семей. Больше всего репатриантов расселилось в Крыму. На протяжении 1991-2002 г.г. для постоянного проживания в Автономную Республику Крым и город Севастополь вернулось около 250 тысяч крымских татар, 4 тысячи армян, болгар, греков, немцев. Массовое возвращение репатриантов поставило как правительство Украины, так и местные органы власти перед острой необходимостью первоочередного обеспечения их жильем. Средства на финансирование мероприятий по возвращению и обустройству репатриантов предусматриваются в бюджете страны с 1992 г. Согласно постановлению «Об организованном возвращении крымских татар в Крымскую АССР и гарантиях по их обустройству», утвержденному Кабинетом Министров СССР от 24 июля 1991 г. № 511, и постановлению «О мерах, связанных с возвращением крымских татар в Крымскую АССР», утвержденному Кабинетом Министров Украины 28 января 1992 г., определены меры по организационному и финансовому обеспечению указанных процессов. Разработана Программа расселения и обустройства депортированных крымских татар и лиц других национальностей, возвратившихся в Автономную Республику Крым на постоянное проживание, на период до 2005 г., утвержденная Кабинетом Министров Украины от 16.05.2002 г. № 618, и Программа обустройства и социально-культурного развития депортированных граждан в Автономной Республике Крым на 2003-2005 годы, осуществляемая за счет средств бюджета Автономной Республики Крым, утвержденная постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 19.02.2003 г. № 441-3/03. В этих программах определены основные меры и направления реального обеспечения социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, необходимой для улучшения расселения и обустройства депортированных граждан.

За последние десять лет на капитальное строительство для обустройства репатриантов израсходовано 673 млн. грн. бюджетных средств. Это дало возможность обеспечить жильем 145 тыс. депортированных граждан, вернувшихся в Крым.

Заказчиками по строительству жилых домов, объектов промышленного и социально-культурного назначения, инженерных коммуникаций являются Управление капитального строительства (для крымско-татарского населения) и Объединенная дирекция заказчика-застройщика (для депортированных армян, болгар, греков и немцев) Республиканского комитета по делам национальностей и депортированных граждан АР Крым.

Анализ поступления средств из Государственного бюджета и бюджета Автономной Республики Крым на реализацию Программы обустройства и социально-культурного развития депортированных граждан в АР Крым за 2000-2002 г.г. показал, что ежегодное недофинансирование заказчиков (в 2001 г. - на 6941,6 тыс. грн., в 2002 г. - на 12667 тыс. грн.) приводит к распылению бюджетных средств между объектами незавершенного строительства, приостановлению строительства, не даёт возможности

завершить пусковые объекты с высокой степенью готовности и, как следствие, - увеличению количества объектов незавершенного строительства. Наблюдается тенденция к увеличению плана финансирования и сокращению фактического финансирования капитальных вложений. Так, Управлению капитального строительства в 2002 году предусматривалось выделить средств больше, чем планировалось в 2000 году, на 20% (или на 8216,0 тыс. грн.). Фактическое поступление бюджетных средств в 2002 г. по сравнению с 2000 г. уменьшилось на 3,6% (или на 1244,0 тыс. грн.).

Кроме того, основная часть бюджетных ассигнований по Программе обустройства депортированных граждан в АР Крым направляется в третьем - четвертом кварталах, в то время как в начале года бюджетные средства на капитальные вложения практически не выделяются. Так, в первом квартале 2002 г. Управление капитального строительства было профинансировано бюджетом только на 0,7% от годового объема, а в четвертом квартале получено 42,5% средств. Поступление бюджетных ассигнований на капитальные вложения в последние дни финансового года в большом объеме не даёт возможности заказчику эффективно и рационально их распределить среди участников строительства. Полученные подрядными организациями в конце года средства на производство работ по строящимся объектам не могут быть своевременно освоены, что приводит к образованию дебиторской задолженности подрядчиков перед Управлением капитального строительства в больших суммах на конец отчетного периода.

Нестабильное поступление денег приводит также к невыполнению договорных обязательств, отрицательно сказывается на качестве выполненных подрядчиками работ, ведёт к росту количества объектов незавершенного строительства.

Именно непоследовательное исполнение программ финансирования из Госбюджета и бюджета Автономной Республики Крым порождает «долгострой» и приводит к моральному и физическому износу зданий и сооружений и, как правило, требует дополнительных расходов из бюджета.

Так, по состоянию на 01.01.2001 г. в Управлении капитального строительства насчитывалось более 200 объектов – «долгостроев» с объемом капитальных вложений свыше 50 млн. грн., строительство которых начато до 2000 г. и по причине недостаточного финансирования приостановлено. Строительная готовность по некоторым приостановленным объектам коммунального назначения составила более 50% (строительство дорог в микрорайоне 3 с. Новониколаевка и с. Дубки Симферопольского района, а также с. Приветное (г. Алушта), строительство банно-прачечного комбината в с. Найденовка Красногвардейского района). По состоянию на 01.01.2003 г. на балансе Управления капитального строительства числилось уже 410 незавершенных объектов на сумму 90252 тыс. грн. Из года в год «долгострой» ждут своей очереди.

Аналогичная ситуация сложилась в целом по Украине. Так, по данным Госкомстата, по состоянию на 01.07.2002 г. в незавершенном строительстве по всем формам собственности насчитывалось 21303 здания и 7866 инженерных сооружений. Из 21303 зданий строительство осуществляется лишь на 4135 или 19,4% от общего их количества, в то же время количество приостановленных строительством составило 17168 единиц, или 80,6%. Подавляющее большинство незавершенных строительством зданий (94,2%) не строится из-за отсутствия финансирования.

Вопросы полного и своевременного финансирования требуют решения на уровне Кабинета Министров Украины и Совета министров Крыма. Следует отметить, что суммарная сметная стоимость объектов, включённых в планы обустройства депортированных, почти в 10 раз превышает годовой лимит, выделяемый на программу обустройства. Это ведёт к увеличению сроков строительства и росту количества незавершенных объектов. Для предотвращения распыления бюджетных средств между объектами незавершенного строительства финансирование расходов на капитальное строительство следует осуществлять в полном объеме и в сроки, определенные планом. Ответственность за выполнение плана строительства и плановое введение объектов в эксплуатацию должны нести заказчики. В случае финансирования капитальных вложений по остаточному принципу, не в соответствии с утвержденным графиком, необходимо предусмотреть ответственность финансовых органов за неэффективное использование средств.

Для сокращения количества имеющихся и предотвращения образования новых «долгостроев» в первую очередь необходимо завершить строительство объектов с высокой строительной готовностью при наличии обоснования их особой значимости.

Для принятия решения о завершении строительства, ликвидации или передаче объектов в коммунальную собственность целесообразно провести полную инвентаризацию объектов строительства, так как инвентаризация является средством постоянного мониторинга за хозяйственными операциями и процессами.

По состоянию на 01.01.2003 г. Управлением капитального строительства не передано на баланс эксплуатирующим организациям законченных объектов на сумму 26915 тыс. грн. За счет средств, направленных на обустройство, содержится 136 объектов коммунального хозяйства и 115 жилых домов. В соответствии со статьей 31 Закона «О местном самоуправлении в Украине» местным органам исполнительной власти делегированы полномочия в части приёма в эксплуатацию законченных строительством объектов. Фактически же не все органы местного самоуправления, райгосадминистрации и организации, эксплуатирующие инженерные сети после ввода объектов в эксплуатацию, готовы принять их на свой баланс. Под различными предлогами путем предъявления дополнительных требований они не принимают объекты. Так, 18-квартирный жилой дом в с. Уварово Ленинского района не был принят на баланс Уваровского сельсовета по причине отсутствия технического паспорта БТИ, что не

предусматривается действующими нормами (ДБН А.3.1-3-94 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов»). Сети электроснабжения в мкр. Спутник-1 г. Евпатория, введенные в эксплуатацию актом Госкомиссии, не переданы на баланс эксплуатирующей организации по причине отказа Евпаторийского горсовета принять решение о передаче названного объекта в коммунальную собственность. В результате заказчики строительства выполняют не свойственные им функции по содержанию введенных в эксплуатацию объектов и несут затраты по их содержанию. Органам исполнительной власти на местах необходимо контролировать процесс приема-передачи объектов путём организации приёма эксплуатирующими организациями объектов, законченных строительством. В Украине необходимо создать правовые условия, которые определяются законодательством, стабильностью политического и экономического режима и заинтересованностью всех структур власти в эффективном использовании бюджетных средств.

Необходимо отметить недостаточное развитие выкупа жилья для репатриантов на вторичном рынке. Для этого выделяется 10-15% бюджетных средств, предусмотренных на жилищное строительство. А ведь такая схема имеет ряд преимуществ: прозрачность и оперативность операций, экономичность (на 30% дешевле нового строительства). Целесообразно увеличить ассигнования на выкуп и реконструкцию жилья вторичного рынка до 50% и установить мораторий на начало строительства новых жилых объектов в регионах, которые имеют приемлемые предложения на рынке вторичного жилья. Это позволит сократить или избежать дополнительных расходов на строительство инженерных сооружений, сэкономить бюджетные средства за счет разницы в стоимости нового и вторичного жилья, а также обеспечить реальную ассимиляцию репатриантов.

Размер внутренних финансовых ресурсов Украины недостаточный для решения таких социальных, экономических и политических проблем, которые сейчас стоят перед нашей страной. Серьезным источником инвестиций в строительство жилья должно стать привлечение инвестиционных ресурсов, гарантированных государством. Инвестиционный климат, который существует на сегодня, делает нашу страну инвестиционно непривлекательной как для отечественного, так и для иностранного инвестора. В сложившихся условиях государство должно также проводить политику стимулирования долгосрочных накоплений и сбережений, которые потенциально могут стать источником долгосрочных финансовых и реальных инвестиций в сферу жилищного строительства.

Большинство мероприятий Программы носит характер безвозвратной бюджетной помощи и закрепляет пассивную роль репатриантов. Программа предусматривает решение жилищной проблемы исключительно за счёт бесплатного предоставления жилья, построенного с привлечением бюджетных средств. В то же время в Украине успешно внедряется опыт льготного кредитования жилищного строительства для молодёжи, сельских индивидуальных застройщиков, строительства жилья в рассрочку. Целесообразно решить и вопрос создания системы льготного кредитования жилищного строительства для репатриантов, а также предусмотреть в составе ежегодно выделяемых бюджетных средств квоту на льготное кредитование для завершения строительства. Такой подход позволит обеспечить сохранность и сокращение количества объектов незавершенного строительства, реализовать право репатриантов на приватизацию жилья.

Необходимо принять решение о приватизации объектов незавершенного строительства. В перечень подлежащих приватизации могут быть включены более 30 объектов с объемом капитальных вложений свыше 6,7 млн. грн. Решение данного вопроса позволит сократить количество объектов незавершенного строительства. Однако и в этом вопросе существует проблема: стоимость реализуемых Фондом имущества объектов ничтожно мала по сравнению с затратами на их строительство. Незавершённое строительство дома культуры на 400 мест в с. Пятихатка Красногвардейского района балансовой стоимостью 369,6 тыс. грн. реализовано за 9,3 тыс. грн.; детского сада на 280 мест в с. Александровка Красногвардейского района стоимостью 468,8 тыс. грн. - за 16,9 тыс. грн. Результатом отчуждения Фондом имущества АР Крым таких объектов является неэффективное использование бюджетных средств, направленных ранее на капитальные вложения. Надеемся, что законодатели заметят поднятые проблемы и примут соответствующие меры для их решения.

Совершенствование организационного обеспечения инвестирования капитального строительства, привлечение дополнительных источников финансирования даст возможность сэкономить бюджетные средства, которые станут дополнительным резервом для решения проблем обустройства депортированных граждан.

Список литературы:

1. Постановление Кабинета Министров СССР от 24 июля 1991 г. № 511 «Об организованном возвращении крымских татар в Крымскую АССР и гарантиях по их обустройству».
2. Постановление Кабинета Министров Украины от 28 января 1992 г. «О мерах, связанных с возвращением крымских татар в Крымскую АССР».
3. Постановление Кабинета Министров Украины от 16.05.2002 г. № 618 «Об утверждении Программы расселения и обустройства депортированных крымских татар и лиц других национальностей, возвратившихся в Автономную Республику Крым на постоянное проживание, на период до 2005 г.».

4. Постановление Верховной Рады Автономной Республики Крым от 19.02.2003 г. № 441-3/03 «Об утверждении Программы обустройства и социально-культурного развития депортированных граждан в Автономной Республике Крым на 2003-2005 годы, осуществляемой за счет средств бюджета Автономной Республики Крым».
5. Аметов Р. Повернення та облаштування депортованих народів Криму. Джерела фінансування // Економіка України.-1998.-№ 9.- С.87-89.
6. Бесчастний Л., Онішко С. Тенденції на світовому ринку капіталів і їх вплив на інвестиційну діяльність в Україні// Економіка України .- 2001. - № 3.- С.4-12.
7. Захарин С.В. Перспективи інтеграції України в міжнародний інвестиційний ринок // Фінанси України. - 2003.-№9.- С.107-109.
8. Махмудов А.Г. Інвестиційна політика і управління //Економіка України. - 2001.- № 1.- С.91-95.
9. Мельник О.О. Інвестиційний клімат України //Фінанси України. - 1998- № 8.- С. 61-68.
10. Победінська В.О. Банківське кредитування житлового будівництва в Україні // Фінанси України.- 1998.- № 12.- С.114-117.
11. Розпутенко І. Пріоритетні напрями економічної політики України. – К.: Українська академія державного управління, 2000. С. 40.
12. Тимофеев Ю.Е. Досвід залучення приватних інвестицій в житлове будівництво // Фінанси України.- 2001-№8.- С. 117-123.
13. Череп В.О. нормативно-правовом урегулюванні проблеми достройки об'єктів незавершеного будівництва. - Ценообразование в строительстве. – 2003.- №9.- С.50-53.
14. Шкварчук Ю.М. Підвищення ролі заощаджень громадян у фінансуванні житлового будівництва // Фінанси України. - 2002.- № 11.- С. 118-125.

Бурляй О. И. Инвестирование капитального строительства для репатриантов: некоторые проблемы и пути их решения.

В статье анализируются некоторые проблемы освоения капитальных вложений, направленных на выполнение Программы обустройства депортированных граждан в Автономной Республике Крым. Предложены пути по разрешению этих проблем.

Ключевые слова: инвестиции, капитальные вложения, репатрианты, незавершенное строительство, бюджетные средства.

Бурляй О. І. Інвестування капітального будівництва для репатріантів: деякі проблеми і шляхи їх розв'язання.

У статті аналізуються деякі проблеми освоєння капітальних вкладень, спрямованих на виконання Програми облаштування депортованих громадян в Автономній Республіці Крим. Запропоновано шляхи розв'язання цих проблем.

Ключові слова: інвестиції, капітальні вкладення, репатріанти, незавершене будівництво, бюджетні кошти.