

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА В ОБЕСПЕЧЕНИИ КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ ЖИЗНИ ГРАЖДАН РОССИИ

А. В. Корабельникова, С. В. Пономарев, С. П. Спиридонов

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный технический университет», г. Тамбов, Россия

Рецензент д-р экон. наук, профессор Е. К. Карпунина

Ключевые слова: жилищные условия; жилье; ипотечное кредитование; качество жизни; молодая семья; целевая программа.

Аннотация: Проанализированы государственные программы обеспечения доступным и комфортным жильем населения РФ, являющиеся одним из основных структурных элементов государственной жилищной политики. Обосновано, что удовлетворение жилищных потребностей и создание комфортных условий жизни граждан – стратегическая цель государственной политики в жилищной сфере. Перечислены попытки решения жилищной проблемы за последние несколько десятков лет. Подчеркнуто, что недостаточная обеспеченность граждан жильем и его низкая доступность – одна из главных проблем качества жизни населения РФ.

Среда жизнедеятельности как совокупность характеристик социально-экономических условий функционирования человека неразрывно связана с его жилищем. Жилая среда – основа формирования среды жизнедеятельности, от состояния которой зависит качество жизни населения: тенденции демографических процессов, социальное развитие и благополучие, экономическая активность населения и темпы экономического роста. Жилищные условия, в конечном итоге, в большей степени обуславливают уровень жизни населения, которое является важнейшей социально-экономической категорией.

Потребность в жилье можно рассматривать с различных подходов. Согласно одному из них, жилище – базовая потребность (наряду с пищей, водой). Основное назначение жилья – защита от неблагоприятных условий

Корабельникова Анна Владимировна – студентка; Пономарев Сергей Васильевич – доктор технических наук, профессор кафедры «Мехатроника и технологические измерения»; Спиридонов Сергей Павлович – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры «Экономический анализ и качество», директор института экономики и качества жизни, e-mail: spiridonov_sp@bk.ru, ТамбГТУ, г. Тамбов, Россия.

внешней среды природного, социального, техногенного характеров. Одновременно жилье – это и показатель социального статуса. При рынке, насыщенном предложениями, и имея достаточные средства, человек стремится приобрести жилье повышенной комфортности в престижном районе, чтобы подчеркнуть свое общественное положение. В данном случае недвижимость становится товаром престижного спроса, предметом роскоши [1]. Так как жилье необходимо гражданам с любым достатком, государство реализует различные социальные программы, чтобы сделать покупку жилья доступным разным группам населения. Остановимся на некоторых из них.

Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на основании [2]. Основные цели программы:

- поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- увеличение объемов строящегося жилья в Российской Федерации;
- повышение доступности жилья за счет снижения средней стоимости 1 м².

Данная программа предполагает, что цена жилья экономкласса должна быть не более 80 % от средней рыночной цены на аналогичное жилье на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышать 35 тыс. р. за 1 м². Целевой группой Программы являются граждане в возрасте 25 – 40 лет, относящиеся к одной из установленных категорий, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и имеющие постоянную занятость. Совокупные доходы таких граждан и совместно проживающих с ними членов их семей должны позволять приобрести жилье экономкласса, в том числе с помощью средств материнского капитала, ипотечного кредита и(или) иных форм государственной поддержки на приобретение такого жилья. Целевой объем строительства – 25 млн м² жилья экономкласса. В программе участвуют 70 регионов, сроки ее реализации – 2014 – 2017 гг.

Тамбовская область является участником программы, в рамках которой реализуются пять проектов следующими застройщиками [3]: АО «АИЖК Тамбовской области» – объем жилья экономкласса в рамках программы 100 000 м²; ООО «Компания Козерог» – 45 000 м²; ООО «МАКС-С» – 25 000 м²; ЗАО «Тамбовская земля» – 10 000 м².

Федеральная целевая программа «Жилище», рассчитанная на 2011 – 2015 гг., создала правовые и организационные программы государственной жилищной политики и отработала механизмы ее реализации. Постановлением Правительства РФ от 25 августа 2015 г. № 889 она продлена на 2015 – 2020 гг. и преследует цель создания рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего энергоэффективности и экологичности, а также исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем граждан, установленных федеральным законодательством [4]. Данная целевая программа имеет несколько подпрограмм.

В рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» на 2011 – 2015 гг. в 2011–2012 гг. осуществлялись мероприятия по возмещению части расходов на уплату процентов по ссудам, полученным регионами Российской

Федерации, муниципалитетами или субъектами хозяйствования в кредитных организациях на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для введения жилья экономкласса, а также по строительству объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по комплексному развитию территорий в 26 регионах РФ. Положительным результатом реализации данной подпрограммы стал рост годового объема ввода жилья с 62 млн м² в 2011 г. до 76 млн м² в 2014 г. В связи с высокой заинтересованностью регионов РФ в реализации данной подпрограммы, подтвержденной их активным участием в конкурсах для участия в ней, реализация ее мероприятий продолжается до 2020 г.

Значительную востребованность со стороны граждан и регионов Российской Федерации показала подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей», направленная на оказание государственной помощи в решении жилищной проблемы многодетных молодых семей. За 2011 – 2014 гг. в рамках этой подпрограммы улучшили жилищные условия 108,5 тыс. молодых семей. Реализация указанной подпрограммы способствовала разработке и принятию в регионах Российской Федерации программ по поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий и региональных программ по развитию и совершенствованию ипотечного кредитования. Значительно увеличился размер средств, предусматриваемых в бюджетах регионов Российской Федерации и муниципальных бюджетах на финансирование мероприятий подпрограммы. Общий размер средств бюджетов регионов Российской Федерации, привлеченных в рамках реализации подпрограммы в 2011 – 2014 гг., составил 39,02 млрд р., размер привлеченных средств внебюджетных источников – 130,06 млрд р.

Предоставление государственных жилищных сертификатов использовалось для обеспечения жильем граждан в рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», в том числе граждан, подлежащих увольнению с военной службы и приравненных к ним лиц, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, пострадавших в результате аварий на Чернобыльской АЭС и производственном объединении «Маяк», признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами, и подлежащих отселению с комплекса «Байконур». Обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы и приравненных к ним лиц, которые до 1 января 2005 г. были приняты органами местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в жилье, осуществлялось органами государственной власти регионов Российской Федерации за счет финансирования, предоставляемого из федерального бюджета бюджетам регионов Российской Федерации в виде субвенций. За 2011 – 2014 гг. в рамках данной подпрограммы обеспечены жильем около 55 тыс. граждан, относящихся к этим категориям.

За последние несколько десятилетий попытки решения жилищной проблемы осуществлялись каждые пять-десять лет, но почти всегда оказывались неудачными. В условиях государственной монополии на недвижимость и землю власть отдавала приоритет развитию промышленного производства, социальные же проблемы решались по остаточному принципу [5].

Реальная попытка избавиться от жилищной нужды и коммунального расселения была предпринята более 50 лет назад Н. С. Хрущевым. В СССР создали несколько сотен заводов крупносерийного индустриального домостроения. На окраинах городов развернулось строительство пятиэтажных панельных жилых домов с малометражными квартирами для семейного заселения, – новаторская для того времени концепция обеспечения жилищем. Была озвучена четкая цель – предоставить каждой семье отдельную квартиру при социальной норме 9 м^2 на человека. Достижение данной цели затягивалось, и ее перенесли на начало 1990-х гг. Однако реализация программы позволила обеспечить рост жилищного строительства в 1,9 раза, увеличение его объемов до 54,9 млн м^2 в год. В результате улучшены условия проживания миллионов советских людей. Достигнутое снижение остроты жилищной проблемы позволило больше внимания уделять качеству жилищных условий.

В СССР впервые категория собственников жилой недвижимости в домах индустриальной сборки появилась при Л. И. Брежневем на основе развития жилищно-строительных кооперативов, в том числе молодежных. Граждане начали оплачивать свои квартиры, компенсируя государству расходы на их возведение. Государство, в свою очередь, брало на себя обязательства по содержанию и ремонту квартир – первый случай частно-государственного партнерства. Доступность малометражной квартиры составляла 8 – 10 лет.

В Российской Федерации при Б. Н. Ельцине началась приватизация федеральной собственности. Инвестиции в российскую экономику сократились на 75 – 80 %. В ожидании президентских выборов 1996 г. была принята программа – «Свой дом». В ее подпрограмме – «Реконструкция жилых домов первых массовых серий» – поставили цель: максимально сохранить и обновить индустриальный жилой фонд. Однако после успешных перевыборов президента про подпрограмму забыли и в массовом порядке начали избавляться от сотен добротных пятиэтажек и, паразитируя на ранее созданной инженерной и транспортной инфраструктуре, возводить на их месте более высокие дома.

В 2005 г., в преддверии очередных президентских выборов 2008 г., был предложен очередной по счету проект: «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», предусматривающий удвоение ввода жилья с 40 до 80 млн м^2 в год к 2010 г., что на самом деле означало не более чем возврат к объемам жилищного строительства конца 1980-х – начала 1990-х гг.

Несмотря на достигнутые результаты в жилищном строительстве за последние годы, недостаточный уровень обеспеченности граждан жильем и низкая доступность жилья являются одной из острых социально-экономических проблем РФ. Продление федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 гг. будет осуществляться в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и станет одним из основных структурных элементов жилищной политики государства, направленных на продолжение реализации мероприятий по улучшению ситуации в жилищной сфере. Общий объем финансового обеспечения программы в 2015 – 2020 гг. составит 691,82 млрд р., в том числе за счет следующих средств:

- федеральный бюджет РФ – 357,92 млрд р.;
- бюджеты субъектов РФ и местные бюджеты – 105,31 млрд р.;
- внебюджетные источники – 228,59 млрд р.;
- итого – 691,82 млрд р.

Реализация программы предполагает достижение в 2020 г. следующих показателей: ввод 7,33 м² в рамках мероприятий по стимулированию жилищного строительства субъектов РФ и улучшение жилищных условий 235,22 тыс. семей в совокупности по всем мероприятиям программы [4].

Стратегия социально-экономического развития Тамбовской области до 2020 г. определяет улучшение качества жизни населения как ключевое направление, одним из показателей которого является создание комфортных условий проживания для жителей региона. Принята и реализуется государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан области» на 2014 – 2020 гг. Программой предполагается годовой объем ввода жилья в размере 1100 тыс. м². Она содержит подпрограммы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства», «Молодежи – доступное жилье», «Развитие ипотечного жилищного кредитования» и др. [5].

В области динамично развивается как высотное, так и малоэтажное строительство. Применение метода комплексной застройки позволяет рационально использовать капитальные вложения, компактно прокладывать инженерные сети, возводить необходимые социальные объекты. Комплексная застройка продолжает осуществляться в микрорайонах «Московский», «Уютный», «Солнечный», «Радужный», «Гвардейский».

Индивидуальное жилищное строительство на Тамбовщине становится все более популярным среди различных слоев населения. Основные его преимущества заключаются в более низкой себестоимости по сравнению с многоэтажным жильем, возможности свободной планировки, наличии земельного участка.

В рамках реализации федерального закона [6] между администрацией Тамбовской области и Фондом содействия развитию жилищного строительства предусмотрены совместные действия по привлечению в гражданский оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности для жилищного и иного строительства. За последнее время в оборот вовлечены земельные участки, переданные Министерством обороны РФ в п. Тригуляй площадью 399 га и Малиновка-1 площадью 84 га.

Как правило, молодые семьи лишены возможности доступа на рынок жилья без бюджетной поддержки разных уровней. Данная категория граждан имеет хорошие перспективы в росте заработной платы по мере повышения квалификации, и государственная помощь в предоставлении денежных средств для уплаты первоначального взноса при получении ипотечных кредитов или займов является для них хорошим стимулом дальнейшего профессионального роста.

Успешное выполнение мероприятий подпрограммы «Молодежи – доступное жилье» позволит в 2014 – 2020 гг. обеспечить жильем 2695 молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе по годам: 2014 – 324; 2015 – 463; 2016 – 372; 2017 – 384; 2018 – 384; 2019 – 384; 2020 – 384.

В 2006 г. в Тамбовской области образован региональный оператор Агентства по ипотечному жилищному кредитованию – Акционерное Общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Тамбовской области» (АО «АИЖК Тамбовской области») со 100%-ным уставным капиталом администрации Тамбовской области. Данное общество создано для внедрения на территории области системы ипотечного кредитования, обеспечивающей доступность жилья для многих категорий граждан. Акционерное общество предоставляет участникам рынка определенные технологии по выдаче ипотечных кредитов, выступает гарантом сохранения ликвидности, рефинансирующей организацией, сопровождающей и внедряющей все новые ипотечные продукты в рамках федеральной ипотечной программы в целях расширения участников рынка и увеличения доступности ипотечного кредитования для граждан на территории Тамбовской области [7, 8].

АО «АИЖК Тамбовской области» участвует в реализации программ повышения доступности ипотеки для граждан по стандартам АИЖК: программа «Военная ипотека» (ипотечное кредитование военнослужащих – участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих); программа «Новостройка» (выдача ипотечных займов физическим лицам на цели приобретения жилья во вновь возводимых/возведенных многоквартирных домах по специальным условиям); программа «Материнский капитал» (выдача ипотечных займов на приобретение квартир семьями, имеющими двух и более детей и получающими дополнительные меры государственной поддержки); программа «Молодые учителя» предполагает предоставление ипотечных займов молодым учителям в рамках подпрограммы «Государственная поддержка молодых учителей общеобразовательных учреждений при ипотечном жилищном кредитовании»; программа «Молодые ученые» (ипотечное кредитование молодых специалистов, занятых в сфере научных разработок); программа «Переезд» (выдача ипотечных займов на приобретение нового жилья под залог имеющегося без срочной его продажи и средств на первоначальный взнос); программа «Социальная ипотека» (предоставление ипотечных займов социальным категориям граждан).

С июля 2006 г. в АО «АИЖК Тамбовской области» обратились более 10 тыс. семей. Выданы ипотечные займы 1302 семьям. Выдача кредитов в объеме 796,5 млн р. позволила привлечь 858,3 млн р. собственных средств населения.

Рынок ипотечных кредитов достаточно широко представлен филиалами и представительствами банков страны, среди которых Сбербанк России, ВТБ-24, Росбанк, Россельхозбанк, Мособлбанк, АО «АИЖК Тамбовской области».

В заключение следует отметить, что произошедшая трансформация жилищных отношений в сторону введения рыночных принципов их организации не достигла положительного эффекта в решении социальных задач долгосрочного социально-экономического развития РФ в области жилищного обеспечения и реализации права граждан на жилище. Рассмотренные программы коренным образом должны изменить ситуацию с доступностью жилья.

Список литературы

1. Уровень жизни [Электронный ресурс] // Википедия – свободная энциклопедия. – Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Уровень_жизни (дата обращения: 02.05.2017).
2. О программе [Электронный ресурс] // Жилье для российской семьи. – Режим доступа: http://программа-жрс.рф/about/general_condition (дата обращения: 02.05.2017).
3. Карта строительства [Электронный ресурс] // Жилье для российской семьи. – Режим доступа: <http://programma-jrs.ru/subject/170> (дата обращения: 02.05.2017).
4. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 – 2020 годы (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.06.2016) : постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 26.05.2016) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/ (дата обращения: 02.05.2017).
5. Гудименко, Г. В. Жилищная политика как фактор повышения уровня и качества жизни населения [Электронный ресурс] / Г. В. Гудименко. – Режим доступа: <http://www.be5.biz/ekonomika1/r2010/00407.htm> (дата обращения: 02.05.2017).
6. О содействии развитию жилищного строительства : федер. закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ [Электронный ресурс] // Гарант. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12161615/> (дата обращения: 05.06.2017).
7. Об утверждении государственной программы Тамбовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан области» на 2014 – 2020 годы : постановление администрации Тамбовской области от 5 июня 2013 года № 586 (с изменениями на 23.01.2017).
8. Отчет за 2015 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ipoteka-tmb.ru/about/otchety/otchet-za-2015-god.html> (дата обращения: 02.05.2017).

References

1. available at: https://ru.wikipedia.org/wiki/Uroven'_zhizni (accessed: 2 March 2017). (In Russ.)
2. available at: http://programma-zhrs.rf/about/general_condition (accessed: 2 March 2017). (In Russ.)
3. available at: <http://programma-jrs.ru/subject/170> (accessed: 2 March 2017). (In Russ.)
4. [On the federal target program “Housing” for 2015 – 2020 years (With amendment and addendum, entered into force on June 14, 2016): Resolution of the Government of the Russian Federation As of 17.12.2010 No. 1050 (as amended on May 26, 2016)] *KonsultantPlus* [Consultant Plus], available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/ (accessed: 2 March 2017). (In Russ.)
5. Gudimenko G.V. *Zhilishchnaya politika kak faktor povysheniya urovnya i kachestva zhizni naseleniya* [Housing policy as a factor of increasing the level of and quality of life of the population], available at: <http://www.be5.biz/ekonomika1/r2010/00407.htm> (accessed: 2 March 2017). (In Russ.)
6. available at: <http://base.garant.ru/12161615/> (accessed: 5 June 2017). (In Russ.)
7. [On the approval of the state program of the Tambov region “Providing affordable and comfortable housing and communal services to citizens of the region”

for 2014 – 2020], *Postanovlenie administratsii Tambovskoi oblasti ot 5 iyunya 2013 goda № 586 (s izmeneniyami na 23.01.2017)* [Decree of the administration of the Tambov region of June 5, 2013 No. 586 (as amended on January 23, 2017).]. (In Russ.)

8. available at: <http://www.ipoteka-tmb.ru/about/otchety/otchet-za-2015-god.html> (accessed: 2 March 2017). (In Russ.)

State Housing Policy in Providing Comfortable Living Conditions for Citizens of Russia

A. V. Korabelnikova, S. V. Ponomarev, S. P. Spiridonov

Tambov State Technical University, Tambov, Russia;

Keywords: housing; housing conditions; mortgage credit lending; quality of life; target program; young family.

Abstract: The paper analyzes the government programs as the main structural element of the state housing policy on providing affordable and comfortable housing to the population of the Russian Federation. Satisfaction of housing needs and the creation of comfortable living conditions for citizens are strategic goals of state policy in the housing sector. The attempts to solve the housing problem over the last 60 years have been made. It is emphasized that lack of housing for the RF citizens and its low level of affordability remains one of the main problems of ensuring the quality of life of in the Russian Federation.

© А. В. Корабельникова, С. В. Пономарев, С. П. Спиридонов, 2017