

УДК 332.85

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ»

© *Бальчунас Оюна Сергеевна*

аспирант, Байкальский институт природопользования СО РАН
670047, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 6
E-mail: oyunabalchunas@yandex.ru

Высокая социальная значимость жизнеобеспечивающих функций жилищной сферы обуславливает необходимость государственного вмешательства в сферу обеспечения доступности комфортного жилья. В статье использованы методы анализа документов и статической информации, вторичный анализ проведенных социологических исследований. Определены основные проблемы реализации программы «Жилье для Российской семьи». Предложены меры по повышению эффективности ее реализации.

Ключевые слова: жилищная сфера, жилищная обеспеченность, качество жизни, социально-экономическое развитие.

Высокая социальная значимость жизнеобеспечивающих функций жилищной сферы обуславливает необходимость государственного вмешательства в сферу обеспечения доступности комфортного жилья. В целом качество жилищных условий оказывает большое влияние на оценку человеком своего качества жизни, сравнимое с влиянием денежных доходов на уровень благосостояния [1]. Проблема жилищной обеспеченности в нашей стране всегда была актуальной, поэтому задачи обеспечения доступности комфортного жилья для граждан рассматриваются государством как приоритетные.

Несмотря на внушительное количество работ, исследующих вопросы обеспечения доступности жилья, в научной литературе практически отсутствует системный взгляд на решение данной проблемы. Недостаточно изучены проблемы реализации государственной программы обеспечения жильем.

В последнее время бурно развивается нормативно-правовая база решения жилищной проблемы, за последние два года принято 18 федеральных нормативных правовых документов, регулирующих основные условия и меры реализации Программы «Жилье для Российской Семьи» (Программа). Законодательно определены дополнительные условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса: критерии благоустроенности, общей площади, энергоэффективности, обеспеченности социальной и коммунально-бытовой инфраструктурой, территориальной доступности, внутренней отделки, инженерного оборудования, условий для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп [4]. Программа реализуется в 70 субъектах Российской Федерации с середины 2015 года на основании принятых региональных нормативных правовых актов.

В Республике Бурятия для участия в Программе отобрано 8 застройщиков, из них 7 проектов многоквартирной жилищной застройки в г. Улан-Удэ, 1 — индивидуальной жилищной застройки в Иволгинском районе. По данным

Росстата, по состоянию на конец 2015 года на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоят 2,612 тыс. семей (включая одиноких граждан), из них улучшили жилищные условия 135 тыс. семей, что составляет 5 % от общего числа семей, состоявших на учете [8]. По Республике Бурятия на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоят 33 тыс. семей, из них улучшили жилищные условия 1,3 тыс. семей, что составляет 4 % от общего числа семей, состоявших на учете. Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что существующие жилищные программы не позволяют обеспечить жильем нуждающиеся семьи.

Автором проведена типологизация участников программы по следующим признакам: социальному положению, обеспеченности жилым помещением, месту работы. Законодательством определен достаточно широкий круг участников Программы и возможность участия не только нуждающихся в жилых помещениях, но и граждан, имеющих жилье и желающих улучшить свои жилищные условия. На практике граждане, изъявившие желание стать участниками, могут быть отнесены сразу к нескольким категориям, что говорит об отсутствии ограничения права граждан на участие в Программе.

По состоянию на 30.09.2016 г. в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, реализуемой на территории Республики Бурятия, включены 346 граждан, из них 313 — по г. Улан-Удэ. Однако право на участие в Программе с заключением договора участия в долевом строительстве на приобретенное жилье реализовано только 30 гражданами, что составляет менее 10 % от общего числа участников Программы, на 1224 м² жилья. В сравнении, общая площадь заявленного застройщиками по Программе жилья составляет 129,2 тыс. м² [6]. Таким образом, доля приобретенного участниками Программы жилья составляет 1%.

Информирование населения о возможности участия в Программе осуществляется органами государственной власти и местного самоуправления в достаточной степени. По отчетам ведомств, с начала реализации Программы в Республике Бурятия проведено более 90 различных мероприятий, информирование проводится посредством СМИ, на официальных сайтах в сети Интернет, путем проведения информационных семинаров и собраний, выездных туров на строительные площадки жилищных застроек.

Основной проблемой реализации Программы является низкая платежеспособность населения. Одним из факторов, определяющих платежеспособность потенциальных потребителей, являются их доходы. Официальная статистика динамики денежных доходов и расходов населения показывает уменьшение денежных доходов, превышение денежных расходов над доходами в целом по Российской Федерации и в частности по Республике Бурятия. По данным Бурятстата, в январе-июле 2016 г. денежные доходы населения уменьшились по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. на 1,3 %. Превышение денежных расходов населения над доходами составило 3896,8 млн рублей [3], что, естественно, негативно сказывается на платежеспособном спросе населения и ведет к уменьшению накопления сбережений. Одним из ключевых показателей для рынка жилья являются располагаемые денеж-

ные доходы, которые считаются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен. По оперативным данным Бурятстата, в январе-июле 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года реальные располагаемые доходы уменьшились на 7,9 % [3].

Одним из факторов, формирующим потенциальный спрос на рынке жилья может считаться самооценка населением материального положения и перспективные прогнозы его изменения. Группой исследователей БИП СО РАН в 2013 г. проведено комплексное социологическое исследование по оценке уровня социально-экономического развития и качества жизни Республики Бурятия. Структура ответов на вопрос «Как бы Вы оценили материальное положение Вашей семьи?» свидетельствует о том, что у 5,8% респондентов денег не хватает даже на еду, у 19,6% — хватает только на еду, у 33,2% — хватает только на еду и одежду, для 30,2% проблемой становится покупка товаров длительного пользования. Ответы на вопрос «Как Вы считаете, как изменится материальное положение Вашей семьи в ближайшие 5 лет?» распределились следующим образом: 40,6% респондентов ожидают, что материальное положение улучшится, 22,9% — не изменится, 6,3% — ухудшится, треть респондентов затруднились ответить [2]. Таким образом, можно сделать вывод об отсутствии у большей части населения реальной возможности приобретения жилья за счет собственных средств и нестабильности материального положения населения.

Доступность финансирования также является одним из факторов, определяющим спрос на рынке жилья. Возможность приобрести жилое помещение за счет собственных средств имеется только у 27% населения, а в реальных сделках участвует менее 25% от этого числа. Также источником финансирования является ипотечное кредитование. За последние годы доля сделок, связанных с приобретением жилья за счет ипотечного кредита составила 3,5% ВВП и выросла до 25%. Но это все равно намного меньше, чем в развитых странах. В соответствии со «Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», ипотечное жилищное кредитование должно стать доступным для 60% граждан, а к 2020 г. эта доля должна увеличиться до 50% [7].

В рамках Программы кредитными организациями предлагается сниженная процентная ставка по ипотечным кредитам на приобретение жилья — от 10,3% в зависимости от размера первоначального взноса, срока кредитования и других дополнительных условий, устанавливаемых кредитными организациями. Участниками Программы являются 6 кредитных организаций, включая АО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия».

Ипотечное кредитование можно рассматривать, в том числе, и как инвестиции в жилищную сферу. Таким образом, кроме содействия обеспечению населения жильем, оно является фактором, положительно влияющим на экономику за счет увеличения занятости населения, развития строительной, ресурсоснабжающей, жилищно-коммунальных отраслей.

Негативным фактором, влияющим на активность участия населения в Программе, является высокая стоимость 1 кв.м. жилья экономического клас-

са — 35 тыс. руб. в сравнении со средней ценой жилья на рынке Республики Бурятия. Согласно данным Бурятстата средняя цена 1 м² на первичном рынке составляет 38,81 тыс. руб. [7]. Мониторинг средней цены на первичном рынке жилья показал, что фактическая стоимость жилых помещений с учетом отдаленности проектов жилищных застроек Программы от центра города составляет от 28 до 32 тыс. руб. за 1 м² в черновом варианте, без отделки жилого помещения. Следует отметить, что отдаленность проектов жилищных застроек, а соответственно неразвитая социальная инфраструктура, участвующих в Программе, также влияет на принятие гражданами решения об участии в Программе.

Таким образом, нами определены следующие проблемы реализации Программы в Республике Бурятия: низкая платежеспособность населения; высокая стоимость 1 м² жилья экономического класса в сравнении со средней ценой жилья на рынке недвижимости Республики Бурятия; отдаленность проектов жилищных застроек, отобранных для участия в Программе. Очевидно, что реализация Программы осуществляется с проблемами, основным показателем низкой результативности которой является количество граждан, заключивших договора участия в долевом строительстве — 1% от числа граждан, состоящих в сводном реестре и изъявивших желание принять участие в Программе.

Для успешной реализации Программы в Республике Бурятия, по мнению автора, требуется принять следующие меры на государственном уровне:

– возможность предоставления социальной выплаты в рамках Программы льготным категориям граждан: ветераны боевых действий; инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов; многодетные семьи, имеющие трех и более несовершеннолетних детей; граждане, переселившиеся из-за рубежа и получившие гражданство РФ; граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Государственная поддержка граждан, которых можно отнести к социально незащищенным категориям, при этом не являющихся малоимущими гражданами, позволит дать им реальную возможность участия в Программе,

– дифференциация стоимости 1 м² жилого помещения в зависимости от места расположения жилищной застройки, соответственно, снижение стоимости 1 кв.м. жилых помещений в многоквартирных домах и домах индивидуальной жилищной застройки в отдаленных микрорайонах. Указанная мера позволит гражданам с разным уровнем доходов принять участие в Программе,

– государственная поддержка рынка ипотечного кредитования: снижение реальной процентной ставки по ипотеке, снижение первоначального взноса заемщика, государственная поддержка банков, предоставляющих ипотечный кредит.

Литература

1. Дагбаева С. Д.-Н. Качество жизни населения: технологии анализа и управления. — Улан-Удэ: Изд-во ВСГТУ, 2011. — 280 с.
2. Дагбаева С. Д.-Н., Хандажапова Л. М., Лубсанова Н. Б. Социальное измерение экономической политики // Научное обозрение. — 2016.- №5. — С. 84.

3. Денежные доходы и расходы населения в Республике Бурятия // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия [Электронный ресурс]. URL: http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/ru/statistics/standards_of_life/ (дата обращения: 13.09.2016).

4. Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 03.10.2016).

5. Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р «Об утверждении стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г.» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.10.2016).

6. Сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, реализуемой на территории Республики Бурятия // Данные Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия.

7. Средние цены и индексы цен на рынке жилья по Республике Бурятия в III квартале 2016 года // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия [Электронный ресурс]. URL: http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/resources/a85663804e912647831ef30d534aab22/16-06-12%D0%B0.htm (дата обращения: 19.10.2016)

8. Число семей, состоящих на учете на получение жилья, число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия // Федеральная служба государственной статистики РФ [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing (дата обращения: 13.09.2016).

THE PROBLEMS OF PROGRAMME'S IMPLEMENTATION «HOUSING FOR RUSSIAN FAMILIES»

Oyuna S. Balchunas

graduate student, Baikal Institute of Environmental management
in Russian Academy of Science
6Sakhyanovast., Ulan-Ude, 670047 Russia
E-mail: oyunabalchunas@yandex.ru

A high social importance of life-supporting functions of the housing sector necessitates government intervention in the sphere of ensuring the availability of comfortable housing. The paper used the methods of document analysis and static information, secondary analysis of sociological research. The main problem of implementation of the program "Housing for Russian family". Measures to improve the efficiency of its implementation.

Keywords: housing, quality of life, economic and social development.