

**Степаненко Оксана Вениаминовна**

Магистрант

**Направление:** Государственное и муниципальное управление

**Магистерская программа:** Региональное и муниципальное управление

**Цели, задачи и основные направления государственной жилищной политики и ее реализация на муниципальном уровне**

**Аннотация.** В статье изложены цели, задачи и направления жилищной политики и ее реализации на муниципальном уровне. Рассмотрены различные подходы к определению жилищной политики, изучены различные инструменты по реализации жилищной политики. Раскрыта связь жилищной политики с различными источниками инвестиций и состоянием рынком жилья.

**Ключевые слова:** жилищная политика, социальная политика, рынок жилья, инфраструктура, муниципальная собственность, жилищный фонд.

Под жилищной политикой понимается целенаправленная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по удовлетворению потребности граждан в жилище.

Существует множество научных работ, посвященных жилищной политике и ее роли в общественном развитии. Некоторые из них обсуждают способы улучшения качества жилья, другие - проблемы доступности жилья для разных слоев населения, а еще другие - роль муниципальных органов власти в решении этих проблем.

Безуглой Н.С. рассмотрены вопросы государственного регулирования социальной жилищной политики в России [1, с. 23].

Работы Бородинова Ю.Ю. посвящены изучению механизмов реализации государственной жилищной политики в субъектах РФ [4, с. 530].

Кроме того, существует множество научных работ, посвященных конкретным аспектам жилищной политики, таким как реновация жилья, доступность жилья для малообеспеченных слоев населения, проблемы социальной адаптации жильцов и т.д.

В целом, научная литература по жилищной политике представляет собой обширное поле исследований, которые помогают лучше понять проблемы и перспективы этой области и разработать эффективные стратегии ее развития [3, с.19].

Некоторые подходят к этому понятию как к комплексу мер, направленных на улучшение жилищных условий населения [6, с. 229], другие - как к области, которая регулирует отношения между государством, жилищными организациями и населением в области жилищного строительства и эксплуатации.

Жилищная политика - это один из главных направлений в системе государственной экономической политики. Объектами регулирования жилищной политики выступают жилищные инвестиции и рынок жилья. Ситуация на жилищном рынке зависит от множества факторов, среди которых находятся на первом месте спрос и предложение.

К иным факторам можно отнести: государственную и муниципальную политику, регулирующие вопросы распределения малообеспеченным группам населения бесплатного жилья, условия предоставления кредитов для приобретения жилья, субсидий для оплаты первоначального спроса, а также налоговые льготы; развитость инфраструктуры, которая обслуживает рынок жилья: нотариальные и регистрационные конторы, агентства недвижимости и т.д.; территориальные особенности: политическая стабильность, климатические условия, криминогенная обстановка, национальные традиции и т.п.; объемы предложения и уровень платежеспособного спроса.

Реализация жилищной политики - это одна из главных задач органов муниципального управления. В каждом муниципалитете должны устанавливаться муниципальные нормативы жилищного обеспечения, учитывающие условия местного характера.

Цели и задачи политики в сфере обеспечения жильем формулируются с учетом цели и задач соцполитики. Жилищная политика - это сложная совокупность

воздействий различного характера: экономических, политических, социальных, правовых. В основании жилищной политики государства необходимо иметь научно обоснованную концепцию долговременного развития государства [5, с. 105].

Обеспечение населения жильем – это одна из важнейших задач и проблем государства в социальной сфере, которая реализуется через Федеральную программу «Жилище» и приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» решает задачи увеличения физических объемов жилищного строительства, развивает массовые типы жилья для большей части населения России, он направлен на повышение доступности приобретения жилплощади различными слоями общества. Потребность в жилище в социальном отношении была и остается, пожалуй, одной из главных приоритетных и жизненных потребностей каждого человека. Качество жилого пространства является одним из главных показателей уровня развития, и для отдельного населенного пункта, и для всей нашей страны. Именно в нашем жилище реализуются основные физиологические и бытовые человеческие потребности [2, с. 101].

Качество жилья и жилой среды обуславливают во многом продолжительность жизни и здоровье человека, его психологическое самочувствие, условия развития и воспитания личности. В связи с этим, развитие сектора строительства жилья остается приоритетной задачей для целей развития общества. Муниципальными финансовыми источниками для жилищного строительства выступать могут бюджетные средства, а также амортизационные отчисления, оплата, взимаемая с граждан на капитальный ремонт домов, страховые платежи, налоги на имущество. Однако эти все источники крайне ограничены в объеме. Лишь немногие организации могут позволить себе строить за счет собственных средств жилье для своих сотрудников [3, с. 45].

Одним из основных источников являются в настоящее время средства населения, которое нуждается в улучшении условий жилья. При этом финансовые доходы большей части граждан не позволяют им приобретать жилье и на вторичном рынке жилья. Решением этой проблемы является применение различных кредитных

механизмов, к примеру, ипотека под залог недвижимого имущества при получении кредита для приобретения жилья. Гражданин станет собственником жилья лишь после погашения основного долга и процентов по нему. За последние годы основной объем жилищного фонда в России был приватизирован и перешел в собственность граждан. Данный процесс еще продолжается. Население имеет право покупать и продавать жилые помещения, имеющиеся в их собственности, в связи с этим в муниципальном образовании формируются первичный (это новое жилье), а также вторичный (т.е. ранее используемое жилье) жилищные рынки.

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд подлежит учету государственными органами управления. Основная задача при этом – получение информации о качественном и количественном составе, местоположении, уровне благоустройства, техническом состоянии, стоимости жилищных объектов и изменении данных показателей. Государственный учет вместе с другими формами учета жилья должен предусматривать проведение техучета жилищного фонда, включая его техническую паспортизацию и техническую инвентаризацию.

В муниципальной собственности сосредоточены неприватизированные дома и квартиры, предоставляемые гражданам по договору социального найма жилья, специализированный фонд жилья, к которому по ЖК РФ относятся: жилые служебные помещения, которые предоставляются отдельным категориям населения на период и в связи с их профессиональной деятельностью (например: дворники); жилые комнаты в общежитиях; маневренный жилфонд, предоставляемый населению во временное пользование (к примеру: на период капремонта муниципального дома); жилые помещения в целях социальной защиты и поддержки отдельных категорий населения и в помещениях системы социального обслуживания граждан; жилые помещения для целей временного проживания беженцев и вынужденных переселенцев [7, с. 12].

Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» полномочиями органов местного самоуправления по обеспечению потребности населения в жилище является предоставление

малоимущим гражданам, нуждающимся в улучшении условий жилья, помещений согласно жилищному законодательству.

Для координации отношений в жилищной политике в структуре муниципальной администрации специально создается структурное подразделение по распределению и учету жилья. Его основными обязанностями является ведение учета населения, нуждающегося в улучшении условий жилья и имеющего право на получение жилой площади за счет государственных или муниципальных средств, установление очередности на получение жилой площади, в т.ч. по разным льготным категориям граждан, предоставление жилья из местных и других жилищных фондов согласно установленной очередности.

Таким образом, муниципальная жилищная политика является одной из главных сфер государственной экономической политики, при этом: рынок жилья является объектом регулирования; развитие рынка жилья находится в зависимости от большого числа факторов, среди них на первом месте стоит предложение и спрос; на спрос на жилье влияют цены, уровень доходов семьи, проценты ипотечного кредитования, уровень валовых инвестиций, вкладываемых в строительство и т.д.; в основании жилищной политики государства находится научно обоснованная концепция государственного и муниципального долговременного развития; к главным инструментам жилищной политики в России относятся федеральные стандарты, программы, прогнозирование и планирование; регулирование рынка жилья осуществляется с помощью местных и государственных программ по следующим основным направлениям: стимулирование предложения, что осуществляется двумя главными методами: строительство муниципального и государственного жилья и субсидирование строительства в частном секторе экономики; стимулирование спроса, т.е. субсидирование граждан-потребителей жилья через разнообразные инструменты.

## Литература

1. Безуглая, Н.С. Государственное регулирование социальной жилищной политики в России / Н.С. Безуглая, А.А. Запевалов, М.А. Малышевская, Ю.С. Яковенко // Сфера услуг: инновации и качество. – 2020. – № 48

2. Белкина Т.Д. Жилье в России: ситуация и перспективы // Проблемы прогнозирования. 2019. - № 3 (138).

3. Блохин А.А., Стерник С.Г., Телешев Г.В. Институциональные трансформации сферы жилищного строительства в 2020 году // Проблемы прогнозирования. 2021. № 2 (185).

4. Бородинов, Ю.Ю. Механизмы реализации государственной жилищной политики в субъектах РФ / Ю.Ю. Бородинов // Инновации. Наука. Образование. – 2022. – № 50.

5. Галеветдинова, М.К. Государственная политика по обеспечению жильем молодых семей / М.К. Галеветдинова // Экономика в меняющемся мире. V Всероссийский экономический форум: сборник научных трудов. – Казань, 2021.

6. Савельев, А.Ю. Социальные аспекты российской государственной жилищной политики: историческая ретроспектива и современность / А.Ю. Савельев // Структурные преобразования экономики территорий: в поиске социального и экономического равновесия. Сборник научных статей по материалам IV Международной научно-практической конференции. – Уфа, 2020

7. Термелева, А.Е. Основные направления жилищной политики в Российской Федерации / А.Е. Термелева // Экономика, управление, право: теория и практика. Межвузовский сборник. – Самара, 2021.