

Кабасакальян Роман Николаевич

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственное и муниципальное управление

Государственное регулирование локального рынка жилой недвижимости на примере г. Новороссийска

Аннотация. В статье рассматриваются государственные программы по регулированию рынка жилой недвижимости в городе Новороссийске. Предложены меры по государственному регулированию рынка недвижимости.

Ключевые слова: жилая недвижимость, государственное регулирование, государственные программы, краевые программы.

Новороссийск – третий по величине город Кубани после Краснодара и Сочи. Его значение для экономики края трудно переоценить: он является воротами Кубани на Черном море и одной из основных военно-морских баз России. В связи с этим рынок недвижимости Новороссийска всегда отличался разносторонним развитием всех сегментов и стабильным спросом на жилье. Средняя стоимость жилья экономкласса в центре города – около 65 тыс. руб. за 1 кв. м, в южных микрорайонах Центрального округа и в Южном округе квартиры данной категории продают по 60-63 тыс. руб. за 1 кв. м. В табл. 1 можно проследить динамику стоимости квартир в Новороссийске за 2019-2020 гг.

В 2019 году жилые площади Новороссийска увеличились на 304450, 17 квадратных метров жилья. Это 89 многоквартирных домов с общей жилой площадью 156827, 22 кв.м. и 1118 объектов индивидуального жилищного строительства общей площадью 147622, 95 кв.м. Показатель ввода жилья в Новороссийске за 2019 год увеличился на 6,6%.

Таблица

Динамика стоимости квартир в Новороссийске за 2019-2020 гг.

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
Ноябрь 2020	65 243 р.	0,12%
Октябрь 2020	65 324 р.	0,21%
Сентябрь 2020	65 181 р.	0,28 %
Август 2020	64 997 р.	1,00 %
Июль 2020	64 349 р.	0,46 %
Июнь 2020	64 052 р.	0,28 %
Май 2020	63 872 р.	0,98 %
Апрель 2020	64 505 р.	0,21 %
Март 2020	64 365 р.	0,12 %
Февраль 2020	64 446 р.	0,15%
Январь 2020	64 346 р.	0,33 %
Декабрь 2019	64 129 р.	1,90 %
Ноябрь 2019	62 928 р.	

На сегодняшний день, как на территории Краснодарского края, так и на территории г. Новороссийска действуют 4 программы, направленные на улучшение жилищных условий кубанских жителей: две государственные программы с федеральным обеспечением и две краевые программы с финансированием из краевого бюджета.

Одной из государственных программ является подпрограмма «Устойчивое развитие сельских территорий» Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013–2020 годы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 14.07.2012 г. № 717 [4] и государственной программой Краснодарского края «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и

продовольствия», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 5 октября 2015 года № 944 [2]. Мероприятия по обеспечению жильем сельских жителей Краснодарского края осуществляются до 2020 года включительно.

Второй из государственных программ является программа мероприятий «Обеспечение жильем молодых семей» ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг». В соответствии с постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 в 2015 году утверждена подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» [3] в рамках муниципальной программы муниципального образования г. Новороссийск «Социальная поддержка граждан», участниками которой являются молодые семьи, проживающие на территории г. Новороссийска. Начиная с 2016 года и по 2021 год в районном бюджете заложены средства в рамках местного софинансирования и запланировано обеспечить жильем молодых семей до 16 шт. Получателями социальных выплат уже явились 6 семей города.

В целях эффективной реализации мероприятий по стимулированию платежеспособного спроса на жилье на первичном рынке строительства жилья экономкласса посредством оказания государственной поддержки отдельным категориям граждан в виде предоставления социальных выплат в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 16.09.2016 г. № 712 «Об утверждении Порядка предоставления физическим лицам социальных выплат на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение жилого помещения во вновь возводимых (возведенных) многоквартирных домах или на строительство индивидуального жилого дома».

Накопительная ипотека в г. Новороссийске и Краснодарском крае получила жизнь с принятием Закона Краснодарского края от 07.08.2002 г. № 511-КЗ, в соответствии со статьей 6-1 которого российским гражданам, постоянно проживающим и зарегистрированным по месту жительства на

территории края, нуждающимся в улучшении жилищных условий, открывающим вклады (счета) в кредитных организациях с целью накопления денежных средств для улучшения жилищных условий, предоставляются социальные выплаты за счет средств краевого бюджета в порядке и на условиях, устанавливаемых главой администрации (губернатором) Краснодарского края [1]. В 2020 году на проект «Накопительная ипотека» из бюджета Краснодарского края будет выделено 33 миллиона рублей.

В настоящее время необходимо разработать и реализовать стратегию поддержки системы жилищно-ипотечного кредитования в городе Новороссийске с точки зрения улучшения ресурсного обеспечения организационно-экономического механизма решения жилищной проблемы в городе, а также в аспекте повышения доступности жилищно-ипотечных инструментов для определенных групп населения, нуждающихся в поддержке.

Реализация обозначенных выше задач невозможна без механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости города. Этот механизм, помимо составляющих его основу механизмов программно-целевого управления жилой недвижимостью, ресурсного обеспечения рынка жилой недвижимости, организационно-экономического регулирования рынка жилой недвижимости и контроля достижения целевых значений показателей при регулировании рынка жилья, определяет основные направления стимулирования развития рынка жилой недвижимости (рис. 1). Все эти направления должны быть учтены при разработке генерального плана развития территории города, чтобы способствовать росту уровня его экономической устойчивости и инвестиционной привлекательности, и ориентированы на повышение качества жизни его населения.

Градостроительное развитие общественного пространства города планируется в двух направлениях: предлагаются территории под размещение значимых объектов общегородского уровня и определяются направления развития общественных зон в городской застройке. Объекты обслуживания микрорайонного уровня предусматриваются непосредственно в жилых зонах.

Нужно также предусмотреть донасыщение сложившихся городских центров и развитие общественных функций вдоль основных городских и районных магистралей. Размещение объектов общественного назначения в сложившихся городских территориях предусматривается за счет реконструкции сложившейся застройки и изменения назначения нижних этажей жилой застройки.

Предусматриваются следующие основные направления охраны и реконструкции исторической застройки города Новороссийска.

Подходы к новой застройке в системе центра для стимулирования развития рынка жилой недвижимости и сохранения историко-культурных ценностей города Новороссийска должны быть следующими: территории объектов культурного наследия обновляются согласно историческому ходу развития домовладений каждого типа; территории ансамблей и достопримечательных мест деформируются новой застройкой с учетом высоты и в ряде случаев – стилистики застройки; за водоразделом планировочные узлы могут быть выделены новой системой доминант: групповые зоны охраны объектов культурного наследия обновляются согласно регламентируемой высоте застройки, оговариваемой индивидуально для каждой из зон и различающейся для фронта красных линий и внутриквартальных территорий.

© Бюллетень магистранта 2021 год № 1



Рис. 1. Механизм регулирования рынка жилой недвижимости города.

Основными направлениями улучшения окружающей среды признаны нижеследующие. В целях улучшения качества атмосферного воздуха для повышения качества жизни запланировано: в период до 2025 года разработать и реализовать проекты организации санитарно-защитных зон промышленных предприятий и производственных зон порядка 40-а предприятий с обязательным решением задач сокращения площади сверхнормативного воздействия на городские территории, где проживает население; сократить величины санитарно-защитных зон промышленных и коммунальных предприятий; снизить выбросы автотранспорта путем использования природного газа в качестве моторного топлива. Реализация всех указанных мероприятий опосредованно положительно скажется на стимулировании развития рынка жилой недвижимости.

Литература

1. Закон Краснодарского края от 07.08.2002 № 511-КЗ «Об организационном и финансовом обеспечении развития жилищного кредитования, накопления денежных средств для улучшения жилищных условий граждан в Краснодарском крае» [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 20.12.2020).

2. Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 5 октября 2015 года № 944 «Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» (с изменениями от 1 сентября 2020 года [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 20.12.2020).

3. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 27.10.2020 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 20.12.2020).

4. Постановление Правительства РФ от 14 июля 2012 г. № 717 «О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 20.12.2020).