

**Зотина Алла Николаевна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Некоторые аспекты реализации государственной программы  
обеспечения жильем льготных категорий граждан**

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы правового регулирования обеспечения жильем граждан, некоторые аспекты реализации государственной программы обеспечения жильем экономкласса льготных категорий граждан, а также вопросы правового регулирования договоров строительного подряда, в котором в качестве субподрядчика выступает многопрофильный Ресурсный центр системы СПО.

**Ключевые слова:** государственная программа обеспечения жильем, жилье экономкласса, индивидуальное жилищное строительство, проект повторного применения, система СПО, многопрофильный ресурсный центр, договор строительного подряда, субподрядчик.

Потребность в жилье — одна из самых главных в жизни людей. Ее удовлетворение — основа их существования и благополучия, условие для нормальной жизнедеятельности. В настоящее время жилищная проблема для России является очень острой и не имеет простых путей решения. По данным статистических исследований за 2012 год обеспеченность россиян жильем составляет 23,4 кв.м на 1 человека, что в 2–3 раза ниже аналогичного показателя в развитых странах [1]. Дефицит доступного жилья тормозит экономическое и социальное развитие в регионах, способствует укреплению его коррупционных составляющих. В Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года,

стратегическая цель государственной жилищной политики определена как «обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан» [2].

При этом особая роль уделяется в этом НПА созданию условий для активного участия в жилищном строительстве жилищных некоммерческих объединений граждан и индивидуальных застройщиков. Для стимулирования развития жилищного строительства в приоритетном порядке планируется развивать и новые формы участия граждан в жилищном строительстве [2]. В 2012 г. удельный вес жилых домов, возводимых населением за счет собственных и заемных средств, в общем объеме жилищного строительства составил – 43.2% [3]. Однако, остро нуждающиеся в улучшении жилищных условий льготные категории граждан: многодетные семьи и малообеспеченные граждане, не могут себе позволить приобрести жилье за собственные средства. Какие же существуют пути решения жилищной проблемы в регионах? Рассмотрим их на примере Смоленской области. Одним из эффективных вариантов решения жилищных проблем этой категории граждан может стать индивидуальное жилищное строительство экономкласса на выделенном земельном участке. Так, еще в 2003 году в Смоленской области был принят закон «О предоставлении земельных участков в собственность граждан бесплатно». Этот нормативно-правовой акт предоставил право льготным категориям граждан: многодетным родителям, молодым специалистам, родителям, имеющим ребенка-инвалида, ветеранам труда и прочим право бесплатного получения земли для индивидуального жилищного строительства. Однако, в большинстве случаев о строительстве жилья на выделенных бесплатных земельных участках не было и речи. Льготники просто продавали свои земельные участки предприимчивым торговцам недвижимостью. Таким образом, создавалась ситуация, при которой потери муниципальных бюджетов, исчислялись десятками миллионов рублей в год, а жилищные проблемы остро нуждающихся малоимущих граждан так и остались далеки от решения. Признавая факт нецелевого использования выделенных гражданам земельных участков, областное законодательство в 2012 году было изменено, в частности,

значительно сократилось количество категорий граждан, которые стали иметь право на получение земельного участка [4]. Также новым арендаторам и собственникам земли стало вменяться в обязанность – использовать выделенный земельный участок строго по назначению – для индивидуального жилищного строительства. По данным отдела по предоставлению участков Департамента по имущественным и земельным отношениям Смоленской области и сегодня граждане не спешат использовать выделенные земельные участки для строительства индивидуального жилья. Так, за последние 3 года в Смоленской области было выделено 1375 земельных участка, а собственниками индивидуальных жилых домов на своей земле стали не более 27% граждан. Малоимущие граждане также стремятся продать полученный земельный участок, но теперь уже не сразу, а лишь через 5 лет, обозначив свою деятельность по началу строительства на уровне так называемого «нулевого цикла», т. е. фундамента дома.

В рамках проведенного автором исследования<sup>1</sup> по выявлению трудностей новых собственников и арендаторов земли, было установлено, что одной из причин, препятствующих деятельности по строительству жилья на выделенных участках, являются недостаточная информационная и правовая поддержка, а также дефицит финансовых и технологических ресурсов.

На наш взгляд, вызывает практический интерес способ реализации программы повышения доступности жилья для льготных категорий граждан, который состоит в следующем:

а) использование так называемых проектов повторного применения для индивидуального жилищного строительства жилья экономкласса, которые предоставляются бесплатно. Сущность подобных проектов состоит в том, что

---

<sup>1</sup> Исследование проводилось путем анкетирования, интервьюирования и опроса 135 респондентов, среди которых 85% лиц, относящихся к категории льготных граждан, рассматриваемой категории, 15% – лица, непосредственно получившие земельные участки, ссуды на строительство и т. п. Исследование проводилось в период с 2010 по 2014 год в инициативном порядке.

используется документация на объект строительства, по которой получено положительное заключение государственной экспертизы и уже построен и введен в эксплуатацию соответствующий объект [5].

б) проекты повторного применения для индивидуального жилищного строительства жилья реализуются с привлечением обучающихся системы СПО через организованные многопрофильные отраслевые ресурсные центры.

Так, в системе СПО Смоленского региона на сегодняшний день сосредоточены значительные активные молодежные ресурсы, мотивированные на созидательную практическую деятельность. В частности, в ОГБОУ СПО «Смоленский строительный колледж» обучаются различным специальностям строительного профиля около 1000 человек. В 2012 году на базе колледжа создан многопрофильный отраслевой ресурсный центр (ОРЦ) по строительству, который в соответствии со своим Уставом может заниматься разработкой механизмов взаимодействия строительных предприятий региона и других заинтересованных сторон для реализации строительных проектов.

Таким образом, ОРЦ может выступать субподрядчиком при заключении договоров строительного подряда между ведущими строительными фирмами и малообеспеченными гражданами, осуществляющими строительство жилья экономкласса с использованием проектов повторного применения на выделенных земельных участках.

Таким образом, одним из условий, способствующих реализации программы повышения доступности жилья для льготных категорий граждан является привлечение в качестве субподрядчиков договоров строительного подряда ресурсных центров при ведущих строительных образовательных учреждениях СПО. Это, с одной стороны позволит уменьшить стоимость строительных работ, с другой стороны – будет способствовать эффективному использованию высокого потенциала молодежи, обучающейся в системе СПО.

## **Литература**

1. Структура жилищного фонда и обеспеченность жильем [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://marketing.rbc.ru/reviews/realty/chapter\\_1\\_1.shtml](http://marketing.rbc.ru/reviews/realty/chapter_1_1.shtml)
2. Концепция долгосрочного социально- экономического развития РФ [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/strategicplanning/concept/>
3. Россия – 2013 Статистический справочник [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2013/rus13.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2013/rus13.pdf)
4. Закон Смоленской области от 28 сентября 2012 года №66-з. "О предоставлении земельных участков отдельным категориям граждан на территории Смоленской области" [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.rg.ru/2012/09/28/smolensk-zakon-uchastki-reg-dok.html>
5. Проект повторного применения [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.stroy puls.ru/vipusk/detail.php?article\\_id=28023](http://www.stroy puls.ru/vipusk/detail.php?article_id=28023)

© Бюллетень магистранта 2014 год № 6