

Червоненко Виталий Валерьевич

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственное и муниципальное управление

Программно-целевой и проектный подходы к решению жилищных проблем на муниципальном уровне

Аннотация. Статья посвящена особенностям развития политики в области жилищных вопросов на уровне муниципальных образований. Раскрывается сущность процесса передачи социальных объектов в муниципальную собственность по двум организационно-финансовым моделям. Раскрываются задачи основных краткосрочных и долгосрочных программ в области жилищной политики.

Ключевые слова: жилищный фонд, муниципализация жилищных объектов, организационно-финансовые модели, национальный проект, расселение аварийного жилья.

Основными целями жилищной реформы, проводимой с 1991 года в Российской Федерации, были: создание муниципального жилищного фонда, проведение приватизации жилья, отмена ограничений на частную собственность.

Передача жилищного фонда, принадлежащего ранее Советам, в ведение муниципальных образований проходила довольно быстро и не вызвала особых проблем в отличие от передачи ведомственного жилья [2]. Кроме того, по мнению специалистов в области жилищной политики, она не принесла ожидаемых результатов, так как не освободила полностью от непроизводительных расходов, связанных с содержанием социальных объектов, приватизируемые предприятия, а также не обеспечила нормальный уровень их

функционирования в социальной структуре муниципального сектора. Муниципализация социальных объектов стала одной из главных причин роста дотационности местных и региональных бюджетов [4, с. 31].

Практика передачи социальных объектов предприятий в собственность муниципальных образований уникальна и не имеет аналогов в мире. Согласно аналитическим данным, к концу 1997 года было передано около 80% жилого фонда в собственность муниципальных образований.

По мнению экспертов в Российской Федерации существуют две основные организационно-финансовые модели процесса передачи социальных объектов в муниципальную собственность [3, с. 136].

По первой модели была организована централизованная передача и последующее финансирование переданных объектов. Объемы передачи составляли 70–95% от прежнего ведомственного фонда. Согласно второй модели передача осуществлялась децентрализованно последующим финансированием переданных социальных объектов. При этом объем передачи составлял 25–40%.

Важное значение для развития жилищной политики РФ имело принятие Правительством РФ Постановления № 565 «О подписании соглашения между Российской Федерацией и Международным банком реконструкции и развития о займе для финансирования проекта передачи ведомственного жилищного фонда».

Жилищный кодекс РФ, который был принят и вступил в силу в 2005 г., не содержит понятие «ведомственный жилищный фонд». Отсюда можно сделать вывод, что работы по передаче жилищного фонда на баланс муниципальных образований должны были завершиться до принятия Кодекса. Однако вплоть до настоящего времени актуальны и используются в работе «Методические рекомендации по приемке-передаче ведомственного жилищного фонда, объектов коммунально-бытового назначения в муниципальную собственность», разработанные ОАО «Научно-исследовательский центр муниципальной экономики» в 2006 г. [6].

В течение первых четырех лет, когда была возможность добровольно, бесплатно приватизировать жилье, практически седьмая часть жилищного фонда была передана населению.

На сегодняшний день в Российской Федерации имеет место довольно странная ситуация, при которой в домах, ранее являвшихся государственными или ведомственными и находящимися на муниципальной земле, проживают собственники приватизированных квартир, которые в большем количестве случаев не могут содержать свое жилье на должном уровне. Согласно данным на конец 2019 года, предоставленным главой Минстроя В. Якушевым, около 1 млн. человек проживают в аварийном жилье, и количество аварийных домов растет и выросло, в том числе и в 2018, и в 2019 гг.

Национальный проект «Жилье и городская среда» определяет, что все дома, признанные аварийными до 01 января 2017 года, должны быть расселены до 2024 года. В течение 2019 года переселили только 30 тысяч человек. Согласно национальному проекту, к концу 2024 года объем расселенного аварийного жилого фонда должен достичь 9,54 млн. кв.м, а число граждан, переселенных из непригодного жилья, – 530,9 тыс. человек. При этом показатели могут быть уточнены по итогам реализации программ расселения в 2019–2021 годах. Также к 31 декабря 2023 года объем расселяемого жилья должен на 30% превысить объем выявляемого аварийного фонда.

27.12.2019 г. президент Российской Федерации В. Путин подписал ФЗ №473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда». Согласно законодательству РФ для реформирования жилищно-коммунального хозяйства предусмотрено привлечение средств Фонда содействия. Закон позволяет использовать средства фонда для предоставления собственникам жилья субсидированной льготной ипотеки, создания маневренного жилищного фонда, осуществления дополнительных социальных выплат [5, с. 31]. Средства, выделяемые Фондом содействия реформированию

ЖКХ, с 2020 года могут использоваться для частичной денежной компенсации собственникам квартир в аварийном доме затрат на оплату ставки по ипотечному кредиту размером не более ключевой ставки за пользование кредитными средствами, которые были использованы на покупку жилплощади.

На период с 2019 по 2024 гг. на основании Программы, утвержденной Правительством РФ, должно быть расселено 11,9 млн. кв. квартир в аварийных домах, в которых проживает около 666,7 тысяч человек. На эти работы запланировано почти 432 миллиарда рублей.

Кроме того, региональные власти могут принять решение о предоставлении в отношении граждан-собственников квартир в аварийном жилом доме субсидий на частичную компенсацию расходов на покупку другого жилья. Следует учитывать, что субсидия на покупку жилого помещения выделяется в размере не более разницы между ценой квартиры, равноценной по метражу изымаемой, которая рассчитывается в зависимости от нормативов стоимости кв. метров, и предоставленной компенсацией.

Для воспроизведения жилищного фонда в требуемом объеме муниципальные образования не имеют достаточно средств и возможностей.

Согласно Федеральному закону РФ от 06 октября 2003 г. № 131 –ФЗ муниципальные образования не имеют права самостоятельно осуществлять деятельность по строительству жилого фонда, так как в перечень объектов, которые находятся в муниципальной собственности, согласно ст. 50 данного закона не входят объекты, предназначенные для строительства жилищного фонда [1].

Согласно мнению экспертов реализация программ в области жилищной политики способствовала формированию новой жилищной модели, при которой серьезно изменилась роль государства. Государство не регулирует рыночные отношения, а является заказчиком значительной доли жилья для обеспечения населения, доход которого считается низким или средним.

На современном этапе практически прекратил свое существование ведомственный принцип предоставления жилья. Малое количество предприятий продолжают строить свое жилье.

Основной формой безвозмездного обеспечения граждан жильем является социальная очередь на улучшение жилищных условий, которая формируется органами местного самоуправления. Жилищная проблема этой категории граждан решается путем предоставления жилых помещений в домах государственных или муниципальных фондов на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади. Количество людей, ожидающих жилье в социальной очереди, как правило, постепенно сокращается не за счет предоставления им жилья, а, как правило, естественным путем, т. е. при самостоятельном решении проблемы, получения жилья по другим государственным программам и т.д. Максимальный срок ожидания в такой очереди достигает 20 лет. Необходимо отметить, что этот способ получения жилья является довольно проблематичным по причине очень медленных темпов, а также потому, что на сегодняшний день не существует строгой нормативной базы и четких критериев определения статуса нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Важное место в решении жилищного вопроса занимает предоставление жилья льготным категориям граждан в рамках целевой программы «Жилище», разработанной на 2016–2020 гг.

Помимо этого, в некоторых городах разработаны и действуют долгосрочные программы, целью которых является обеспечение жильем молодых семей за счет создания системы муниципальной поддержки. В рамках реализации таких программ решаются следующие задачи:

- разработка и использование различных механизмов оказания помощи молодым семьям, которых признали, как нуждающихся в жилье;
- создание условий, способствующих тому, чтобы молодые семьи использовали собственные средства, дополнительные средства банков и

различных кредитных организаций, которые предоставляют ипотечные кредиты, для приобретения или строительства индивидуального жилья;

– предоставление молодым семьям социальных выплат на приобретение или строительство индивидуального жилья.

Анализируя порядок обеспечения жилищной политики на государственном и муниципальном уровне, необходимо отметить важную роль ипотечного кредитования [3, с. 136]. Однако необходимо учитывать, что ипотечное кредитование банков рассчитано на определенный уровень доходов клиентов, желающих улучшить свои жилищные условия. Мы знаем, что при использовании той или другой системы кредитования гражданину необходимо накопить или иметь на руках определенную сумму – минимальный процент от стоимости будущего жилья, т. е. вкладывать собственные сбережения.

Таким образом, жилищная политика является одним из ведущих направлений деятельности государства и муниципальных образований. Создаются и воплощаются в жизнь разные программы, которые позволяют гражданам России решить жилищные проблемы. Программы преследуют определенные цели и работают на основе утвержденных законодательством РФ принципов.

Литература

1. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 20.07.2020) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_44571/ (дата обращения: 30.07.2020).

2. Бондалетов В.В., Романенко К.Н. Государственная жилищная политика: сущность, содержание и принципы // Материалы Ивановских чтений. 2017. № 1 (10).

3. Варламова Т.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития // Вестник СГСЭУ. 2018. № 5 (74).

4. Гузикова Л.А. Оценка эффективности реализации жилищной политики в регионах России // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия Экономика и экологический менеджмент. 2017. № 4.

5. Костерев М.С. Анализ регулирования жилищной политики // Московский экономический журнал. 2019. № 5.

6. Методические рекомендации по приемке-передаче ведомственного жилищного фонда, объектов коммунально-бытового назначения в муниципальную собственность. М.: ОАО «Научно-исследовательский центр муниципальной экономики», 2006.

© Бюллетень магистранта 2021 год №6