

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

М. Ю. Малкина, Е. А. Шулепникова

В статье изучаются четыре неоклассических случая «несовершенств рынка» применительно к рынку жилья: ограничение конкуренции, асимметрия информации, недопроизводство общественных благ и перепроизводство отрицательных внешних эффектов. Неоклассический подход к анализу рынка жилья дополнен неинституциональным подходом, что позволило точнее сформулировать подходы к государственному регулированию для каждого случая «несовершенств рынка» жилья.

Рынок жилья традиционно изучается с применением подходов экономики недвижимости (здесь следует упомянуть труды А.Н. Асаула [1], В.А. Горемыкина [5] и др.), а также в контексте бизнес-циклов в макроэкономике (в частности, работы Г.М. Стерника [17], Г.В. Лукьянчикова [4] и коллектива зарубежных авторов [25]). При этом наблюдается явный дефицит теоретико-методологических подходов к его исследованию. Попытка подобного анализа была предпринята нами в работе [12]. В данной статье продолжим теоретическое исследование, распространив его на государственное регулирование рынка жилья.

В экономической теории существуют два основных подхода к государственному регулированию отраслевых рынков: неоклассический и неинституциональный. Представителями неоклассического подхода являются К. Менгер, У. Джевонс, Дж. Б. Кларк, А. Маршалл, А.С. Пигу, В. Вальрас, И. Фишер и др. А представителями неинституционального — Р. Коуз, О. Уильямсон, А. Алчиан, Г. Демсец, Дж. Акерлоф, К. Менар и др. Современные подходы к исследованию рынка жилья с позиций неоклассического, неинституционального на-

правления экономической мысли и теории общественного выбора изложены в работе [24].

С точки зрения неоклассической теории государственное вмешательство в функционирование рынка жилой недвижимости необходимо там, где рыночные механизмы обнаруживают неспособность обеспечить эффективное распределение ресурсов, т. е. рынок демонстрирует несовершенства, или так называемые «провалы». С точки зрения неинституциональной теории роль государства в рыночной экономике сводится, прежде всего, к спецификации прав собственности и созданию эффективных правил игры.

Исследуем четыре неоклассических случая неэффективности рынка применительно к рынку жилья, дополнив их неинституциональными подходами.

1. Ограничение конкуренции. Происходит вследствие наличия барьеров входа на рынок для продавцов, что в основном наблюдается на первичном рынке жилья, на вторичном рынке жилья оно менее выражено. Барьеры входа продавцов (застройщиков) на первичный рынок жилья можно объединить в три группы:

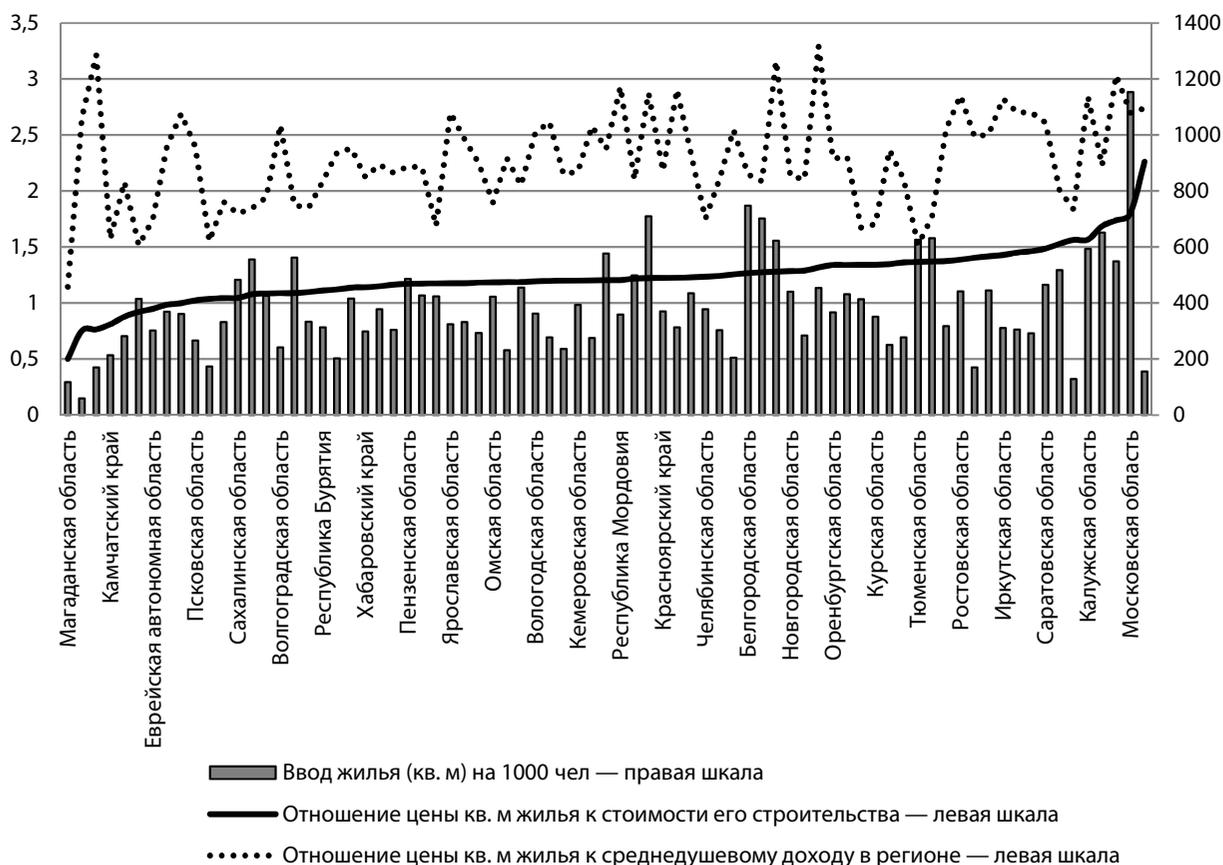


Рис. Интенсивность ввода жилья, рентабельность его строительства и «ценовая доступность» жилья в регионах РФ, 2011 г. (Показатели рассчитаны на основе данных Федеральной службы государственной статистики РФ. URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения 25.02.2014))

— обусловленные технологическими особенностями отрасли: 1) положительной отдачей от масштаба, объясняемой в основной большей стоимостью и разнообразием используемых основных фондов; 2) нецелесообразностью содержания на балансе строительных компаний всего комплекса специализированного оборудования (подъемных кранов, погрузчиков, экскаваторов пр.), но при этом ограниченным доступом к нему в форме субподряда, лизинга. Недостаточная обеспеченность собственными активами может служить также препятствием при получении госзаказа (здесь обнаруживается связь между технологическими и институциональными особенностями отрасли); 3) высокими профессиональными требованиями к застройщикам и неспособностью достаточно большой их части выполнять строительство сложных объектов;

— обусловленные масштабами регионального рынка, покупательной способностью населения. Число застройщиков жилья зависит от емкости рынка, которая определяется как количеством постоянных жителей региона и долей людей, нуждающихся в улучшении жилищ-

ных условий, так и средними доходами в регионе. Например, в субъектах Центрального федерального округа уровень доходов населения и емкость рынка выше, поэтому они имеют большую инвестиционную привлекательность, количество строительных компаний на 1000 жителей там больше, чем, например, в субъектах Северо-Кавказского федерального округа. Так, в Московской области в 2011 г. ввод в действие жилой площади составлял 1,153 2 м² на человека (что в 2,7 раза больше, чем в среднем по России), в то время как в Чеченской Республике — только 0,059 2 м² на человека (что составляет 13,5 % от среднероссийского уровня). В Московской области в 2011 г. действовало 8645 строительных компаний (плюс компании г. Москвы, каковых насчитывалось 37973), а в Чеченской Республике — только 309 компаний [18]. Не случайно в Московской области наблюдались самые высокие темпы строительства жилья [14]. В то же время в регионах с меньшим уровнем доходов наблюдается более высокая доля индивидуального строительства жилья. Так, в Северо-Кавказском федеральном округе в 2012 г. она составляла 66,6 %,

в том числе в Чеченской Республике — 80,7 %, в Кабардино-Балкарской Республике — 89,2 % (рассчитано на основе [20]). В некоторых субъектах Дальневосточного федерального округа ввиду невысокой плотности населения и распространённости вахтовых методов работы количество застройщиков также существенно ниже. Например, в Чукотском АО в 2011 г. действовала только 31 строительная организация во всех сферах строительства, а ввод жилья составлял 0,0432 м² на человека. В то же время рисунок демонстрирует отсутствие какой-либо значимой статистической связи между показателями интенсивности строительства жилья в регионах (ввод жилья в расчете на 1000 постоянных жителей), рентабельности строительства жилья (отношение цены 1 м² жилья к средней стоимости его строительства) и «ценовой доступности жилья» (количество среднедушевых месячных доходов в регионе, необходимых для приобретения 1 м² жилой площади). Это означает, что требуются многофакторные модели, где степень монополизации рынка является не единственным фактором, определяющим его относительную дороговизну;

— обусловленные институциональными особенностями отрасли. К институциональным ограничениям конкуренции в отрасли можно отнести как формальные требования к застройщикам, так и неформальные требования к строительному бизнесу. Как свидетельствует индекс легкости ведения бизнеса (Easy of Doing Business), рассчитываемый Всемирным банком, по ограничениям в строительстве Россия на начало 2014 г. занимает 178 место в мире из 189 оцениваемых стран (табл.). Для России это наихудший ранг из 10 составляющих данного индекса, в целом же ее место по всем 10 показателям — 94-е.

Таблица

Показатели России в сравнении с другими странами по компоненте «ограничения в строительстве» Индекса легкости ведения бизнеса Всемирного банка

Показатель	Российская Федерация	Европа и Центральная Азия	ОЭСР
Количество процедур (ед.)	36	18	13
Время (дней)	297,0	192,2	147,1
Стоимость (% к среднедушевому доходу)	89,0	327,1	84,1

Источник: Doing Business. Measuring Business Regulations. URL: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/russia/#dealing-with-construction-permits>.

Согласно исследованию, проведенному московским аналитическим центром «Институт экономики города» в 43 городах России, в среднем при строительстве многоквартирного жилого дома застройщики проходят 100 согласовательных и разрешительных процедур, затрачивая на это около 3 лет и 25 млн рублей, причем большую часть таких затрат (около 80 %) составляют затраты на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения [15, с. 115]. Самыми продолжительными являются процедуры на этапе проектирования и строительства, они занимают в среднем 265 и 296 дней соответственно, а также процедуры получения разрешения использования для строительства земельного участка, приобретенного не на аукционе, — 229 дней. Наиболее затратными являются процедуры подключения к объектам инженерно-технического обеспечения: присоединение к электрическим сетям стоит в среднем 4 млн руб.; к тепловым сетям — 6,7 млн руб.; к газораспределительным сетям — 650 тыс. руб.; подключение к сетям водоснабжения и водоотведения — 9,7 млн руб. [15, с. 117-121]. В структуре себестоимости расходы на прохождение всех необходимых инстанций, по результатам исследования «Института экономики города», составляют 10–30 % стоимости проекта [15, с. 115].

Взаимодействие с административными и естественными монополиями отвлекает временные и финансовые ресурсы застройщиков из основной деятельности, а ускорение процесса увеличивает коррупционную составляющую проекта. Все это является причиной как завышенной стоимости жилья, так и последующей экономии на качестве. В настоящее время, по мнению экспертов СРО «Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ)», около 23 согласовательных процедур являются явно избыточными, а их отмена позволит сократить сроки получения разрешения на строительство примерно на 600 дней [9], что в разы минимизирует расходы на развитие проектов.

К административным ограничениям входа продавцов на первичный рынок жилья следует отнести: недостаток земельных участков, выделяемых для строительства; непрозрачность тендеров по их распределению; навязывание строительному бизнесу «социальных обязательств». Нередко причиной отказа от разрешения на строительство становится отсутствие участия генерального подрядчика в уставном капитале строительных организаций. Необходимо также учитывать тот факт, что в некоторых регионах велико участие го-

сударства в строительстве жилья, которое выделяет для этого бюджетные средства. Так, в 2012 г. доля государства в строительстве жилья в среднем по России составляла 3,6 %, однако в некоторых субъектах РФ она была существенно выше: в Республике Ингушетия эта доля составила 29,8 %, в Приморском крае — 30,9 %, в Хабаровском крае — 31,4 %, в Ненецком АО — 35,1 %, в Чукотском АО — 100 %¹ [20].

Федеральное законодательство не предусматривает никаких преференций для малых и средних фирм на рынке строительства объектов жилой недвижимости, что затрудняет их конкуренцию с крупными фирмами. В таких условиях они вынуждены покидать рынок или переходить в смежные сегменты, например, производить капитальный ремонт жилищного фонда, возведение небольших объектов нежилого назначения и др. Так, по словам Л.М. Каплана из Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, в Петербурге доля средних и малых предприятий на рынке подрядных строительных работ в 2005–2006 гг. составляла около 40 %, а к 2011 г. она сократилась до 11,5 % [13]. К этому следует добавить высокую стоимость членства в СРО для средних и малых фирм, что исключает их из процесса выработки общих правил на рынке.

Кроме признаков монополизации рынка продавцами, на рынке первичного жилья могут наблюдаться элементы монополии, когда единственным покупателем выступает государство. Например, возведение жилых объектов на территории базовых военных городков может осуществляться различными строительными организациями, однако единственным покупателем в этом случае выступает Министерство обороны РФ. Также единственным покупателем объектов жилой недвижимости в отдельных микрорайонах могут выступать муниципалитеты в рамках программ: сноса и реконструкции ветхого и аварийного фондов жилых домов («волновое переселение»); обеспечения жильем детей-сирот; восстановления жилья, пострадавшего в результате чрезвычайных ситуаций, военных действий и др. В этих случаях также нередко может наблюдаться как навязывание определенных условий бизнесу, в частности, партнеров по контрактам, так и выделение привилегированной его части, получающей государственные заказы.

¹ Федеральная служба государственной статистики РФ. Официальный сайт. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения 25.02.2014).

На стадии госзаказа существуют свои барьеры доступа в строительную отрасль, прежде всего: 1) необходимое материально-техническое обеспечение заявки; 2) наличие собственных средств для строительства; 3) низкий уровень доходности госконтрактов [19], своего рода «ценовое проклятие» победителя. Жесткие условия доступа, с одной стороны, снижают вероятность оппортунистического поведения застройщика на предконтрактной стадии, с другой стороны, уменьшают конкуренцию в отрасли и увеличивают вероятность постконтрактного оппортунизма [11, с. 54–55].

Как известно из неоклассической экономической теории, монополизация рынков приводит к отклонению от Парето-эффективного распределения ресурсов в экономике, ведет к потерям в общественном благосостоянии. Поэтому приоритетными направлениями антимонопольного регулирования рынка жилой недвижимости РФ сегодня являются: 1) снижение входных барьеров вступления в отрасль, а именно, сокращение сроков и упрощение получения некоторых согласований, принятие мер по оптимизации административных процедур при оказании государственных услуг; 2) борьба с проявлениями монополизма (сговором, завышением цен, снижением качества строительных работ, обманом потребителей и т. д.).

2. Информационная асимметрия присутствует на рынке жилой недвижимости в виде большей информированности о характеристиках объекта недвижимости продавца и меньшей осведомленности покупателя. Например, покупатель может самостоятельно оценить удобство и комфорт жилья при осмотре, но продавец знает больше о качестве использованных материалов и выполненных (в т. ч. скрытых) работ. Государственное регулирование в этом случае осуществляется административными методами путем принятия соответствующих стандартов, правил и норм, разработки требований к сертификации и лицензированию. Однако действующие в России строительные стандарты (ГОСТы и СНиПы) морально устарели, понимание этого дает застройщикам некую свободу действий в выборе материалов и технологий. Отказ от существующего неэффективного стандарта может породить как инновационное, так и оппортунистическое поведение застройщика. Например, известны случаи, когда застройщики под видом инноваций использовали зарубежные материалы и технологии, не всегда пригодные для российских климатических условий.

Как мы уже писали [12, с. 30-31], на рынке жилой недвижимости возможен так называемый «ухудшающий отбор» по Дж. Акерлофу. Строительные компании, пользуясь тем, что покупатель не способен до конца разобраться в качестве создаваемого жилья, а также тем, что это произойдет через достаточно длительный период времени, намеренно снижают качество. Особенно страдают те параметры, которые выявляются только со временем, то есть которые являются свойствами экспериментальных благ. Так, по данным экспертов, «в первый год эксплуатации здания выявляется до 10 процентов всех недостатков: нарушается герметичность кровли, возникают большие проблемы с работой инженерного и электросилового оборудования. Во второй год, как правило, выявляется до 20 процентов недостатков. Далее кривая брака в течение 5 лет медленно уменьшается» [4]. Когда технический стандарт допускает диапазон какого-либо параметра, производителю выгодно снизить его значение до минимальной границы. Поскольку модернизация производства — дело дорогостоящее (примером является производство кирпича по новому ГОСТу 530-2007), инноваторы оказываются в невыигрышном положении. В таком случае недобросовестные компании получают ценовое преимущество, которое приобретатели жилья не всегда способны распознать и правильно интерпретировать. В ситуации информационной асимметрии на рынке естественно будут преобладать недобросовестные компании, а добросовестные застройщики будут вынуждены со временем изменить свое поведение. Либо они будут вынуждены подавать покупателю неценовые сигналы, свидетельствующие о качестве товара, однако эти сигналы, во-первых, не бесплатные, во-вторых, должны попадать на целевую аудиторию и порождать эффект доверия.

Роль государства в данном случае должна заключаться в своевременном обновлении ГОСТов и СНИПов и контроле за их соблюдением. Целесообразно также вернуть оценку качества принимаемых в эксплуатацию объектов жилой недвижимости на основных этапах строительно-монтажных работ, сохранить систему государственного строительного надзора. Эффективный промежуточный контроль на всех стадиях технологического процесса могут осуществлять также саморегулируемые организации и потребительские ассоциации, присваивая новому строительству свои собственные «знаки качества». В связи с этим целесообразно введение солидарной от-

ветственности внутри СРО за деятельность каждой строительной компании, а также участие дольщиков (или их объединений) в оценке качества жилья. Это позволит частично преодолеть проблему информационной асимметрии на рынке первичного жилья, уменьшить возможность оппортунизма со стороны производителя, обеспечить защиту прав потребителей. Для производителя такая оценка дополняет государственную сертификацию и стандартизацию, создает эффект доверия и престижа, выступает в качестве особого конкурентного преимущества.

Информационная асимметрия на рынке жилья возникает также в силу неполноты контракта, нечеткой спецификации и (или) недостаточной защиты прав собственности наименее защищенной стороны (покупателя жилья). Именно эти условия породили феномен «обманутых дольщиков» — участников долевого строительства, в отношении которых строительная компания (застройщик) не выполнила взятых на себя обязательств в установленный договором срок. Известным примером является деятельность командитного товарищества «Социальная инициатива», планировавшего строительство около 450 объектов по России, от действий которого пострадали более 20 тыс. участников [16]. Сущность разработанной руководством схемы мошенничества заключалась в подмене договоров долевого участия в строительстве договорами инвестиционного вклада, что означало признание дольщиков инвесторами, несущими финансовые риски наравне со строительной компанией. Другой распространенной схемой являются «двойные продажи». Роль государства в подобных ситуациях должна заключаться в создании эффективных механизмов прав собственности, защищающих потребителя от навязывания подобного рода контрактов.

Важную роль в защите дольщиков стала играть обязательная страховая ответственность застройщиков, которая была введена с 1 января 2014 г. изменениями к закону № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. Закон предусматривает страхование ответственности строительной организацией на сумму привлеченных средств дольщиков в страховой организации или в Обществе взаимного страхования ответственности, либо приобретение банковской гарантии. При этом устанавливаются требования к

страховым организациям и банкам-поручителям¹, снижающие возможность их банкротства.

3. Положительные внешние эффекты и производство общественных благ. Благо с положительным внешним эффектом превращается в чистое общественное благо (чистую экстерналию), когда положительный внешний эффект становится всеобщим и определяющим суть данного блага. Из-за невозможности присвоения производителями социально значимых благ экстернальной выгоды в рыночной экономике наблюдается недопроизводство благ с положительными внешними эффектами. А производство чистых общественных благ и вообще не регулируется законами рынка: эту функцию на себя берет государство, взимая с общества определенную плату за пользование общественными благами — налоги.

Жилье относится к разряду социально значимых благ. Положительные эффекты (социальные выгоды) развития рынка жилья проявляются как на макроуровне, так и на микроуровне. На макроуровне улучшение жилищных условий населения в целом положительно сказывается на улучшении качества жизни населения, демографической ситуации в стране, снижении криминогенной обстановки и пр. Примерами положительных экстерналий на микроуровне могут являться: благоустройство и озеленение территорий жилых районов, реализация проектов комплексного развития территорий, программ волнового переселения и реновации промышленных территорий, улучшения транспортной доступности и др.

Управление положительными эффектами на рынке жилья возможно двумя способами: 1) принятие государством генеральных планов развития территорий, организации строительства инфраструктурных объектов различного назначения и т. д.; 2) развитие частно-государственного партнерства в форме выделения долевых грантов, софинансирования и частичной компенсации государством затрат строительных организаций на обустройство близлежащей территории и развитие социальной, транспортной и прочей инфраструктуры.

В качестве примера управления государством положительными внешними эффектами можно привести программу расселения ветхого и аварийного фонда. Например, согласно «Муниципальной адресной программе реконструкции ветхого и сноса аварийного жилищного фонда в городе Нижнем Новгороде»,

только в Нижнем Новгороде до 2015 г. планируется расселить 1813 домов, в которых, по данным администрации, проживают около 6700 семей (12000 человек) [22]. В целом в РФ в рамках таких программ в 2012 г. улучшили жилищные условия 7,6 % жителей ветхого и аварийного фонда. Кроме низких темпов расселения жителей ветхого и аварийного фонда есть также другой аспект проблемы — изначально заниженный стандарт качества жилья. Аналогично уровню бедности ветхость и аварийность являются нижним порогом качества жилья. Как и в случае с показателем бедности, заниженный стандарт качества жилья искусственно уменьшает масштабы проблемы. Так, в России к ветхому фонду относятся каменные дома с износом свыше 70 %, а также деревянные и прочие дома с износом свыше 65 %. По данным официальной статистики, доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда составляет только 3 % (правда, в Республике Ингушетия она равна 20,9 %; Республике Дагестан — 18,5 %; Республике Тыва — 17,5 %) [7].

Еще одним примером управления государством положительным внешним эффектом является создание жилых объектов в рамках целевых программ поддержки молодых специалистов, например программы «Социально-экономическая поддержка молодых специалистов, работающих в учреждениях образования, здравоохранения, спорта и культуры Нижегородской области». Она предусматривает в качестве одной из форм социальной поддержки выплаты молодым специалистам на погашение кредита и процентов по нему на строительство или приобретение жилья (в 2011–2013 гг. исходя из общей площади не менее 65 кв. м и предельной стоимости строительства жилого дома в размере не более 2145000 рублей [21]). Поддержку получают молодые специалисты, работающие в муниципальных и государственных учреждениях образования, здравоохранения, спорта или культуры, являющиеся гражданами Российской Федерации, возраст которых не превышает 30 лет. Будучи частным благом, такое жилье косвенно приносит пользу и обществу (то есть положительную внешнюю экстерналию): создание комфортных условий проживания для молодых специалистов уменьшает дефицит квалифицированных кадров на селе, что способствует развитию образования, здравоохранения, культуры и спорта в сельской местности.

Так, в Нижегородской области за все время действия программы было построено и вве-

¹ URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=156925> (дата обращения 25.02.2014).

дено в эксплуатацию 914 домов для молодых специалистов, из них наибольшее количество – 356 многоквартирных жилых домов для молодых специалистов на селе в 46 районах области — в 2011 г.; всего в 2006–2011 г. участниками стали 2,5 тысячи человек [8]. Также интересен опыт Новокузнецка, Новосибирска и Улан-Удэ, где создаются дачные некоммерческие товарищества, в которых правительство оказывает помощь с выделением земельного участка и подведением к нему коммуникаций, а молодой специалист строит дом уже за счет собственных средств.

4. Отрицательные внешние эффекты. Производство благ может порождать не только социальные выгоды, но и социальные издержки. В случае с жильем отрицательная и положительная экстерналии нередко являются альтернативами. Поскольку рынок не всегда оптимальным способом решает проблемы, связанные с пересечением прав собственности, в рыночной экономике наблюдается перепроизводство благ с отрицательными внешними эффектами.

Приведем примеры отрицательных экстерналий (социальных издержек) на рынке жилой недвижимости на микроуровне:

— нерегулируемая градостроительная активность отрицательно сказывается на архитектурном облике исторической части города, в результате чего может снизиться поток туристов, что приведет к потерям в целом ряде отраслей экономики. Так, например, уменьшатся доходы гостиничного бизнеса, культурного сектора, отрасли общественного питания, общественного транспорта и др.;

— перевод земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда в земли поселений, дальнейшее их освоение и застройка объектами жилой недвижимости ухудшают экологическую обстановку. Это влечет за собой загрязнение природной среды различными выбросами и отходами, необратимую деградацию флоры и фауны на данном земельном участке в результате нарушений геологического строения местности и гидрологических режимов, негативное изменение сложившихся социальных условий жизнедеятельности коренного населения и др.;

— незавершенное строительство, в том числе долгострой, ухудшают криминогенную ситуацию, повышают риск травматичности среди жителей и прохожих и др.;

— «точечная застройка» на уже плотно застроенных территориях сопровождается ухуд-

шением условий жизни для пользователей близлежащих объектов жилой недвижимости, порождает дополнительную нагрузку на действующие инфраструктурные объекты.

Существуют два основных подхода к решению проблемы внешних эффектов:

1) неоклассический, основанный на использовании корректирующих налогов и корректирующих дотаций (по А.С. Пигу) — например, введение корректирующих платежей за ненадлежащее содержание собственности и т. д.;

2) неинституциональный — основанный на создании рынка прав собственности, при котором возможно решение некоторых проблем внешних эффектов без прямого участия государства при следующих условиях, определенных теоремой Р. Коуза: а) изначальной четкой спецификации прав собственности и их надежной постконтрактной защиты; б) ограниченного числа взаимодействующих сторон, что делает возможным достижение соглашения между ними; 3) небольшого количества хорошо просчитываемых экстерналий.

Спецификация прав собственности на рынке жилой недвижимости осуществляется следующими способами: закреплением правового статуса земельных участков на основе земельного законодательства; наложением Генеральным планом или Правилами землепользования ограничений на использование земельных участков; лицензированием деятельности строительных организаций; выдачей разрешений на строительство; установлением стандартов, введением санкций за их нарушение; обязательной государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Поддержание правил игры на рынке жилой недвижимости осуществляют различные регулирующие государственные органы: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору РФ, Федеральная антимонопольная служба (ФАС России) и др. Кроме того, судебная система как элемент государства является арбитром в разрешении различных споров, возникающих на данном рынке в процессе его функционирования.

Рассмотрим возможности заключения рыночного контракта между заинтересованными сторонами на примере такого внешнего эффекта, как «точечная застройка». Под точечной застройкой понимается строительство одиночного объекта жилой недвижимости на территории уже сложившегося жилого квартала. В случае «точечной застройки» наблюдается конфликт интересов: с одной стороны — стремление недобросовестного застройщика постро-

ить только сами квартиры, максимально сэкономив при этом на благоустройстве и инфраструктуре; с другой стороны — ущемленные права жителей района (например, на рассматриваемой территории уже функционируют парковка, детская площадка, присутствуют зеленые насаждения и др.; строительство жилого дома ухудшит вид из окна, сократит возможности естественного освещения помещений уже существующих строений и пр.; при неизменной пропускной способности улично-дорожной сети и увеличивающемся автопарке создастся дополнительная нагрузка для общественного и личного транспорта; шум и пыль при проведении строительных работ, загрязнение и разрушение дорожного полотна прилегающих улиц, аварии при подключении к коммуникациям и др.).

Участниками рыночного соглашения в случае точечной застройки являются: 1) застройщик; 2) общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме как орган его управления, который, согласно ст. 44 ЖК РФ, определяет лиц, уполномоченных от имени собственников представлять их интересы на условиях, определенных в решении общего собрания; 3) местные органы власти, которые выступают в качестве арбитра в возникающем споре.

Теоретически взаимодействие этих сторон порождает ряд проблем институционального характера. Во-первых, в подобного рода конфликты обычно вовлечено большое количество людей с одинаковыми, но разными по интенсивности интересами, готовых нести разную плату за достижение соглашения. Это усложняет процесс их взаимодействия. Во-вторых, возникает проблема делегирования собственниками жилья совместных прав уполномоченным лицам и сопутствующая ей проблема безбилетника и рационального неведения со стороны отдельных собственников жилья. Это также усложняет процесс достижения рыночного соглашения по Р. Коузу. В-третьих, соглашение не может быть достигнуто по всем вопросам, поскольку в рассматриваемом примере набор негативных эффектов достаточно велик. Процедуры подобных рыночных согла-

шений в РФ разрабатывает Институт экономики города [3].

В ходе переговоров строительные компании могут пойти на некоторые уступки, предложив жителям способы компенсации негативных эффектов. К таким недорогостоящим (относительно дохода) способам интериоризации внешних эффектов относятся:

— изначальное проектирование сбалансированного объекта: наряду с жилыми площадями на цокольных и первых этажах здания могут быть предусмотрены торговые и сервисные объекты, а также подземный паркинг, которые создадут новые возможности как для жителей новостройки, так и существующих домов поблизости [2];

— ремонт за счет средств строительной компании существующих пешеходных дорожек и расширение местных проездов, открытых парковок, реконструкция спортивных и детских площадок внутри жилого квартала, обустройство зон отдыха со скамейками, ландшафтное благоустройство и дополнительное озеленение, что улучшает вид окружающей новый объект недвижимости территории и, в свою очередь, влияет на увеличение его рыночной стоимости;

— проведение строительных работ в дневное время, в том числе с применением бесшумных технологий и т. д.

Одним из отрицательных внешних эффектов строительства нового жилья является возникающий недостаток мест в существующих медицинских и дошкольных учреждениях, школах. В данном случае обременение застройщика социальными обязательствами по строительству готового объекта может сделать весь проект экономически неэффективным, поэтому необходимо использовать схемы финансирования его со стороны государства и бизнеса.

Таким образом, неинституциональный подход позволяет более глубоко исследовать те случаи несовершенств рынка, которые в неоклассике рассматриваются как причины необходимости государственного вмешательства, приблизить теоретические закономерности к реалиям российской практики.

Список источников

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов. — СПб.: Изд-во «Питер», 2007. — 624 с.
2. Артамонов М. Точечная застройка — казнить нельзя, помиловать? // Индикаторы рынка недвижимости IRN. RU. 03.04.2013 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.irn.ru/articles/35060.html> (дата обращения 23.02.2014).
3. Визгалов Д. В., Ладыгин В. В. Модель общественного участия в процессе стратегического планирования. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2011. — 16 с.

4. Возрастает тревога за качество жилищного строительства // Строительная газета. 02.05.2005. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.stroygaz.ru/catalog/arkhivnye-vypuski/> (дата обращения 02 июня 2011 года).
5. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: учебник; 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2003. — 836 с.
6. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России — 2013 г. // Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_62/Main.htm (дата обращения 25.02.2014).
7. Жилищные условия населения на конец 2012 года. Оперативная информация // Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/# (дата обращения 20.02.2014).
8. Зуденков С. Нижегородская программа социально-экономической поддержки молодых специалистов на селе на сегодняшний день очень востребована // НИА «Нижний Новгород». 24.01.2012. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.nta-nn.ru/news/item/?ID=210842> (дата обращения 20.02.2014).
9. Литвинова Д. Административные барьеры остаются главным тормозом развития строительного рынка, считают эксперты // АСН-инфо & Строительный Ежедельник. 12.04.2013. [Электронный ресурс] URL: <http://asninfo.ru/asn/57/59162> (дата обращения 23.02.2014).
10. Лукьянчиков Г. В. Рынок недвижимости Москвы: переупутье / Москва и регионы. Май 2009 г. [Электронный ресурс] URL: <http://www.nepochta.ru/2/stat0.htm> (дата обращения 24.02.2014).
11. Малкина М. Ю. Институциональный анализ системы госзаказа в современной России // Terra Economicus. — 2010. — Т. 8 (№ 1). — С. 51-58.
12. Малкина М. Ю., Шулепникова Е. А. Неоклассический и неонституциональный анализ рынка жилой недвижимости Российской Федерации // Журнал институциональных исследований (Journal of Institutional Studies). — 2012. — Т. 4. — № 3. — С. 22-32.
13. Мурашко О. Лев Каплан: Низкое качество — одна из главных проблем строительной отрасли // Информационный портал Саморегулирование. 01.11.2012. [Электронный ресурс]. URL: <http://sroportal.ru/publications/lev-kaplan-nizkoe-kachestvo-odna-iz-glavnykh-problem-stroitelnoj-otrasli/> (дата обращения 25.02.2014).
14. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2012 году // Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/ (дата обращения 25.02.2014).
15. Отчет по работе «Мониторинг и оценка административных барьеров в жилищном строительстве. Этап 3». — М.: Институт экономики города, 2011. [Электронный ресурс]. URL: http://www.sroslo.ru/file/otchet_NOSTROI.pdf (дата обращения 25.02.2014).
16. Сенаторов Ю., Трифонов В. Строительная инициатива уголовно наказуема // Коммерсантъ. — 2006. — № 3 (12.01).
17. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Типология рынков недвижимости по склонности к образованию ценовых пузырей // Имущественные отношения в Российской Федерации. — М.: Международная академия оценки и консалтинга. — 2009. — № 8. — С. 31-53.
18. Строительный комплекс Российской Федерации. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения 25.02.2014).
19. Тирская М. Госзаказ: подводные камни // Деловой Петербург. 17.02.2012. [Электронный ресурс]. URL: http://www.dp.ru/a/2013/04/10/Goszakaz_podvodnie_kamni (дата обращения 25.02.2014).
20. Федеральная служба государственной статистики РФ. Официальная статистика. Предпринимательство. Строительство. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения 25.02.2014).
21. Центр трудоустройства Нижегородской государственной медицинской академии. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.nizhgma.ru/cstv/podderjka/> (дата обращения 07.01.2014).
22. Швецова Е. Нижний Новгород. Расселение ветхого фонда // Полезная площадь. 26.12.2011. № 50. [Электронный ресурс]. URL: <http://news.ners.ru/nizhniy-novgorod-rasselenie-vetkhogo-fonda.html> (дата обращения 25.02.2014).
23. Doing Business. Measuring Business Regulations. [Electronic resource] URL: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/russia/#dealing-with-construction-permits> (time excess 25.02.2014).
24. Housing Economics and Public Policy // Essays in honor of Duncan MacLennan / Ed. by Tony O'Sullivan and Kenneth Gibb. — Oxford : Blackwell Science, 2006.
25. Housing Market in Europe. A Macroeconomic Perspective / Ed. by Olivier de Bandt, Thomas Knetsch, Juan Peñalosa, Francesco Zollino. — Berlin : Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2010.

УДК 332.85

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, неэффективность рынка, монополизация рынка жилья, информационная асимметрия, положительные и отрицательные внешние эффекты