

Ганопольская Ирина Александровна

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственное и муниципальное управление

Развитие рынка арендного жилья в Сахалинской области

Аннотация. В статье проводится анализ нормативно-правовых актов, которые регулируют отрасль жилищного строительства в Сахалинской области и практика строительства в Сахалинской области. В статье рассматриваются проблемы развития рынка арендного жилья в Сахалинской области.

Ключевые слова: жилищное строительство, стратегии развития региона, жилые помещения, государственные программы, арендное жилье, рынок жилья.

Управление развитием муниципальных структур, по мнению А.В. Одинцовой, имеет три основных направления: целевое управление эффектом, организационный порядок и самоорганизация. Эффективность целевого управления будет достигнута путем определения цели и разработки технологии их реализации [3; 6, с. 489].

При разработке стратегии развития региона возникают две основные проблемы, такие как, каким образом достичь необходимых результатов с учетом состояния региона и его перспективы.

Реализация стратегии развития региона представляет собой практическую административную работу, направленную на действия, включающие организацию регионального управления образованием, финансовое планирование, реализацию соответствующей политики, стимулирование, создание условий и механизмов.

Важнейшими элементами процесса стратегического управления, по мнению А.В. Масликов являются, мониторинг или оценка деятельности, изучение изменений в окружающей среде и осуществление корректирующих действий [4, с. 3].

Таким образом, субъект Российской Федерации позиционируется одновременно в трех качествах – как поселение или сообщество людей, как инструмент решения государственных задач, как структурный и взаимосвязанный комплекс подсистем, как место и форма создания ресурсов для развития человека [5, с. 287].

Поскольку более половины территории страны занимают регионы Севера и Крайнего Севера с их суровыми условиями жизни, то проблема защиты человека от неблагоприятных климатических факторов особенно актуальна для северных городов. Строительство северных районов, как показывает анализ практики, зачастую осуществляется по принципу средних широт.

Сахалинская область не стала исключением, все здания и жилые комплексы, реализуемые сегодня, не учитывают негативных факторов местных условий-суровой и продолжительной зимы. Для этих территорий необходимо разработать конкретные принципы формирования местообитаний – градостроительные, пространственные, функциональные, экологические и другие, полностью отвечающие местным условиям. Вследствие этого необходимо проанализировать практику строительства и обобщить результаты изучения этой проблемы, полученные выводы должны быть выделены отдельным направлением в современной архитектурной практике.

Для начала рассмотрим нормативно-правовые акты, которые регулируют отрасль жилищного строительства в Сахалинской области. Жилищное строительство на территории Сахалинской области с 2014 года осуществлялось по нескольким государственным программам Сахалинской области. Период до 2014 года не рассматривается, так как в 2013 году прошли реорганизационные преобразования как в структуре органов исполнительной власти (реорганизация администрации в правительство Сахалинской области, создание министерств,

укрупнение департаментов), так и в нормативно-правовой базе, способствующей жилищному строительству (отменены все ранее действующие областные целевые и ведомственные программы и утверждены государственные программы Сахалинской области).

Основной программой, способствующей развитию жилищного строительства, является государственная программа Сахалинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Сахалинской области», утвержденная постановлением администрации Сахалинской области от 5 декабря 2013 года № 1213-па [1]. Она содержит 11 подпрограмм, одна из которых способствует развитию индивидуального жилищного строительства (ИЖС), а две другие предусматривают прямые инвестиции в жилищное строительство.

Развитию ИЖС способствует подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства, в том числе малоэтажного». В рамках данной подпрограммы были завершены работы по технологическому присоединению к электрическим сетям комплекса индивидуальной застройки для граждан, имеющих трех и более детей. За 2012–2016 годы на данное технологическое присоединение было направлено около 45,0 млн. руб. средств областного и городского бюджетов. Данные инвестиции позволили увеличить объемы строительства индивидуальных жилых домов. После 2016 года средства на данную подпрограмму не выделялись [7].

Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных областным законодательством» предусматривала выделение средств на приобретение жилых помещений на вторичном рынке жилья для приглашенных специалистов – врачей, учителей, работников культуры и физической культуры. В 2019 году в рамках данной подпрограммы было начато строительство многоквартирной жилой застройки – четырех пятиэтажных жилых домов на 160 квартир. В 2019 году на данный комплекс жилых домов выделено 270,0 млн. руб. И еще 100,0 млн. руб. по данной подпрограмме выделено на завершение строительства 5-

этажного жилого дома в пос. Палатка, что позволит уже в 2019 году ввести 45 жилых помещений.

Подпрограмма «Оказание содействию муниципальным образованиям Сахалинской области в переселении граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» предусматривает предоставление субсидий городским округам Сахалинской области на переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда [7]. В 2014–2016 годах в рамках подпрограммы осуществлялось строительство новых жилых домов или завершение строительства незавершенных жилых домов. По мере уменьшения объема выделяемых на данную подпрограмму средств, муниципальные образования стали направлять выделяемые средства также на приобретение жилья на вторичном рынке, что позволило переселить большее количество семей по сравнению с новым строительством.

Большой объем жилищного строительства осуществлялся в рамках государственной программы Сахалинской области «Переселение граждан из жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке до 01 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, с привлечением средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ», утвержденная постановлением администрации Сахалинской области от 16 мая 2013 года № 424-па. В 2016 году цели и задачи данной программы были достигнуты. В настоящее время принята новая государственная программа Сахалинской области «Переселение в 2019–2025 годах граждан из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке до 01 января 2017 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, с привлечением средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ», утвержденная постановлением правительства Сахалинской области от 01 апреля 2019 года № 222-пп [2]. В 2019 году средства данной программы были направлены исключительно на приобретение

жилья на вторичном рынке для переселяемых граждан. С 2020 года планируется направление части выделенных из областного бюджета средств и средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ, на строительство нового жилья в городе Сахалине.

В рамках государственной программ Сахалинской области «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций и обеспечение пожарной безопасности в Сахалинской области» в 2015–2017 годах осуществлялась реконструкция домов [7]. Реконструкция здания бывшего общежития, ранее выведенного из состава жилого фонда, осуществлялась в рамках подпрограммы «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения на территории Сахалинской области» с привлечением средств федерального бюджета. В результате проведения работ по реконструкции и сейсмоусилению здания в 2017 году введено 922 кв. метров жилья. В последующие годы средства на строительство или реконструкцию жилых домов по данной подпрограмме не выделялись.

Выше приведены наименования государственных программ Сахалинской области, в рамках которых ранее осуществлялось и осуществляется в настоящее время строительство многоквартирных жилых домов на территории Сахалинской области с участием средств бюджетов всех уровней.

Основной объем вводимого жилья на территории Сахалинской области в настоящее время осуществляется за счет индивидуального жилищного строительства. Это связано, прежде всего, со значительным уменьшением объема строительства много квартирных жилых домов и, вследствие этого, резким падением объема вводимого жилья. Так, если в период интенсивного строительства многоквартирных жилых домов (2014–2015 годы) доля индивидуального жилищного строительства составляла 8–13,3%, то в 2016 году она составила уже 42,7%, в 2017 году – 74,8%, в 2018 году – 100%. За последние 6 лет среднегодовой объем введенного индивидуального жилья составил 2 703 кв. метра.

Проведенный выше анализ нормативно-правовых актов, способствующих развитию жилищного строительства, показывает, что органам исполнительной власти региона необходимо осуществлять два параллельных направления деятельности:

– выделение средств бюджетов на строительство многоквартирных жилых домов с целью переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, а также предоставления служебных жилых помещений приглашенным из других регионов страны специалистам в сфере здравоохранения, образования, культуры и т. д.;

– создание условий для равномерного развития индивидуального жилищного строительства (строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в местах массового строительства индивидуальных жилых домов), что также требует выделения значительных капитальных вложений за счет бюджетных средств.

Литература

1. Постановление Правительства Сахалинской области от 06.08.2013 № 428 «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/430592055> (дата обращения: 05.02.2021).

2. Постановление Правительства Сахалинской области от 29.03.2019 года № 133 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сахалинской области в 2019 – 2025 годах» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/553223095> (дата обращения: 05.02.2021).

3. Гришанов В.И., Гузанова А.К., Ноздрина Н.Н., Чурин В.В., Шаров С.Ю., Шнейдерман И.М. Критерии и индикаторы социально-ориентированной жилищной политики / Народонаселение современной России: воспроизводство и развитие. Под ред. проф. В.В. Локосова. М: Экон-информ, 2015.

4. Масликов В.А. Местное самоуправление в концепции устойчивого развития общества: Сборник материалов общероссийской научно-практической конференции «Территориальное общественное самоуправление в малых городах и сельских поселениях и его взаимодействие с органами местного самоуправления». М., 2017.

5. Матвеева Е.С. Состояние рынка арендного жилья в современных условиях // Российское предпринимательство. 2014. №18 (264).

6. Петрова Е.М. Социально-экономическое развитие территорий в контексте муниципальной реформы // European Social Science Journal. 2016. № 11 (14).

7. Социально–экономическое развитие Сахалинской области [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sakhalin.gov.ru/index.php?id=907> (дата обращения: 05.02.2021).

© Бюллетень магистранта 2021 год № 1