

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования**  
**«Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет)**  
**Высшая школа экономики и управления**  
**Кафедра «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»**

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ**

**Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор**

\_\_\_\_\_ / В.С. Антонюк /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Совершенствование механизма реализации государственной жилищной политики

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**ЮУрГУ – 38.03.04.2017.XXX.ВКР**

**Руководитель, ст. пр. каф. ЭТТМУ**

\_\_\_\_\_ / В.В. Погонин /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Автор**

**студент группы ЭУ – 450**

\_\_\_\_\_ / К.А. Рычкова /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Нормоконтролер, спец. по УМР**

\_\_\_\_\_ / О.В. Ефимова /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Челябинск 2017**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ .....   | 8  |
| 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ.....  | 10 |
| 1.1 Сущность, цели и задачи государственной жилищной политики.....   |    |
| 1.2 Механизм и инструменты реализации государственной жилищной<br>политики.....  |    |
| 1.3 Отечественный и зарубежный опыт реализации государственной<br>жилищной политики.....   |    |
| 1.4 Методика оценки результативности государственной жилищной<br>политики.....   |    |
| 2 АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩЕГО МЕХАНИЗМА РЕАЛИЗАЦИИ<br>ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ (НА ПРИМЕРЕ<br>ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ).....           |    |
| 2.1 Анализ состояния рынка жилья в Челябинской области.....  |    |
| 2.2 Правовые и организационные основы реализации государственной<br>жилищной политики в Челябинской области.....                   |    |
| 2.3 Анализ и оценка показателей результативности государственной<br>жилищной политики на основе действующих программ.....          |    |
| 2.4 Проблемы реализации государственной жилищной политики в<br>Челябинской области.....  |    |
| 3 НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА<br>РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ (НА<br>ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ)..... |    |
| 3.1 Разработка рекомендаций по совершенствованию механизма<br>реализации государственной жилищной политики.....                    |    |
| 3.2 Оценка и прогноз мероприятий по совершенствованию<br>государственной жилищной политики.....                                    |    |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....  |    |

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....

## ВВЕДЕНИЕ

Жилищная политика является важным направлением содействия развития человека. Зачастую только использование механизмов жилищной политики позволяет приобрести или получить жилье. В последние несколько лет международные санкции привели к снижению доступа дешевым кредитным средствам, а повышение курса валют при текущей зарплате привело к риску потерять жилье, кто оформил ипотеку в иностранной валюте. Кроме того и строительные компании, и рынок жилья в последние время не просто будоражит, а происходит постепенное снижение спроса и повышение предложения недвижимости при нехватки финансовых ресурсов.

Поэтому, чтобы стабилизировать рынок недвижимости и помочь населению приобрести жилье осуществляется, разработка и реализация жилищной политики.

Объект дипломной работы – государственная жилищная политика муниципального образования.

Предмет – результаты реализации государственной жилищной политики на примере Челябинской области.

Цель – анализ и оценка результативности государственной жилищной политики (на примере Челябинской области)

Задачи дипломной работы:

- рассмотреть сущность, цели и задачи государственной жилищной политики;
- охарактеризовать методики анализа показателей результативности государственной жилищной политики
- рассмотреть отечественный и зарубежный опыт реализации государственной жилищной политики;
- разработать алгоритм анализа и оценки результативности государственной жилищной политики;

- проанализировать рынок жилья (на примере Челябинской области);
- проанализировать показатели результативности государственной жилищной политики на основе действующих программ развития жилищного хозяйства (на примере Челябинской области);
- определить проблемы реализации государственной жилищной политики (на примере Челябинской области) и предложить рекомендации по их решению;
- разработать рекомендации по повышению результативности государственной жилищной политики (на примере Челябинской области);
- оценить эффективность мероприятий по повышению результативности государственной жилищной политики.

В теоретической части дипломной работы рассмотрена сущность, цели и задачи государственной жилищной политики, охарактеризованы методики анализа показателей результативности государственной жилищной политики и рассмотрен отечественный и зарубежный опыт реализации государственной жилищной политики. Разработан алгоритм анализа и оценки результативности государственной жилищной политики.

В практической части дипломной работы проанализирован рынок жилья и показатели результативности государственной жилищной политики на основе действующих программ развития жилищного фонда. На основе проведенного анализа определены проблемы реализации государственной жилищной политики (на примере Челябинской области) и предложим рекомендации по их решению.

В методологической части разработаны рекомендации по повышению результативности государственной жилищной политики и оценена эффективность мероприятий.

В процессе проведения исследования использованы монографии, статьи, справочники, нормативные документы, практические изыскания отечественных и зарубежных авторов по вопросам реализации жилищной

политики, законодательные документы и статистические данные отдела жилищной политики правительства Челябинской области.

## 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

### 1.1 Сущность, цели и задачи государственной жилищной политики

Одним из важнейших направлений социально-экономического образования в стране является формирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для проживания и жизнедеятельности человека.

Стратегической задачей жилищной политики является создание условий для устойчивого и эффективного экономического оборота жилищного фонда, в рамках которого удовлетворяются жилищные потребности граждан, поддерживаются и развиваются стандарты качества строительства и содержания жилья, воспроизводятся положительные импульсы для развития других секторов.

Существует много определений понятия «жилищная политика». Следует отметить некоторые из них:

Жилищная политика, представляет собой одно из важных направлений государственной социально-экономической политики.

Она может трактоваться как в узком – политика, направленная на обеспечение граждан жильем, так и в широком смысле – политика, направленная на развитие строительства, регулирование жилищных отношений и повышение качества жилищных услуг, обеспечение доступности жилья[1].

Под жилищной политикой понимается деятельность государства и муниципальных образований, направленная на обеспечение граждан Российской Федерации качественным жильем как путем прямого участия в

строительстве или субсидирования приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы[2].

Жилищная сфера в настоящее время находится в состоянии переходного периода, характеризующегося поворотом от административно-распределительной и централизованно – управляемой системы к открытой, свободной, основанной на превращении жилища в товар, на самостоятельном взаимодействии хозяйствующих субъектов, повышении статуса потребителя жилья, удовлетворении потребностей населения в жилье на основе спроса и предложения. Несмотря на трудности выработки и принятия хозяйственных решений, жилищная сфера начала активное движение в сторону формирования рынка жилья и быстро адаптируется к рыночным принципам.

Для того чтобы выработать наиболее верную жилищную политику, необходимо понять, каких целей требуется достичь и какой должен быть метод достижения результатов. При этом нужно также располагать большим количеством действенных политических документов и иметь представление об их эффективности и, в первую очередь, о степени воздействия предлагаемых механизмов для достижения цели и быстрого действия.

На федеральном уровне в настоящее время ставится задача достижения жилищной обеспеченности 19 - 21 кв. м общей площади на одного гражданина, для этого необходимо решить множество подцелей в увязке с временными факторами[3].

В условиях развития рынка жилья, предполагающего полное удовлетворение жилищных потребностей населения, можно выделить множество целей, определяющей процесс, связанный с принятием государством стратегического курса решения жилищной проблемы, описанного в Конституции РФ.

Следует понимать что, при этом ни один из известных законодательных документов не имеет прямого контакта с целями в современных условиях. Об этом свидетельствует та реальная практика с обеспечением населения

жильем в условиях становления рынка, когда провозглашенные политические и законодательные документы содержат инструменты достижения цели, а развитие жилищной системы зависит, в первую очередь, от строительного производства, уровня доступности цен на жилье для населения и т.д.

Население привыкло к максимальной социальной опеке со стороны государства и другой более жесткий вариант может принести к определенным конфликтам.

Одной из важнейших характеристик жилищной политики выступает участие (активность) государства.

Классифицируя степень воздействия государства на экономику, можно выделить четыре основных способа влияния государства на жилищную политику и систему в целом.

1. Непосредственное обслуживание. Здесь, очевидно, следует отметить систему технического обслуживания и содержания жилищного фонда, которая, получая значительную роль дотаций из местных бюджетов, по существу является государственной.

2. Регулирование и контроль. Государство регулирует развитие частного предпринимательства в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения, конкурсного привлечения для выполнения отдельных функций. Регулирование также необходимо в сфере инженерной инфраструктуры, где имеет место монопольный характер производства (водоснабжение, энергоснабжение и т. д.). Государственные органы разрешают таким организациям получать разумную прибыль, но ограничивают их возможности повышать цены, поскольку общество зависит от предоставления такого рода услуг.

3. Стабилизация и развитие. Государственные органы пытаются удержать под контролем резкие колебания строительного производства от роста к спаду, устанавливая льготные налоговые условия, формируя



соответствующее, адекватное рынку правовое обеспечение, осуществляя расходы на жилищное строительство и инженерную инфраструктуру.

4. Прямое воздействие. Государство осуществляет социальную поддержку в виде жилищных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а также приобретение и строительство жилья через программы адресной помощи малоимущим, военным, мигрантам.

Вместе с тем необходимо подчеркнуть, что значительная роль форм участия государства проявляется в издании законов и распорядительных документов, создающих предложения или запреты. Эта деятельность имеет большое влияние на развитие жилищной политики.

Проанализировав размеры государственных затрат в формирование жилищной области, можно сделать заключение о смещении упоров в региональной степени увеличивается финансовая независимость заключений общественных вопросов и в том количестве жилищной проблемы.

На федеральном уровне приоритетным направлением становится формирование законодательно-правовой базы по принципиальным подходам к реализации жилищной политики.

На основании Конституции РФ стратегической целью государственной жилищной политики является реализация права на жилище всеми категориями граждан, независимо от их доходов путем стимулирования развития рыночных отношений в жилищной сфере, осуществления мер государственной поддержки прежде всего тех категорий граждан, которые не могут самостоятельно решить жилищную проблему.

Цели государственной жилищной политики:

- обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан;
- осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, организаций, общественных

объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников);

- развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере;

- развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.

Конкретизация целей государственной жилищной политики находит свое отражение в задачах:

- обеспечение соответствия объемов жилищного фонда потребностям населения и доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации;

- привлечение в жилищную сферу внебюджетных финансовых ресурсов;

- создание механизмов жилищного финансирования, позволяющих гражданам решать жилищные проблемы в соответствии со своими возможностями и адекватными потребностями;

- обеспечение массового строительства жилья на уровне 1 м<sup>2</sup> на человека в год;

- проведение эффективной тарифно-ценовой политики в жилищной сфере;

- создание условий для приобретения собственного жилья широкими слоями населения;

- развитие сектора социального жилья;

- создание сектора наемного жилья;

- повышение комфортности проживания населения в жилищном фонде и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья;

- расширение сферы социального партнерства в жилищной сфере;

- внедрение механизмов саморегулирования строительной деятельности и управления жилищным фондом;
- развитие механизмов страхования в жилищной сфере;
- совершенствование правовых основ деятельности по строительству, предоставлению и эксплуатации жилья;
- повышение эффективности системы контроля и надзора в строительном и жилищно-коммунальном комплексе;
- развитие системы жилищного кредитования.

Для реализации целей государственной жилищной политики необходимо учитывать следующие принципы:

- общая доступность удовлетворения жилищных потребностей на основе создания разнообразных форм предложения, кредитования жилья для дифференцированного его приобретения в соответствии с экономическим и социальным положением семей и отдельных граждан;
- право на получение любым человеком на доступных основаниях долгосрочной ссуды (субсидии) для приобретения собственного жилья, для неплатежеспособных граждан - строительство государственного, муниципального жилья, предоставляемого на правах найма;
- осуществление контроля центральными, местными органами власти за уровнем текущей платы за коммунальные услуги (следят за обоснованностью устанавливаемых тарифов фирмами, предоставляющими коммунальные услуги, дотируют квартплату отдельным категориям жильцов по имущественным показаниям).

Функции государственной жилищной политики:

- регулирование нормативной правовой базы, бюджетной поддержки, тарифной, ценовой политики, обеспечивающих финансовую устойчивость ЖКХ, технической политики в ходе модернизации основных фондов отрасли, основанной на энергосберегающих технологиях;
- техническая регламентация качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг;

- социальная защита и социальные гарантии; формирование системы рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере;
- координация основных мероприятий реформы жилищной сферы с другими проводимыми реформами; обеспечение согласованности действий на федеральном, региональном и местном уровнях.
- создание условий для доступного жилья, безопасного, комфортного в нем проживания для граждан РФ;

Уровни направления государственной жилищной политики( Рисунок 1):



Рисунок 1 – Уровни реализации жилищной политики

Федеральный уровень (макроуровень):

- разработка федеральных законов, правил, стандартов, качества строительства жилья, объектов жилищной инфраструктуры;
- заключение договоров на строительство;
- координация взаимоотношений деятельности государственных органов власти и органов власти субъектов РФ;
- установление тарифов по оплате на жилье, коммунальных услуг;

Региональный уровень: регулирование отношений в области жилищной политики на уровне субъекта РФ;

Муниципальный уровень – принятие решений, проведение мероприятий с целью удовлетворения потребностей населения в жилье.

К компетенции городских, сельских поселений, городских округов в сфере жилищной политики относятся:

- обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении, городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством;
- организация строительства муниципального жилищного фонда; создание условий для жилищного строительства.

## 1.2 Механизмы и инструменты реализации государственной жилищной политики

Обеспечение населения доступным жильем ввиду особой социальной важности этой проблемы, безусловно, является актуальным, 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. Спрос на жилье также достаточно сложно определить, поскольку он растет по мере не только увеличения численности населения, но и повышения его благосостояния, продолжительности жизни, развития стремления у молодых людей жить самостоятельно и пр. Актуальность совершенствования механизмов реализации жилищной политики неоднократно подчеркивалась президентом России В. В. Путиным.

Механизмы реализации государственной жилищной политики представлены на рисунке 2.



Рисунок 2 – Механизмы реализации государственной жилищной политики

Механизмы реализации государственной жилищной политики:

- регулирование – контроль со стороны государства за развитием частного предпринимательства в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения, конкурсного привлечения для выполнения отдельных функций;
- непосредственное обслуживание: развитие системы технического обслуживания; содержание жилищного фонда; предоставление дотаций из местных бюджетов;
- стабилизация и развитие – сдерживание государственными органами колебания строительного производства от роста к спаду путем устанавливая льготных налоговых условий, формирования соответствующего, адекватного рынку, правового обеспечения, осуществления расходов на жилищное строительство, инженерную инфраструктуру;
- прямое воздействие – осуществление государством социальной поддержки граждан в виде жилищных субсидий на оплату жилья, коммунальных услуг, приобретение, строительство жилья через программы адресной помощи людям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации.

Специфика и сложность решения жилищной проблемы в России состоит в том, что, с одной стороны, жилье – товар, а с другой – социальная услуга. Для решения жилищной проблемы в современных условиях необходима консолидация конструктивных усилий всех заинтересованных сторон: личности, бизнеса, государственных и муниципальных структур.

В этом направлении предпринимаются определенные действия. Результатом некоторых из них стало следующее: за последние пять-шесть лет в 2,5 раза увеличилась доля семей, имеющих возможность приобрести собственное жилье, около 200 тыс. военнослужащих воспользовались ипотечнонакопительной системой, 324 тыс. семей – средствами материнского капитала, чтобы погасить ранее взятые ипотечные кредиты, только в 2011 г. 52 тыс. ветеранов Великой Отечественной войны получили новые квартиры. Тем не менее около 60% населения страны хотели бы улучшить жилищные условия[4].

В целях формирования рынка жилья в России проводится приватизация жилых помещений. По оценкам экспертов, к началу 2013 г. в частной собственности находится около 86% жилищного фонда, более 80% которого перешло в частную собственность граждан в результате стимулирующих мер по приватизации[5].

Ведется и жилищное строительство, причем относительно высокими темпами. Однако в пересчете на человека в сравнении с другими странами этого далеко недостаточно. Сравнительный анализ показывает, что по объемам ввода 1 м<sup>2</sup> жилья в расчете на одного человека отставание России от США составляет 2,9 раза, от Норвегии – 2,1, от Франции – 1,8 раза. Из развитых стран Европы ниже показатели только в Германии. И это без оценки качества возводимого жилья, обеспеченности социальной и транспортной инфраструктурой.

В нашей стране исторически сложились достаточно разнообразные инструменты реализации жилищной политики, но следует признать, что они малоэффективны (Рисунок 3).



Рисунок 3 – Инструменты реализации жилищной политики

Очередь на улучшение жилищных условий:

Основной формой безвозмездного обеспечения граждан жильем является социальная очередь на улучшение жилищных условий, формируемая органами местного самоуправления.

Жилищная трудность очередников решается посредством предоставления жилых комнат в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов. В обстоятельствах соглашения общественного найма в границах общепризнанных мерок квартирного участка.

Проблема использования механизма очереди на улучшение жилищных условий связана не только с низкими темпами ее продвижения и разочарованием населения в его действенности, но и в том, что до сих пор не существует строгой нормативной базы и четких критериев определения статуса нуждающегося в улучшении жилищных условий. В условиях сокрытия значительной доли доходов в категорию очередников попадают граждане с высокими доходами, а при формировании очереди основное значение имеет принцип времени постановки на учет, а не реальной потребности в улучшении жилищных условий.



Предоставление жилья льготным категориям граждан на основе федеральных и региональных программ.

### 1. Федеральные программы.

За счет бюджетных средств обеспечение жильем определенных льготных категорий граждан происходит в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2016 – 2020 гг. и ее подпрограмм. Эти инструменты являются продолжением программ, действовавших в 1995 – 2001 гг., причем ранее принятые программы не были выполнены (достижение 30% планируемых результатов по некоторым категориям было лучшим результатом, а приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье» многими экспертами признан провальным).

### 2. Региональные и муниципальные программы.

Субъекты Федерации и муниципальные образования принимают свои специфические программы в области жилищной политики, не входящие в перечисленные федеральные программы. Наиболее распространенные из них – это обеспечение жильем детей-сирот по достижении ими совершеннолетия и молодых специалистов государственных и муниципальных органов власти и учреждений. В 2011 г. была запущена программа по обеспечению жильем за счет средств областного бюджета работников бюджетной сферы. Смысл программы состоит в следующем: работник получает субсидию в размере 400 тыс. руб., 100 тыс. руб. на каждого ребенка, возможность взять кредит (1 млн руб. на 10 лет) в жилищном областном фонде по ставке 1,8%. Программа рассчитана на работников сферы образования, здравоохранения, а также культуры, спорта и других направлений бюджетной сферы. Существенным недостатком этого инструмента является низкая возможность его реализации в подавляющем большинстве субъектов Федерации и муниципальных образованиях вследствие недостатка финансовых ресурсов.

### 3. Ипотека.

Для получения ипотечного кредита требуется хорошая кредитная история заемщика, первоначальный взнос (в среднем 30% стоимости жилья) и

страхование как жилья, так и трудоспособности заемщика. Привлекательность ипотечного кредитования для заемщика состоит в большом сроке кредитования (до 20 лет). Начало участию государства в ипотечном кредитовании было положено созданием в октябре 1997 г. ОАО «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию», уставный капитал которого в размере 80 млн руб. полностью находится в федеральной собственности. Региональные ипотечные структуры могут использовать средства регионального и местных бюджетов для льготного кредитования. Кроме того, существуют программы, проводимые непосредственно через органы власти или уполномоченные банки, использующие бюджетные средства для субсидирования процентной ставки. На первом этапе реализации национального проекта «Жилье» были созданы условия для развития ипотеки. Рост ипотечных кредитов в 2010 – 2011 гг. составлял 40 – 50% в год. Ипотечкой пользуются в основном люди с доходами выше среднего. Однако пока отсутствуют механизмы решения жилищного вопроса для более широких категорий малообеспеченных граждан (молодых семей, специалистов социальной сферы, врачей, учителей, ученых, инженеров), недостаточно доступного жилья эконом-класса, отсутствует регулирование арендного жилья.

#### 4. Жилищные сберегательные программы .

Схема строительных ссудосберегательных касс, использовавшаяся Сбербанком и АК «СБС-АГРО», предполагала предоставление кредита на льготных условиях лишь после накопления на счету определенной суммы за счет периодических платежей определенного размера. Суммы взносов используются для кредитования участников, уже накопивших требуемую сумму, кроме того, они характеризуют стабильность доходов заемщика и заменяют характеристику его кредитной истории. Подобную схему используют и застройщики, собирая взносы во время строительства и предоставляя рассрочку после сдачи дома.

Государственно – частное партнерство.

Государственное частное партнерство осуществляется в целях привлечения долгосрочных инвестиций, направленных на развитие инновационных проектов и секторов экономики.

Жилищно – строительные кооперативы.

Разновидность потребительского кооператива, некоммерческая организация, целью которой является удовлетворение потребностей ее членов в жилье. В ЖСК могут объединяться граждане для строительства нового дома, приобретения новых или капитально отремонтированных домов либо домов, подлежащих капитальному ремонту и реконструкции, осуществления ремонта на собственные средства и т. д. Но пока этот механизм используется недостаточно из-за правового и организационного несовершенства его реализации. Главенствующая роль при формировании кооперативного движения должна принадлежать государству: от создания законодательной базы и контроля над строительными компаниями до искоренения коррупции в части предоставления земельных участков и т. д.

### 1.3 Отечественный и зарубежный опыт реализации государственной жилищной политики

В абсолютно всех государствах исследованием ключевых основ жилищной политики занимаются центральные правительства, однако основные позиции в ее проведении захватывают местные аппараты власти, а кроме того разнообразные ассоциации арендодателей и нанимателей жилища. Законное место формирования квартирной области регулярно улучшается, квартирная стратегия вовремя откликается на изменяющиеся требования и возрастающих потребностей жителей.

В жилищной сфере развитых стран можно выделить три типа действующих участников: общественный, частный и так называемый добровольный сектор. Общественный сектор представлен государственными и муниципальными органами власти, основная функция этого сектора

заключается в обеспечении социальной стабильности общества в процессе потребления жилищных благ. Потенциал частного сектора, представленного различными частными коммерческими предприятиями и организациями, используется в процессе создания жилищных благ. Добровольный сектор включает различные некоммерческие организации, основным направлением деятельности которых является предоставление жилья приемлемого качества за невысокую плату.

Во всех странах законодательно закреплено существование социального жилья, предназначенного для предоставления на льготных условиях отдельным категориям граждан, которые в официальном порядке признаются неспособными решить свою жилищную проблему самостоятельно. К таким категориям граждан относятся семьи с низкими доходами, многодетные семьи, одинокие матери, престарелые и инвалиды.

Мировая практика свидетельствует, что в устойчиво развивающемся государстве на обеспечение граждан жильем расходуется не более 27% внутреннего валового продукта. Примерно треть от этих расходов направляется на жилищное строительство, треть – на эксплуатационные и иные текущие расходы, треть – на амортизацию или оплату банковских кредитов. В США, например, на жилье расходуется чуть менее 24% ВВП. При этом жилищные расходы могут осуществляться по двум схемам:

1. государство собирает больше налогов и потом дотирует жилищные расходы граждан;
2. государство не увеличивает налоги (оставляет больше денег гражданам) и дотирует конкретные семьи при наличии особых обстоятельств.

Второй способ эффективнее, так как в этом случае расходы на удовлетворение жилищных потребностей оказываются на 20 – 30% ниже.

Широко распространенная за рубежом модель совместного владения жильем - кондоминиума - привнесена в российскую практику в несколько измененном виде. Понятие кондоминиум известно в юридической практике

со времен Древнего Рима и означает совместное владение чем-либо, оно не относится к конкретному предмету или объекту, а представляет собой юридическое понятие, т.е. право общей собственности или собственности.

Популярность кондоминиумов за рубежом обусловлена следующими причинами:

- доступность по цене по сравнению с другими видами жилой собственности;
- владение жильем, сопряженное с меньшей степенью личной ответственности за содержание дома;
- расположение в районах с более легким доступом к центрам деловой и культурной активности в городах;
- возможность быстрой реакции на меняющиеся запросы потребителей и организации целого ряда дополнительных жилищных и бытовых услуг по приемлемым ценам;
- отсутствие зависимости от владельца жилья и постоянного роста арендной платы.

Состав жильцов кондоминиума обычно формируется из числа лиц со схожим образом жизни и социальным положением, что позволяет легче и быстрее достичь консенсуса в вопросах управления кондоминиумом. К примеру, обычно не поселяются под одной крышей молодые люди и пенсионеры, семьи и одинокие люди и т. д.

В российском законодательстве понятие "кондоминиум" имеет несколько иное, отличное от принятого за рубежом, содержание. Кондоминиумом именуется комплекс недвижимого имущества – жилое здание и участок, на котором оно расположено. При этом отличие кондоминиума от других объектов жилой недвижимости заключается в правовом режиме его использования, предусматривающем частную, государственную или муниципальную собственность на отдельные помещения (жилые и нежилые) и общую долевую собственность на дом и участок. В России процесс создания кондоминиумов начался в 1993 г. и явился закономерным

продолжением политики приватизации жилья и реформирования жилищной сферы. В результате приватизации в настоящее время значительная часть многоквартирных домов в городах представляет собой де-факто кондоминиум, потому что при приватизации хотя бы одной квартиры в доме возникает несколько собственников на дом в целом (как минимум – два: частное лицо и муниципалитет). Существование кондоминиума де-юре возникает с момента его государственной регистрации.

Однако проблемы использования позитивной зарубежной модели совместного владения и управления жильем, каковой является кондоминиум, в России обусловлены не столько различиями правового характера, сколько самими принципами их организации. Создание кондоминиумов в существующей застройке, где большинство домов требуют больших затрат на ремонт и представляет собой достаточно разнородный по демографическому, социальному и экономическому положению жильцов социум, приводит к серьезным конфликтам в процессе управления такими домами. Поэтому более перспективным направлением видится создание кондоминиумов в новой застройке, когда дом заселяется на условиях совместного владения им и будущие жильцы заранее готовы к этому.

Развитию совместного владения жильем на основе кондоминиумов должно сопутствовать развитие рынка профессиональных услуг по управлению объектами недвижимости в жилищной сфере. В настоящее время в большинстве городов России граждане, проживающие в кондоминиумах, ограничены в выборе управляющего их домом, поэтому активно продвигается идея самоуправления путем создания товарищества собственников жилья. Однако создание ТСЖ должно осуществляться на добровольной основе, что требует согласования интересов всех жильцов, на практике достигаемое с немалым трудом. Жильцы кондоминиума зачастую некомпетентны в вопросах управления недвижимостью либо не стремятся заниматься не свойственной им деятельностью, что затрудняет самоуправление.

За рубежом широко развита система кредитования покупателей жилья, где целевые займы могут достигать 90% его стоимости. С помощью займов решаются вопросы не только социальные – доступность жилья, но и экономические – стимулирование производства жилья (через стимулирование спроса на него). В целом же кредитование позволяет разрешить во времени противоречие между высокой стоимостью жилья и реальными финансовыми возможностями его потребителей, так как будущие доходы приобретателей жилья трансформируются в их текущую платежеспособность[6].

Один из широко распространенных в развитых странах способ решения жилищной проблемы заключается в ипотечном кредитовании. Более 90% жилищного строительства осуществляется за счет кредитов, в том числе ипотечных, получаемых гражданами, большинство которых не относится к высоко обеспеченным категориям. Жилье как важнейший элемент недвижимости признается во всем мире очень эффективным средством обеспечения обязательств, что и обуславливает столь широкое развитие кредитования под залог недвижимости. Существующие за рубежом способы ипотечного кредитования можно в обобщенном виде свести к двум основным моделям:

- закрытая модель ипотеки – обособленная от остального финансового рынка и основанная на вкладах самих покупателей жилья;
- открытая модель ипотеки, являющаяся составной частью финансового рынка страны в целом.

Таким образом, закрытая модель ипотеки имеет следующие характерные особенности:

- источники средств для выдачи кредитов – депозиты (накопления) лиц, одновременно являющихся и вкладчиками, и заемщиками;
- для получения ипотечного кредита необходимо сначала накопить определенную сумму;

- на вложенные (накапливаемые) средства начисляется процент более низкий, чем по обычным депозитам, что позволяет соответственно выдавать кредиты под проценты значительно ниже рыночных.

Характеризуя открытую модель ипотеки в США в целом, следует отметить отсутствие прямой связи между заемщиком и инвестором, т. е. процесс ипотечного кредитования можно представить в виде трех самостоятельных стадий – инициирование, посредничество, инвестирование. Инициирование означает первичное предоставление ипотечного кредита и все сопутствующие этому действия: проверка кредитором возможности погашения кредита заемщиком, оценка предмета залога и т. п. Посредничество означает выкуп индивидуальных ипотечных ссуд у банков и трансформация их в ценные бумаги, реализуемые затем на вторичном рынке. Инвестирование – это процесс приобретения, накопления и размещения физическими и юридическими лицами ценных бумаг, предлагаемых посредниками, в целях получения дохода по ним.

Срок ипотечного кредита составляет преимущественно 5 лет, в редких случаях - 10, а ставка по кредиту высока - 15-18%. Сумма ежемесячных выплат по кредиту не должна превышать 35% совокупного дохода семьи, который исходя из условий кредита должен быть, к примеру, при кредите в 5 000 долл. США сроком на 5 лет под 15% годовых на уровне 700 долл. США. Между тем большая часть граждан, нуждающихся в жилье, не имеет такого дохода.

Развитие ипотеки в России осуществляется преимущественно по американской модели, однако ее успешная реализация зависит от системы государственной поддержки в части гарантий для инвесторов, создания системы страхования рисков и т. д. Однако в настоящее время ипотечный кредит недоступен для большинства граждан, так как его условия очень жесткие.



Особенное внимание в абсолютно всех государствах уделяется семьям с невысокими заработками, с целью которых учитываются разнообразные привилегии при строительстве либо приобретении жилища.

В Бельгии, Германии, Греции, Италии, Испании и Португалии действуют системы снижения налогов, взимаемых при приобретении жилья семьями с низкими доходами. В Германии это снижение зависит от уровня доходов семьи, в Бельгии – от числа детей (для семей с 3 – 4 детьми сумма налога снижается на 34 тыс. евро, для семей с 5-6 детьми - на 38 тыс. и т. д.)[7].

Во многочисленных государствах семьи и личности с невысокими заработками получают государственную помощь в виде дотаций на оплату арендуемого жилища.

При этом дотации предоставляются до определенного уровня, рассчитываемого на основе средней по региону арендной платы, и если семья снимает квартиру в "дорогом" доме, то все расходы сверх среднего уровня арендной платы она несет сама. Дотации перечисляются на счет их получателя либо, по его заявлению, на счет арендодателя. В Германии право на получение дотаций может служить предметом залога или может быть передано другому лицу. Кроме того, для малообеспеченных граждан существует так называемое социальное жилье, которое содержится за счет государства и муниципалитетов. Арендная плата за такое жилье устанавливается на более низком уровне, чем за жилье, арендуемое у частных владельцев. Так, в Великобритании социальное жилье обходится квартиросъемщикам в 3-4 раза дешевле, нежели частное. Доля социального жилья в жилищном фонде развитых стран, как правило, невелика: во Франции - 11%; Бельгии - 5%; США, Норвегии - 1-2%. Ограниченность этого сектора обусловлена возможностями государственного и местного бюджетов и невысоким уровнем доходов по сравнению с частным арендным жильем: квартиросъемщики социального жилья пользуются различными льготами и пособиями, которые, как правило, зависят от уровня их доходов. Однако и качество социального жилья не всегда отвечает современным требованиям.

Кроме того, для его получения существуют административные барьеры, связанные с применением зачастую сложной системы определения нуждающихся в таком жилье, так как перед муниципалитетами стоит непростая задача – максимально удовлетворить нуждающихся в жилье при минимальных дотациях. В целом в большинстве стран наблюдается тенденция к сокращению доли социального и увеличению доли частного жилья.

Итальянская система господдержки заключается в предоставлении льготных ссуд, размер которых достигает 100% расходов, связанных с приобретением жилья. Единственным ограничением здесь является максимальный размер кредита, который не может превышать 2,5 годовой заработной платы наемного работника, или 75% стоимости приобретаемого жилья, или 60 млн. лир. Максимальная процентная ставка равна 13%. Проценты бонифицируются, если размеры ежегодных платежей погашения ссуды превышают 20% годовых доходов заемщика.

Система господдержки финансирования жилья в Германии ориентирована на два направления. Помимо поддержки населения государство субсидирует инвесторов, приобретающих жилье для дальнейшей сдачи в наем, в отличие от французской системы поддержки строителей. На практике господдержка выражается в пре- доставлении льготных ссуд для семей с ограниченными доходами. Выделяют два вида льготных ссуд – это ссуды первой и второй необходимости. Первые ориентированы на лиц с низкими доходами, вторые - на лиц со средними доходами. Для этого ежегодно устанавливается предельный доход семей, имеющих право на получение льготных ссуд. Льготные ссуды первой необходимости беспроцентные.

Применяемые за рубежом формы государственного регулирования жилищной сферы не лишены недостатков:

- система дотаций на оплату жилья влечет высокие транзакционные издержки на осуществление административного контроля потребности в субсидиях и их использования по назначению;

- увеличение объема дотаций приводит к повышению уровня квартплаты;

- получатели субсидий зачастую стремятся к замораживанию собственных доходов, что отрицательно сказывается на общей политике заработной платы и занятости;

- предоставление налоговых льгот вызывает необходимость увеличения других налогов либо сокращения расходов бюджета и в конечном итоге оказывает инфляционное воздействие на цены;

- установление арендной платы за социальное жилье ниже рыночной приводит к сокращению расходов на содержание такого жилья, снижению его качества и объема; дешевые жилища переполняются, а новые не строятся.

Невзирая в большую степень существования, в европейских государствах интенсивную роль захватывает концепция государственных льгот и субсидий общественности в целях получения жилища. Основные принципы господдержки заложены на законодательном уровне. Можно выделить основные из них:

- государственную поддержку получают только семьи с низким и средним доходом, размер которого устанавливается на законодательном уровне;

- все льготы направлены непосредственно на население;

- ограничен максимальный размер кредита либо максимальная стоимость жилья;

- государственная поддержка выражается в виде снижения процентных ставок и прямых целевых субсидиях лицам, вступающим в право собственности;

- льготная система налогообложения.

Российская модель ипотеки в основном ориентируется на американскую. В этом плане большой интерес должна вызвать система государственной

поддержки населения в США. Но, как ни странно, в США прямой помощи государства практически нет. Точнее она не развита и ее вес низок – не более 1-2% от общего объема сделок с недвижимостью. Более существенна косвенная поддержка государства. Она выражается в предоставлении государственных гарантий по ипотечным ценным бумагам, которые являются основным элементом в процессе рефинансирования ипотечных кредитов. Но и данная степень становится только лишь титульной, то есть у правительства отсутствует потребность обращать валютные ресурсы на предоставление государственных гарантий, т.к. абсолютно всеми инвесторами ипотечные ценные бумаги, выпущенные государственными ипотечными компаниями, рассматриваются как гарантированные правительством.

На сегодняшний момент нет необходимости полностью копировать американскую модель ипотеки. Это может привести к ситуации, когда семьи с низкими и средними доходами вообще не смогут приобретать жилье даже при помощи ипотеки. Необходимо в рамках жилищной политики предусмотреть механизмы поддержки населения, основные принципы которой скопировать с европейской модели и с прогрессивных отечественных моделей. Системы льготного ипотечного кредитования в России существуют, но в разных регионах разные программы. Причем эффект от многих программ больше, чем от обычного ипотечного кредитования в этих регионах.

Соответственно необходимо создание общероссийской модели льготного ипотечного кредитования с основными принципами:

- установление коридора расценок на типовое жилье, ориентированное на семьи с низкими и средними доходами;
- установление градации доходов семей по трем уровням (низкий, средний, высокий доход);
- установление сниженных процентных ставок на ипотечные кредиты;
- снижение первоначального авансового взноса либо его

субсидирование на возмездной основе;

- система налоговых льгот при покупке дешевого жилья и при его строительстве.

Предложенные выше принципы льготного ипотечного кредитования являются обобщенными и носят рекомендательный характер. В дальнейшем требуется их уточнение и конкретизация. Во многом этому будет способствовать изучение опыта именно российских регионов в этой сфере. Так как конкретные условия предоставления льгот можно предлагать, основываясь только на собственном опыте и исходя из особенностей российской экономики.

#### 1.4 Методика оценки результативности государственной жилищной политики

Факторами, влияющими на государственную жилищную политику являются:

- состояние и динамика изменения параметров (спрос/предложение) рынка жилья в субъектах РФ;
- уровень и динамика цен на объекты жилья;
- количество программ по реализации жилищной политики и качество их выполнения;
- возможности строительных организаций в получении земель под строительство и конкуренция среди строительных компаний в субъектах РФ.

Алгоритм анализа результативности жилищной политики

Составим алгоритм анализа результативности и эффективности жилищной политики субъекта РФ (рисунок – 4)

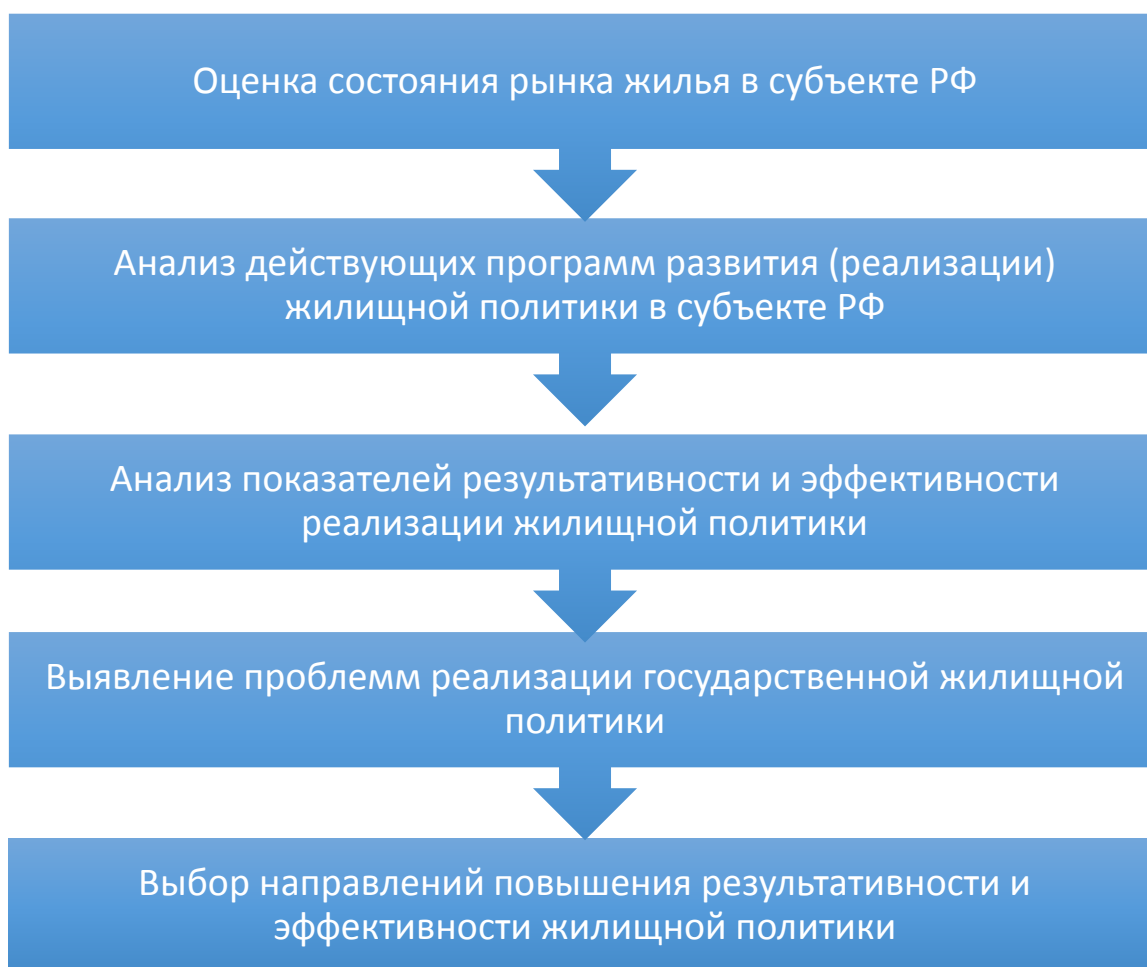


Рисунок 4 – Алгоритм анализа результативности жилищной политики субъекта РФ

Рассмотри эти этапы алгоритма более подробно.

Оценка состояния рынка жилья в субъекте РФ.

Рассмотрим рынок первичного жилья, так как именно на этот рынок в большей степени ориентирована жилищная политика.

Соотношение спроса и предложения, составляет суть одного из принципов оценки и в значительной степени формирует конъюнктуру рынка и показывает эффективность или неэффективность проводимой жилищной политики [8].

Если спрос превышает предложение, то необходимо увеличивать выделение участков и стимулировать строителей. Следовательно, эффективным показателем результативности жилищной политики можно

признать равновесие на рынке жилья. В этом случае население может приобретать жилье по приемлемым, а не завышенным ценам.

Анализ показателей результативности государственной жилищной политики заключается в рассмотрении действующих программ. На основе определения программ оцениваются с использованием формулы 1.

Результативная эффективность (отношение достигнутого результата к преследуемым целям) измеряется с помощью выражения:

Расчет результативности программы проводится по формуле:

$$E_p = \frac{T_{fi}}{T_{Ci}} * 100\% \quad (1)$$

где  $E_p$  – степень достижения  $p$  – показателя Государственной программы (процентов);

$T_{fi}$  – фактическое значение показателя;

$T_{Ci}$  – установленное Государственной программой целевое значение показателя.

Основу оценки показателей результативности является соотношение запланированных показателей и фактических по результатам программы.

В таблице 1 представим ряд таких показателей, так как количество показателей зависит от количества программ действующих в субъектах РФ. Результативность оценивается исходя из показателей, представленных в таблице 1.

Таблица 1 – Оценка выполнения программ

| № п/п   | Наименование целевого показателя                | Значение целевого показателя |         |          | Обоснование отклонений значений целевого показателя на конец отчетного периода (при наличии) |
|---|---|------------------------------|---------|----------|--|
|   |   | 2015 год                     | 2016год | 2017 год |  |
| Переселение в 2016-2020 годах граждан из аварийного жилищного фонда |   |                              |         |          |  |
| 1   | Задача 1. Переселение граждан                   |                              |         |          |  |
| 1.1   | Количество человек                              |                              |         |          |  |
| 1.2   | Расселенные площади, кв.м.                      |                              |         |          |  |
| 2   | Задача 2. Снос домостроений (квадратных метров) |                              |         |          |  |
| 2.1   | Снесено домов                                   |                              |         |          |  |

|   |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|
| 2   | Задача 2. Обеспечение условий доступа населения к потреблению жилищно-коммунальных услуг на уровне, соответствующем по платежеспособному спросу и социальным стандартам                  |  |  |  |  |
| 3   | Задача 3. Привлечение средств внебюджетных источников для финансирования проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры  |  |  |  |  |
| 3.1   | Уровень газификации природным газом (%)  |  |  |  |  |
| 3.2   | Количество домов (квартир), получивших возможность подключения к природному газу (домов, квартир)  |  |  |  |  |
| 2. Подпрограмма «Подготовка земельных участков для освоения в целях жилищного строительства» муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан России» |  |  |  |  |  |
| 1   | Задача 1. Создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов обеспечения земельных участков объектами коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства |  |  |  |  |
| 1.1   | Площадь земельных участков, предоставленных на аукционах (гектаров)  |  |  |  |  |
| 3. Подпрограмма «Предоставление работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, социальных выплат на приобретение или строительство жилья»                |  |  |  |  |  |
| 1   | Задача 1. Предоставление работникам бюджетной сферы, социальных выплат на приобретение жилья эконом-класса или строительство индивидуального жилого дома.                                |  |  |  |  |
| 1.1   | Количество семей работников бюджетной сферы улучшивших жилищные условия, в том числе с помощью развития ипотечных жилищных кредитов (семей)  |  |  |  |  |

#### Окончание таблицы 1

| № п/п  | Наименование целевого показателя  | Значение целевого показателя |         |          | Обоснование отклонений значений целевого показателя на конец отчетного периода (при наличии) |
|--|---|------------------------------|---------|----------|--|
|  |   | 2015 год                     | 2016год | 2017 год |  |
| 4. Подпрограмма «Оказание молодым семьям государственной поддержки для улучшения жилищных условий, в том числе с помощью развития системы ипотечного кредитования» |   |                              |         |          |  |
| 1  | Задача 1.Оказание молодым семьям поддержки для улучшения жилищных условий |                              |         |          |  |



|   |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|
| 1.1   | Количество молодых семей улучшивших жилищные условия, в том числе с помощью развития ипотечных жилищных кредитов (семей)                         |  |  |  |  |
| 5. Подпрограмма Мероприятия по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания |  |  |  |  |  |
| 1   | Задача 1 Обеспечение комфортным жильем, граждан проживающих в жилых помещениях, не отвечающих установленным санитарным и техническим требованиям |  |  |  |  |
| 1.1   | Снижение объема жилищного фонда, признанного непригодным для проживания (тыс. кв. м)   |  |  |  |  |
| 1.2   | Годовой объем ввода в эксплуатацию жилья (тыс. кв. м)  |  |  |  |  |

Для определения затратной эффективности (отношение затрат к достигнутым результатам) используется формула:

$$Эз = P/Z, \quad (2)$$

где Эз – затратная эффективность;

P – затраты на финансирование программы;

Z – достигнутые результаты (количество людей получивших благо).

Расчет степени соответствия фактических затрат бюджетных средств на реализацию Государственной программы запланированному производится по следующей формуле:

$$П = \frac{ЗФ}{ЗП} * 100\% \quad (3)$$

где П – полнота использования бюджетных средств;

ЗФ – фактические расходы бюджетных Государственной программы в соответствующем периоде;

ЗП – запланированные бюджетом расходы на реализацию Государственной программы в соответствующем периоде.

Так же в методике оценки результативности, оцениваются показатели представленные в (таблице 2).

Таблица 2 – Показатели эффективности государственной жилищной политики

| Показатели группы А  | Описание  | Формула                        |
|--|---|--------------------------------|
| 1. Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя кв.м. на человека      | Q – объем жилищного фонда кв.м;<br>N – количество человек   | $S = Q / N$                    |
| 2. Число жилых помещений в расчете на 1 тыс. человек населения, введенных в действие за год    | Ч <sub>ж</sub> – число жилых квартир на конец отчетного года;<br>Ч <sub>нас</sub> – численность постоянного населения субъекта РФ на конец отчетного года, человек      | $N_1 = Ч_{ж} / Ч_{нас} * 1000$ |
| 2. Число жилых квартир в расчете на 1 тыс. человек населения, введенных в действие за год      | Ч <sub>жг</sub> – число жилых квартир, введенных в действие за год<br>Ч <sub>нг</sub> – численность постоянного населения субъекта РФ на конец отчетного года, человек. | $N_2 = Ч_{жг} / Ч_{нг} * 1000$ |
| <b>Показатели группы В</b>   |   |                                |
| 1. Отношение средней цены на первичном рынке жилья за 1 кв.м общей площади к доходам населения | D – доходы населения, в руб.;<br>P <sub>1</sub> – цена на рынке первичного жилья, в руб.  | $Z_1 = D / P_1$                |
| 2. Отношение средней цены на вторичном рынке жилья за 1 кв.м общей площади к доходам населения | D – доходы населения, в руб.;<br>P <sub>2</sub> – цена на рынке вторичного жилья, в руб.  | $Z_2 = D / P_2$                |
| 3. Отношение аварийного жилья к общей площади жилых помещений.                                 | Ка – количество аварийного жилья;<br>Op – общая площадь жилых помещений   | $A = K_a / O_p$                |

Окончание таблицы 2

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>4. Площадь земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства.</p>   | <p><math>P_{зо}</math> – площадь земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства<br/> <math>P_{зку}</math> – площадь земельных участков, предоставленных в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства, гектар;<br/> <math>P_{зка}</math> – площадь земельных участков, предоставленных в собственность для комплексного освоения в целях жилищного строительства, гектар;<br/> <math>P_{зкг}</math> – площадь земельных участков, предоставленных в безвозмездное срочное и бессрочное пользование для комплексного освоения в целях жилищного строительства, гектар.</p> | $P_{зо} = P_{зку} + P_{зка} + P_{зкг},$ |
| <p>5. Доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами, в общем числе многоквартирных домов, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления указанными домами (процентов) рассчитывается по формуле</p> | <p><math>D</math> - доля многоквартирных домов в целом по субъекту РФ<br/> <math>Ч_m</math> - число многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления многоквартирными домами посредством управления товариществом собственников жилья;<br/> <math>Ч</math> - число многоквартирных домов, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления данными домами – всего</p>   | $D = \frac{Ч_m}{Ч} * 100$               |
| <p>6. Доля населения, получившего жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году, в общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях</p>  | <p><math>D_m</math> – доля населения, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в отчетном году;<br/> (процентов);<br/> <math>D_m</math> – количество населения, улучшивших жилищные условия за отчетный год.<br/> <math>\sum m</math> – общее количество населения, состоящих на учете как нуждающихся в улучшении жилищных условий.</p>  | $D_m = \frac{D_m}{\sum m} * 100\%$      |

Вывод по разделу 1.

Жилищная политика является одним из основных направлений государственной экономической политики. Жилье является одной из базовых ценностей, обеспечивающих гражданам ощущение экономической стабильности и безопасности, стимулирующих к эффективному и производительному труду и, в значительной степени, формирующих отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище.

Во – первых, для реализации жилищных потребностей граждан необходимы радикальные социально – политические преобразования.

Во – вторых, государство на сегодняшний день уже не является монополистом в жилищной сфере, так как большая часть жилищного фонда находится в частной собственности, а объемы финансирования жилищных проектов со стороны государства имеет тенденцию к снижению, в связи с этим реализация проектов по жилищному строительству становится невозможна без привлечения внебюджетных источников.

В – третьих, сегодня на состояние современной жилищной политики накладывает отпечаток прежний индустриальный вектор развития нашей страны.

Недостаточные темпы жилищного строительства, неэффективность при управлении старым жилищным фондом приводят к дороговизне жилья, особенно в мегаполисах, поэтому продолжает оставаться острым жилищный дефицит и общая потребность в новом жилье.

В настоящее время важной тенденцией жилищной политики Российской Федерации является создание рынка доступного жилья и активизация жилищного строительства, разработка и внедрение новых финансовых схем приобретения жилья, разработка новых принципов управления жилищным фондом.

## 2 АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩЕГО МЕХАНИЗМА РЕАЛИЗАЦИИ

## ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ (НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ)

### 2.1 Анализ состояния рынка жилья в Челябинской области

Челябинский рынок жилой недвижимости в настоящее время четко структурирован и представлен следующими сегментами: застройщики многоквартирной жилой недвижимости, девелоперы индивидуально-жилищного строительства и агентства недвижимости.

За последние пять лет на рынке строительства многоквартирного жилья произошло ряд ключевых событий, которые повлияли на формирование как картины рынка, так и облика города в целом. Если по итогам 2009г. падение рынка за год составило 40%, а в 2010 – еще 9% (было введено всего 530 и 487 тыс кв.м соответственно), то после утверждения Правительством РФ программы жилищного строительства на 2011 – 2015 годы, в Челябинской области при губернаторе Михаиле Юревиче темпы строительства жилья резко увеличились.

Так уже с начала 2010 г. на рынок Челябинска вышел новый игрок – Южно – Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки (ЮУ КЖСИ), до этого времени реализовавшая проекты в области. Компания начала активное строительство в областном центре. По проекту компании комплекс «Парковый» предполагался возвестись на Северо-Западе за Лыжной базой в виде нескольких новых микрорайонов с панельными и монолитно-каркасными домами. Всего в 2011—2013 гг. корпорация планировала сдать в этом районе около 400 тыс. кв. м жилья средней стоимостью от 30 тыс. руб. за кв. м.

С 2013г. начинается постепенный спад ввода многоквартирного жилья. По итогам 2013 г застройщики сдали 758 тыс кв.м, а по итогам 2014 г- 680 тыс. кв.м.

В аспекте стоимости за 1 кв.м – цеа на квартиры стала расти с начала 2011г.

За 2011 год цена 1 кв.м новостройках увеличилась на 8%. Стоимость квадратного метра в новостройках в сегменте эконом – класса составляла 33-36 тысяч за кв.м., в среднем сегменте – 34 – 40 тысяч кв.м., в элитном - 38-55 тысяч рублей.

В 2014 г. средняя рыночная стоимость 1 кв. м нового жилья планомерно росла, увеличившись за год на 7% и составила на конец года 48,2 руб/кв.м. Игроки рынка, отмечают снижение цен с начала 2015 г на 3-4% и прогнозируют дальнейшее падение стоимости за 1 кв.м, в большей степени, в сегменте массового жилья на 4-5%.

Общая ситуация рынка недвижимости Челябинска в 2015 году Спросом среди челябинцев пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры в новостройках и на вторичном рынке. Основные участники рынка – рядовые граждане, хотя еще в прошлом году это были инвесторы. В Челябинске больше всего предложений по ипотечным квартирам. Больше половины сделок с жильем проходят с задействованием военной ипотеки, материнских сертификатов и кредитования. Инвесторы устремили свое внимание на дорогие объекты, которые в связи с кризисом продаются дешевле рыночной стоимости. Такие площади являются рентабельными за счет того, что их в дальнейшем можно перепродать за большие деньги.

За 2015 год застройщики Челябинска выпустили на продажу примерно 1 млн кв. м. К самым успешным строительным корпорациям Челябинска относятся «Гринфлайт», «КЖСИ», «Западный луч», «Доступное жилье». На вторичном рынке жилье неуклонно дешевеет. Владельцы квартир делают большие скидки на жилье, но это не помогает восстановить спрос. Порядка 70% продавцов вторичного жилья избавляются от своих квартир, потому что планируют приобрести жилье побольше. Но их предложения о продаже висят в объявлении долгие месяцы. Дело в том, что основной спрос сейчас ориентируется именно на новостройки, поскольку на них действует программа льготной ипотеки, которая продлится только до конца года. На

вторичное жилье такая программа не распространяется.

Квартиры в новостройках Челябинска 2015 г.

Согласно ФЗ 214 о страховании, застройщики не имеют права пользоваться средствами дольщиков на застройку домов, пока их деятельность не застрахована. Это сделано для того, чтобы снизить количество замороженных объектов. Если строительная компания будет признана банкротом, дольщики получают все свои вложения обратно, независимо до какого момента продолжалась стройка. Большинство застройщиков выполняют все требования. Но по словам экспертов, некоторые девелоперы идут на хитрость и включают стоимость страховки в цену квартир, – это примерно 1%. Среди покупателей востребованы панельные дома с квартирами экономкласса. Спрос на них может слегка упасть к концу 2015 года.

Таблица 3 – Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов

| Район             | Средняя стоимость кв. м за июль 2016 г. руб | Изменения с начала 2016 года. % | Изменения к предыдущему периоду. % |
|-------------------|---|---------------------------------|------------------------------------|
| Калининский       | 44662                                       | 4,18                            | -0,65                              |
| Курчатовский      | 44673                                       | -7,47                           | -1,09                              |
| Ленинский         | 38857                                       | -4,57                           | -0,58                              |
| Металлургический  | 37819                                       | -3,18                           | 1,35                               |
| Советский         | 46162                                       | -7,26                           | -0,17                              |
| Тракторозаводский | 39584                                       | -6,05                           | 0,92                               |
| Центральный       | 51071                                       | -4,09                           | 0,57                               |

На рисунке 5 представлена динамика стоимости вторичной недвижимости в г. Челябинске за 2016 г

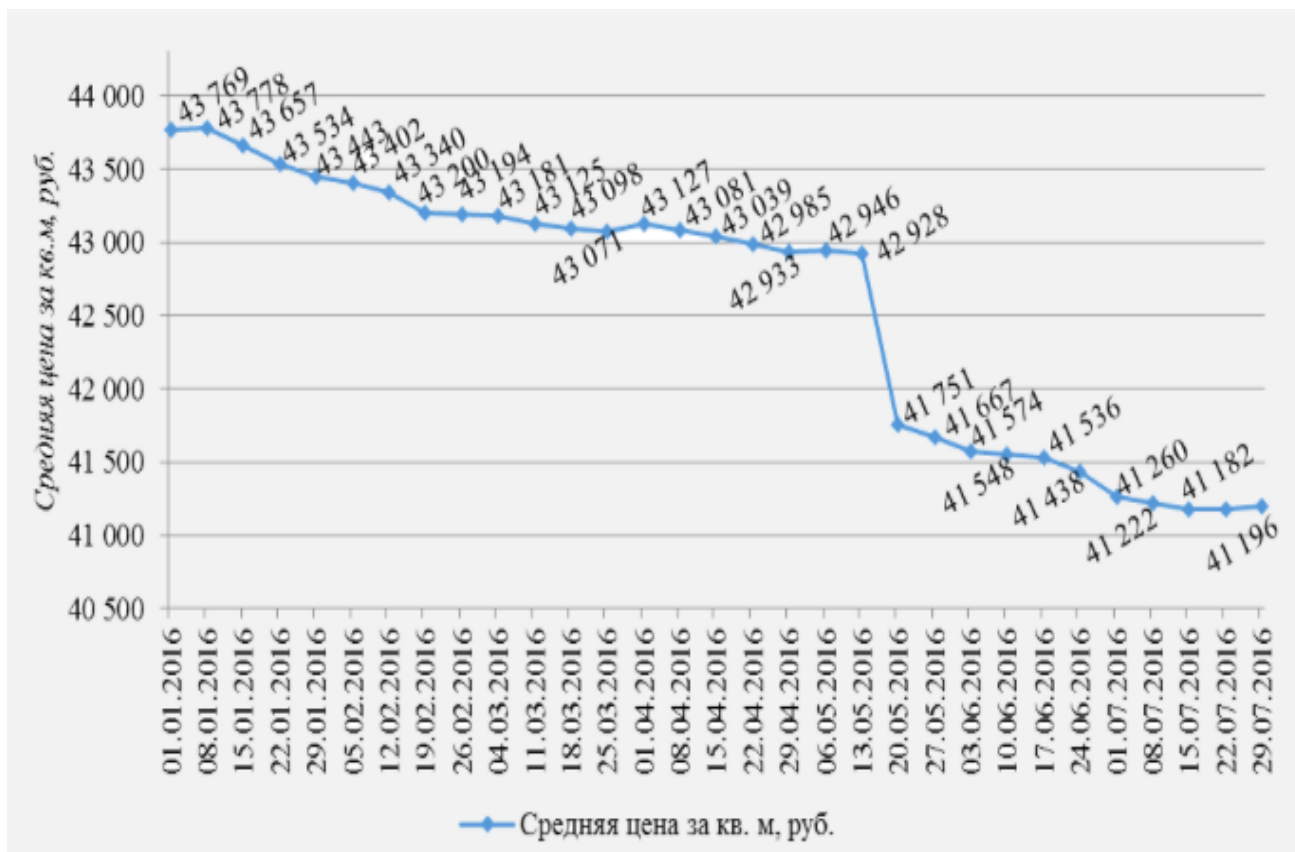


Рисунок 5 – Динамика стоимости вторичной недвижимости в г. Челябинске за 2016 г

По данным на июль 2016 г. средняя стоимость кв. м вторичной жилой недвижимости в г. Челябинске составила 41,2 тыс. руб.

По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 5,9%, что составило 2 573 руб.

За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 41,4-43,8 тыс. руб.

В январе средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 43,8 тыс. руб. Средняя стоимость кв. м на конец месяца по сравнению с началом месяца снизилась на 0,2%.

Средняя стоимость 1 кв. м по количеству комнат за 2016г представлена на рисунке 6.



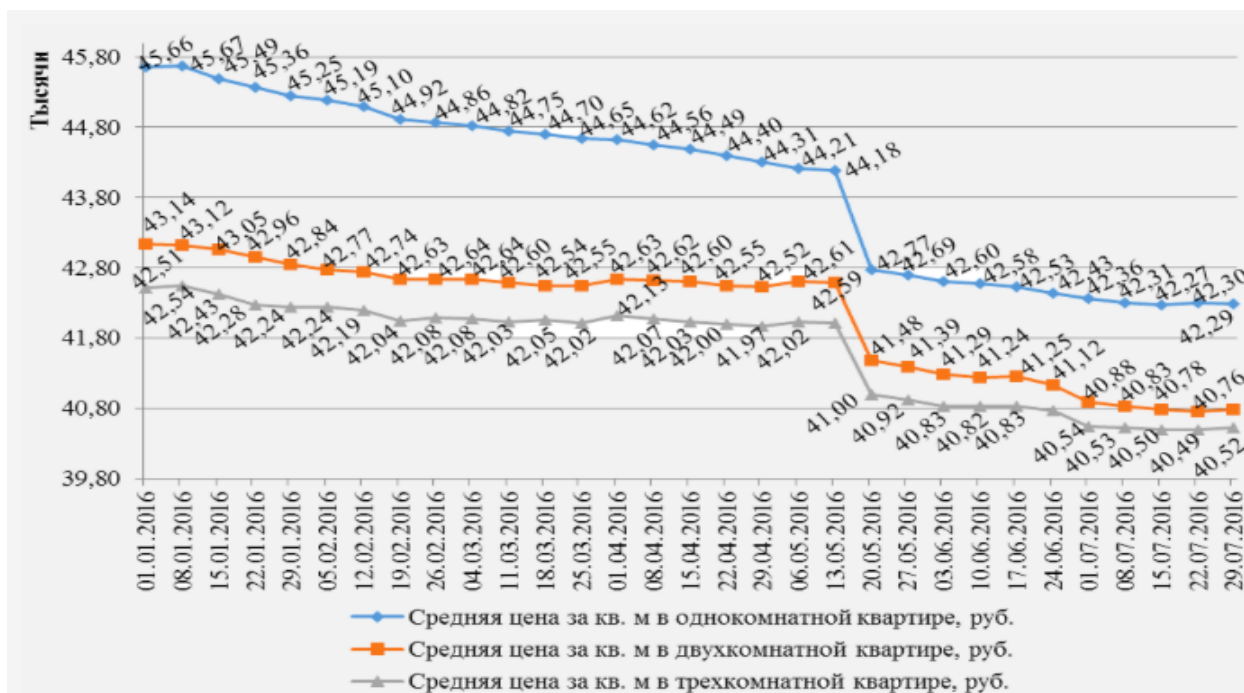


Рисунок 6 – Средняя стоимость 1 кв. м по количеству комнат за 2016г.

Наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры. На 29 июля средняя стоимость кв. м однокомнатной квартиры в Челябинске составила 42,3 тыс. руб. По сравнению с предыдущим месяцем средняя цена в однокомнатной квартире изменилась на -0,3%, что составило 139 руб. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в однокомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,3%. Средняя стоимость кв. м в двухкомнатной квартире в июле 2016 года составила 40,8 тыс. руб. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в двухкомнатной квартире изменилась на -0,8 %, что составило 345 руб. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в двухкомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,2%. В июле средняя стоимость кв. м в трехкомнатной квартире составила 40,5 тыс. руб. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в трехкомнатной квартире снизилась на 0,6%, что составило 241 руб. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в трехкомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,2%.

В июле 2016 г. отмечено снижение средней стоимости цены во всех районах г. Челябинска (таблица 3). В Советском районе по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года квадрат подешевел на 5,6%, что в

денежном выражении составило 2 720 руб., в Ленинском и Тракторозаводском районе стоимость изменилась на -7,2% и -7,4%. В Курчатовском районе стоимость кв. м снизилась на 8,7%, что по сравнению со всеми районами города является самым существенным снижением цены за год. Меньше всех падение стоимости затронуло Центральный район города – 5,1%. В Metallургическом и Калининском районах цена изменилась на 5,5% (2 202 руб.) и 8,4% (4 108 руб.) соответственно.

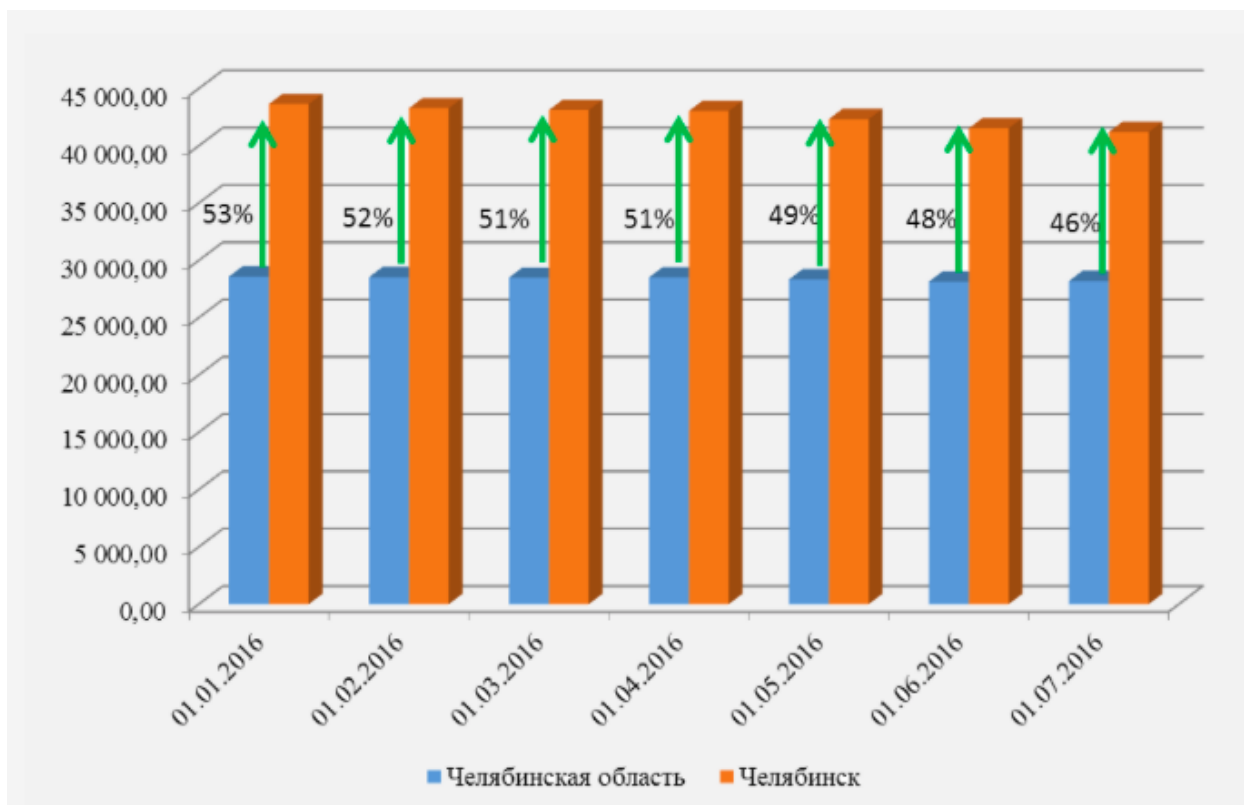


Рисунок 7 – Средняя цена кв. м на вторичном рынке недвижимости города и области за 2016 г.

Рассмотрев рисунок 7 можно отметить существенные различия между средней стоимостью кв. м в городе Челябинске и Челябинской области. На июль 2016 г. разница в средней цене кв. м на вторичном рынке недвижимости составила 46%, т. е. на 46% средняя стоимость кв. м «вторички» в г. Челябинске выше, чем в Челябинской области. Максимальный разрыв в средней стоимости квартир приходился на январь 2016 года и составил 53%.

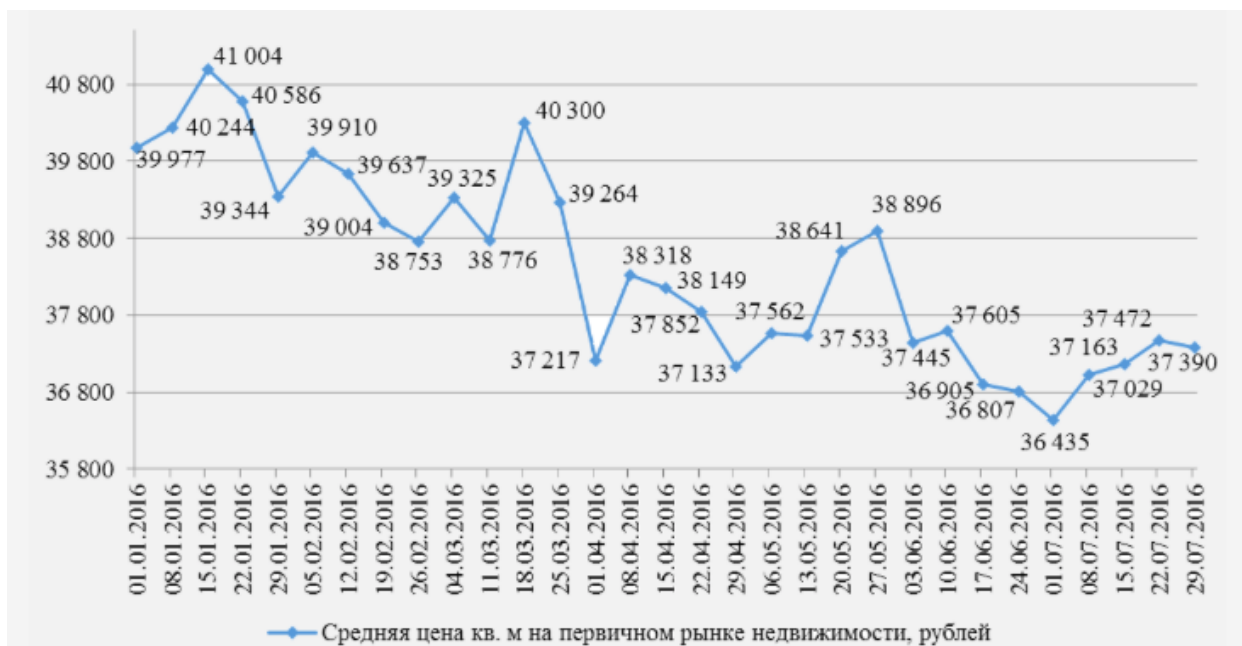


Рисунок 8 – Динамика стоимости жилой недвижимости на первичном рынке в г. Челябинске за 2016 г.

Средняя стоимость кв. м жилой недвижимости на первичном рынке Челябинска на июль 2016 г. составила 37,4 тыс. руб. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 6,5%, что составило 2 587 руб. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 36,8-41 тыс. руб. В январе средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 41 тыс. руб. Средняя стоимость кв. м на первичном рынке недвижимости по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,6%, что в абсолютном выражении составило 583 руб.

В рамках дипломного проекта вначале рассмотрим соотношение спроса и предложения, данные представим на рисунке 9.

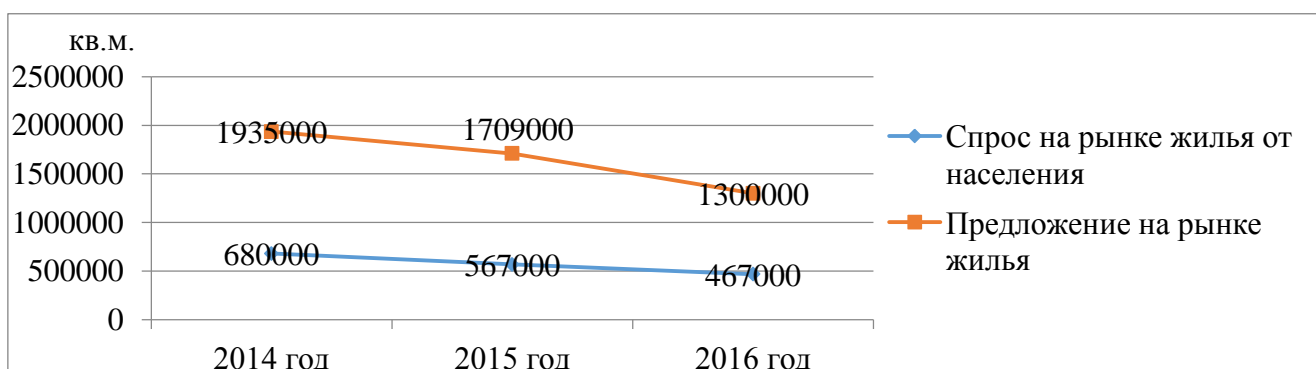


Рисунок 11 – Соотношение спроса и предложения на рынке нового жилья  
за 2014 – 2016 г.

В таблице 4 показаны общая площадь жилых помещений, сколько отремонтировано и приватизировано.

Таблица 4 – Жилищные условия населения.

|  | 2014  | 2015  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|
| Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, м: | 24,2  | 24,7  | 25,0  |
| в городской местности  | 24,0  | 24,3  | 24,6  |
| в сельской местности   | 25,0  | 25,9  | 26,5  |
| Капитально отремонтировано помещений в жилых домах за год, тыс. м <sup>2</sup> общей площади       | 217,2 | 805,6 | 528,7 |
| Приватизировано жилых помещений (с начала приватизации, по состоянию на конец года) - всего, тыс   | 864,8 | 871,3 | 880,0 |
| в процентах от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации                               | 82,2  | 82,5  | 88,2  |
| Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, единиц               | 2135  | 1754  | 1675  |
| в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях          | 4,6   | 4,0   | 4,2   |
| Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года) единиц  | 43419 | 40333 | 37525 |
| в процентах от общего числа семей  | 3,1   | 2,8   | 2,7   |

Увеличивается площадь жилых помещений на одного жителя и составляет примерно 25 м. Уровень приватизации жилых помещений увеличивается.

На рисунке 9 показана динамика семей получивших жилье и стоявших на учете.

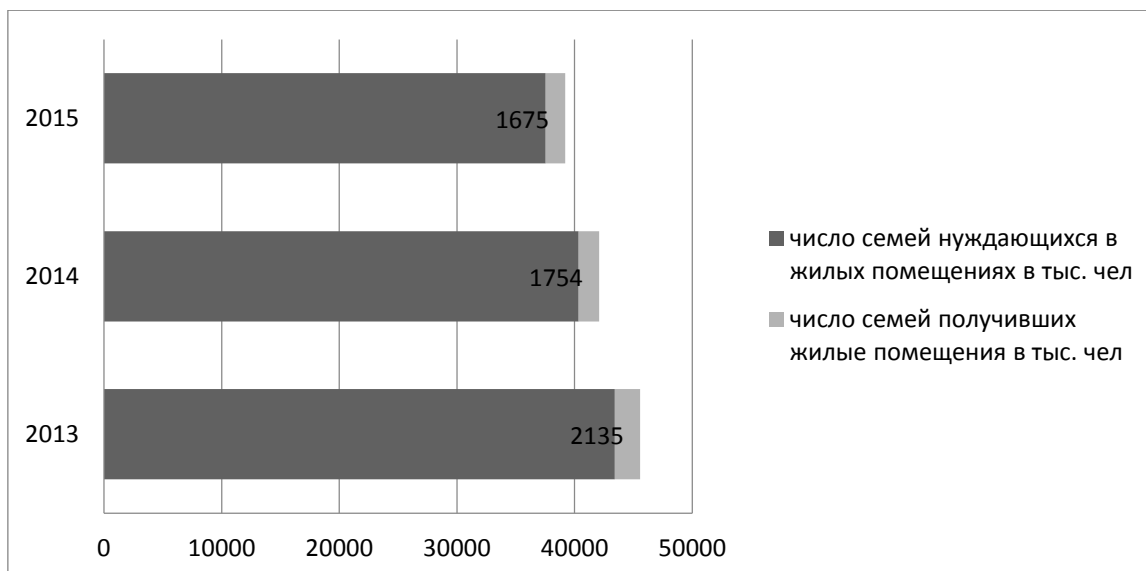


Рисунок 9 – Динамика семей получивших жилье и стоявших на учете.

Число семей, получивших жилые помещения, сокращается - в 2016 году из 37525 семей состоявших на учете только 4,2 % получили помещения.

В таблице 5 показан жилищный фонд: городской, сельский, ветхий.

Таблица 5 – Жилищный фонд, тысяч квадратных метров

|   | 2014    | 2015    | 2016    |
|---|---------|---------|---------|
| Жилищный фонд – всего   | 84296,6 | 85994,3 | 87445,5 |
| Городской жилищный фонд   | 68895,2 | 70187,8 | 71265,0 |
| Сельский жилищный фонд - всего  | 15401,4 | 15806,5 | 16180,5 |
| Ветхий жилищный фонд, тыс. м2   | 951,0   | 922,2   | 883,2   |
| в сельских населенных пунктах   | 307,4   | 303,3   | 300,6   |
| в городах и поселках городского типа  | 643,6   | 618,9   | 582,6   |
| Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади жилых помещений, процентов | 1,1     | 1,1     | 1,0     |

Удельный вес аварийного жилищного фонда на протяжении трех лет находится на одном уровне 1,1 %. Аварийный жилищный фонд в городах больше, чем в сельских населенных пунктах. Жилищный фонд увеличивается и в 2016 году составляет 87445,5 тыс. квадратных метров, а аварийный жилищный фонд уменьшается - 883,2 тыс. квадратных метров.

На рисунке 10 показано соотношение аварийного жилья и жилья в хорошем состоянии.

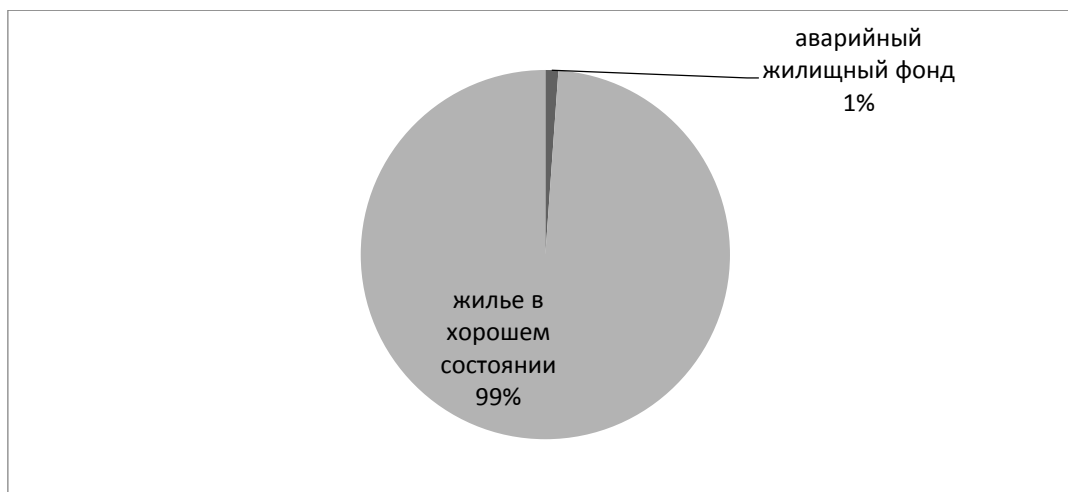


Рисунок 10 – Структура жилищного фонда.

Аварийный жилищный фонд составляет всего 1% от общего жилищного фонда, и этот показатель изменяется не значительно в течение трех лет.

В таблице 6 показаны получатели субсидий и их размер.

Таблица 6 – Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

|   | 2014   | 2015   | 2016   |
|---|--------|--------|--------|
| Число служб субсидий  | 49     | 49     | 49     |
| Получали субсидии в отчетном году, семей                                    | 117403 | 122102 | 128545 |
| Удельный вес семей, пользующихся субсидиями, в общем числе семей, процентов | 8,3    | 8,6    | 9,1    |
| Сумма начисленных субсидий, млн. руб.                                       | 1230,1 | 1363,4 | 1585,6 |
| Среднемесячный размер субсидий на семью, руб.                               | 873,2  | 930,5  | 1028,0 |

Увеличивается число получателей субсидий примерно 128544.

Удельный вес семей, получающих субсидии меняется не значительно.

Увеличивается сумма начисленных субсидий – 1585,6 миллионов рублей.

На рисунке 11 показана доля семей получивших субсидии.



Рисунок 11 – Доля семей, получающих субсидии.

Семьи, получающие субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг составляют – 9,2%.

На рисунке 12 показана динамика изменения размера субсидий.

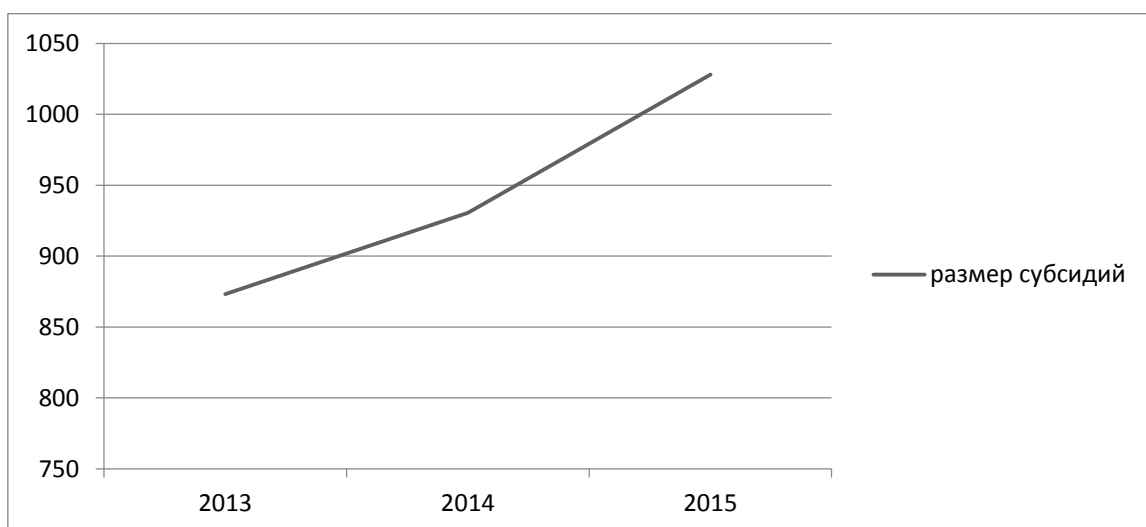


Рисунок 12 – Динамика размера субсидий.

Размер субсидий на семью увеличивается и в 2016 году составляла - 1028,0 рублей.

В таблице 7 показана динамика предоставления социальной поддержки. Таблица 7 – Предоставление гражданам социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

|  | 2014   | 2015   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|
| Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой, тыс. человек                              | 873,3  | 851,5  | 828,2  |
| Объем средств, затраченных на предоставление гражданам социальной поддержки, млн. руб.             | 6183,6 | 6387,8 | 7288,6 |
| Среднемесячный размер социальной поддержки на одного пользователя, руб.                            | 590,2  | 625,0  | 733,3  |
| Удельный вес граждан, пользующихся социальной поддержкой, в общей численности населения, процентов | 25,0   | 24,2   | 23,8   |

Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой, сокращается 828,2 человек, объем средств, затраченных на предоставление гражданам социальной поддержки, увеличивается - 7288,6 млн. руб.

На рисунке 13 показана доля семей, пользующихся социальной поддержкой.

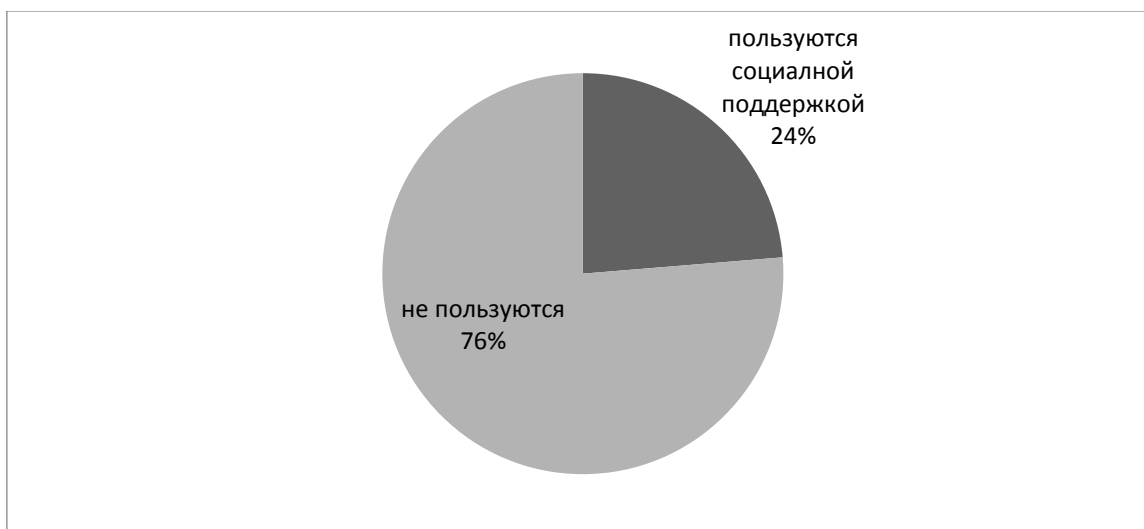


Рисунок 13 – Удельный вес граждан, пользующихся социальной поддержкой, в общей численности населения, %.

Удельный вес граждан, пользующихся социальной поддержкой, составляет 23,7%, они получают в месяц 733,2 руб. социальной поддержки.

В результате исследования можно сделать выводы.

Особенное внимание следует обратить на цены рынка жилья. По проведенному аналитическому выравниванию, наблюдается тенденция сокращение цен на рынке жилья.



В течение 2016 года прослеживается тенденция роста объемов предложения на рынке первичного жилья с сохранением спроса на него

Челябинская область на конец 2016 года занимает семнадцатое место в стране по застройке жилья. В прошлом году на Южном Урале было сдано 1,673 миллиона квадратных метров жилья. Индивидуальные застройщики построили 439,8 тысячи квадратных метров жилья.

Общая ситуация рынка недвижимости Челябинска в 2016 году. Спросом среди челябинцев пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры в новостройках и на вторичном рынке. Основные участники рынка – рядовые граждане, хотя еще в прошлом году это были инвесторы. В Челябинске больше всего предложений по ипотечным квартирам. Больше половины сделок с жильем проходят с задействованием военной ипотеки, материнских сертификатов и кредитования. Инвесторы устремили свое внимание на дорогие объекты, которые в связи с кризисом продаются дешевле рыночной стоимости. Такие площади являются рентабельными за счет того, что их в дальнейшем можно перепродать за большие деньги.

## 2.2 Правовые и организационные основы реализации государственной жилищной политики в Челябинской области

Правительство является постоянно действующим коллегиальным органом, возглавляющим единую систему государственных органов исполнительной власти области и обеспечивающим их согласованную деятельность в интересах населения области.

Правительство области обладает правами юридического лица, имеет гербовую печать, другие печати, штампы и бланки установленного образца.

Правительство области осуществляет свою деятельность на основе Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, Устава (Основного

Закона) Челябинской области, закона Челябинской области "О Правительстве Челябинской области", законов области, нормативных правовых актов Губернатора Челябинской области.

Правительство области в пределах своих полномочий организует исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, Устава (Основного Закона) Челябинской области, закона Челябинской области "О Правительстве Челябинской области", законов области, нормативных правовых актов Губернатора Челябинской области, осуществляет систематический контроль за их исполнением органами исполнительной власти области, принимает меры по устранению нарушений законодательства Российской Федерации и области.

Полномочия Правительства Челябинской области регламентируются Уставом (Основным Законом) Челябинской области и законом Челябинской области "О Правительстве Челябинской области".

Реализация жилищной политики в Челябинской области осуществляется на основе нормативных актов, представленных на рисунке 14.

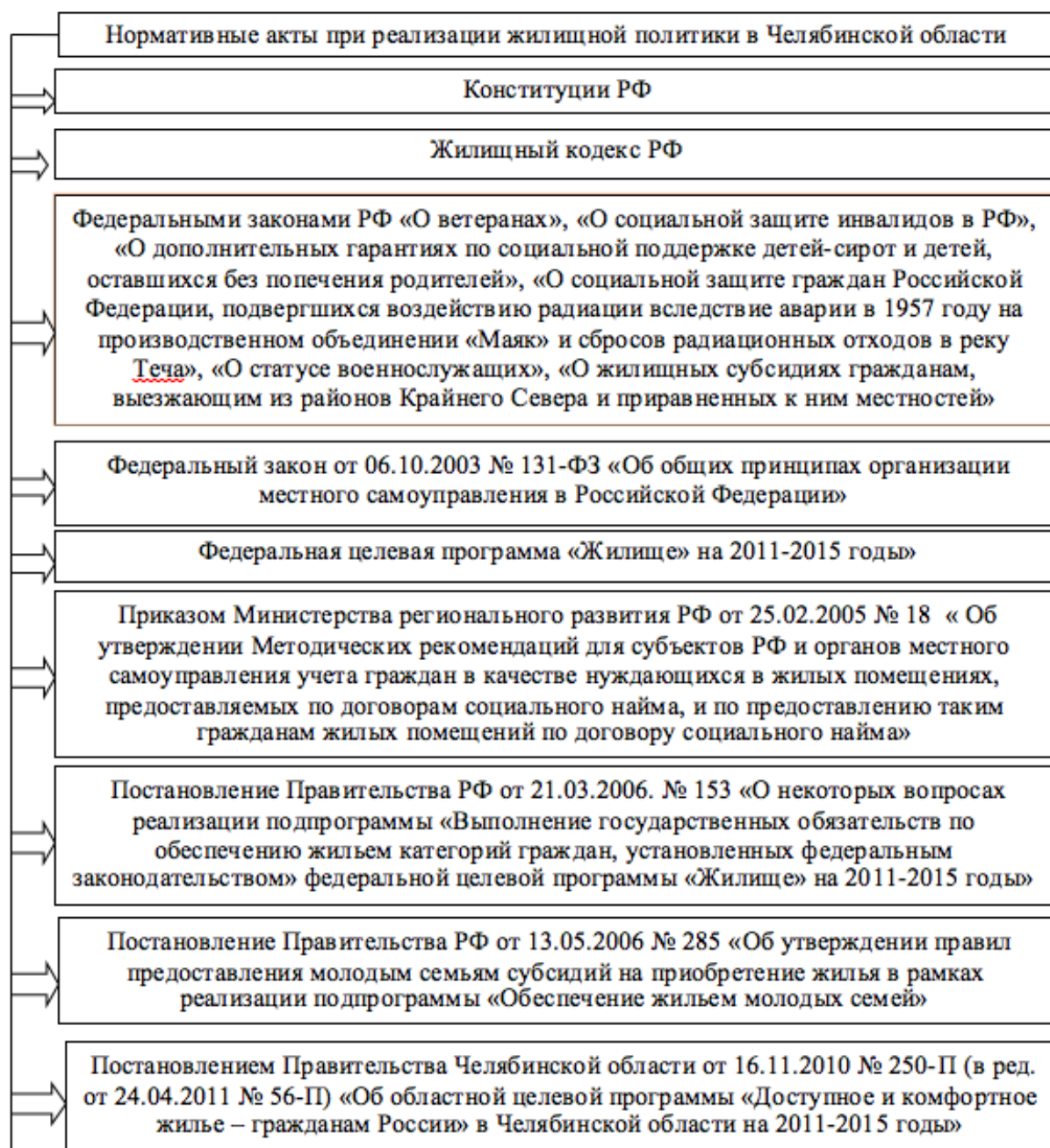


Рисунок 14 – Нормативные акты при реализации жилищной политики

Нормативная база правительства Челябинской области :

- Конституцией РФ;
- Жилищным кодексом РФ;
- Федеральным законом РФ от 12.01.1995 №5 – ФЗ «О ветеранах»;
- Федеральным законом РФ от 24.11.1995 № 181 ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ»;

- Федеральным законом РФ от 21.12.1996 № 159 – ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;
- Федеральным законом РФ от 26.11.1998 № 175 – ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиационных отходов в реку Теча»;
- Федеральным Законом от 27.05.1998 № 76 – ФЗ «О статусе военнослужащих»;
- Федеральным законом РФ от 25.10.2002 № 125 – ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»;
- Федеральной целевой программой «Жилище» на 2015 – 2020 годы»;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 191 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 02.03.2007 № 25 – ФЗ «О муниципальной службе в Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства РФ от 21.03.2006. № 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы»;
- Постановлением Правительства РФ от 10.12.2002 № 879 «Об утверждении положения о регистрации и учете граждан, имеющих право на получение социальных выплат для приобретения жилья в связи с переселением из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»;
- Постановлением Правительства РФ от 13.05.2006 № 285 «Об утверждении правил предоставления молодым семьям субсидий на

приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей»;

- Законом Челябинской области от 16.06.2005 № 389 – 30 «О порядке ведения органами местного самоуправления в Челябинской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма»;

- Постановлением Правительства Челябинской области от 27.07.2006 № 149 – П «О предоставлении отдельным категориям ветеранов, инвалидам и семьям, имеющим детей – инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий и вставшим на учет до 1 января 2005 года, жилищных субсидий на приобретение жилых помещений в собственность в Челябинской области»;

- Законом Челябинской области от 25.05.2006 № 19 – 30 «О мерах социальной поддержки по обеспечению жильем отдельных категорий ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей – инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий и вставших на учет до 1 января 2005 года»;

- Постановлением Законодательного Собрания Челябинской области от 21 декабря 2007 № 969 «О принятии областной целевой программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Челябинской области на 2015 – 2020 годы»;

- Законами Челябинской области от 30.05.2007 № 144 – 30 «О регулировании муниципальной службы в Челябинской области, от 28.06.2007 № 153 – 30 «О реестре муниципальной службы Челябинской области»;

- Федеральным законом от 02.05.2006 № 59 – ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

- Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 №1541 – 1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 21.07.1998 №122 – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

В соответствии с возложенными задачами Правительство Челябинской области выполняет следующие функции:

- Разрабатывает проекты нормативно – правовых актов по жилищным вопросам.

- Ведет в установленном порядке учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан с целью предоставления им по договорам социального найма жилых помещений.

- Осуществляет постановку на учет малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, граждан, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания.

- Составляет списки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, списки участников подпрограмм, списки получателей субсидий и социальных выплат, состоящих на учете при администрации городского округа.

- Обеспечивает реализацию областных и городских подпрограмм приоритетных национальных проектов, направленных на улучшение жилищных условий граждан:

«Оказание молодым семьям поддержки для улучшения жилищных условий, в том числе с помощью развития системы ипотечного кредитования»;

- Предоставление работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на приобретение или строительство жилья»;

«Мероприятия по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания»;

По договорам социального найма в связи с переселением граждан из ветхого и аварийного муниципального жилищного фонда.

- Организует работу по оформлению документов и договоров с гражданами на социальные выплаты для приобретения жилья за счет средств,

предусмотренных на реализацию программы местного развития гражданам, подлежащим переселению из ветхого жилищного фонда.

- Осуществляет прием граждан по личным вопросам, руководителей предприятий, учреждений по жилищным вопросам.
- Рассматривает поступившие в отдел обращения граждан, запросы организаций и учреждений по жилищным вопросам и готовит ответы в пределах своей компетенции.
- По мере необходимости производит обследование жилищных условий граждан.
- В установленные законом сроки представляет отчеты в вышестоящие организации по всем вопросам, касающимся работы отдела, по установленным формам.
- Осуществляет контроль за исполнением документов, поступивших в отдел.

Таким образом, правительство Челябинской области осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Челябинской области, уставом муниципального образования Челябинска нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Челябинского городского округа. Основной целью деятельности отдела является улучшение обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище в соответствии с жилищным законодательством.

### 2.3 Анализ и оценка показателей результативности государственной жилищной политики на основе действующих программ

Положительное влияние на развитие жилищного строительства оказали законодательные и организационные меры по развитию конкуренции и снижению административных барьеров. Упрощены процедуры подготовки проектов планировки, разработки проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и

проектной документации, выдачи разрешений на строительство, государственного строительного надзора. Кардинально изменилась ситуация с предоставлением земельных участков для жилищного строительства.

Основными задачами государственной политики в жилищной сфере являются создание необходимых условий для эффективной реализации гражданами возможностей по улучшению своих жилищных условий, а также оказание содействия в обеспечении жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно.

Рассмотрим динамику и структуру программ действующих на территории Челябинского городского округа.

Таблица 8 – Динамика и структура объемов финансирования всех программ, по жилищной политике в Челябинской области.

| Наименование программ  | Динамика программ, тыс. руб. |          |          | Структура программ, % |       |       |
|--|------------------------------|----------|----------|-----------------------|-------|-------|
|  | 2013                         | 2014     | 2015     | 2013                  | 2014  | 2015  |
| Национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» на 2011 - 2015 годы» подпрограмма «Ремонт жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, за счет средств найма»   | 1119,50                      | 1462,70  | 1455,80  | 0,65                  | 0,77  | 9,32  |
| Государственная программа Челябинской области «Чистая вода» на территории Челябинской области на 2014-2020 годы  | 10000,0                      | 8412,60  | 3642,10  | 5,84                  | 4,41  | 23,31 |
| Государственная программа Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014-2020 годы в рамках ипотечного кредитования  |                              |          | 6837,00  | 0,00                  | 0,00  | 43,76 |
| Реализация мероприятий подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы»   | 6 564,60                     | 3 183,40 | 536,6    | 3,83                  | 1,67  | 3,43  |
| Подпрограмма «Оказание молодым семьям государственной поддержки для улучшения жилищных условий»  | 7 848,20                     |          | 736,4    | 4,58                  | 0,00  | 4,71  |
| Подпрограмма «Предоставление работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, социальных выплат на приобретение или строительство жилья»  | 3 189,70                     | 1 827,70 | 1 626,10 | 1,86                  | 0,96  | 10,41 |
| Подпрограмма «Оказание молодым семьям поддержки для улучшения жилищных условий, в том числе с помощью развития системы ипотечного кредитования»  |                              | 2 010,70 | 568,1    | 0,00                  | 1,05  | 3,64  |
| Подпрограмма «Подготовка земельных участков для освоения в целях жилищного строительства»  | 1 020,50                     | 280,6    | 145,7    | 0,60                  | 0,15  | 0,93  |
| Областная целевая программа «Переселение граждан из зоны развития активных оползневых процессов, строительство социальной и инженерной инфраструктуры, рекультивация земель в районе угольного разреза <b>Коркицкий</b> на 2012-2013 годы» | 35421,0                      |          |          | 20,69                 | 0,00  | 0,00  |
| Обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда  | 105039,0                     | 173577,7 |          | 61,36                 | 90,99 | 0,00  |
| Итого  | 171176                       | 190755   | 15622,3  | 100                   | 100   | 100   |



Представим на рисунке 15 структуру всех программ из всех источников финансирования.



Рисунок 15 – Структура объемов финансирования всех программ по жилищной политике за счет средств всех бюджетов в 2016 году.

На основе (рисунка 15) наблюдаем, что происходит постепенное изменение финансирования программ. Одной из причин которой является снижение доходов бюджета, в результате г. Челябинск вынужден отказаться от наиболее важной программы по переселению граждан из аварийного жилья. Реализацию этой программы были вынуждены осуществить и областные органы власти. Согласно постановлению от 19 декабря 2012 г. N

679-П «Об областной адресной программе «Переселение в 2013 - 2017 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области» в 2014 году переселение должно было составить 13 домов и 39 домов в 2015г. В результате в 2014 и 2015 годах средства выделялись на это мероприятие, а в 2016 году из-за дефицита областного бюджета программа была перенесена. В результате от запланированного переселения в размере 3,5 тыс. кв. м. не было переселено никого и под программу не сдали ни одного кв. м. Это в том числе привело к снижению спроса на жилье не только от населения, но и от государства. Это так же привело к снижению расходов по программам за которые отвечала напрямую правительство Челябинской области с 1037077,9 тыс. руб. в 2014 году до 389 900,1 тыс. руб. в 2015 году. При этом в 2014 году за счет реализации очередной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда в Челябинской области подлежало сносу 13 домов а снесли 48 аварийных домостроений, общей площадью 17 668,95 кв. метров (количество проживающих в них граждан составляет 1165 человек) это приобретение и заселение 445 новых благоустроенных квартир. Ведь помимо переселения за счет бюджета удалось осуществить переселение за счет строительных компаний, получающих землю на месте где стояло аварийное жилье.

При дефиците бюджета продолжается программа «Чистая вода» и программы помощи в получении жилья молодым семьям и бюджетникам. Хотя объемы финансирования этих программ снизились.

Но в тоже время появились новые программы: Государственная программа Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014-2020 годы в рамках ипотечного кредитования, причиной послужило рост процентных ставок, а с 2014 года введена программа для ипотечного кредитования молодой семье.

На основе (таблицы 8), в таблице 9 представим динамику и структуру по источникам финансирования программ.

Таблица 9 – Динамика и структура по источникам объемов финансирования программ, по жилищной политике

| Наименование программ                             | Динамика источников финансирования программ, тыс. руб. |           |          | Структура источников финансирования программ, % |        |        |
|---|--|-----------|----------|---|--------|--------|
|   | 2014   | 2015      | 2016     | 2014  | 2015   | 2016   |
| Программы, финансируемые из федерального бюджета  | 12058,40   | 4119,00   | 3076,30  | 7,04  | 2,16   | 19,69  |
| Программы, финансируемые из регионального бюджета | 157024,60  | 185173,70 | 11015,70 | 91,73   | 97,07  | 70,51  |
| Программы, финансируемые из местного бюджета      | 2093,00  | 1 462,30  | 1530,30  | 1,22  | 0,77   | 9,80   |
| Итого   | 171176,00  | 190755,00 | 15622,30 | 100,00  | 100,00 | 100,00 |

На основе (таблицы 9) наблюдаем, что основная доля приходится на финансирование программ реализуемых на территории Челябинского городского округа за счет областного бюджета.

На основе таблицы 9 представим темпы роста программ.

Таблица 10 – Темпы роста объемов финансирования программ по жилищной политике, в %

| Наименование программ  | 2014 год | 2015 год | 2016 год |
|--|----------|----------|----------|
| Национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» на 2016 - 2020 годы» подпрограмма «Ремонт жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, за счет средств найма» | 100,00   | 130,66   | 130,04   |
| Государственная программа Челябинской области «Чистая вода» на территории Челябинской области на 2014-2020 годы  | 100,00   | 84,13    | 36,42    |
| Реализация мероприятий подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы «Жилище» на 2016-2020 годы»   | 100,00   | 48,49    | 8,17     |
| Подпрограмма «Предоставление работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, социальных выплат на приобретение или строительство жилья»                                      | 100,00   | 57,30    | 50,98    |
| Подпрограмма «Оказание молодым семьям поддержки для улучшения жилищных условий, в том числе с помощью развития системы ипотечного кредитования»  | 100,00   |          | 28,25    |
| Подпрограмма «Подготовка земельных участков для освоения в целях жилищного строительства»  | 100,00   | 27,50    | 14,28    |
| Обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда  | 100,00   | 165,25   | 0,00     |
| Итого  | 100,00   | 111,44   | 9,13     |

На основе (таблицы 10) наблюдаем снижение объемов финансирования по программам жилищной политики. При этом основное снижение было связано с закрытием или приостановкой двух программ:

Областная целевая программа «Переселение граждан из зоны развития активных оползневых процессов, строительство социальной и инженерной инфраструктуры, рекультивация земель в районе угольного разреза «Коркинский» на 2012-2013 годы».

На основе таблицы 10 представим темпы роста объемов финансирования программ на рисунках 17 и 18.

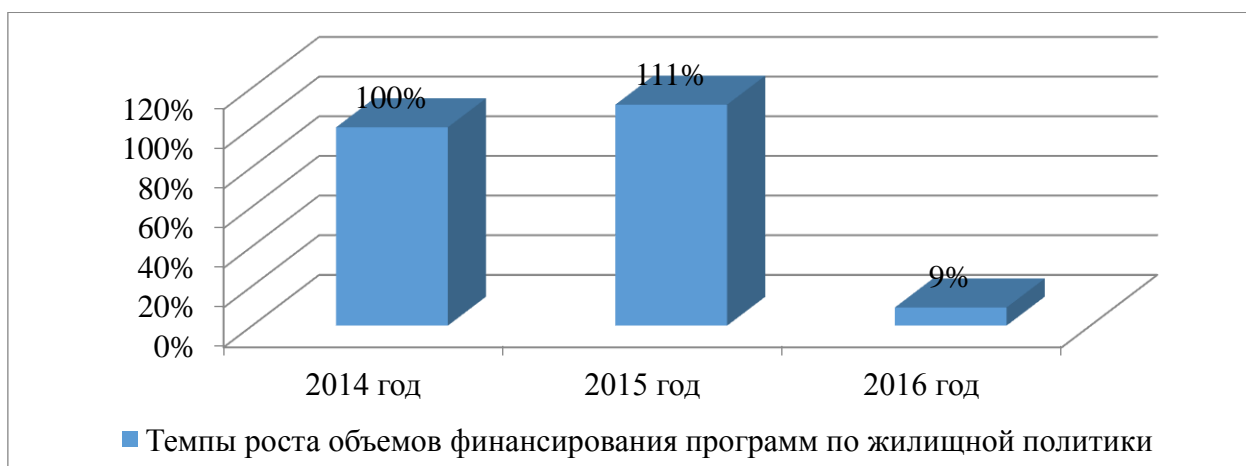


Рисунок 17 – Темпы роста объемов финансирования программ по жилищной политике

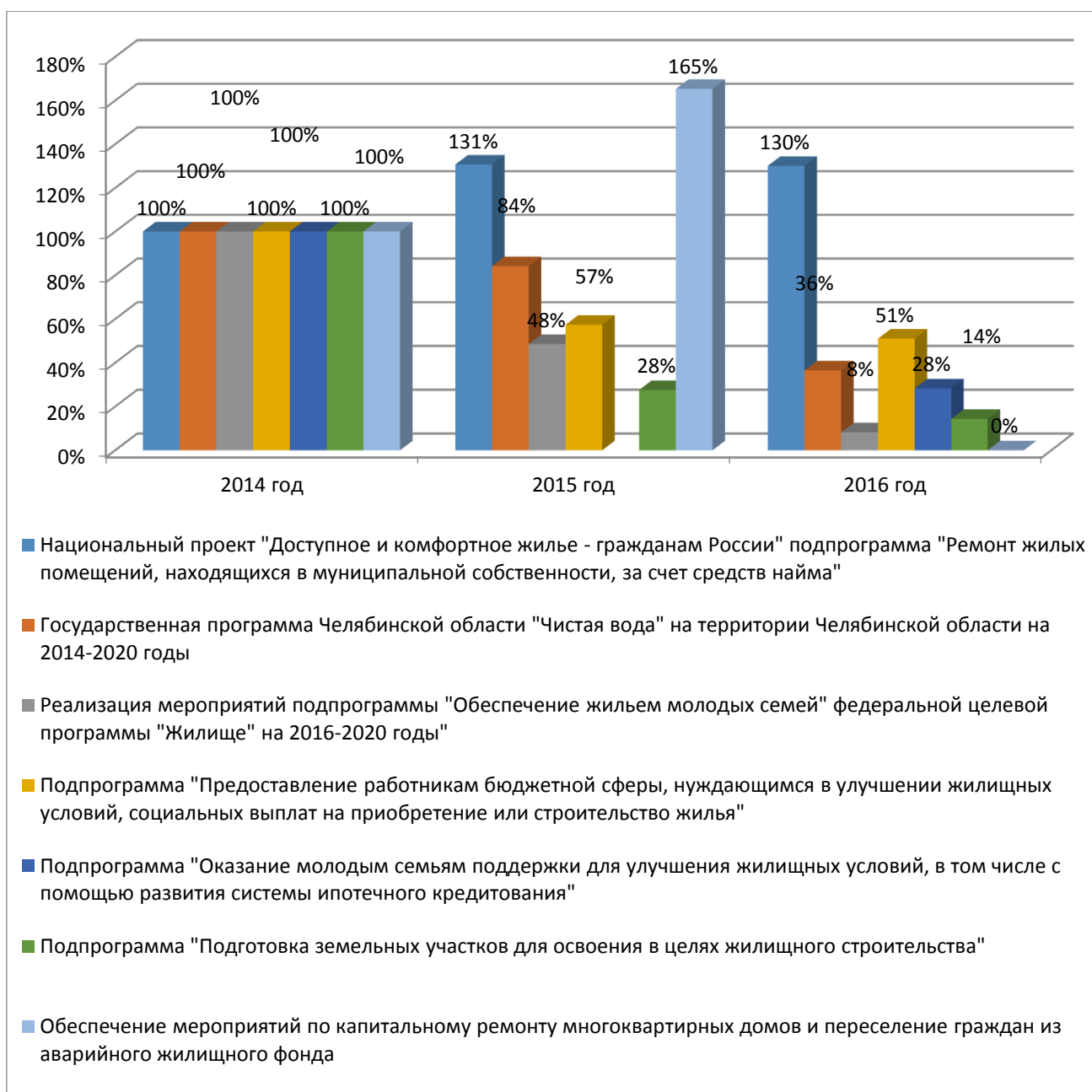


Рисунок 18 – Темпы роста объемов финансирования программ по жилищной политике по программам

На основе рисунков 17-18 наблюдаем снижение объемов финансирования. В результате объем финансирования программ в 2016 году по отношению к 2014 году составил 9%.

Одной из причин стало дефицит бюджетных средств и направление имеющихся средств на более социально значимые программы.

В рамках дипломного проекта представим динамику численности людей задействованных в программах.

Таблица 11 – Динамика результата реализации жилищной политики

| № п/п   | Наименование целевого показателя   | Значение целевого показателя |                 |              |                 |              |
|---|--|------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|   |  | 2014 год                     | план на 2015год | факт за 2015 | план на 2016год | факт за 2016 |
| Переселение в 2013-2015 годах граждан из аварийного жилищного фонда   |  |                              |                 |              |                 |              |
| 1.1   | Количество человек   | 129                          | 562             | 345          | 640             | 0            |
| 1.2   | Расселенные площади, кв.м.   | 5898,97                      | 16097,27        | 4599,4       | 3500            | 0            |
| Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан России в Челябинской области  |  |                              |                 |              |                 |              |
| 1 Подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» «Обеспечение доступным и комфортным жильем в Челябинском области»  |  |                              |                 |              |                 |              |
| 2.1   | Снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры (%)                    | 49                           | 48              | 48           | 46              | 48           |
| 2.2   | Уровень газификации природным газом (%)  | 75,8                         | 75,8            | 115          | 100             | 100          |
| 2.3   | Количество домов (квартир), получивших возможность подключения к природному газу   | 380                          | 250             | 380          | 0               | 0            |
| 2 Подпрограмма «Подготовка земельных участков для освоения в целях жилищного строительства» «Обеспечение доступным и комфортным жильем в Челябинской области»   |  |                              |                 |              |                 |              |
| 3.1   | Площадь земельных участков, предоставленных на аукционах (гектаров)                | 11                           | 13,3            | 4,2          | 15,9            | 4,6          |
| Подпрограмма «Предоставление работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, социальных выплат на приобретение или строительство жилья» муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем в Челябинской области» |  |                              |                 |              |                 |              |
| 4.1   | Количество семей работников бюджетной сферы улучшивших жилищные условия (семей)    | 6                            | 7               | 0            | 7               | 3            |
| 4. Подпрограмма «Оказание молодым семьям государственной поддержки для улучшения жилищных условий, в том числе с помощью развития системы ипотечного кредитования»  |  |                              |                 |              |                 |              |
| 5.1   | Количество молодых семей улучшивших жилищные условия (семей)                       | 36                           | 35              | 7            | 35              | 2            |
| 5.Подпрограмма Мероприятия по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания  |  |                              |                 |              |                 |              |
| 5.2   | Снижение объема жилищного фонда, признанного непригодным для проживания (тыс.кв.м) | 6,1                          | 3,5             | 3,5          | 3,5             | 0            |
| 5.3   | Годовой объем ввода в эксплуатацию жилья (тыс.кв.м)                                | 0,167                        | 161             | 0,015        | 161             | 0            |

На основе (таблицы 11) наблюдаем, что часть показателей планируется на основе программ, но не осуществляются, так как отсутствуют объемы финансирования. Так было запланировано переселение жителей города в 2014 году показатели не выполнены в полном объеме, переселено из

аварийного жилья 345 человек вместо 562 человек. А в 2015 году и вовсе проект был заморожен.

На основе таблицы 11 рассчитаем результативную эффективность реализаций программ.

Таблица 12 – Результативная эффективность реализации программ

| № п/п  | Наименование целевого показателя   | Значение целевого показателя |                              |                               |                                 |                             |
|--|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
|  |  | факт 2015 / факту 2014 года  | факт за 2015/план на 2015год | факт за 2016/ план на 2016год | факт 2016 года/ факту 2015 года | факт 2016 / факту 2014 года |
| Переселение в 2013-2015 годах граждан из аварийного жилищного фонда  |  |                              |                              |                               |                                 |                             |
| 1.1  | Количество человек   | 4,36                         | 0,61                         | 0,00                          | 0,00                            | 0,00                        |
| 1.2  | Расселенные площади, кв.м.   | 2,73                         | 0,29                         | 0,00                          | 0,00                            | 0,00                        |
| Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан России в Челябинской области   |  |                              |                              |                               |                                 |                             |
| 1 Подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» «Обеспечение доступным и комфортным жильем в Челябинской области»                               |  |                              |                              |                               |                                 |                             |
| 2.1  | Снижение уровня износа инфраструктуры (%)  | 0,98                         | 1,00                         | 1,04                          | 1,00                            | 0,98                        |
| 2.2  | Уровень газификации природным газом (%)  | 1,00                         | 1,52                         | 1,00                          | 0,87                            | 1,32                        |
| 2.3  | Количество домов (квартир), получивших возможность подключения к природному газу   | 0,66                         | 1,52                         |                               | 0,00                            | 0,00                        |
| 2. Подпрограмма «Подготовка земельных участков для освоения в целях жилищного строительства» «Обеспечение доступным и комфортным жильем в Челябинской области»     |  |                              |                              |                               |                                 |                             |
| 3.1  | Площадь земельных участков, предоставленных на аукционах (гектаров)                | 1,21                         | 0,32                         | 0,29                          | 1,10                            | 0,42                        |
| Подпрограмма «Предоставление работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, социальных выплат на приобретение или строительство жилья»      |  |                              |                              |                               |                                 |                             |
| 4.1  | Количество семей работников бюджетной сферы улучшивших жилищные условия (семей)    | 1,17                         | 0,00                         | 0,43                          |                                 | 0,50                        |
| 4. Подпрограмма «Оказание молодым семьям государственной поддержки для улучшения жилищных условий, в том числе с помощью развития системы ипотечного кредитования» |  |                              |                              |                               |                                 |                             |
| 5.1  | Количество молодых семей улучшивших жилищные условия                               | 0,97                         | 0,20                         | 0,06                          | 0,29                            | 0,06                        |
| 5. Подпрограмма Мероприятия по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания  |  |                              |                              |                               |                                 |                             |
| 5.2  | Снижение объема жилищного фонда, признанного непригодным для проживания (тыс.кв.м) | 6,1                          | 0,0                          | 0,0                           | 0,0                             | 0,0                         |
| 5.3  | Годовой объем ввода в жилья  | 964,07                       | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                            | 0,00                        |

На основе (таблицы 12) наблюдаем снижение показателей результативности по программам. Так происходит снижение результативности по переселению из аварийного жилья. Так результативность переселения по количеству граждан снизилась с 4,36 до 0.

И несмотря на то, что в 2016 году было запланировано переселить граждан, из-за отсутствия средств программа и сроки переселения были смещены.

Снижается результативность и по предоставлению жилья для молодых семей и работников бюджетной сферы. Замедляется процесс годового ввода жилья и это при том, что предложение превышает спрос и строительные компании при низком спросе замедляют строительство и сдачи объектов.

Следовательно, в целом ситуация по реализации жилищной политики напрямую связана с объемами финансирования и наличием средств у населения на покупку жилья.

## 2.4 Проблемы реализации государственной жилищной политики в Челябинской области

Наличие для граждан возможности улучшения жилищных условий является важным показателем повышения благосостояния населения Челябинской области, предпосылкой социальной и экономической стабильности государства, поэтому решение жилищной проблемы является одним из приоритетов государственной политики в Российской Федерации и Челябинской области.

Проблемы развития жилищного строительства в Челябинской области:

- высокий уровень технического износа жилищного фонда, инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры, недостаточный уровень ее развития;
- недостаточный уровень благоустройства жилищного фонда и застроенных территорий;
- отсутствие нормативов градостроительного проектирования Челябинской области, закрепляющих особенности градостроительной политики и совершенствования архитектурной среды поселений Челябинской области;



- недостаточный уровень качества проектирования в части обеспечения комфортности строящегося жилья и формирования архитектурного облика поселений Челябинской области;

- дефицит квалифицированных трудовых ресурсов в организациях, выполняющих работы в области градорегулирования, проектирования, строительстве, жилищно-коммунальном хозяйстве;

- недостаточно используемый научно-технический потенциал в жилищно-коммунальном и строительном комплексе, высокая изношенность (до 60 - 70 процентов) производственных мощностей большинства действующих предприятий промышленности строительных материалов;

Недоступность для многих семей Челябинской области улучшения жилищных условий, вызванная:

- высокой стоимостью готового и строящегося жилья;

- низкой платежеспособностью населения Челябинской области, в особенности населения сельских районов, моногородов;

- отсутствием механизмов поддержки со стороны федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области некоммерческих объединений граждан (жилищно-строительных кооперативов), выступающих застройщиками жилья для собственного потребления;

- недостаточной развитостью институтов долгосрочного жилищного кредитования;

- низкими объемами жилищного фонда социального использования, предоставляемого по договорам социального найма;

- отсутствием механизмов поддержки при строительстве и эксплуатации жилья, предоставляемого по договорам социального найма;

Недостаточный объем предложения жилья эконом-класса, прежде всего малоэтажного, обусловленный:

- недостатком сформированных земельных участков, обеспеченных объектами коммунальной, инженерной, транспортной и общественной инфраструктуры, недостаточным уровнем наличия документов территориального планирования у органов местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, разработка которых требует определенного периода времени и средств;

- низкой заинтересованностью органов местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, а в большинстве случаев и недостатком возможности у указанных органов местного самоуправления привлечения кредитных ресурсов для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой;

- нехваткой в ряде муниципальных образований Челябинской области мощностей тепло- и энергоснабжения;

- отсутствием у населения сформированной потребности в организации общественных объединений, выполняющих функции застройщика таких объектов.

Основные проблемы реализации государственной жилищной политики в Челябинской области связаны с изменением ситуации на рынке жилья и снижением объемов финансирования действующих программ или закрытие тех которые закончили свое действие. При этом новые программы открываются с меньшим объемом финансирования.

В результате уменьшается количество человек стоящих на очереди по улучшению жилищных условий, но из-за отсутствия или снижения объемов финансирования программ происходит снижение количества человек, которые получили жилье. А приостановка программы по переселению граждан, не позволило снести старое непригодное для жилья квартиры и дома.

Исходя из этого, необходимы мероприятия по снижению такой ситуации и принятие новых программ или реализации старых в полном объеме.

### ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ (НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ)

#### 3.1 Разработка рекомендаций по совершенствованию механизма реализации государственной жилищной политики

Очевидно, что часть проблем носит объективный экономический характер и требует изменения макроэкономических предпосылок, но другая часть может быть разрешена путем применения системных мер правового и институционального характера. Это предполагает как наличие разработанных стратегий развития в различных областях, так и глубокую проработанность государственной программы с позиций всех субъектов для обеспечения устойчивого и поступательного развития жилищного сектора.

В настоящий момент уже осуществляется стимулирование жилищного строительства за счет средств областного бюджета по ряду направлений:

1) инженерное обустройство районов массового индивидуального жилищного строительства и строительство инженерных коммуникаций к многоквартирным жилым домам в городских округах и муниципальных районах Челябинской области;

2) предоставление мер государственной поддержки гражданам при жилищном кредитовании;

3) предоставление мер государственной поддержки гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков в Челябинской области;

4) софинансирование расходных обязательств органов местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области по строительству муниципального жилья (для переселения граждан из жилищного фонда, непригодного для проживания);

5) реализация мероприятий в соответствии с Законом о Фонде ЖКХ;

6) оказание государственной поддержки предприятиям промышленности строительных материалов - гарантии по программам Министерства экономического развития Челябинской области;

7) реализация программ Министерства экономического развития Челябинской области, направленных на стимулирование производства строительных материалов.

Очевидно, что поддержка строительной отрасли точечна и недостаточна. В связи с этим объективна необходимость в разработке системных программ, позволяющих осуществить переход к устойчивому функционированию и комплексному развитию жилищной сферы, что в свою очередь определяет целесообразность использования программно-целевого метода для решения указанных проблем.

Приведенная статистика отражает лишь часть приведенных проблем в части эксплуатации жилищного фонда и жилищного строительства. Ведь проблемы развития жилищного фонда, наиболее остро обозначившиеся в последнее время, порождены не экономическим кризисом, а являются следствием системных диспропорций, накопленных как в советское время, так и за последние два десятилетия.

Динамика развития жилищной сферы в период до 2020 года будет определяться воздействием ряда факторов. В результате предпринятых в последние годы мер государственного регулирования и наличия неудовлетворенного платежеспособного спроса со стороны ряда категорий граждан ежегодные объемы ввода в эксплуатацию жилья будут расти, что позволит стабилизировать уровень цен на жилье в реальном выражении. При этом изменится структура предложения жилья за счет увеличения доли жилья эконом-класса, арендного жилья, а также жилья, вводимого жилищными и жилищно-строительными кооперативами. Получат дальнейшее развитие различные формы государственно-частного партнерства, в том числе при комплексном освоении территорий под жилую

застройку. Основным фактором, который будет сдерживать дальнейшие темпы роста ипотечного рынка, является дорожающее фондирование банковского сектора, что объясняется новым витком нестабильности на мировых финансовых рынках. Все это определяет существенные риски реализации государственной программы.

Ситуация в жилищно-коммунальном комплексе характеризуется ростом износа основных фондов, ростом аварийности, высокими потерями ресурсов и низкой энергоэффективностью. Вопросы жилищно-коммунального обслуживания занимают первые места в перечне проблем граждан как Челябинской области, так и России в целом. Без принятия срочных мер на государственном уровне правового и институционального характера переломить эти тенденции, обеспечить решение задачи повышения качества жилищно-коммунальных услуг для населения при обеспечении доступности тарифов на эти услуги не представляется возможным.

В связи с этим органы исполнительной власти Челябинской области и органы местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области должны сосредоточить усилия на решении двух приоритетных задач. Первая задача заключается в проведении в значительных объемах капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов с использованием средств собственников жилья, кредитных продуктов банков и различных механизмов государственной поддержки инициативных собственников жилья в энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. Решение этой задачи позволит создать более комфортную среду обитания граждан, снизить расходы на оплату энергоресурсов за счет повышения энергоэффективности жилых зданий. Вторая задача связана с техническим обновлением коммунальной инфраструктуры. Это позволит повысить качество предоставляемых населению Челябинской области коммунальных услуг, обеспечить высокую надежность их предоставления, создать технические и организационные возможности потребителю регулировать объемы потребляемых услуг и оплату по факту их

потребления. Решение этой задачи связано с принципиальным улучшением инвестиционного климата в коммунальном секторе. Для снижения инвестиционных рисков особое внимание будет уделено формированию долгосрочной тарифной политики. При этом политические ограничения, связанные с доступностью оплаты жилья и коммунальных услуг, будут формировать существенные риски реализации настоящей государственной программы.

Задача создания условий для улучшения гражданами жилищных условий требует совершенствования законодательной и нормативной правовой базы в жилищном секторе и стимулирования проведения преобразований на местах. Необходимость ускоренного перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы определяет целесообразность использования программно-целевого метода для решения указанных в пункте 5 настоящей государственной программы проблем, поскольку они:

- 1) отражены в основных направлениях Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. N 1662-р, а их решение позволяет обеспечить возможность улучшения жилищных условий и качества жизни населения, предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с функционированием систем жизнеобеспечения;

- 2) не могут быть решены в пределах одного финансового года и требуют значительных бюджетных расходов до 2015 года включительно;

- 3) носят комплексный характер, а их решение окажет существенное положительное влияние на социальное благополучие общества, общее экономическое развитие и рост производства.

Анализ рыночной конъюнктуры, среднесрочной экономической перспективы, долгосрочных стратегий развития страны позволяет определить ключевые направления государственной политики и институциональных преобразований в области жилищного строительства:

1) создание всеобъемлющих условий для формирования предложения жилья эконом-класса, соответствующего требованиям экономичности и энергоэффективности, с учетом увеличения доли малоэтажного и индивидуального жилья;

2) стимулирование государственного спроса путем реализации программ обеспечения жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно.

Исходя из указанных направлений, определены основные задачи государственной программы, направленные на повышение качества жизни населения Челябинской области и повышение качества жилищного фонда и жилищных и коммунальных услуг. Приоритеты и цели государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах

Приоритеты и цели государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах определены в соответствии с Указом, а также Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. N 1662-р.

Стратегическая цель государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах на период до 2020 года - создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни граждан в целом.

Приоритетами государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах, направленными на достижение указанной стратегической цели, являются:

1) снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья эконом-класса

В соответствии с Указом будут реализованы меры, направленные на снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов путем

увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья эконом-класса, организацию бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья эконом-класса при условии ограничения продажной цены на такое жилье, предупреждению и пресечению монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов.

В рамках данного приоритета будут реализованы общие меры по стимулированию строительства жилья эконом-класса, развитию некоммерческих форм жилищного строительства, в том числе жилищно-строительных кооперативов. Государственная политика в сфере поддержки массового жилищного строительства будет реализовываться путем повышения эффективности мер регулирования градостроительной деятельности и обеспечения жилищного строительства земельными участками, развития механизмов кредитования жилищного строительства, строительства инженерной и социальной инфраструктур, развития промышленной базы индустрии строительства и рынка строительных материалов, изделий и конструкций, реализации мер политики в сфере обеспечения безопасности строительства жилых зданий.

В целях развития конкуренции на рынках жилищного строительства и стройматериалов будут применяться меры, предусмотренные антимонопольным законодательством, а также реализованы меры по снижению барьеров для входа на рынок жилищного строительства новых участников, расширению возможностей доступа к заемному финансированию жилищного строительства.

Вопрос активизации жилищного строительства тесно связан с вовлечением в оборот земельных участков. Предусматривается совершенствование законодательного регулирования в целях создания механизмов вовлечения в хозяйственный оборот государственных и муниципальных земель в целях строительства, в том числе жилищного, а



также распространение практики в указанной сфере, в том числе опыта, накопленного Фондом "РЖС".

Государственная политика в сфере предоставления земельных участков для жилищного строительства и обеспечения таких земельных участков инженерной инфраструктурой направлена на поддержку формирования государственно-частного партнерства, обеспечивающего строительство и реконструкцию инженерной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями в увеличении объемов жилищного строительства.

Государственная политика в сфере развития промышленной базы индустрии строительства и рынка строительных материалов, изделий и конструкций направлена на внедрение современных индустриальных технологий жилищного строительства, создание благоприятных условий развития и повышения конкурентоспособности предприятий индустриального строительства.

Для создания условий развития жилищно-строительной кооперации необходимо внести изменения в законодательство, предусматривающие новые возможности для развития жилищно-строительной кооперации при многоэтажной и малоэтажной застройке, в том числе создание кооперативов органами государственной власти или органами местного самоуправления для обеспечения жильем приоритетных категорий граждан, а также различные формы государственной поддержки таких кооперативов, включая предоставление земельных участков на льготных условиях.

Рост доходов населения, опережающий рост цен на рынке жилья, сделает доступным приобретение жилья по рыночным ценам для группы населения, первоначально определенной как целевая группа для реализации приоритетного проекта, что позволит удовлетворять в рамках такого проекта спрос на жилье групп населения с более низкими доходами;

2) развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода

Планируется реализация мер по развитию двух сегментов рынка арендного жилья:

арендного жилищного фонда коммерческого использования;

арендного жилищного фонда некоммерческого использования.

В рамках развития арендного жилищного фонда коммерческого использования будут созданы условия для развития частного жилищного фонда, жилые помещения которого предоставляются, в первую очередь, внаем на длительный срок (более пяти лет), и интеграция сегментов арендного жилья (индивидуальных наймодателей и бизнес-наймодателей) при обеспечении равных условий для всех участников рынка.

В рамках развития арендного жилищного фонда некоммерческого использования будут созданы условия для строительства жилья в государственном и муниципальном жилищном фонде для предоставления по договору некоммерческого найма гражданам, которым недоступны приобретение жилья в собственность и наем частного жилья, но не имеющим права на наем жилья социального использования.

Развитие арендного жилищного фонда, предоставляемого по договорам некоммерческого найма, будет осуществляться путем:

обеспечения бесплатного предоставления специализированным некоммерческим организациям земельных участков для строительства арендных многоквартирных жилых домов;

предоставления государственных (муниципальных) гарантий при получении кредита специализированными некоммерческими жилищными организациями в целях строительства арендных многоквартирных жилых домов.

Меры по стимулированию реализации хозяйствующими субъектами инвестиционных проектов в сфере строительства арендного жилья как коммерческого, так и некоммерческого использования предполагают предоставление льготного налогового режима собственникам арендных многоквартирных и жилых домов, в том числе установление возможности

такими собственниками упрощенной системы налогообложения на основе патента, создание условий для использования механизма проектного среднесрочного кредитования строительства домов арендного жилищного фонда под залог земельного участка (права аренды на земельный участок) и строящихся жилых объектов, а также бесплатное предоставление земельных участков для строительства домов арендного жилищного фонда лицам, которым в рамках реализации проектов государственно-частного партнерства такие земельные участки предоставляются по результатам аукционов при условии предоставления жилых помещений в построенных домах по договору некоммерческого найма и по цене, не превышающей цены, определенной по результатам таких аукционов.

Кроме того, предполагается участие Фонда "РЖС" в предоставлении земельных участков для строительства домов арендного жилищного фонда и создании условий подключения построенных объектов к коммунальной инфраструктуре, а также участие Фонда ЖКХ в реализации программ по созданию некоммерческого арендного жилищного фонда в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 года, реконструкции ветхих домов.

В результате реализации указанных мер доля жилья, строящегося с целью предоставления по договорам аренды, должна составить к 2020 году не менее 10 процентов от общего объема введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов;

3) поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья

Основной формой поддержки указанных категорий граждан является предоставление социальных выплат на приобретение жилья, строительство индивидуального жилья, в том числе частичную или полную оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита на эти цели.

Предполагается осуществить корректировку порядка переселения граждан из аварийного жилищного фонда в целях повышения эффективности бюджетных расходов, направляемых на ликвидацию указанного жилищного фонда. Построенные в рамках областных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, финансируемых с использованием средств Фонда ЖКХ, многоквартирные дома для предоставления жилых помещений по договорам социального найма становятся собственностью муниципалитета и в местные бюджеты обеспечивается поступление доходов от предоставления жилых помещений внаем.

При этом размер расходов на реализацию мероприятий по расселению многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу (далее именуются – аварийные многоквартирные дома), будет дифференцирован в зависимости от уровня доходов переселяемых граждан и наличия у таких граждан прав пользования иными жилыми помещениями. Собственникам жилых помещений в подлежащих сносу аварийных многоквартирных домах, у которых есть иные жилые помещения, выплачивается только выкупная цена жилого помещения (исходя из оценки стоимости доли земельного участка под такими домами), что предусматривает наименьшие бюджетные расходы;

4) дальнейшее совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования

Планируется осуществлять дальнейшее развитие единой системы регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета объектов недвижимости в целях повышения эффективности и снижения рисков сделок на рынке жилья, в том числе усиления защиты зарегистрированных прав граждан на жилые помещения, сокращения времени и средств на оформление прав и сделок в жилищной сфере и в сфере ипотечного кредитования, использования обобщенных данных системы в качестве информационного источника для анализа рынка жилья всеми заинтересованными сторонами.

Государственная политика в сфере развития ипотечного жилищного кредитования в соответствии со Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. N 1201-р, направлена на повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, кредитов для застройщиков, снижение и эффективное распределение рисков кредитования между всеми участниками рынка, расширение ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования за счет приоритетного развития внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг. Планируется осуществить разработку долгосрочных мер, направленных на совершенствование законодательства с целью развития рынка ипотечных ценных бумаг, в том числе развитие депозитарного учета и введение номинального держателя закладных, введение особого режима банковских счетов с целью защиты прав владельцев ипотечного покрытия, а также совершенствование процедуры обращения взыскания на заложенные жилые помещения. Будет продолжено развитие институтов страхования ответственности заемщика по ипотечным жилищным кредитам за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату ипотечного жилищного кредита, а также страхования финансовых рисков кредитора;

5) повышение энергоэффективности объектов коммунального хозяйства

В соответствии с Указом будут реализованы меры по обеспечению благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства в целях решения задач модернизации и повышения энергоэффективности объектов коммунального хозяйства, в том числе установление долгосрочных (не менее чем на три года) тарифов на коммунальные ресурсы.

Будут внедрены новые кредитно – финансовые механизмы в сфере развития и модернизации коммунальной инфраструктуры, разработанные с учетом опыта реализации федеральной целевой программы "Жилище" на

2002 - 2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. N 675 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 – 2010 годы". Данные механизмы должны предусматривать установление стандартов привлечения заемных средств и унифицированных процедур взаимодействия органов местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, предприятий жилищно-коммунального хозяйства, девелоперов, банков для развития и реконструкции коммунальной инфраструктуры, а также содействие в привлечении заемного финансирования для развития и реконструкции коммунальной инфраструктуры.

В целях обеспечения населения питьевой водой, соответствующей требованиям безопасности и безвредности, установленным санитарно-эпидемиологическими правилами, особое внимание будет уделено модернизации систем водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

В результате будут созданы благоприятные условия для реализации инвестиционных проектов на основе государственно-частного партнерства, что позволит осуществить масштабную модернизацию систем коммунальной инфраструктуры с использованием энергоэффективных и экологически чистых технологий, повысить надежность и эффективность производства и поставки коммунальных ресурсов.

Перед Челябинской областью поставлена задача значительного увеличения объемов жилищного строительства, которую возможно решить лишь путем развития массового строительства жилья не только многоэтажного, но в большей степени за счет развития малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, характеризующегося переходом от точечной застройки к линейно-протяженным структурам малоэтажных поселений вокруг городов и вдоль транспортных артерий, а также реализацией проектов комплексного освоения и развития территорий в целях жилищного строительства в пригородах больших и малых городов, а также в сельских поселениях.

Существенным препятствием для развития массового жилищного строительства продолжает оставаться ограниченность возможностей обеспечения земельными участками и необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

Малоэтажное домостроение обладает рядом существенных преимуществ перед традиционным для России строительством многоэтажного жилья, а именно:

динамичностью: более низкие финансовые затраты и более короткие сроки запуска предприятий по производству строительных материалов, что позволяет своевременно запускать необходимые производственные мощности;

экономичностью: снижение себестоимости и сроков строительства, повышение степени готовности строящихся объектов, строительство автономных систем инженерного обеспечения строящихся поселков в виде обособленных имущественных комплексов, что исключает влияние затрат на себестоимость строительства, быстрое создание производственной инфраструктуры, а также низкая капиталоемкость и материалоемкость, экономия эксплуатационных затрат;

экологичностью: использование в качестве строительных материалов экологически чистого сырья, практически безотходное производство, размещение жилых комплексов в экологически благоприятных районах;

теплоэффективностью: стена деревянного панельно-каркасного дома с эффективным утеплителем при средней толщине 300 миллиметров полностью соответствует требованиям строительных норм.

При проведении достаточных мероприятий по поддержке малоэтажного строительства на региональном и муниципальном уровнях его темпы возможно значительно увеличить.

### 3.2 Оценка и прогноз мероприятий по совершенствованию государственной жилищной политики

Для оценки эффективности реализации государственной жилищной политики оценим эффективность реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области.

"Переселение в 2015 - 2017 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городе Челябинске".

Основная цель и задачи программы:

Основными целями программы являются создание муниципальным образованиям Челябинской области условий для переселения граждан из аварийных многоквартирных домов, уменьшение аварийного жилищного фонда Челябинской области, признанного аварийным по состоянию на 1 января 2012 года.

Основными задачами программы являются:

- 1) формирование жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- 2) обеспечение жилищных прав граждан, проживающих в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, находящихся в аварийных многоквартирных домах;
- 3) обеспечение жилищных прав собственников изымаемых жилых помещений, находящихся в аварийных многоквартирных домах;
- 4) стимулирование малоэтажного жилищного строительства;
- 5) переселение жителей аварийных многоквартирных домов.

На рисунке 19 представим описание программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.





Рисунок 19 – Описание программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

На основе (рисунка 19) опишем эту программу.

Система мероприятий программы

Мероприятия программы направлены на реализацию поставленных задач и включают в себя организационные и финансовые мероприятия, осуществляемые за счет средств областного бюджета.

На I этапе реализации программы:

1) Органы местного самоуправления Челябинской области в соответствии с выбранным гражданами способом переселения заключают предварительные соглашения с собственниками изымаемых жилых помещений, находящихся в аварийном многоквартирном жилом доме, о предоставлении взамен изымаемых жилых помещений других жилых помещений муниципального жилищного фонда или о выплате возмещения за изымаемое жилое помещение;

2) Государственный заказчик программы и органы местного самоуправления в порядке, установленном Федеральным законом проводят торги на выполнение работ по строительству жилых многоквартирных домов и домов или на приобретение у застройщиков жилых помещений в таких домах;

3) Государственный заказчик программы и органы местного самоуправления заключают государственные и муниципальные контракты с застройщиками на строительство жилых многоквартирных домов, в том числе долевого, или на приобретение жилых помещений в многоквартирных домах.

4) В случае если стоимость одного квадратного метра превышает цену приобретения, финансирование таких расходов на оплату превышения осуществляется за счет средств областных и местных бюджетов. В случае предоставления жилого помещения площадью большей аварийного оплата площади превышения осуществляется за счет средств областных и местных бюджетов.

5) Жилые помещения, приобретенные (построенные) в рамках государственных контрактов, передаются из государственной собственности Челябинской области в муниципальную собственность.

На II этапе организационные мероприятия, осуществляемые органами местного самоуправления, должны быть направлены на:

1) Определение рыночной стоимости изымаемого жилого помещения, находящегося в собственности граждан.

2) Заключение с собственниками договоров мены в соответствии с заключенными предварительными соглашениями о предоставлении взамен изымаемых жилых помещений других жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) Предоставление нанимателям изымаемых жилых помещений равнозначных жилых помещений по договорам социального найма.

4) При согласии собственника с ним заключается договор мены, в соответствии с которым ему предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, равнозначное освобождаемому жилому помещению.

Объем финансирования программы в 2015 – 2017 годах – 308432,097 тыс. рублей, в том числе за счет средств:

- 1) Фонда – 159943,857 тыс. рублей;
- 2) областного бюджета – 138283,621 тыс. рублей;
- 3) бюджета города – 10204,619 тыс. рублей.

На рисунке 20 представлен объем финансирования.

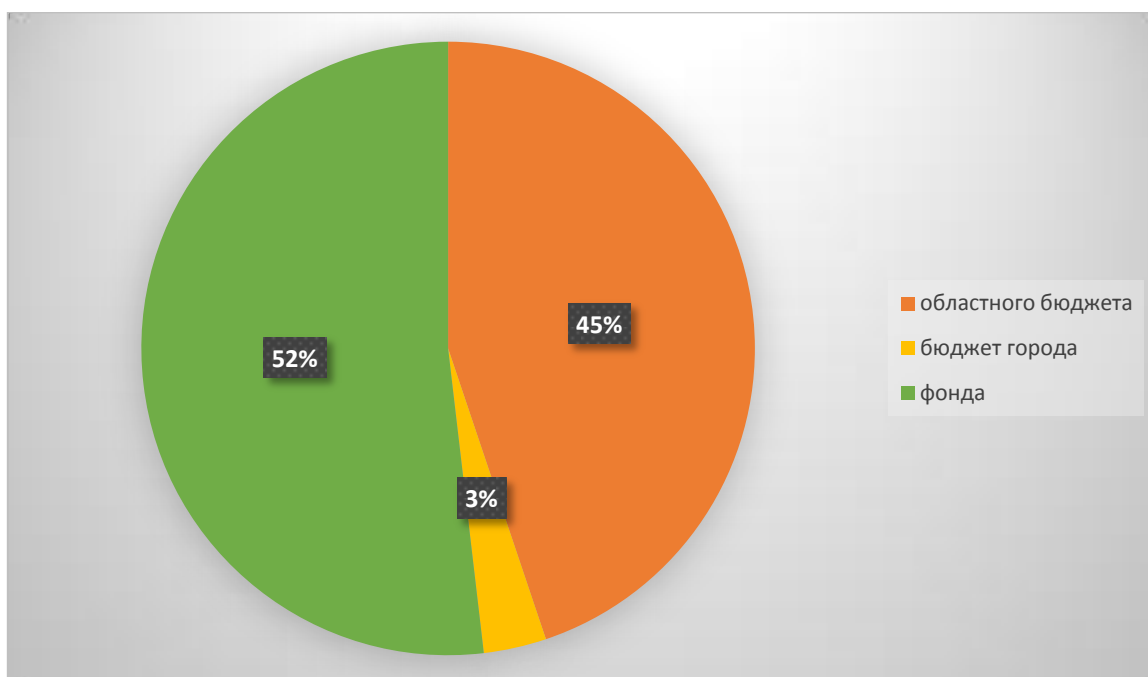


Рисунок 20 – Объем финансирование программы в 2015 – 2017 годах.

Источниками финансирования программы являются средства областного бюджета соответствующего финансового года.

Средства областного бюджета предоставляются местным бюджетам в виде субсидий в пределах утвержденных бюджетных ассигнований на основании договоров между государственным заказчиком Программы и

органами местного самоуправления, в соответствии с распределением субсидий муниципальным образованиям.

Реализация средств областного бюджета определяется нормативными сроками строительства.

Для предоставления 705 гражданам жилых помещений общей площадью 11 655,00 кв. метра требуется направить 300 000,00 тыс. рублей областного бюджета.

Средства областного бюджета расходуются на предоставление гражданам жилых помещений, равнозначных ранее занимаемым жилым помещениям.

Объем финансирования Программы определяется как произведение расселяемой площади жилых помещений на территории каждого муниципального образования.

Таблица 5 – Динамика результата реализации жилищной политики

|  | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Жилищный фонд – всего  | 84296,6 | 85994,3 | 87445,5 | 88453,4 |
| Городской жилищный фонд  | 68895,2 | 70187,8 | 71265,0 | 72167,1 |
| Сельский жилищный фонд - всего   | 15401,4 | 15806,5 | 16180,5 | 17198,2 |
| Аварийный жилищный фонд, тыс. м2   | 951,0   | 922,2   | 883,2   | 793,4   |
| в сельских населенных пунктах  | 307,4   | 303,3   | 300,6   | 298,2   |
| в городах и поселках городского типа   | 643,6   | 618,9   | 582,6   | 554,9   |
| Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади жилых помещений, процентов | 1,1     | 1,1     | 1,0     | 1,0     |

Удельный вес аварийного жилищного фонда на протяжении трех лет находится на одном уровне 1,1 %. Аварийный жилищный фонд в городах больше, чем в сельских населенных пунктах. Жилищный фонд увеличивается и в 2016 году составляет 87445,5 тыс. квадратных метров, а аварийный жилищный фонд уменьшается - 883,2 тыс. квадратных метров

Успешная реализация Программы позволит переселить в 2013 - 2017 годах за счет средств областного бюджета 12222 человек, проживающих в аварийных домах общей площадью 191655,33 кв. метра.

Вывод по разделу 3.

Таким образом можно сделать вывод, что государство направляет свои силы на:

- снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья эконом-класса,
- развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
- поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья;
- дальнейшее совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования;
- повышение энергоэффективности объектов коммунального хозяйства; программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области является эффективной. Динамика удельного веса аварийного жилищного фонда не меняется и составляет 1,1%.

Жилищный фонд увеличивается и в 2016 году составляет 87445,5 тыс. квадратных метров, а аварийный жилищный фонд уменьшается - 883,2 тыс. квадратных метров. До 2017 года планируется переселение 12222 человек.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищная политика это политика государства направленная на развитие и сохранение жилищного фонда в каждом муниципальном образовании, а также на обеспечение граждан жильем в соответствии с действующим законодательством и разработанными нормативами. Главной целью жилищной политики является повышение уровня обеспеченности граждан собственным жильем на основе формирования рынка доступное жилья. Решение данной цели требует взаимоувязанного рассмотрения вопросов увеличения платежеспособного спроса населения и возможностей его удовлетворения на рынке за счет существующего жилья и через увеличение объемов жилищного строительства.

В рамках диплома разработан алгоритм, на основе которого проведен анализ и сделано следующее заключение.

Основную диспропорцию на рынке нового жилья оказывает соотношение спроса, предложения и цены на рынке в поселках. Ведь если в 2013 году и 2014 году за счет программ по переселению с п. Роза г. Коркино и из аварийного жилья удавалось лишние квадратные метры направить на переселенцев. То в 2015 году строительство на поселках идет, в том числе и частное, а спроса нет. При этом по центру города при заданных ценах, а их строительные компании не поднимают несмотря на повышение цен на строительные материалы, боясь падения спроса более менее стабильно и соотношение спроса близко к предложению. При этом несмотря на разницу в соотношении спроса и предложении на рынке нового жилья, более печальная картина на рынке старого жилья. К 2015 году наблюдаем, что даже при снижении цен на рынке вторичного жилья, спрос значительно ниже, чем предложение, как в центре Копейского городского округа, так и в поселках. При этом цены на жилье снижаются и на первичном и на вторичном рынке жилья.

Помимо изменения на рынке жилья происходит снижение объемов финансирования по программам жилищной политики. При этом основное снижение было связано с закрытием или приостановкой двух программ: Областная целевая программа «Переселение граждан из зоны развития активных оползневых процессов, строительство социальной и инженерной инфраструктуры, рекультивация земель в районе угольного разреза «Коркинский» и «Обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Это отразилось и на снижении показателей результативности по программам. Так происходит снижение результативности по переселению из аварийного жилья и результативность по предоставлению жилья для молодых семей и работников бюджетной сферы. Замедляется процесс годового ввода жилья и сдача объектов.

И несмотря на это произошел рост с 19,2 кв.м. до 20,58 кв.м. это при росте населения. В целом по городу соблюдается норматив в размере 18 кв.м. на человека. При этом средняя зарплата человека позволяет купить за месяц 90,43% от 1 кв.м. нового жилья и 87,94% от 1 кв.м. жилья на вторичном рынке. А при организации градостроительства имеется генеральный план застройки позволяющий осуществлять строительство жилья на территории г. Копейска с учетом планирования инженерной инфраструктуры. И для содействия жилищному строительству администрация осуществляет выделение земель.

Следовательно, в целом ситуация по реализации жилищной политики напрямую связана с объемами финансирования и наличием средств у населения на покупку жилья.

Реализация этих мероприятий позволяют повысить результативность реализации жилищной политики. При этом каждое из мероприятий обходится бюджету в определенную сумму, поэтому реализовать все мероприятия очень сложно. Исходя из этого в рамках дипломной работы, оценивается эффективность одного мероприятия. Мероприятие направлено

на содействие в получение льготных кредитов молодым семьям. За счет реализации мероприятия наблюдаем улучшение эффективности реализации жилищной политики. Помимо этого увеличиться спрос на рынке вторичного жилья.

Государство направляет свои силы на:

- снижение стоимости одного квадратного метра жилья путем увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья эконом-класса,

- развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

- поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья;

- дальнейшее совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования;

повышение энергоэффективности объектов коммунального хозяйства; программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области является эффективной. Динамика удельного веса аварийного жилищного фонда не меняется и составляет 1,1%.

Жилищный фонд увеличивается и в 2016 году составляет 87445,5 тыс. квадратных метров, а аварийный жилищный фонд уменьшается - 883,2 тыс. квадратных метров. До 2017 года планируется переселение 12222 человек.

В рамках дипломной работы разработан алгоритм государственной жилищной политики.

Выделены основные цели и задачи государственной жилищной политики:

- охарактеризовать методики анализа показателей результативности государственной жилищной политики;



- рассмотреть отечественный и зарубежный опыт реализации государственной жилищной политики;
- разработать алгоритм анализа и оценки результативности государственной жилищной политики;
- проанализировать рынок жилья (на примере Челябинской области);
- проанализировать показатели результативности государственной;
- жилищной политики на основе действующих программ развития;
- жилищного хозяйства (на примере Челябинской области);
- определить проблемы реализации государственной жилищной;
- политики (на примере Челябинской области) и предложить рекомендации по их решению;
- разработать рекомендации по повышению результативности государственной жилищной политики (на примере Челябинской области);
- оценить эффективность мероприятий по повышению результативности государственной жилищной политики.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // КонсультантПлюс. – 2016.

2. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ ред. от 15.02.2016// КонсультантПлюс. – 2016.

3. "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" 2014г. № 323// КонсультантПлюс. – 2016.

4. О Совете при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья: Указ Президента РФ от 27 июля 2013г. № 651 (ред. от 15.01.2016) // КонсультантПлюс. – 2016.

5. Закон Челябинской области от 25 мая 2006 г. N 22-ЗО "Устав (Основной Закон) Челябинской области" //КонсультантПлюс. – 2016.

6. Жилищное право Российской Федерации : учебник / И. Л. Корнеева. 2011 – 457 с.

7. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России Тихонова Н.Е., Акатнова А.М., Седова Н.Н. // Социс. №1. – 2015.

8. Государственное регулирование развития рынка ипотечного жилищного кредитования / Лебедев Ю.А., Ширяева Ю.С., Козлова Ю.С. // Государственная власть и местное самоуправление, 2013. – №10.

9. Романов, В. Н. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие / В. Н. Романов, В. В. Кузнецов. – Ульяновск: УлГТУ, 2014. – 153 с.
10. Социальная защита семьи: совершенствование механизма правового регулирования: учебник / под ред. О.Н. Петюковой. – М.: Деловой двор, 2015.
11. Яновский, В.В. Государственное и муниципальное управление. Введение в специальность : учебное пособие / В.В. Яновский, С.А. Кирсанов. - 3-е изд., стер. - М.:
12. Экономическая теория: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / под ред. И.П. Николаевой. – ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – 527 с.
13. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2014.
14. Райзберг, Б.А. Государственное управление экономическими и социальными процессами: Учеб. Пособие / Райзберг Б.А. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 384 с.
15. Салливан, А. Экономика города: учебник / А. Салливан. – М.: Инфра –М, 2013. – 706с.
16. Пузанов, А. Жилищная политика в России – мифы, заблуждения и реальность//Имущественные отношения в России. – 2006. – №10
17. Экономический словарь терминов и понятий: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.fin-all.ru/>
18. Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-finansovogo-obespecheniya-zhilishchnoy-politiki>
19. Сайт правительства Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravmin74.ru>

20. Сайт официальной статистики Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

[http://chelstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/adg/ru/statistics/population/](http://chelstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/adg/ru/statistics/population/)

21. Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики: [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-finansovogo-obespecheniya-zhilischnoy-politiki>

22. Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики: [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-finansovogo-obespecheniya-zhilischnoy-politiki>

23. Сайт Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gov.spb.ru>.

24. Жилищная политика в России. Жилищная энциклопедия. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://help-realty.ru/zhilischnaya\\_entsiklopediya/page97.html](http://help-realty.ru/zhilischnaya_entsiklopediya/page97.html)

25. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.rosim.ru](http://www.rosim.ru).

