

*Максимов Д.К.*

*студент Магистратуры*

*Набережночелнинский институт К(П)ФУ*

*Россия, г. Набережные Челны*

*Жук С.И., к. э. н., доцент*

*доцент*

*Набережночелнинский институт К(П)ФУ*

*Россия, г. Набережные Челны*

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ  
ПОЛИТИКИ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ**

*Аннотация: Статья посвящена анализу формирования и реализации государственной жилищной политики на региональном уровне в Российской Федерации. Изложены и систематизированы проблемы, механизмы и инструменты формирования и реализации жилищной политики региона. Исследование проводилось на основании сравнительного анализа семи субъектов Российской Федерации.*

*Ключевые слова: проблемы жилищной сферы на региональном уровне, механизмы и инструменты государственной жилищной политики.*

*Maksimov D. K.*

*Master's student*

*Naberezhnye Chelny Institute of K(P)FU*

*Russia, Naberezhnye Chelny*

*Zhuk S. I., Ph. D., associate Professor*

*professor*

*Naberezhnye Chelny Institute of K(P)FU*

*Russia, Naberezhnye Chelny*

## **METHODOLOGICAL ASPECTS OF DETERMINING AND IMPLEMENTING PUBLIC HOUSING POLICY AT THE REGIONAL LEVEL**

*Abstract: The article is devoted to the analysis of the formation and implementation of state housing policy at the regional level in the Russian Federation. The problems, mechanisms and tools for the formation and implementation of the region's housing policy are described and systematized. The study was conducted on the basis of a comparative analysis of seven subjects of the Russian Federation*

*Key words: problems of the housing sphere at the regional level, mechanisms and instruments of the state housing policy.*

Жилище является важнейшей ценностью человека, обеспечивающей ощущение стабильности и безопасности жизни в обществе. Желание иметь собственное жилье стимулирует к эффективному и производительному труду. Способы получения жилья в значительной степени формируют отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище.

Жилищная политика занимает уникальное положение в общей системе социальной политики государства, так как, во-первых, затрагивает экономические интересы каждого гражданина страны, и во-вторых, находится в тесной взаимосвязи с другими направлениями социально-экономической активности государства.

Целью данного исследования выступают методологические основы существующей и перспективной политики государства в области обеспечения граждан страны отдельным жильем. Для решения поставленной цели были использованы следующие методы исследования: статистический предполагающий сбор информации; аналитический, ориентированный на обработку собранной информации; наблюдения за

существующим положением дел в данной сфере государственного строительства; классификации элементов анализа.

Анализ документов, лежащих в основе реализуемой региональной политики в жилищной сфере, осуществлялся посредством сравнения семи субъектов РФ. Осуществленное исследование жилищной политики позволило выявить значительное количество типичных проблем, наблюдаемых для жилищной сфере субъектов РФ. Систематизация выявленных проблем позволила определить ряд негативных факторов, доминирующих в большинстве рассматриваемых субъектов. Перечень проблем представлен в таблице 1.

Таблица 1. Проблемы жилищной сферы субъектов РФ

Проблемы в жилищной сфере субъектов РФ	Ленинградская область	Пензенская область	Пермский край	Самарская область	Санкт-Петербург	Республика Татарстан	Ростовская область	Всего «+»
Недостаточное количество земельных участков, обустроенных инженерной и коммунальной инфраструктурой	+	+		+	+	+	+	6
Непригодность части жилого фонда для проживания	+	+	+		+	+	+	6
Административные барьеры при строительстве жилья		+		+	+	+	+	5
Высокая стоимость жилья	+	+		+	+		+	5
Недоступность кредитных ресурсов, отсутствие эффективных механизмов кредитования			+	+		+	+	4
Низкая платежеспособность участников мероприятий программ (подпрограмм)	+		+			+	+	4
Высокая доля нуждающихся в улучшении жилищных условий	+	+			+			3
Недостаточное бюджетное финансирование	+		+				+	3
Значительные риски и низкая прозрачность для инвестирования и кредитования				+			+	2
Неясная система градостроительного регулирования и землепользования				+			+	2
Отсутствие у муниципальных образований финансовых возможностей на строительство и приобретение жилья, предоставляемого по договору социального найма;	+		+					2
Слабая инициатива граждан по переходу на самоуправление	+						+	2
Устаревшие технологии и проектные решения				+			+	2

Высокая потребность в благоустроенном жилье	+							1
Медленное развитие частного арендного фонда			+					1
Несовершенство законодательства по отдельным вопросам жилищной политики							+	1
Неудовлетворительный уровень качества обслуживания жилья и предоставления коммунальных услуг	+							1
Низкие объемы строительства жилья экономического класса				+				1
Отсутствие в сельской местности рынка продажи нового жилья	+							1
Слабая осведомленность жителей о действующих программах жилищного строительства							+	1

Как следует из таблицы 1, к важнейшим факторам, сдерживающим развитие жилищной сферы в субъектах России, ухудшающих ее текущее состояние, относятся:

- недостаточное количество земельных участков, обладающих необходимой инфраструктурой;
- аварийность и частичная непригодность части жилого фонда для проживания;
- административные барьеры при строительстве жилья;
- высокая стоимость квадратного метра жилья;
- недоступность кредитных ресурсов, отсутствие эффективных механизмов кредитования;
- низкая платежеспособность участников мероприятий программ развития жилищного строительства [4, с. 2].

Для решения выявленных проблем развития жилищной сферы в ряде субъектов РФ разработаны документы стратегического характера. Чаще всего это концепции жилищной политики, реже встречаются стратегии развития жилищного строительства.

Проведенный анализ стратегических документов, лежащих в основе реализуемой жилищной политики на региональном уровне, продемонстрировал разнообразие ее целей. Цели региональной жилищной политики, наблюдаемой в субъектах России, можно систематизировать по ключевым направлениям их постановки. Данные

цели представлены в таблице 2.

Таблица 2. Цели жилищной политики субъектов РФ

Цели региональной жилищной политики в субъектах РФ	Ленинградская область	Пензенская область	Пермский край	Самарская область	Санкт-Петербург	Республика Татарстан	Ростовская область	Всего «+»
Обеспечение конституционных прав малоимущих и иных категорий граждан на получение бесплатного жилища или жилья по доступным ценам	+	+	+		+	+	+	6
Создание условий для граждан по реализации конституционного права на жилище	+		+		+	+	+	5
Создание устойчивой системы обеспечения доступным жильем и комфортных условий проживания для всех категорий граждан	+		+		+	+	+	5
Формирование современного и ориентированного на инновации производственно-строительного комплекса на базе нескольких «технологических коридоров»		+	+			+		3
Развитие конкуренции в сфере жилищного строительства и коррекция базовых условий рынка жилья без прямого вмешательства в рыночные механизмы				+		+		2
Расширение доли эффективного жилья в регионе		+	+					2
Рациональное территориальное планирование строительства и модернизации жилья		+				+		2
Эргономическое градостроительство и жизнеобустройство		+					+	2
Обеспечение сохранности жилищного фонда					+			1
Расширенное воспроизводство эффективным жильём жилищного фонда		+						1
Создание эффективной системы управления жилищным фондом и обеспечения граждан необходимым комплексом жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества					+			1
Укрепление института семьи		+						1
Формирование сегмента жилья эконом-класса						+		1

Исходя из целей, систематизированных в таблице 2, можно сформулировать важнейшую цель региональной жилищной политики. Региональная жилищная политика ориентирована на создание устойчивой системы обеспечения доступным жильем и комфортных условий проживания для всех категорий граждан путем формирования условий для граждан по реализации конституционного права на жилище и обеспечение

социальных гарантий и конституционных прав малоимущих и иных категорий граждан на получение бесплатного жилища или жилья по доступным ценам [1, Ст. 40].

Проведенный анализ позволил также систематизировать направления жилищной политики субъектов РФ. Направления жилищной политики субъектов РФ представлены в таблице 3.

Таблица 3. Направления жилищной политики субъектов РФ

Направления жилищной политики субъектов РФ	Ленинградская область	Пензенская область	Пермский край	Самарская область	Санкт-Петербург	Республика Татарстан	Ростовская область	Всего «+»
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих низкий уровень дохода	+	+	+		+	+	+	6
Поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий	+		+		+	+	+	5
Развитие финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья			+		+	+	+	4
Снижение стоимости одного квадратного метра жилья	+			+		+	+	4
Улучшение качества жилищного фонда, повышение комфортности условий проживания	+	+		+				3
Развитие малоэтажного жилищного строительства		+				+		2
Расселение аварийного жилищного фонда	+				+			2
Стимулирование жилищных и градостроительных инноваций, формирование основных технологических коридоров в строительном комплексе, создание системы мониторинга качества (эффективности) жилья		+				+		2
Модернизация производств предприятий промышленности строительных материалов						+		1
Поддержка федеральных жилищных программ		+						1
Развитие городских агломераций						+		1
Развитие сферы содержания и обслуживания жилищного фонда			+					1
Реформирование сферы жилищного строительства, землепользования и градостроительного регулирования			+					1

Проведенный анализ и систематизация положений документов стратегического характера позволили выявить четыре основных

направления региональной жилищной политики:

1) развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

2) поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

3) развитие финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья;

4) снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса [6, с. 694].

Для наиболее эффективного достижения целей и решения задач регион должен формировать и реализовывать свою жилищную политику на следующих принципах жилищной политики:

- государственного стимулирования и создания условий для обеспечения доступности жилья - предполагает оказание государственной поддержки гражданам по улучшению жилищных условий;

- повышения доступности земельных участков для жилищного строительства означает, в том числе формирование новых площадок для жилищного строительства за счет территорий с ограниченным режимом использования;

- сбалансированности жилищной политики – предполагает учет баланса интересов населения, частного бизнеса и государства, а также сбалансированность бюджетов всех уровней, соблюдение баланса между социальным и коммерческим жильем, основными направлениями жилищного строительства, социальную справедливость в жилищной сфере [2, Ст.78];

- сберегания жилья и ресурсов – совпадает по смысловому значению

с рациональностью и ресурсосбережением – данный принцип связан с рациональным использованием материальных, финансовых, трудовых и природных ресурсов, внедрение инновационных и ресурсосберегающих технологий при строительстве жилья (в ряде субъектов РФ – принцип экологичности и энергоресурсосбережения).

Следующим элементом методологии проведения жилищной политики выступают механизмы ее реализации. Каждый действующий механизм предполагает набор методов и инструментов реализации. Механизмы и инструменты реализации государственной жилищной политики представлены в таблице 4.

Таблица 4. Механизмы и инструменты реализации стратегических целей государственной жилищной политики субъектов РФ

Механизмы и инструменты реализации жилищной политики	Ленинградская область	Пензенская область	Пермский край	Самарская область	Санкт-Петербург	Республика Татарстан	Ростовская область	Всего «++»
Совершенствование механизмов приобретения и строительства жилья	+	+	+	+	+	+	+	7
Подготовка площадок под жилищное строительство, обеспеченных инфраструктурой	+		+	+		+	+	5
Комплексное освоение и развитие территорий	+					+	+	3
Консолидация ресурсов и участников на направлениях развития		+					+	2
Развитие малоэтажного строительства	+					+		2
Развитие промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов						+	+	2
Разработка градостроительной и проектной документации для муниципальных образований						+	+	2
Снижение административных барьеров						+	+	2
Увеличение предложения доступного жилья экономического класса (типовые проекты)				+			+	2
Обеспечение информационной открытости, реализации мер стимулирования развития жилищного строительства						+		1
Повышение качества жилищного фонда, жилищных и коммунальных услуг	+							1
Развитие свободной конкуренции между застройщиками							+	1



Реализация целевых программ					+			1
Регулирование жилищной сферы через региональное законодательство, налоговую политику и институты развития		+						1
Формирование политики, направленной на создание нового облика городов и сел с сочетанием разнообразных типов строительства							+	1

Как видно из таблицы 4 важнейшими инструментами реализации жилищной политики в регионах являются:

- совершенствование механизмов приобретения и строительства жилья (в том числе накопительные механизмы, ипотека, социальная ипотека, доходные дома, социальный и коммерческий наем);
- подготовка площадок под жилищное строительство, обеспеченных инфраструктурой;
- комплексное освоение и развитие территорий [5, с.19].

Кроме того, государственное регулирование развития рынка жилья можно систематизировать в разрезе существующих форм. Можно говорить о существовании двух групп важнейших форм. Первая группа – формы государственной поддержки граждан при приобретении (строительстве) жилья. Вторая группа – формы государственной поддержки застройщиков. Все формы государственного регулирования в субъектах РФ представлены в таблице 5.

Таблица 5. Формы государственного регулирования развития рынка жилья в субъектах РФ

Формы государственного регулирования в субъектах РФ	Ленинградская область	Пензенская область	Пермский край	Самарская область	Республика Татарстан	Ростовская область	Всего «+»
Формы государственной поддержки граждан при приобретении (строительстве) жилья							

субсидия на уплату процентных выплат по ипотечным и строительным кредитам	+	+	+	+	+	+	6
бесплатное предоставление квартир на праве социального найма с возможностью их дальнейшей приватизации	+		+	+	+		5
субсидия на уплату первоначальных взносов	+	+		+	+		5
субсидия в форме жилищных сертификатов на погашение части стоимости жилья	+	+	+		+		4
формирование земельных участков и оснащение их инженерными коммуникациями для бесплатного предоставления многодетным семьям в целях индивидуального жилищного строительства				+	+	+	3
бесплатное или на льготных условиях предоставление земельного участка под жилищную застройку	+					+	2
социальная выплата молодым семьям				+		+	2
субсидия на погашение части арендной платы за жильё	+	+					2
единовременная денежная выплата при рождении (усыновлении) третьего ребенка				+			1
организация государственных жилищных лотерей		+					1
поддержка в виде социальных выплат по компенсации расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг	+						1
предоставление льготных (беспроцентных) долгосрочных жилищных ссуд за счет бюджетных средств			+				1
<b>Формы государственной поддержки застройщиков</b>							
государственные и муниципальные инвестиции в массовое строительство и (или) приобретение жилья, предоставляемого гражданам в социальный наем	+		+	+		+	4
субсидии на погашение части процентных выплат по лизингу оборудования и техники, а также кредитам, привлекаемым на строительство объектов коммунальной инфраструктуры, на модернизацию производств промышленности строительных материалов		+			+	+	3
государственные гарантии		+				+	2
налоговые льготы		+				+	2
освобождение застройщика от оплаты аукционной цены земельного участка в случае строительства жилья, предоставляемого в наем по регулируемым расценкам	+					+	2
предоставление налоговых льгот для частных компаний, строящих жильё для сдачи в наем	+					+	2
создание условий для инвестирования средств пенсионных накоплений в массовое строительство жилья для предоставления в наем	+					+	2
создание условий для развития конкуренции и снижения административных барьеров на рынке жилья	+					+	2
стимулирование развития некоммерческих объединений граждан для строительства и приобретения жилья в форме ограничения участия иных видов застройщиков в аукционах	+					+	2
государственный заказ		+					1
субсидии на строительство объектов дорожной и социальной инфраструктуры					+		1
установление размера платы за наем жилья органами местного самоуправления	+						1

финансирование разработки градостроительной и проектной документации					+		1
финансирование строительства автомобильных дорог и инженерных сетей для площадок жилой застройки под ИЖС					+		1
<b>Иные формы государственного регулирования</b>							
государственные гранты на исследования и призовые фонды для конкурсов на инновационные разработки, в том числе для пилотных проектов		+					1
дотации, субсидии, субвенции и бюджетные кредиты муниципалитетам		+					1
организация научно-практических, просветительских и благотворительных мероприятий, инновационных конкурсов на региональном уровне		+					1
софинансирование мероприятий по переселению граждан из аварийного жилого фонда					+		1
социальная реклама в региональных СМИ		+					1
участие в уставном капитале региональных институтов развития жилищной сферы		+					1

Как видно из таблицы 5, наибольшее развитие получила государственная поддержка граждан при приобретении (строительстве) жилья. Второй по степени развития в стратегических документах рассматриваемых субъектов РФ формой государственного регулирования является государственная поддержка застройщиков [3, с. 54].

В результате проведенного исследования, нами были выявлены основные проблемы в жилищной сфере регионов РФ и систематизированы основные элементы методологии формирования и реализации жилищной политики, такие как: цели и задачи, принципы жилищной политики, механизмы ее реализации, а также формы государственной поддержки граждан и застройщиков как основных участников жилищного рынка.

Как показал проведенный нами анализ, в стратегических документах в сфере разработки государственной жилищной политики на региональном уровне наибольшее развитие получили следующие инструменты реализации политики:

- совершенствование механизмов приобретения и строительства жилья (в том числе накопительные механизмы, ипотека, социальная ипотека, доходные дома, социальный и коммерческий наем);

- подготовка площадок под жилищное строительство, обеспеченных инфраструктурой;

- комплексное освоение и развитие территорий.

Проведенное исследование показало, что региональная жилищная политика представляет собой сложный комплекс различных отраслей в жилищной сфере, тесно связанных между собой и объединенных общей целью удовлетворения потребностей населения в жилье.

Для решения выявленных проблем развития жилищной сферы в ряде субъектов РФ разработаны документы стратегического характера (в основном концепции жилищной политики, реже – стратегии развития жилищного строительства).

#### **Использованные источники:**

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30. 12. 2008 № 6-ФКЗ, от 30. 12. 2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета, 21. 01. 2009. - № 4831, Ст.40;

2. Бюджетный кодекс Российской Федерации. - М.: Проспект, КноРус, 2015. – 320 с.;

3. Иванкина, Е.В. Государственно-частное партнерство в жилищной сфере / Е.В. Иванкина, Е.Н. Косарева, Н.Н. Рогожина. – М.: Проспект, 2016. – 80с.;

4. Ильина, Е.В. Анализ строительной индустрии в условиях импорто-замещения (на примере города Казань) / Е.В. Ильина, Л.Ф. Талипова // Управление экономическими системами, 2016. - № 12 (94).- С. 2;

5. Ильина, Е.В. Формирование положительного имиджа компаний в сфере жилищно-коммунальных услуг / Е.В. Ильина, А.И. Романова // Управление экономическими системами, 2017. - № 7 (101). - С. 19;

6. Максимов Д. К. Реализация жилищной политики в городе Казани /

Д.К. Максимов, С.И. Жук, В.В. Табольская // Финансовая экономика. – 2018. - № 7 (Ч. 6). – 693-694.