

Кузнецов Николай Николаевич

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Региональное и муниципальное управление

**Обеспечение населения комфортным жильем как приоритетная
задача социальной политики государства**

Аннотация. В данной статье рассмотрены ключевые характеристики жилища как базовой потребности человека в качественном и безопасном жилье, обоснованы проблемы доступности жилья для населения России по причине снижения постоянных доходов, сделан вывод о необходимости повышения эффективности механизма государственного регулирования сферы жилищного строительства в целях повышения доступности для населения.

Ключевые слова: жилище, качество жилья, проблемы жилищного строительства, государственная политика, благоприятные условия для жизни.

В перечне важнейших проблем народного хозяйства одной из актуальных является повышение уровня жизни населения, который непосредственно зависит от состояния жилищных условий и удовлетворенности потребности в их высоком качестве. Данная проблема в условиях современной российской действительности является важнейшей для каждого человека, а ее решение включает множество управленческих механизмов, направленных на улучшение количественно-качественных параметров жилья, наращивания темпов строительства, а также качества его содержания и обслуживания государственными и частными коммерческими организациями.

Необходимость в решении проблем регулирования жилищного строительства обуславливается значением жилища как средства обеспечения благоприятной среды обитания человека, а потому потребность в нем относится к числу первичных жизненных потребностей. Следует отметить, что

по мере технического развития общества функции жилища постоянно расширяются.

Жилище (квартира, дом либо другое помещение, пригодное для использования в качестве постоянного места жительства) – это антропогенная система, которая создает для человека на протяжении длительного времени комфортную среду и ощущение защищенности от неблагоприятных климатических и природных факторов, т. е. благоприятные условия для жизни [3].

Потребность человека в качественном и безопасном жилье является одной из базовых в системе социальных потребностей человека, в конечном счете, составляющих благосостояние как отдельных индивидов, семей, общества, так и государства в целом. Как фактор благополучной и комфортной жизни, жилище является основой быта и потребления, так как оказывает значительное влияние на систему ценностных ориентиров человека.

На сегодняшний день жилище также является местом совместного проживания членов семьи, в связи с чем оно несет дополнительные функции: а) место семейного воспитания и домашнего обучения детей; б) концентрация усилий членов семьи по ведению домашнего хозяйства; в) место общения, отдыха, совместного труда и досуга членов семьи; г) место, включающее комплекс факторов, составляющих систему защиты человека от социальных и информационных перегрузок, а также негативных социальных факторов.

Если рассматривать назначение жилища как места, обеспечивающего комфортную среду для обитания человека, то можно сказать, что жилье является центральным пунктом человеческой жизни и местом сосредоточения человеческой жизнедеятельности, так как создает условия для удовлетворения ряда первичных и более сложных потребностей. Это потребность в безопасности, приватности, неприкасаемости личной жизни, в личном пространстве и воспроизводстве.

Кроме того, состояние жилища человека, включенного в систему единого коммунального и бытового обслуживания населения, является одним из

показателей качество жизни человека как гражданина, полноценного члена гражданского общества. С точки зрения социального аспекта жилища как блага, оно носит преимущественно публичный характер пользования, так как обеспечивает равенство между членами общества, учитывает необходимость удовлетворения основных потребностей человека, связанных с основами жизнедеятельности человека, благоустройством жилья и жилой сферы [3].

В отличие от других видов товаров и услуг в условиях современного общества, рынку жилья присущи специфические признаки, поскольку на него поставляется единственный вид товара – жилье.

Рассмотрим характерные особенности, отличающие жилье от других видов товаров и услуг (таблица).

Таблица

Особенности жилья как вида товара

№ п/п	Особенности	Отличие
1.	Жилой фонд неоднороден	Жилые объекты отличаются по размерам, внутренней планировке, местоположению, времени постройки, отделке и коммунальным удобствам.
2.	Жилье является недвижимостью	Жилье крайне затруднительно (или невозможно) перемещать из одного места в другое.
3.	Жилье долговечно	Жилье, содержащееся должным образом, может эксплуатироваться человеком продолжительное время.
4.	Высокие издержки приобретения	Для приобретения жилья в собственность, среднестатистическая российская семья должна или продолжительное время копить, или приобретать жилье в кредит (ипотеку).
5.	Высокие издержки переезда	Финансовые и материальные – стоимость переезда на другое место жительства, и психологические, вызванные изменением привычного социального окружения, места учебы, работы и др.

Исходя из количественных показателей жилищных условий населения, уровня и качества обслуживания жилого фонда, они могут быть разделены на: жилищные условия населения; наличие жилого фонда, состояние и движение в собственности граждан; обслуживание и финансирование жилого фонда за счет бюджетных средств; развитие социальной инфраструктуры для повышения

благосостояния граждан и ее функционирование; оценка населением качества коммунального обслуживания; развитие рынка жилья.

Потребительские качества жилья обусловлены его необходимостью и полезностью для населения, в связи с чем находятся в прямой зависимости от ряда факторов: а) местоположение, социальная и жилищная инфраструктура; б) габариты, планировка и архитектурные решения жилья; в) благоустройство и внутренние компоненты инфраструктуры жилья; г) надежность, капитальность, прочность, устойчивость к природным факторам и другие свойства здания; д) эстетичность внешнего облика здания; е) качество и комфортная планировка земельного участка; ж) учет степени физического, морального износа и других факторов [2].

Следовательно, важное значение жилища обуславливается его первичностью по отношению ко всем остальным потребностям и универсальностью, с которой оно удовлетворяет их. Эти потребности, а вернее, состояние от их удовлетворения – ощущение собственной безопасности, приватной, домашней среды, в которой возможны питание, длительное проживание, создание семьи, воспроизводство рода. Можно сказать, что жилье представляет место, где, в любом случае, человек ощущает себя человеком. Потому, теряя жилье, вместе с тем он теряет свои личностные качества, и, по сути человек перестает быть таковым в полном смысле слова.

Современное общество строится на принципах гуманности, демократизации и развитии рыночной экономики, в условиях которых вопрос обладания жильем и его качества имеет особую важность не только для удовлетворения базовых потребностей в жилище, питании, безопасности, семье и т.д., но и для создания определенного социального статуса.

Оценка показателя качества жизни производится, несомненно, с учетом жилищных условий. Жилище составляет среду обитания человека, определяющую качество жизни, как один из компонентов системы ЖКХ.

Жилье человека с экономической точки зрения, является основой национального достояния государства, соответственно, представляет огромный

интерес для потенциальных инвесторов. Такие статьи расходов населения, как платежи за коммунальные услуги, транспорт, налоги и другие связаны именно с обслуживанием и содержанием жилища. Инвестиционная привлекательность объектов жилищного строительства очень значительна.

Согласно аналитическим данным, которые содержатся в обзоре, подготовленном InfraOne Research, подразделением инвестиционной компании InfraOne, в настоящее время больше половины всех инвестиций в основной капитал в 2019 году – или 10,2 трлн руб. из 19,3 трлн руб. – пришлось на строительство [1].

В условиях роста реальных денежных доходов населения возрастает и потребительский спрос на общественные блага, в частности, на комфортное и благоустроенное жилье. Из этого следует, что жилье является не только экономическим, но и социальным благом. Обеспеченность жильем в соразмерном потребностям человеку количестве и качестве устанавливает определенное равенство между различными членами социума, предоставляет возможность удовлетворить основные потребности, связанные с жизнедеятельностью человека. Следовательно, благоустройство жилой сферы не только оказывает благоприятное влияние на социальное развитие и самочувствие человека, но и, во многом, способствует сохранению его здоровья, работоспособности, созданию нормальных бытовых условий для жизни и отдыха всех членов семьи.

В зависимости от формы собственности на жилье, объем жилищного фонда РФ можно классифицировать на несколько категорий.

1. Частный жилищный фонд составляют жилые помещения, находящиеся в собственности у граждан и юридических лиц, кроме унитарных и государственных предприятий и учреждений.

2. Муниципальный жилищный фонд. Образуется из жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям, в том числе, жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений.

3. Государственный жилищный фонд. Его составляют жилые помещения, принадлежащие на праве собственности РФ и субъектам РФ.

Анализ статистических данных, опубликованных на официальном сайте Минстроя России, показывает, что за период 2020 года в России было построено около 82 млн кв. м. жилья [4].

Необходимо отметить, что эти показатели не изменились по сравнению с 2019 годом, несмотря на то, что строительные компании в 2020 году были вынуждены работать в сложнейшей эпидемиологической ситуации в условиях пандемии.

Существенную поддержку развития строительной отрасли оказало в этих условиях государство. На стабильное развитие рынка жилищного строительства в 2020 году оказала влияние льготная ипотека под 6,5% годовых. За год средняя ипотечная ставка снизилась на 2,5% и к концу года опустилась ниже 7,5% годовых. Объем выданной ипотеки с января по октябрь 2020 года достиг 3,25 трлн руб. Это больше, чем за 2018 год, когда российские граждане взяли кредиты на сумму 3,01 трлн руб. По итогам 2020 года объем открытых кредитных линий застройщикам в рамках проектного финансирования превысил 2 трлн руб.

Объем проектов, по которым застройщиками предусмотрено использование счетов эскроу, достиг 46,3 млн кв. м против 45,1 млн кв. м без них. Ожидается, что через год объем проектов с эскроу превысил 90%. Это значит, что устойчивость строительной отрасли повысится еще больше.

Еще одна мера поддержки, запущенная в пандемию, – это программа по субсидированию кредитов застройщикам, которая будет работать до конца 2021 года. По оценкам Минстроя, общий объем поддержки – 12 млрд руб. В 2020 году субсидировалось около 250 кредитов застройщикам из 40 регионов, это миллионы квадратных метров жилья. Данная мера направлена на то, чтобы застройщик направлял максимальный объем средств не на погашение кредитов, а в стройку [5].

Спрос на жилье постоянен и имеет тенденцию к повышению в условиях экономического роста государства. Рыночная стоимость жилья постоянно увеличивается, что обусловлено постоянно возрастающими требованиями к качеству, комфорту и надежности жилых объектов. К сожалению, в современных условиях снижения доходов населения, не все могут позволить себе приобрести готовое или еще строящееся жилье.

Каждая российская семья должна иметь возможность улучшать свои жилищные условия разными способами (покупка жилья в собственность или аренда, покупка готового жилья или на этапе строительства, строительство за счет собственных средств). Должна выбираться та форма улучшения жилищных условий, которая наиболее полно отражает потребности семьи с учетом ее жизненного цикла. Государство должно обеспечивать условия, при которых права граждан будут защищены, все действующие механизмы прозрачны, обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон.

Необходимость государственного регулирования сферы жилищного строительства определяется тем, что жилищная сфера является важнейшей частью жизнеобеспечения населения, фактором, обеспечивающим состояние национальной безопасности. Государство должно нести ответственность перед гражданами за результаты проводимых жилищных реформ.

Государственная жилищная политика должна выполнять следующие функции: законотворчества и регулирования нормативно-правовой базы; бюджетной, тарифной и ценовой политики, обеспечивающих финансовую стабильность жилищной сферы; формирования системы рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере и др.

© Ключевым элементом государственной политики является создание системной законодательной, нормативно-правовой и методической базы реформирования жилищной сферы. Под этим понимается формирование такого правового пространства, которое, установив единые принципы, правила и нормы реформирования, давало бы субъектам РФ и органам местного самоуправления возможности по их реализации с учетом местных традиций.

Таким образом, можно сделать вывод, что обеспечение населения доступным жильем ввиду особой социальной важности этой проблемы, безусловно, является одним из самых приоритетных вопросов государственной политики, так как входит в число первичных потребностей человека. При этом ее решение неоднозначно и связано с множеством факторов, важнейшие из которых: качество, стоимость, расположение, наличие удобств, обеспеченность объектами социальной инфраструктуры. Текущий спрос на жилье также достаточно сложно определить, поскольку он повышается не только по мере увеличения численности населения, но и повышения благосостояния граждан, продолжительности жизни, развития стремления у молодых людей жить самостоятельно и пр.

Литература

1. Аналитический обзор. Инвестиции в инфраструктуру. Строительство. [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://infraone.ru/sites/default/files/analitika/2020/stroitelstvo_2020_infraone_research.pdf (дата обращения: 21.01.2021).
2. Буркеев Д.О., Романова А.И. Формирование доступной среды жилищного фонда: Монография. М.: Инфра-М, 2015.
3. Васильева Н.В. Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности: Монография. СПб.: СПбГИЭУ, 2012.
4. Карпикова М.О. Жилищные условия россиян // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2018. №7.
5. Минстрой подвел предварительные итоги 2020 года на рынке жилья в России [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5fd09a359a79473c39bbaa31> (дата обращения: 21.01.2021).