

УДК 332.822.1

Боровских О.Н. – кандидат экономических наук, доцент

E-mail: olga_bor_76@mail.ru

Козлова Е.В. – кандидат экономических наук, старший преподаватель

E-mail: genia-kozlova@yandex.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зелёная, д. 1

Реализация социальных жилищных программ как инструмент повышения обеспеченности населения жильем

Аннотация

Решение проблемы доступности жилья гражданам России является одной из приоритетных задач государства. Федеральные и республиканские жилищные программы являются наиболее действенными мерами улучшения жилищных условий граждан. С начала реформ 1991 г. до настоящего времени были достигнуты значительные результаты по реструктуризации собственности в жилищной сфере, а также в формировании механизмов и инструментов стимулирования жилищного строительства. Ключевое значение для успеха федеральных целевых программ имеет качество их реализации в регионах.

Ключевые слова: государственная жилищная политика, федеральная целевая программа «Жилище», ипотечное жилищное кредитование.

Жилищный вопрос волновал человека во все времена, однако его решение всегда требовало и требует вложения немалой суммы денежных средств, но не каждый может себе это позволить. Решение этой проблемы всегда упиралось в благосостояние человека: только небольшая часть населения может решить жилищный вопрос за счет собственных средств, а некоторые категории граждан не способны самостоятельно приобрести или построить собственное жилье. В связи с этим государство, заинтересованное в высоком уровне жизни своих граждан, предпринимает ряд мер для улучшения их жилищных условий. Сегодня такими мерами являются федеральные и республиканские жилищные программы в России.

В советское время жилищная политика была централизованной: преобладала государственная собственность в строительстве, жилищном фонде и управлении коммунальным хозяйством.

С началом реформ в стране возникла необходимость в выработке государственной политики, которая позволила бы создать рынок жилья. Для этого нужно было провести приватизацию жилья, строительных предприятий и обслуживающих организаций, чтобы привлечь в эту сферу частный бизнес, создать конкурентную среду в предоставлении различных услуг в жилищной сфере и при этом смягчить последствия преобразований, затрагивающих интересы всего населения.

На первом этапе развития постсоветской жилищной политики, в период с 1991 по 1993 гг. основными приоритетами стали создание муниципального жилищного фонда, приватизация жилья и отмена ограничений на частную собственность.

Был принят закон «Об основах федеральной жилищной политики», где представлены Концепция и Основные направления жилищной политики, а также сформулированы базовые принципы обеспечения прав граждан. В законе были определены задачи жилищной политики, которые актуальны и сегодня: приватизация жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов; создание товариществ собственников жилья в многоквартирных домах; развитие конкуренции в строительстве; развитие долгосрочного кредитования для индивидуального и кооперативного жилищного строительства и приобретения жилья и др.

20 июня 1993 г. была принята государственная целевая программа «Жилище», которая определила расходование средств федерального бюджета на развитие жилищной сферы и меры по реализации жилищной политики:

- увеличение объемов строительства;
- изменение структуры жилищного фонда по формам собственности, источникам финансирования, типам зданий и технологиям их возведения;
- демонополизация жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- решение проблем землепользования и приватизации земли и др.

В период с 1994 по 1996 гг. началось реформирование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, внедрена адресная программа субсидий. Были разделены функции заказчиков и подрядчиков на обслуживание жилищного фонда, организованы конкурсы на его содержание; созданы первые товарищества собственников жилья (ТСЖ); реализованы программы помощи гражданам в приобретении и строительстве жилья из региональных и местных бюджетов.

В результате либерализации прав собственности активно возводилось индивидуальное жилье. Для его поддержки в рамках программы «Жилище» в марте 1996 г. была разработана и введена федеральная целевая программа «Свой дом». Она предусматривала следующие социально- и технико-экономические требования к индивидуальному жилищному строительству:

- стоимость 1 м² жилья в индивидуальном доме с подключенной коммунальной инфраструктурой не должна превышать среднего двухмесячного денежного дохода на душу населения в субъектах РФ;
- обеспечение снижения стоимости строительства за счет развития производства новых видов строительных материалов и конструкций, максимальное использование местных строительных материалов и современных технологий;
- предоставление долгосрочных кредитов застройщикам на срок от 10 до 25 лет;
- освобождение физических лиц от уплаты налога на построенное жилье до полного погашения взятых ими кредитов;
- финансовая помощь застройщикам за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации;
- бесплатное выделение земельных участков по региональным нормам в местах с необходимой инженерной и социальной инфраструктурой.

В 1996 г. были приняты «Основные направления нового этапа реализации федеральной целевой программы «Жилище», которые определили задачи на 1996-1997 гг. и перспективы жилищной политики до 2000 г.:

- создать возможности улучшения жилищных условий семьям среднего и скромного достатка с помощью кредитов на приемлемых условиях, субсидий на возведение и приобретение жилья, развития строительства индивидуальных домов;
- увеличить объемы и повысить качество жилищного строительства, перестроить его производственную базу на современном техническом уровне;
- расширить полномочия исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления для улучшения жилищных условий [4].

Отличительной чертой этого этапа стало законодательное регулирование организации и финансирования рынка недвижимости, в частности: в 1997 г. был введен единый порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в 1998 г. появилось законодательство для развития ипотечного кредитования и сформирован за счет средств федерального бюджета уставный капитал государственного Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Впервые, наряду с предоставлением жилья в социальный наем, стали выдаваться субсидии на приобретение жилья на рынке – государственные жилищные сертификаты.

После кризиса августа 1998 г. отмечался застой в реализации государственной жилищной политики. Из-за сдерживания роста ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги накопилось огромное количество неоплаченных и неучтенных обязательств бюджетов всех уровней по предоставлению предприятиям ЖКХ дотаций и компенсации

недополученных доходов от льгот и субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Существенно снизилась активность на рынке жилья, почти остановилось его строительство.

В третьем варианте федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг. было запланировано:

- развитие рынка и финансовых механизмов, обеспечивавших доступность жилья для платежеспособных граждан, и поддержка малоимущих в улучшении жилищных условий за счет средств местных бюджетов;
- создание условий для роста темпов жилищного строительства, повышения качества строительных работ и улучшения характеристик жилья в соответствии со спросом;
- обеспечение жильем определенных законом категорий граждан за счет средств федерального бюджета.

В условиях ограниченности средств федерального бюджета были определены приоритеты в специальных подпрограммах ФЦП «Жилище»:

- модернизация жилищно-коммунального комплекса;
- переселение из ветхого и аварийного жилого фонда;
- предоставление жилья за счет средств федерального бюджета военнослужащим, участникам ликвидации последствий аварий, беженцам, вынужденным переселенцам и другим категориям граждан.

В декабре 2004 г. был принят пакет федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья. В том числе приняты новые Жилищный кодекс РФ и Градостроительный кодекс РФ.

На современном этапе развития ФЦП «Жилище» приоритетами стали следующие направления жилищной политики:

- повышение доступности приобретения и строительства жилья; завершение реформы ЖКХ на местах;
- улучшение качества жилого фонда, в том числе за счет ликвидации ветхого и аварийного жилья и помощи в капитальном ремонте многоквартирных домов.

За время действия федеральной программы «Жилище» существенно поменялась структура собственников жилого фонда. Доля частного жилья за прошедшее время значительно увеличилась, а процент государственного и муниципального жилого фонда сократился.

С принятия новой федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 гг. в 2010 г. начался новый этап государственной жилищной программы. Наряду с ранее действующими подпрограммами и мероприятиями ФЦП, добавились новые направления жилищного обеспечения, а также обозначились направления решения проблем ЖКХ.

Основные цели новой ФЦП «Жилище»:

- формирование рынка доступного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством [5].

Основными задачами Программы являются следующие:

- создание условий для развития массового строительства жилья эконом-класса;
- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;
- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения жилыми помещениями [5].

Отдельное место в программе уделено малоэтажной застройке. Для нее даже создана отдельная подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства».

Результатом реализации стратегических направлений государственной жилищной политики к 2020 г. должно стать новое качество состояния жилищной сферы и ее стремление к мировым стандартам.

Одним из результатов реализации прошедшей ФЦП «Жилище» в Республике Татарстан по данным Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, стал стабильный рост объемов ввода жилья (рис. 1).

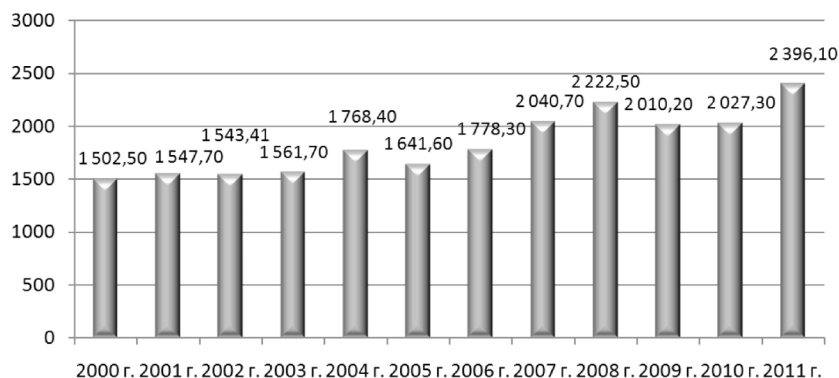


Рис. 1. Ввод жилья в Республике Татарстан, тыс. м²

С 2006 г. в Республике Татарстан в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» реализуется подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2002-2010 гг., в ходе которой молодым семьям предоставляется безвозмездная субсидия на приобретение жилья [2, 3].

С 2011 г. в РТ действует обновленная подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ», предусматривающая следующие механизмы:

- возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным застройщиками на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья эконом-класса;
- возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным на реконструкцию и (или) строительство энергоэффективных предприятий строительной индустрии, выпускающих энергоэффективные и энергосберегающие строительные материалы, конструкции и изделия;
- строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по строительству жилья эконом-класса;
- строительство автомобильных дорог в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем эконом-класса [1].

Регулирование финансирования рынка недвижимости осуществляется в рамках развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов по стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва), региональным оператором которого в РТ является ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан».

В результате проводимых мероприятий по увеличению объемов ипотечного жилищного кредитования за период с 2007 по 2012 гг. было выдано около 8 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму более 6 млрд. руб. (рис. 2).

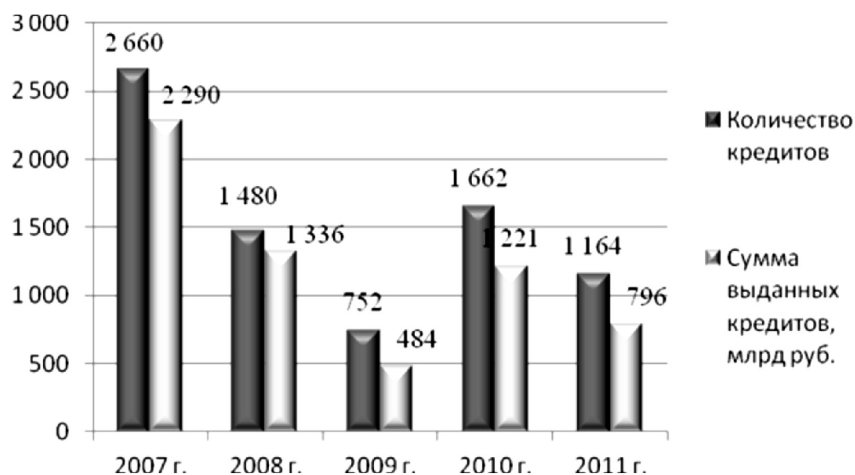


Рис. 2. Выдача ипотечных кредитов населению в РТ, млн. руб.

Другим направлением финансирования жилищной политики в республике является реализация подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».

По направлению «Обеспечение жильем ветеранов и инвалидов» в 2007 г. обеспечена жильем 341 семья ветеранов и инвалидов. В 2008 г. субсидии на приобретение жилья были переданы 299 семьям ветеранов и инвалидов. В 2009 г. выделены субсидии 1 349 семьям ветеранов ВОВ, а также 200 человек инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, ветеранов боевых действий, субсидии предоставлены 70 семьям. На реализацию данного направления выделены средства из Федерального фонда компенсации в размере 1 720,387 млн. руб.

Существенным направлением программы «Жилище» в Республике Татарстан является реализация жилья населению на принципах социальной ипотеки, предусматривающей инвестирование средств в строительство жилых домов, объектов социальной, инженерной инфраструктуры и благоустройства [6, 7].

Основной целью развития жилищного строительства в Республике Татарстан в среднесрочной перспективе является обеспечение населения республики доступным жильем путем реализации механизмов государственной поддержки и частно-государственного партнерства.

Список литературы

1. Информация о ходе реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Республике Татарстан. Официальный портал Республики Татарстан. URL: http://minstroy.tatarstan.ru/rus/about_project.htm (дата обращения: 15.10.12).
2. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050.
3. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.09.2011 № 789 «О долгосрочной целевой программе «Обеспечение жильем молодых семей в Республике Татарстан» на 2012-2015 годы».
4. Указ Президента РФ от 29.03.1996 г. № 431 «О новом этапе реализации государственной целевой программы «Жилище».
5. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг., принята Постановлением Правительства РФ № 1050 от 17.12.2010 г.
6. Боровских О.Н., Файзуллин И.Э. Оценка доступности жилья в Республике Татарстан // Вестник ИНЖЭКОНа, Серия «Экономика», 2009, Т. 28, № 1. – С. 69-74.
7. Загидуллина Г.М., Замалиев Э.Ф. Особенности программы социальной ипотеки Республики Татарстан // Известия КГАСУ, 2010, № 2. – С. 333-338.

Borovskikh O.N. – candidate of economical sciences, associate professor

E-mail: olga_bor_76@mail.ru

Kozlova E.V. – candidate of economical sciences, senior lecturer

E-mail: genia-kozlova@yandex.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

The implementation of social housing programs, as the tool of increase of availability of habitation

Resume

Housing availability for the citizenry of Russia is one of the major problems to be solved by government. Dynamics of development of a course of reforms in the housing sphere showed

that the state policy which would allow to create the housing market is necessary, to involve to this sphere private business, to organize the competitive environment.

Federal and republic housing programs are the most effective means of improving housing conditions. The main concept of the put question is solved within the federal target Dwelling program which is processed today for the period 2011-2015. Creation of conditions for development of mass construction of housing, increase in volumes of input of housing, development of financial and credit institutes of the market of housing becomes result of implementation of the program.

Considerable results in home ownership and in creating incentives for housing have been achieved from the beginning of the 1991 reforms to the current moment. The key to the success of the federal purpose-oriented programs is the high level of their regional implementation.

Keywords: housing policy, federal purpose-oriented program «Housing», mortgage credit.

References

1. Information on implementation of the priority national project «Affordable and Comfortable Housing – to Russian citizens» in the Republic of Tatarstan. The official portal of the Republic of Tatarstan. URL: http://minstroy.tatarstan.ru/rus/about_project.htm (reference date: 15.10.12).
2. Subroutine «Housing for Young Families» federal target program «Housing» for 2011-2015 years, approved by the Government of the Russian Federation of December 17, 2010, № 1050.
3. The Cabinet of Ministers of the Republic of Tatarstan from 24.09.2011 № 789 «On the long-term target program «Housing for young families in the Republic of Tatarstan» for 2012-2015».
4. Presidential Decree of 29.03.1996, № 431 «About the new phase of the state program «Housing».
5. Federal program «Housing» for 201-2015., Adopted Government Resolution № 1050 of 17.12.2010.
6. Borovskikh O.N., Faizullin I.E. Assessment of the availability of housing in the Republic of Tatarstan // Bulletin ENGECON, Series «Economy», 2009, T. 28, № 1. – P. 69-74.
7. Zagidullina G.M., Zamaliev E.F. Features of the social mortgage Tatarstan // News of the KSUAE, 2010, № 2. – P. 333-338.