

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Е.В. Зандер
«___» _____ 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»

38.03.04.11 – «Региональное управление»

Совершенствование государственного управления в жилищной сфере
Красноярского края

Руководитель _____ старший преподаватель Е. Г. Смолина
подпись, дата

Консультант _____ д-р экон. наук, профессор Е. В. Зандер
подпись, дата

Выпускник _____ И. С. Кушнарев
подпись, дата

Красноярск 2019

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Совершенствование государственного управления в жилищной сфере Красноярского края» содержит 72 страницы текстового документа, 1 приложение, 1 формулу, 41 использованный источник, 10 таблиц, 6 иллюстраций.

ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА, СТРОИТЕЛЬСТВО, ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА, ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРОГРАММЫ, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Объектом исследования является проводимая органами государственного и муниципального управления жилищная политика Красноярского края. В качестве предмета исследования выступает совершенствование государственного управления в жилищной сфере Красноярского края.

Цель работы – анализ государственного регулирования жилищной сферы Красноярского края и поиск путей совершенствования проводимой жилищной политики.

Задачи работы: изучить систему государственного регулирования жилищной сферы в России; сделать анализ управления жилищной сферой Красноярского края, результатом которого будет перечень выявленных проблем; разработать предложения по совершенствованию реализации жилищной политики в Красноярском крае.

В результате проведенного анализа управления жилищной сферой Красноярского края были выделены такие проблемы, как недостаточно высокая обеспеченность населения жилой площадью, необходимость повышения доступности жилья для отдельных категорий граждан, ориентация населения на приобретение квартир с малой площадью, высокая доля аварийного жилищного фонда, ошибки при осуществлении градостроительного планирования.

Итогом данной работы являются следующие предложения по совершенствованию государственного управления в жилищной сфере региона: пересмотр плановых показателей государственных программ развития, введение новых программ ипотечного кредитования, развитие рынка аренды жилья.

ABSTRACT

Final qualifying work on "Improving public administration in the housing sector of the Krasnoyarsk territory" contains 72 pages of a text document, 1 Annex, 1 formula, 41 sources used, 10 tables, 6 illustrations.

HOUSING CONSTRUCTION, HOUSING POLICY, HOUSING AFFORDABILITY, GOVERNMENT PROGRAMS, MORTGAGE LENDING, THE RENTAL MARKET

The object of the study is the housing policy of the Krasnoyarsk territory carried out by the state and municipal authorities. The subject of the study is the improvement of public administration in the housing sector of the Krasnoyarsk territory.

The aim of the work is to analyze the state regulation of the housing sector of the Krasnoyarsk territory and to find ways to improve the housing policy.

Objectives: to study the system of state regulation of the housing sector in Russia; to analyze the management of the housing sector of the Krasnoyarsk territory, which will result in a list of identified problems; to develop proposals for improving the implementation of housing policy in the Krasnoyarsk region.

As a result of the analysis of housing management in the Krasnoyarsk region, such problems as insufficient provision of residential space, the need to increase the availability of housing for certain categories of citizens, the orientation of the population to purchase apartments with a small area, a high proportion of emergency housing, errors in the implementation of urban planning were identified.

The result of this work is the following proposals to improve public administration in the housing sector of the region: the revision of the planned indicators of state development programs, the introduction of new mortgage lending programs, the development of the rental market.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| Введение..... | 3 |
| 1 Система государственного регулирования жилищной сферы в России | 6 |
| 1.1 Нормативно-правовое обеспечение управления жилищной сферой | 6 |
| 1.2 Система органов власти в сфере осуществления жилищной политики. | 14 |
| 1.3 Методы и инструменты регулирования жилищной политики..... | 19 |
| 2 Анализ управления в жилищной сфере Красноярского края..... | 29 |
| 2.1 Анализ показателей жилищной обеспеченности и доступности жилья в Красноярском крае..... | 29 |
| 2.2 Оценка состояния и качества объектов жилищного строительства в Красноярском крае..... | 39 |
| 2.3 Проблемы реализации жилищной политики Красноярского края | 46 |
| 3 Пути совершенствования жилищной политики Красноярского края | 50 |
| 3.1 Совершенствование реализации целевых программ развития жилищной сферы Красноярского края..... | 50 |
| 3.2 Содействие доступности ипотечного кредитования | 55 |
| 3.3 Развитие рынка аренды жилья..... | 59 |
| Заключение | 63 |
| Список использованных источников | 66 |
| Приложение А | 71 |

ВВЕДЕНИЕ

Осуществление управленческой деятельности в жилищной сфере является неотъемлемой частью социально-экономического развития страны. Она включает в себя совокупность взаимоувязанных целей, программ, инструментов и механизмов государственного и муниципального управления, воздействие и правильное использование которых содействует улучшению жилищных условий населения и развитию предпринимательской деятельности в данной сфере.

Уровень жизни населения напрямую зависит от имеющихся жилищных условий. Их характеристики позволяют судить об экономическом развитии страны, поэтому органы государственной власти и местного самоуправления должны стремиться к проведению оптимальной и наиболее эффективной жилищной политики.

Актуальность выбранной темы работы обусловлена тем, что государственное управление в жилищной сфере призвано удовлетворить потребности жителей Красноярского края в жилье и обеспечить доступность его приобретения. Сегодня средний уровень обеспеченности жильем в России и Красноярском крае значительно ниже уровня, установленного Всемирной организацией здравоохранения, что обуславливает важность изучения возможностей совершенствования государственного управления в жилищной сфере.

Органам государственной и муниципальной власти необходимо выявлять проблемы реализуемой жилищной политики, устранять и минимизировать их влияние на результаты управленческой деятельности.

Целью данной выпускной квалификационной работы является анализ государственного регулирования жилищной сферы Красноярского края и поиск путей совершенствования проводимой жилищной политики.

Объектом исследования является проводимая органами государственного и муниципального управления жилищная политика Красноярского края. В качестве предмета исследования выступает совершенствование государственного управления в жилищной сфере Красноярского края.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие задачи:

1. Изучить нормативно-правовое обеспечение управления жилищной сферой.
2. Рассмотреть систему органов власти, осуществляющей государственное регулирование жилищной сферы.
3. Изучить методы и инструменты регулирования органами власти жилищной политики.
4. Дать анализ показателям жилищной обеспеченности и доступности жилья в Красноярском крае.
5. Оценить состояние и качество объектов жилищного строительства края.
6. Выявить проблемы в жилищной сфере Красноярского края и реализуемой органами власти жилищной политики.
7. Проанализировать результативность реализации государственных программ, направленных на улучшение жилищных условий граждан, и выявить возможности по их совершенствованию.
8. Определить способы повышения доступности ипотечного кредитования для жителей Красноярского края.
9. Разработать и сформулировать возможные пути развития рынка аренды жилья.

В работе были использованы такие методы исследования, как анализ нормативно-правовых актов, структурно-системный анализ, анализ статистических данных, сравнительный анализ.

Теоретической основой исследования являются работы отечественных и зарубежных экономистов по изучаемым вопросам и проблемам; методическая, научная и учебная литература, нормативные документы, законодательные акты, статьи периодической печати.

Практическая часть бакалаврской работы выполнена на основе фактических статистических данных Красноярского края, а также данных Министерства строительства Красноярского края.

Структурно бакалаврская работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованной литературы и приложений.

В первом разделе рассмотрены теоретические основы осуществления жилищной политики в Российской Федерации.

Во втором разделе проведен анализ управления в жилищной сфере Красноярского края.

В третьем разделе описаны возможные пути совершенствования реализации жилищной политики Красноярского края.

1 Система государственного регулирования жилищной сферы в России

1.1 Нормативно-правовое обеспечение управления жилищной сферой

Жилищное законодательство основывается па необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на: жилище, его безопасность, неприкосновенность, недопустимость произвольного лишения жилища, необходимость беспрепятственного осуществления прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Среди разнообразия экономических категорий недвижимость занимает особое место, выступая как в качестве средств производства, так и предмета или объекта потребления. К первому типу можно отнести землю, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения. Выступая в качестве предмета или объекта потребления, недвижимость может быть в форме земельных участков, жилых домов, дач, квартир и т. п.

Немаловажную роль в разрезе изучения недвижимости играет государственное и муниципальное управление жилищной сферой, осуществляющее через реализацию соответствующей жилищной политики. Жилищной политикой является деятельность органов власти, направленная посредством установления современных целей, определения задач, принципов, разработки программ, инструментов, методов на обеспечение реализации конституционного права всех граждан на жилище, отвечающая различным потребностям и возможностям, а также законодательно установленным требованиям.

Проведение жилищной политики преследует следующие цели:

1. Способствует развитию рынка жилья страны, что обеспечивает переход к высшим стандартам качества жизни населения.

2. Обеспечивает соблюдение стандартов безопасности проживания граждан в жилищах и качества продукции и услуг в жилищной сфере.

3. Содействует созданию рыночных механизмов и инфраструктуры рынка жилья, обеспечивающих доступность жилья и жилищных услуг гражданам в соответствии с их платежным спросом.

4. Способствует развитию коммунального строительства, включая подготовку территорий для нового жилищного строительства [24].

Помимо вышеперечисленного, жилищная политика способна создавать условия для повышения мобильности трудовых ресурсов, а также обеспечение социальной защиты малоимущих граждан в жилищной сфере.

В большинстве стран жилищная политика является одной из наиболее значимых отраслей социальной политики, одной из наиболее острых и постоянных тем общественных дискуссий.

Таким образом, жилищная политика олицетворяет собой прямую связь государственного регулирования с основной категорией жилищной политики – жилыми помещениями.

Жилым помещением, согласно статье 15 Жилищного кодекса РФ признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан [4].

Для того, чтобы осуществлялись цели жилищной политики, жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым помещением установлен в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Некоторые требования, установленные вышеприведенным нормативно-правовым актом:

- жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории;
- несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии;
- жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение);
- доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта и т. д. [9].

Если же помещение не удовлетворяет вышеперечисленным, а также иным критериям, указанным в Постановлении, то жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

К жилым помещениям можно отнести: жилой дом, часть жилого дома; квартиру, часть квартиры; комнату. Остановимся на каждой категории подробнее. Согласно нормативно - правовой базе каждая из описанных категорий определяется следующим образом:

- 1) жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
- 2) квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

3) комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Нормативно-правовая основа осуществления жилищной политики включает в себя ряд нормативных актов, регулирующих рынок жилья. Такими нормативно-правовыми актами являются: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и Градостроительный кодекс РФ. Данные нормативно-правовые акты, согласно классификации по уровням, относятся к федеральным.

Жилищная политика, как уже отмечалось, проводится посредством государственного контроля за рынком жилья, поэтому органы государственной власти РФ разработали ряд нормативно-правовых актов, которые регулируют поведение субъектов рынка жилья и регистрацию сделок с недвижимостью.

Конституция РФ не содержит в себе определенной терминологии, относящейся к жилищной политике, рынку жилья и недвижимости в целом, но в своих нормах данный документ дает принадлежность формам собственности. Конституция РФ гарантирует единство экономического пространства на территории России, не ограничивает перемещение товаров по ней, поддерживает конкуренцию и даёт свободу выбора. На указанных принципах и строится система рынка недвижимого имущества в РФ [1].

Помимо этого, нормы, представленные в Конституции РФ, определяют свободную покупку и продажу недвижимого имущества. Также нормы Конституции РФ даёт абсолютное равенство своим гражданам и всем участникам гражданского оборота, защищая тем самым их интересы и право собственности.

Аспекты непосредственного контроля и урегулирования рынка недвижимости содержатся в Гражданском кодексе.

Помимо понятия недвижимости, в Гражданском кодексе РФ закреплены требования к сделкам с недвижимостью и условия их заключения. Также стоит отметить, что все остальные нормы закона, которые принимаются для оптимизации обращения на рынке недвижимости, не должны противоречить положениям Гражданского кодекса РФ либо каким бы то ни было образом менять их значение и содержание [3].

Земельный кодекс РФ также является регулятором рынка жилья, хоть и носит дополнительный характер в данном вопросе. Он регулирует правовое положение земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений.

Градостроительным кодексом закрепляются основные виды документов территориального планирования и градостроительного зонирования, которые необходимы для осуществления управления жилищной сферой органам местного самоуправления. В генеральном плане поселения и правилах землепользования и застройки отражаются основные этапы развития жилищного строительства и размещения функциональных зон, предназначенных для жилой застройки [2].

В случае возникновения споров на рынке недвижимости на помощь приходит Гражданский процессуальный кодекс РФ и Арбитражный процессуальный кодекс. Именно данные источники содержат нормы, позволяющие решить любые споры с недвижимостью.

Большую роль в рассматриваемой сфере играют нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечные правоотношения, так как ипотечное кредитование, а особенно в современных условиях, вносит весомый вклад в эффективное проведение жилищной политики.

К таким актам относятся:

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Утверждает основания возникновения ипотечной услуги и регулирует вопросы, связанные с ипотечным кредитованием. Рассматривает в правовом ключе такие темы, как обязательство и требования, обеспечиваемые

ипотекой, содержание залога, ремонт заложенного имущества, восстановление прав на утраченную залоговую, погашение регистрационной записи об ипотеке и т. п. Описывает ответственность регистрирующего ипотеку органа. Устанавливает варианты имущества, которые могут стать предметом ипотеки [8].

2. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных данным Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости [6].

3. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей [9].

Также важное значение для защиты интересов населения, как субъектов проводимой государством жилищной политики, имеют законодательные акты, принимаемые государственными органами в отношении долевого строительства. Создание нормативной базы, регулирующей права и обязанности, а также ответственность застройщиков, призвано обеспечить интересы дольщиков и сохранить их деньги.

Для регулирования тех или иных аспектов жилищной политики в разрезе субъектов РФ необходимы нормативно-правовые акты регионального уровня, такие как:

1. Закон Красноярского края «О правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса». Устанавливает правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья [11].

2. Закон Красноярского края «О социальной поддержке граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей Красноярского края в другие районы Красноярского края». В соответствии с данным законом социальная поддержка оказывается пенсионерам и инвалидам, постоянно проживающим в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях Красноярского края и выезжающим в другие районы Красноярского края [13].

3. Постановление Правительства Красноярского края «Об утверждении государственной программы Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан». В целях улучшения состояния жилищной сферы Красноярского края была принята данная государственная программа, которая определяет цели, задачи, этапы и сроки ее реализации, мероприятия, объемы и источники их финансирования [14].

4. Закон Красноярского края «О регулировании отношений, связанных с участием Красноярского края в реализации программы «Жилье для российской семьи». Этот нормативно-правовой акт регламентировал правоотношения в рамках федеральной программы «Жилье для российской семьи» [12].

Данные нормативно-правовые акты созданы для отражения особенностей того или иного региона в рамках вопросов жилищной политики: экономического развития, плотности населения, а также территориальных и климатических условий жизни населения. К примеру, невозможно усреднить задачи и методы государственной поддержки субъектов рынка жилья в таком регионе как

Краснодарский край и Республике Якутия ввиду очевидных различий в климате и потребностях населения в жилье. Также определенно важную роль играют различия экономического характера, к примеру, нормативно-правовые акты, регулирующие жилищную политику в Московской области, отличаются от региональных актов экономически неразвитых субъектов, таких как Республика Тыва, Республика Хакасия.

Помимо регионального уровня регулирования жилищной политики существует и местный уровень, в его нормативно-правовых актах находят свое отражения различия аспектов рынка жилья в муниципальных образованиях.

К примеру, в Красноярске существуют следующие акты:

1. Постановление администрации г. Красноярска от 14.11.2018 № 713 «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение граждан города Красноярска жилыми помещениями и объектами инженерно-транспортной и коммунальной инфраструктуры» на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов» [17]. Для улучшения жилищных условий населения в населенном пункте принимаются свои муниципальные программы развития, устанавливающие цели, задачи и мероприятия проводимой жилищной политики.

2. Распоряжение администрации города Красноярска «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Постановка на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений) по категории граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие радиационных аварий и катастроф, и приравненных к ним лиц» [16]. В целях регламентации предоставления муниципальных услуг в жилищной сфере города Красноярска органы местного самоуправления издают данные распоряжения.

3. Распоряжение администрации города Красноярска «Об утверждении Регламента взаимодействия органов администрации города по формированию списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» [18].

Таким образом, в отношении осуществления жилищной политики в России применяется обширная нормативно-правовая база, не ограничивающаяся актами федерального уровня.

Однако, несмотря на широкий спектр нормативно-правовых актов, в жилищной политике, а в частности, на самом рынке жилья в России были определенные недостатки. К примеру, в апреле 2005 году был принят закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Закон установил допустимую форму договора о долевом участии в строительстве многоквартирных домов, направленную на защиту прав физических лиц от недобросовестных застройщиков. Этот закон регламентировал возможности вложения денег частными лицами в строительство и ужесточил надзор над застройщиками, увеличив их ответственность. Но с момента вступления закона в силу большинство застройщиков этот закон проигнорировали, пойдя по пути придумывания схем его обхода, оставляя дольщиков бесправными. Для решения данной проблемы в 2017 году разработан Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.2 Система органов власти в сфере осуществления жилищной политики

Органы государственной власти и органы местного самоуправления, как уже отмечалось, во многих случаях выступают как субъекты жилищных правоотношений. Вместе с тем они выполняют от имени государства конкретные функции, установленные законодательством, в том числе ЖК РФ. В ст. 12–14 ЖК РФ определены полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных отношений. Иначе говоря, установлены предметы их ведения на федеральном, региональном и местном

уровнях. По перечисленным в указанных статьях вопросам они вправе принимать законы и другие правовые акты.

На федеральном уровне основную деятельность в аспектах жилищной политики осуществляет Департамент жилищной политики. Данный Департамент является структурной частью Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. К основным функциям Департамента относится:

- обеспечение реализации функций Министерства по выработке и реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищной политики и развитию жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования, развитию жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рынка арендного жилья, долевого строительства многоквартирных домов, комплексного развития территорий;
- обеспечение своевременной актуализации и методическое сопровождение реализации государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» в рамках своих полномочий;
- координация программ развития строительства жилья экономического класса, формирование рынка арендного жилья;
- мониторинг рынка ипотечного жилищного кредитования и т. д.

На региональном уровне жилищную политику осуществляет Министерство строительства субъекта РФ. В Красноярском крае данным Министерством осуществляется следующие функции [41]:

- регулирует и разрабатывает проекты законов края, проекты правовых актов Губернатора края и Правительства края в областях градостроительной деятельности, жилищных отношений в части переселения и улучшения жилищных условий граждан на территории края;
- оказывает государственные услуги, управляет и распоряжается государственной собственностью в областях (сферах) градостроительной

деятельности, жилищных отношений в части переселения и улучшения жилищных условий граждан на территории края;

— осуществляет контроль над исполнением органами местного самоуправления муниципальных образований края отдельных государственных полномочий в области жилищных отношений в части переселения и улучшения жилищных условий граждан на территории края и т. д.

Министерство взаимодействует с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами государственной власти края и иными государственными органами края, органами местного самоуправления, учреждениями, предприятиями и иными организациями, гражданами по вопросам, входящим в компетенцию Министерства. К формам такого взаимодействия можно отнести следующие компетенции Министерства строительства Красноярского края:

— нормативно-правовое регулирование осуществления органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий в области жилищных отношений в части переселения и улучшения жилищных условий граждан на территории края;

— разработка и представление Губернатору края, в Правительство края проектов законов края, проектов правовых актов Губернатора края, проектов правовых актов Правительства края в областях государственного управления жилищной сферой;

— осуществление реализации программ в случаях, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами края, правовыми актами Правительства края;

— подготовка и направление в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки, созданную главой местной администрации муниципального образования края, предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки в случаях, если правила

землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения и т. д.

Также Министерство строительства Красноярского края активно взаимодействует с Красноярским фондом жилищного строительства, задачами которого является:

- 1) развитие жилищного строительства в Красноярском крае, в том числе на основе механизмов ипотечного кредитования;
- 2) разработка и реализация краевых жилищных программ;
- 3) разработка и реализация программ ипотечного кредитования;
- 4) создание инфраструктуры для реализации ипотечных программ;
- 5) выдача ипотечных займов и организация деятельности по выдаче ипотечных кредитов, выкуп и реализация залоговых;
- 6) участие в краевых программах с целью достижения общественно и социально полезных результатов.

Контролирующие и надзорные функции в жилищной сфере Красноярского края осуществляют две службы – Служба по контролю в области градостроительной деятельности и Служба строительного надзора и жилищного контроля [41].

Служба по контролю в области градостроительной деятельности является органом исполнительной власти Красноярского края, который осуществляет контроль в области градостроительной деятельности на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава края, законов края, правовых актов Губернатора края и Правительства края.

К задачам Службы по контролю в области градостроительной деятельности относится:

— обеспечение соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами государственной власти, органами местного самоуправления, их должностными лицами, государственными и негосударственными организациями и гражданами;

— содействие развитию конкуренции на товарных рынках в сфере градостроительной деятельности на территории края.

В ходе своей деятельности служба осуществляет плановые и внеплановые проверки органов местного самоуправления на соответствие основных градостроительных документов законодательству Российской Федерации, после чего принимает решение о вынесении предписания на устранение выявленного нарушения.

Министерство строительство края направляет в Службу по контролю в области градостроительной деятельности проекты законодательных актов, которые непосредственно связаны со сферой деятельности службы, чтобы узнать позицию службы по определенному вопросу регулирования.

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края является органом исполнительной власти Красноярского края, осуществляющим региональный государственный строительный надзор, региональный государственный жилищный надзор и государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

К задачам данной службы относится обеспечение соблюдения законодательства о градостроительной деятельности, законодательства о пожарной безопасности, законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства в области охраны окружающей среды, законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и жилищного законодательства федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами государственной власти края, органами местного самоуправления, учреждениями, предприятиями и иными организациями и гражданами.

На местном уровне (города Красноярск) жилищную политику осуществляет Управление учета и реализации жилищной политики - орган администрации города Красноярска, созданный с целью реализации полномочий

администрации города в области формирования и использования муниципального жилищного фонда, обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище.

Также в рамках жилищной политики свою деятельность ведет Департамент градостроительства города Красноярска, основными функциями которого являются:

- выдача разрешения на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города;
- участие в разработке и обеспечение реализации мероприятий городских и краевых целевых программ, краевой адресной инвестиционной программы, законов Красноярского края, предусматривающих обеспечение жильем граждан;
- обеспечение планирования соответствующих расходов бюджета, разработка обоснования лимитов финансирования и т. д.

Таким образом, в Российской Федерации сформирована разветвленная система органов государственной и муниципальной власти, осуществляющей управление жилищной сферой страны. Элементы системы находятся в постоянном взаимодействии между собой, что обеспечивает выполнение возложенных на органы власти государственных функций.

1.3 Методы и инструменты регулирования жилищной политики

Рыночная экономика привнесла возможность покупки недвижимости физическими лицами, в том числе и жилья. Однако, стоимость жилья в России и соотношение этой стоимости с доходами населения зачастую приводит к затруднениям ее покупки. По этой причине в рамках жилищной политики нашей страны разрабатываются и внедряются разнообразные программы господдержки, направленные на обеспечение граждан Российской Федерации необходимой жилой площадью.

Данные программы носят социальный характер и включают в себя совокупность мероприятий, которые способны улучшить жилищное состояние отдельных категорий граждан, семей путем покупки или строительства жилой недвижимости.

Для того чтобы изучить деятельность государственной поддержки субъектов рынка жилья, рассмотрим возможные механизмы и способы данной поддержки.

Первым способом является предоставление жилья. Отдельные категории граждан имеют право на получение бесплатного жилья от государства. Данный способ государственной поддержки можно назвать одним из основных направлений социальной политики Российской Федерации. Данное право закреплено в части 3 ст. 40 Конституции РФ: «Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами». Множество законодательных актов, федерального, регионального и местного уровня призваны для определения степени обеспеченности жильем, а также имущественного критерия признания гражданина нуждающимся в бесплатном жилье.

Уровень обеспеченности жильем, как критерий применения рассматриваемого способа поддержки, выражается в отсутствии или же недостаточном размере жилого помещения.

Вторым важнейшим критерием является имущественный. Так, жильем могут быть обеспечены малоимущие граждане, признанные таковыми в установленном законодательством порядке. Из этого критерия есть исключение – включение отдельных социальных групп граждан в какой-то конкретный закон в качестве лиц, которые могут обеспечиваться жильем за счет государства и без учета их имущественного положения. Такими гражданами могут быть ветераны ВОВ, инвалиды, сироты, военнослужащие, лица, переселяющиеся из районов Крайнего Севера и т. д.

Таким образом, чтобы претендовать на такой инструмент жилищной политики как государственная поддержка посредством предоставления бесплатного жилья, необходимо отвечать одновременно сразу двум критериям: обязательно первому – обеспеченность жильем менее установленных норм, и одному признаку на выбор из второго критерия – быть малоимущим или подпадать под действие одного из законов, наделяющих граждан таким правом независимо от их имущественного положения.

Однако, даже имея доход ниже прожиточного минимума, установленного в том или ином регионе, граждане могут не получить желаемые квадратные метры, так как помимо низкого дохода, семья (гражданин) должна удовлетворять следующим критериям (одному или нескольким сразу):

- не иметь в собственности жилого помещения и не проживать по договору социального найма;
- проживать в собственной квартире или по договору социального найма в жилом помещении, не отвечающему нормам минимальной жилой площади (минимальная санитарная норма на 1 человека равна 6 кв. м.)
- имеющееся жилье не соответствует нормативам безопасности, то есть, относится к категории аварийного, ветхого, или планируется его снос [20].

Помимо вышеперечисленного, малоимущая семья может претендовать на бесплатное жилье в случае, если один из членов семьи переносит тяжкую форму хронического заболевания, которое делает невозможным его проживание с другими людьми.

Предоставление бесплатного жилья предполагает ряд прав для граждан, таких как:

- 1) составление договора социального найма, который представляет собой соглашение, по которому жилое помещение, находящееся в государственном и муниципальном жилищном фонде, предоставляется для постоянного проживания гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, по нормам предоставления жилья;
- 2) договор социального найма бессрочный;

3) в полученную квартиру можно вселять и прописывать в ней других лиц;

4) полученное имущество даже можно обменивать на другую квартиру, тоже предоставленную другому нанимателю на основании договора социального найма.

От гражданина, получившего квартиру, требуется:

- в полном размере и в установленные сроки оплачивать коммунальные услуги;
- не использовать помещение в коммерческих целях;
- поддерживать порядок в помещении, проводить текущий ремонт, соблюдать интересы и права соседей [19].

В случае нарушения данных требований нанимателям оставят предупреждение и предоставят испытательный срок на устранение нарушений. Если в течение него не произошло изменений, наймодатель вправе выселить семью без замены жилого помещения.

Следующим способом государственной поддержки субъектов рынка жилья является предоставление государством субсидии на покупку жилья.

Законодательно определена необходимость оказания такой поддержки (Жилищный кодекс РФ), форма же и порядок ее предоставления прописаны в отдельных правовых актах по каждой категории граждан и соответствующих правовых актах субъектов РФ. К примеру, о предоставлении помощи в приобретении жилья госслужащим говорится в Федеральном законе «О государственной гражданской службе Российской Федерации» от 27.07.2004 № 79-ФЗ.

Жилищной субсидией является помочь гражданам в виде денежной выплаты из средств местного или федерального бюджета. Характерными чертами данной меры поддержки являются:

- целевое использование субсидии, то есть приобретение жилья;
- ограниченность временными рамками (3-6 месяцев);
- субсидия носит безвозвратный характер.

В широком смысле, субсидией можно назвать сертификат или свидетельство на определенную сумму с ограниченным сроком действия, который нельзя обналичить и можно потратить только на покупку квартиры или дома, площадь которого не превышает социальных норм, либо на их строительство.

Преимуществом данного способа поддержки можно назвать возможность использования субсидии в качестве первого взноса при оформлении ипотеки или же для погашения ранее взятого кредита.

Некоторые категории граждан, имеющих право на получение субсидии:

- 1) многодетные семьи с 3 и более детьми в возрасте менее 18 лет, либо с детьми в возрасте до 24 лет, продолжающими обучение в высших учебных заведениях или проходящими срочную воинскую службу по призыву;
- 2) молодые семьи, возраст супругов в которых не превышает 35 лет;
- 3) государственные служащие;
- 4) молодые специалисты, проживающие в сельской местности и работающие в агропромышленном комплексе;
- 5) дети-сироты и оставшиеся без попечения родителей;
- 6) лица, выезжающие с территории Крайнего Севера, имеющие стаж работы свыше 15 лет.

Как было указано выше, субсидия – лишь часть стоимости жилья, поэтому претендующим на нее лицам необходимо:

- располагать денежными средствами для погашения оставшейся суммы стоимости жилья;
- иметь жилье в собственности, которое планируется продать к моменту заключения сделки;
- оформить договор об ипотечном кредитовании.

Размер субсидии зависит от категории льготника, количества членов его семьи, установленной средней стоимости квадратного метра жилья, наличие поправочного коэффициента, установленного правительством специально для расчета размеров субсидий для конкретной категории граждан — например, в

зависимости от срока государственной службы, стажа работы на селе, количества лет воинской службы или числа лет, проведенных в очереди на жилье.

К примеру, размером субсидии для молодой семьи в рамках государственной программы является определенный процент (не менее 30 % или 35 % от стоимости жилья), который за молодую семью выплачивает местный бюджет при покупке жилья.

Также государство может применять такой способ поддержки граждан в покупке жилья, как уменьшение стоимости квадратного метра жилой площади.

К примеру, в рамках целевой программы «Жилье для российской семьи» имело место строительство жилья эконом-класса, стоимость которого на 20 % ниже рыночной на аналогичное жилье на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышать 35 000 рублей за 1 кв. метр. Несмотря на это предусмотрены отдельные случаи, при которых застройщик вправе увеличить цену реализации в установленных вышеприведенной программой пределах [23].

Строительство данного жилья должно было способствовать поддержке отдельных нуждающихся категорий граждан, так как у таких семей появилась возможность приобрести жилье на первичном рынке по цене, дешевле рыночной.

В этом направлении государственной поддержки большая роль отдана АО «ДОМ.РФ» (ранее - АО «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию»). Так, АО «ДОМ.РФ» помимо организаторской функции, выкупает у застройщиков объекты инженерно-технического обеспечения по цене не выше 4 тыс. руб. за 1 кв. м, способствуя тем самым снижению себестоимости строительства жилья эконом- класса.

Для граждан АО «ДОМ.РФ» в рамках социального стандарта реализует социальные ипотечные продукты, повышающие доступность ипотечного кредитования и приобретаемого жилья. Одно из ключевых преимуществ их социальных ипотечных программ – сниженная ставка по кредиту. Сочетание

цены жилья на 20 % ниже рыночной и сниженной процентной ставки по кредиту даёт возможность гражданам снизить свою финансовую нагрузку по сравнению с теми, кто оформлял ипотечный кредит на текущих рыночных условиях.

Субсидирование процентных ставок по ипотеке также является способом государственной поддержки субъектов рынка жилья. Ипотечное кредитование в России довольно развито, однако, его несовершенство можно объяснить отсутствием рабочих программ кредитования социально незащищенных граждан, низкой доступностью ипотеки для большинства граждан, а также, высоким уровнем процентной ставки.

Механизм субсидирования процентной ставки по ипотеке заключается в компенсации государством части процентов, которые заемщик выплачивает банку. Посредством субсидирования с заемщика снимается доля нагрузки по выплате кредита, банки, в свою очередь, увеличивают клиентскую базу.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным жилищным кредитам, предоставленным гражданам РФ, имеющим детей», семья имеет право на снижение процентной ставки до 6 процентов годовых в течение трех или пяти лет. Условием данного субсидирования является рождение с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года второго или третьего ребенка у заемщиков, которые возьмут кредит или рефинансируют действующий кредит на покупку жилья на первичном рынке [20].

Данная мера должна обеспечить стимулирование выдачи ипотечных кредитов. Деятельность по возмещению кредитным организациям недополученных доходов будет находиться в компетенции организации.

Представленные выше способы государственной поддержки субъектов рынка жилья имеют свое применение в федеральных целевых программах. Их обобщенная характеристика представлена в приложении А.

Исходя из сведений, приведенных в приложении А, можно сделать вывод о том, что на современном этапе развития экономики России существуют разнообразные программы, направленные на помощь в приобретении жилья тем или иным категориям граждан. Программы основываются на применении таких способов государственной поддержки как предоставление бесплатного жилья, субсидии, а также уменьшение стоимости квадратного метра жилья.

Правительством Красноярского края создаются условия для обеспечения жителей Красноярского края доступным, качественным и благоустроенным жильем в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 и государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Для этого на уровне Красноярского края принята государственная программа «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан» [13].

Целью данной программы является повышение доступности жилья и улучшение жилищных условий граждан, проживающих на территории Красноярского края. Для достижения цели и решения задач государственной программы в ее состав включены 6 подпрограмм:

1. «Стимулирование жилищного строительства»

Целью подпрограммы является создание условий для увеличения объемов ввода жилья, в том числе стандартного жилья. Для ее достижения необходимо решить задачу по формированию земельных участков для жилищного строительства с обеспечением их коммунальной и транспортной инфраструктурой.

В рамках данной подпрограммы планируются объемы выделяемых муниципальным образованием Красноярского края субсидий на строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, на подготовку документов территориального планирования и градостроительного зонирования и на реализацию проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья. Также в

качестве одного из мероприятий принимается разработка государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности

2. «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда»

Цель подпрограммы – обеспечение переселения граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Красноярского края. Для достижения цели необходимо решить задачу по строительству (приобретению) жилья для переселения граждан, проживающих в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В качестве мероприятий данной программы устанавливается выделений субсидий на строительство жилья для переселения граждан и на обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

3. «Повышение доступности ипотечного кредитования»

Целью третьей подпрограммы является государственная поддержка отдельных категорий граждан при привлечении кредитов (займов) на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома на территории Красноярского края. Для достижения цели необходимо решить задачу по созданию условий для повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для отдельных категорий граждан, проживающих на территории Красноярского края.

В рамках данной подпрограммы планируется объем выделения социальных выплат по оплате процентной ставки кредита или по погашению основного долга отдельным категориям граждан, среди которых многодетные семьи, работники бюджетной сферы, ветераны, малоимущие и нуждающиеся.

4. «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»

В качестве цели данной подпрограммы принимается дальнейшее развитие долгосрочной государственной жилищной политики по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан, проживающих на территории Красноярского края.

В этой подпрограмме предполагается выделение социальных выплат молодым семьям, проживающим в городском округе город Норильск и городском поселении город Дудинка, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей Красноярского края, подвергшимся воздействию радиации. Также здесь предусмотрены такие инструменты, как выделение субсидий и субвенций муниципальным образованиям.

5. «Обеспечение реализации государственной программы и прочие мероприятия»

Целью подпрограммы № 5 является создание условий для эффективного и прозрачного управления финансовыми ресурсами в рамках выполнения установленных функций и полномочий.

Мероприятиями данной подпрограммы является обеспечение деятельности (оказание услуг) подведомственных учреждений, руководство и управление в сфере установленных функций таких органов государственной власти, как Министерства строительства, Службы по контролю в области градостроительной деятельности и Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

6. «Развитие земельных отношений муниципальных образований»

Целью подпрограммы является формирование условий по повышению эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципальных образований в сфере земельных отношений.

В качестве мероприятия программы принимается проведение землестроительных работ по изменению (уточнению) описания местоположения границ муниципальных образований, внесение сведений о границах муниципальных образований по итогам проведения землестроительных работ в ЕГРН.

В перечисленных выше подпрограммах отслеживаются показатели результативности выполнения планируемых мероприятий, статистические данные по которым будут проанализированы во втором разделе работы.

2 Анализ управления в жилищной сфере Красноярского края

2.1 Анализ показателей жилищной обеспеченности и доступности жилья в Красноярском крае

Обеспеченность жильем и его доступность является важнейшим показателем для оценки государственной политики в жилищной сфере. Исходя из численности проживающего на территории населения и ее динамики, органы власти должны учитывать существующие и будущие объемы потребностей граждан на жилищную площадь, что находит отражение в государственных и муниципальных программах, документах территориального планирования.

Реализация жилищной политики органами государственной власти субъектов Российской Федерации является одним из приоритетных направлений, от которого напрямую зависит уровень жизни населения региона. Это обуславливает необходимость регулярного проведения анализа показателей эффективности и результативности деятельности в рассматриваемой сфере.

Согласно статистическим данным за 2017 год, на одного человека в Российской Федерации приходится 25,2 квадратных метра жилых помещений. Значение данного показателя в развитых странах колеблется от 40 (Германия) до 70 (США) квадратных метров на человека. Такое сильное отставание позволяет говорить о том, что в России достаточно остро стоит вопрос низкой обеспеченности населения жилыми помещениями.

Среди субъектов Российской Федерации значение данного показателя варьируется от 13,9 квадратных метров на человека в Республике Тыва до 31,8 в Московской области. В Сибирском федеральном округе, в состав которого также входит Красноярский край, на одного человека в среднем приходится 23,9 квадратных метров, что является один из самых низких показателей среди других округов.

Население Красноярского края на 1 января 2019 года по данным Красноярскстата составляет 2 874 026 человек. Оно распределено по 570 муниципальным образованиям. Большая часть населения сосредоточена в 17

городских округах, в том числе в городе Красноярске (1 096 073 человек или 38 % всего населения края). Наличие столь большой численности населения, ее рост и неравномерное распределение по территории края накладывает на органы власти дополнительную ответственность по осуществлению мер, направленных на улучшение жилищных условий граждан. Ситуацию также осложняет природно-климатическое расположение региона, которое значительно повышает стоимость жилищного строительства.

Для проведения анализа рассмотрим значения показателей жилищной обеспеченности и доступности жилья в Красноярском крае в сравнении с показателями других субъектов Сибирского федерального округа, а именно наиболее населенных из них. В таблице 1 представлены данные по общей площади жилых помещений по Красноярскому краю, Алтайскому краю, Иркутской, Кемеровской и Новосибирской областям.

Таблица 1 – Общая площадь жилых помещений, миллионов квадратных метров

| Субъект РФ | Год | | | | |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| | 2005 | 2010 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Красноярский край | 60 | 64 | 69 | 70 | 71 |
| Алтайский край | 50 | 53 | 55 | 56 | 56 |
| Иркутская область | 50 | 52 | 56 | 58 | 59 |
| Кемеровская область | 57 | 61 | 65 | 66 | 66 |
| Новосибирская область | 51 | 57 | 65 | 67 | 69 |

Данные таблицы 1 показывают, что Красноярский край обладает наибольшей общей площадью жилых помещений из представленных регионов Сибирского федерального округа. Однако наиболее близкая к Красноярскому краю по населению и уровню жизни Новосибирская область обладает наибольшими темпами роста общей площади жилых помещений за рассматриваемый период с 2005 по 2017 годы (135,3 %). В Красноярском крае темп роста составил 118,3 %, в Алтайском крае – 112 %, в Иркутской области – 118 % и в Кемеровской области – 115,8 %. Наиболее быстрыми темпами

строительства новых площадей жилых помещений в Новосибирской области характеризуются последние три отчетных года.

Для более точного понимания ситуации с обеспеченностью населения жильем, рассмотрим значения показателя жилой площади в расчете на одного жителя, что позволит учесть разницу в численности населения рассматриваемых регионов.

Таблица 2 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, квадратных метров

| Субъект РФ | Год | | | | |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| | 2005 | 2010 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Красноярский край | 21,0 | 22,5 | 23,9 | 24,3 | 24,6 |
| Алтайский край | 20,1 | 21,8 | 23,1 | 23,5 | 23,8 |
| Иркутская область | 20,0 | 21,4 | 23,1 | 24,2 | 24,6 |
| Кемеровская область | 20,4 | 22,0 | 23,7 | 24,3 | 24,6 |
| Новосибирская область | 19,2 | 21,5 | 23,7 | 24,3 | 24,7 |

Исходя из данных, представленных в таблице 2, можно сделать вывод, что Красноярский край вплоть до 2015 года оставался абсолютным лидером по показателю общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя. К 2017 году Новосибирской области удалось превзойти Красноярский край по значению данного показателя (24,7), а Иркутской и Кемеровской области – сравняться (24,6). Имеющаяся тенденция связана с разницей в темпах роста показателя за временной период. В Новосибирской области он составил 128,6 %, в Красноярском крае – 117,1 %, в Алтайском крае – 118,4 %, в Иркутской области – 123 % и в Кемеровской области – 120,6 %. Таким образом, в Красноярском крае наблюдается один из самых низких темпов роста показателя общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, что обусловлено высокими темпами роста населения региона и несоразмерными темпами роста объемов общей площади жилых помещений.

Стоит отметить, что по общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного человека, рассматриваемые субъекты Сибирского федерального округа приближены к общероссийским данным (25,2). Однако

достижение уровня, определенного Организацией Объединенных Наций (30), потребуется около 20 лет, при условии, что сохранится имеющаяся динамика.

Помимо приближенности к средним показателям по России, в Красноярском крае выполняется норматив размера площади жилья, приходящейся на одного человека – 22 кв. метра. Однако, показатели 2015-2017 гг. превышают данный норматив всего на 1-2 кв. метра, что отражает ситуацию, при которой граждане региона не владеют большой площадью жилья.

Далее рассмотрим показатели, которые напрямую показывают, как реализуется жилищная политика Красноярского края. Жилищная политика проводится органами государственной власти и местного самоуправления и направлена на обеспечение жильем нуждающихся. В таблице 3 представлены данные о предоставлении гражданами жилых помещений в Красноярском крае.

Таблица 3 – Предоставление жителям Красноярского края жилых помещений

| Показатель | Год | | | |
|---|------|------|------|------|
| | 2005 | 2010 | 2016 | 2017 |
| Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс. | 55,4 | 40,9 | 37,8 | 37,6 |
| Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, процентов | 5,1 | 3,8 | 3,4 | 3,3 |
| Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс. | 12,4 | 5,7 | 2,0 | 2,2 |
| Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, % | 19,9 | 13,8 | 6,5 | 5,8 |

Прежде чем перейти к анализу данных, представленных в таблице, определим, что семьи, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в муниципальных образованиях для получения жилых помещений и улучшения жилищных условий, учитываются в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

В первых двух показателях таблицы прослеживается положительная динамика: число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых

помещениях на конец 2005 года, составило 55,4 тыс. человек – 5,1 % в общем числе семей, в то время как аналогичный показатель на конец 2017 года составил 37,6 тыс. человек – 3,3 % в общем числе семей. Таким образом, число семей, нуждающихся в жилых помещениях в Красноярском крае, снизилось на 32,1 %. Это один из лучших результатов среди субъектов, входящих в Сибирский федеральный округ. В Новосибирской области снижение числа семей, нуждающихся в жилых помещениях в 2017 году по сравнению с 2005 годом, произошло на 58 %, в Иркутской области – 40,7 %, в Кемеровской области – 25,6 %. В Алтайском крае произошло увеличение числа нуждающихся на 4,2 %. Из этого следует, что из вышеперечисленные регионы в Красноярском крае проводится успешная политика региональных органов власти, направленная на обеспечение снижения числа нуждающихся в жилых помещениях граждан.

Обратившись к третьему и четвертому показателю, приведенному в таблице 3, можно отметить, что число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в Красноярском крае за год в 2017 году по сравнению с 2005 годом, снизилось на 10,2 тыс. человек или же в 5,6 раз, в то время как число нуждающихся в жилье снизилось лишь в 1,8 раза. Данную динамику можно расценивать как негативную.

В Новосибирской области число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в 2017 году, составило 0,9 тыс. человек, что в 2 раза меньше, чем в 2005 году, число нуждающихся снизилось в 1,5 раза. В остальных регионах за рассматриваемый период произошел рост числа семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год.

Из вышеописанного можно сделать вывод, что несмотря на значительное по сравнению с другими регионами снижение числа семей, нуждающихся в жилье в Красноярском крае в 2017 году по сравнению с 2005 годом, в это регионе произошло резкое и непропорциональное относительно других регионов падение числа семей, получивших это жилье.

Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Красноярском крае, в 2017 году по сравнению с 2005 годом также резко снизился – в 3,4 раза.

Важным элементом для обеспечения населения высокой доступностью жилищных помещений является ипотечное кредитование. Под ним понимается долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости. Данные по ипотечному кредитованию в Красноярском крае представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Показатели по ипотечном кредитованию в Красноярском крае с 2014-2018 гг.

| Показатель | Год | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Количество, ед. | 28 182 | 18 043 | 22 097 | 27 093 | 35 330 |
| Объем, млн руб. | 47 507 | 27 551 | 34 007 | 43 841 | 63 266 |
| Средневзвешенный срок кредитования, мес. | 171,6 | 172,9 | 176 | 175,2 | 182,3 |
| Средневзвешенная ставка, % | 12,68 | 13,5 | 12,58 | 10,66 | 9,57 |

С 2014 по 2018 год можно отметить положительную динамику по количеству и общим объемам выданных населению ипотечных кредитов. За данный временной период количество кредитов выросло на 25 %. Объем кредитования увеличился до рекордных 63 266 млн рублей, что на 33 % больше уровня 2014 года.

Также в таблице 4 приведены данные по средневзвешенному сроку и ставке кредитования. Здесь наблюдается неоднозначная ситуация, так как средний срок кредитования вырос почти на один год за рассматриваемый период, что является негативной тенденцией, характеризующей неспособность населения выплачивать кредиты более быстрыми темпами при имеющемся размере доходов. Однако средневзвешенная ставка по кредиту имеет

устойчивую тенденцию к снижению. Так за данный период она снизилась на 32 %, что как раз и способствовало увеличению числа выданных ипотечных кредитов.

Отдельно следует затронуть негативную динамику 2015 года, которая проявлялась в снижении числа выданных кредитов и повышении кредитной ставки. Такая ситуация была обусловлена кризисом 2014 года и связанной с ним нестабильной международной обстановкой.

Если рассматривать объемы ипотечного кредитования в Красноярском крае относительно других субъектов Сибирского федерального округа, можно отметить, что край находится на одном из лидирующих мест среди субъектов округа. Таким образом, ипотечное кредитование в Красноярском крае является востребованным способом приобретения жилья.

С момента появления ипотеки наблюдается значительная эволюция: если вначале ее основными потребителями выступали граждане с высокими доходами, которые брали кредиты на 1–3 года, то сейчас ипотека стала массовым продуктом. Однако на сегодняшний день уровень проникновения ипотеки в России находится на низком уровне по сравнению с другими странами со средним и высоким уровнем душевого дохода, ипотека доступна примерно для трети семей.

Далее рассмотрим отношение различных возрастных групп к ипотечному кредитованию. На рисунке 1 отражены результаты соответствующего социологического опроса, проведенного Фондом «Общественное мнение» в 2018 году.

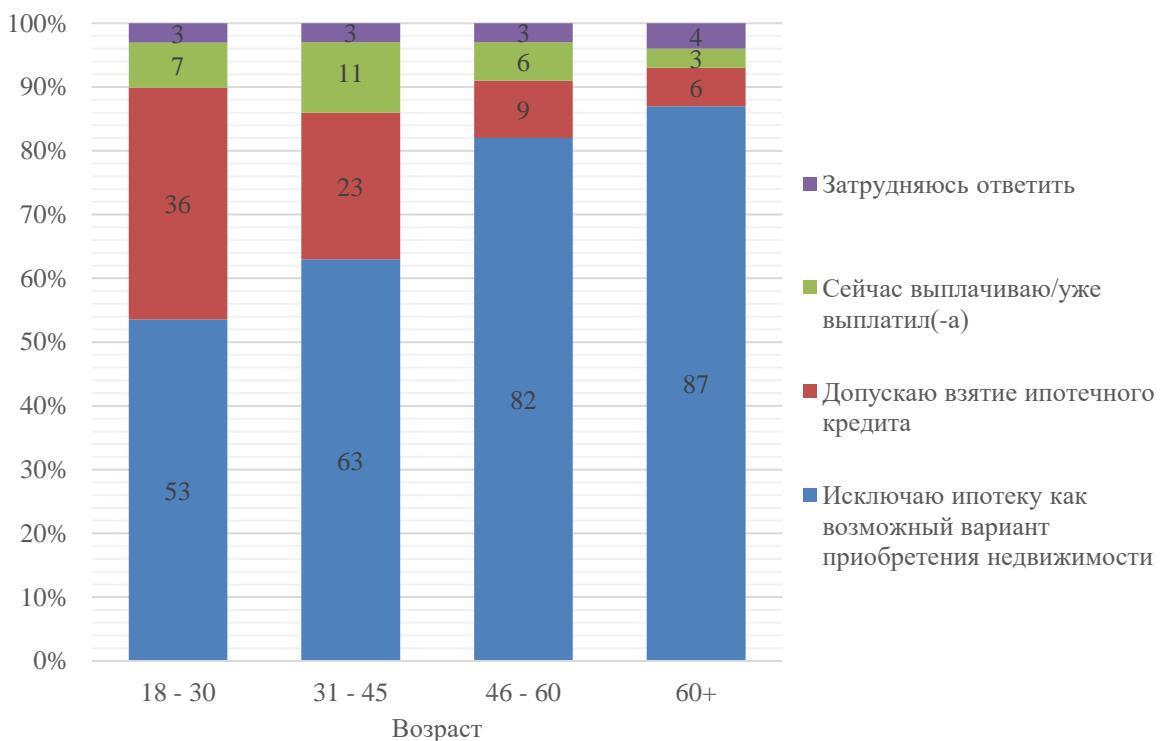


Рисунок 1 – Отношение различных возрастных групп к ипотечному кредитованию в 2018 году [40]

Данный график отражает ряд следующих тенденций:

1. Во всех возрастных группах наибольшее число респондентов-участников социологического опроса исключили ипотеку как возможный вариант приобретения недвижимости
2. Наиболее позитивно относится к данному кредитному продукту наиболее молодая возрастная группа – 18-30 лет. Это выражается в заинтересованности молодых семей в приобретении собственного жилья.
3. Население более зрелого возраста настроены к механизму ипотечного кредитования негативно: группы 46-60 лет и от 60 лет против ипотечного кредитования в 82 % и 87 % случаев, соответственно.

Несмотря на потребность населения Красноярского края в жилье, а в частности молодых семей, ипотечное кредитование является доступным способом приобретения жилья на правах собственности не в полной мере. Причиной тому служит низкие средние доходы молодых семей. На рисунке 2 представлен график соотношения изменений реальных доходов населения Красноярского края и цен на рынке жилья.

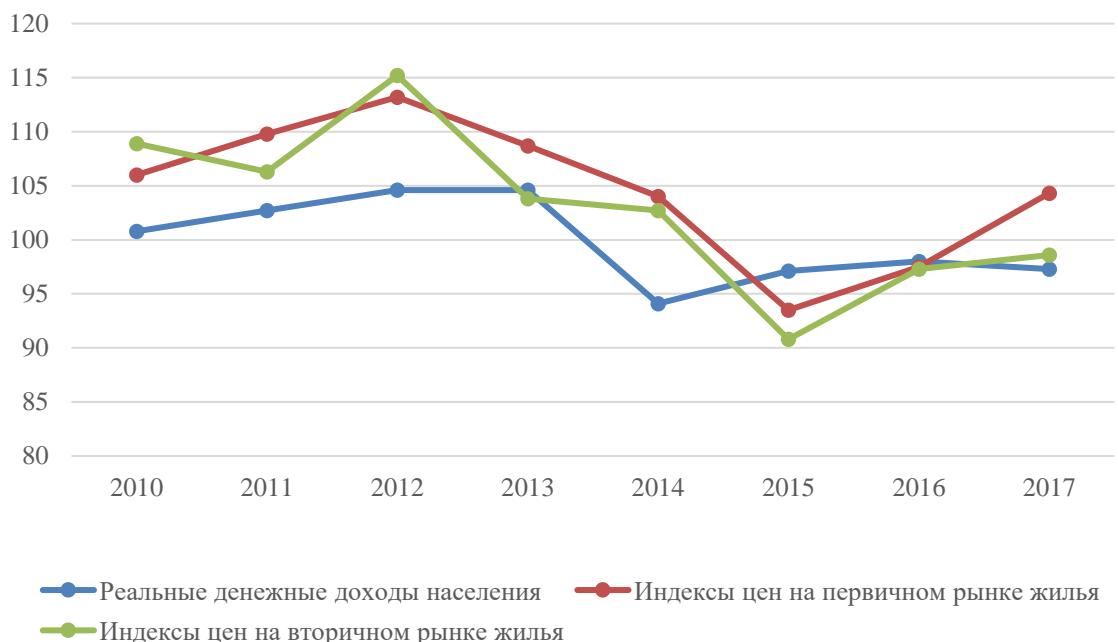


Рисунок 2 – Соотношение темпов роста доходов населения и цен на рынке жилья в Красноярском крае, в % к предыдущему году

Достижение необходимого уровня доступности обеспечивается не только снижением ставок по ипотеке, но и опережающей динамикой роста доходов населения по сравнению с ценами на жилье

Из данных рисунка 2 видно, что почти на всем временном промежутке темпы роста цен на жилье опережали темпы роста денежных доходов населения. Особенно отчетливо такая тенденция прослеживается до 2014 года, в котором значительное падение реальных доходов населения сопровождалось ростом цен на первичном и вторичном рынке жилья. В 2015 и 2016 отмечается тенденция, при которой доходы населения падают меньшими темпами, чем цены на недвижимость.

В условиях, когда реальные доходы населения падают 5 лет подряд, начиная с 2014 года, населению очень сложно осуществить покупку жилой недвижимости. К примеру, семья, проживающая в сельской местности и в рамках государственной программы, получившая субсидию на получение жилой площади, вынуждена прибегнуть к ипотечному кредитованию, так как в среднем на накопление приходится лишь 2,8 % от дохода российских семей. Не имея накопленной суммы для большего, чем минимальный, первоначального взноса,

семья, с доходом ниже среднего может оказаться «заложниками» ситуации несовпадения дохода семьи и ежемесячным платежом по ипотечному кредиту. Также вероятно, что банк и вовсе не одобрит ипотеку такого рода заемщику [33].

В качестве итога рассмотрим такой показатель, как коэффициент доступности жилья. Данный коэффициент отражает число лет, необходимое для покупки квартиры семьей при условии, если все получаемые денежные доходы эта семья будет откладывать на приобретение квартиры [38]. Коэффициент доступности жилья рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{ДС} = (C * S) / (\Delta * N), \quad (1)$$

где $K_{ДС}$ – коэффициент доступности жилья;

S – площадь условной квартиры, кв. м;

C – средняя стоимость кв. м. жилья, руб.;

Δ – среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год;

N – число человек в семье.

Предполагается, что семья состоит из двух взрослых (со средней по региону номинальной заработной платой) и одного ребенка, а покупаемая квартира является типовой 54 кв. м. на вторичном рынке жилья. Результаты расчетов представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Коэффициент доступности жилья по субъектам Сибирского Федерального округа с 2015-2017 гг.

| Субъект РФ | Год | | |
|-----------------------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 |
| Красноярский край | 4,6 | 3,8 | 3,6 |
| Алтайский край | 14,3 | 10,5 | 9,8 |
| Иркутская область | 4,2 | 3,9 | 3,8 |
| Кемеровская область | 4,9 | 4,2 | 3,7 |
| Новосибирская область | 8,6 | 7,0 | 5,7 |

Исходя из данных статистики, по состоянию на конец 2017 года Красноярский край занимал 8 место по величине рассматриваемого показателя среди регионов России. Среди сравниваемых субъектов Сибирского федерального округа Красноярский край является лидером по величине коэффициента доступности жилья. За три года показатель по краю снизился на приблизительно на 20 % или срок накопления уменьшился ровно на 1 год. Стоит отметить, что в Красноярском крае данный коэффициент ниже, чем в среднем по России (3,8 лет), что может означать положительную тенденцию в возможности покупки жилья семьям края. Данный факт должен стать стимулом как для проводимой органами самоуправления жилищной политики, так и для наращения покупки жилья субъектами рынка, в том числе и в форме участия в долевом строительстве.

2.2 Оценка состояния и качества объектов жилищного строительства в Красноярском крае

Помимо обеспечения доступности жилья и необходимых объемов жилищного строительства органы власти должны обращать внимание на качественные характеристики вводимых в эксплуатацию объектов жилищного капитального строительства и состояние уже имеющихся жилых зданий.

Этажность зданий – одна из ключевых качественных характеристик, от которой зависит максимально возможное число размещенных на определенной территории квартир. Рассмотрим показатели ввода жилых домов по этажности в Российской Федерации, представленные в таблице 6.

Таблица 6 – Ввод площади жилых домов по этажности в Российской Федерации, в % к общей площади вводимых жилых домов

| Количество этажей | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 – 4 этажа | 50,98 | 51,26 | 49,47 | 47,12 | 47,50 | 46,97 |
| 5 – 8 этажей | 5,27 | 6,23 | 5,27 | 5,77 | 5,90 | 4,55 |
| 9 и более этажей | 43,75 | 42,51 | 45,26 | 47,11 | 46,60 | 48,48 |

Согласно данным таблицы 6 в Российской Федерации преобладает ввод объектов малоэтажного (1-4 этажа) и многоэтажного строительства (9 и более этажей). С 2014 года наметилась тенденция на сокращение доли малоэтажного строительства и значительному увеличению ввода объектов многоэтажного строительства, что к 2018 году позволило превысить объемы ввода жилых домов с 1-4 этажами.

Данная ситуация непосредственно связана с процессами урбанизации, экономии от масштаба и ограниченности территории городских населенных пунктов. Возведение большого количества многоэтажных зданий на территории поселения накладывает дополнительную ответственность на органы власти, так как концентрирует на относительно малых пространствах большую численность населения, нуждающегося в объектах социальной и транспортной инфраструктуры с большими мощностями.

Далее рассмотрим состав вводимых на территории Красноярского края квартир.

Таблица 7 – Число квартир, введенных в эксплуатацию в Красноярском крае, и их средний размер

| Показатель | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Число квартир, единиц | 16847 | 17157 | 20620 | 24516 | 17892 | 18067 |
| Средний размер введенной квартиры, кв. метров общей площади | 67,3 | 70,0 | 63,6 | 56,0 | 59,0 | 63,6 |

Исходя из данных, представленных в таблице 7, можно отметить, что ввод новых квартир в 2018 году лишь на 7 % превышает показатель 2013 года. Наибольшие объемы ввода в эксплуатацию квартир были в 2015 и 2016 гг. Средний размер введенной в эксплуатацию квартиры снижался с 2014 по 2016 годы, что может быть обусловлено ориентацией на строительства жилья эконом класса. За весь временной промежуток средний размер введенной квартиры сократился на 5 %.

В таблице 8 представлена структура по вводимым в эксплуатацию видам квартир в Красноярском крае.

Таблица 8 – Распределение построенных квартир по числу комнат, % от общего ввода

| Вид квартиры | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Однокомнатные | 43,8 | 49,2 | 48,5 | 48,8 | 46,8 | 40,4 |
| Двухкомнатные | 32,4 | 29,7 | 26,7 | 29,6 | 28,5 | 34,5 |
| Трехкомнатные | 17,3 | 16,6 | 16,8 | 16,4 | 17,3 | 18,4 |
| Четырехкомнатные и более | 6,5 | 4,5 | 7,9 | 5,3 | 7,3 | 6,6 |

По распределению построенных квартир по числу комнат наблюдается постепенная переориентация на ввод квартир с большим количеством комнат, что можно наблюдать по росту доли двухкомнатных и трехкомнатных квартир в общей площади вводимых квартир. Однако большая часть все еще приходится на однокомнатные квартиры, что обусловлено высоким спросом у населения Красноярского края на жилье эконом класса, которое является наиболее доступным.

Таким образом, можно предположить, что жилищная политика Красноярского края должна быть направлена как на строительство жилья, пользующегося наибольшим в данное время спросом у населения – однокомнатных квартир, так как строительство именно такого жилья занимает ведущее место в реализации многих государственных программ помощи в приобретении жилья гражданам, которые в нем нуждаются, так и жилья с более просторными и комфортными квартирами.

Отдельного внимания заслуживают показатели, характеризующие состояние объектов жилищного фонда. Для этого ведется статистика по показателю удельного веса аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда.

Таблица 9 – Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда

| Субъект РФ | Год | | | | |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| | 2005 | 2010 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Красноярский край | 0,6 | 0,7 | 0,7 | 0,8 | 1,0 |
| Алтайский край | 0,1 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,6 |
| Иркутская область | 0,7 | 1,7 | 1,3 | 1,4 | 1,2 |
| Кемеровская область | 1,3 | 1,6 | 0,9 | 1,6 | 1,6 |
| Новосибирская область | 0,0 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,5 |

Дом признаётся аварийным при наличии в нём полуразрушенных несущих конструкций или жилых помещений, находящихся в опасном для проживания состоянии. Анализируя данные таблицы 9, можно утверждать, что доля таких в Красноярском крае довольно существенна (1 %) и имеет тенденцию к увеличению. Так с 2005 года он вырос почти в два раза в 2017 году. Сравнивая с другими регионами Сибирского федерального округа, стоит отметить, что тенденция к устойчивому снижению данного показателя наблюдается лишь в Иркутской области, хотя уровень 2017 года там также превышает значение 2005.

На показатели аварийности и ветхости жилья оказывают непосредственное влияние такие факторы, год возведения здания и материал, используемый при строительстве. Эти характеристики учитываются при составлении планов по сносу объектов жилищного строительства и проведении капитального ремонта. На рисунке 3 представлены данные по годам возведения многоквартирных домов в Красноярском крае.

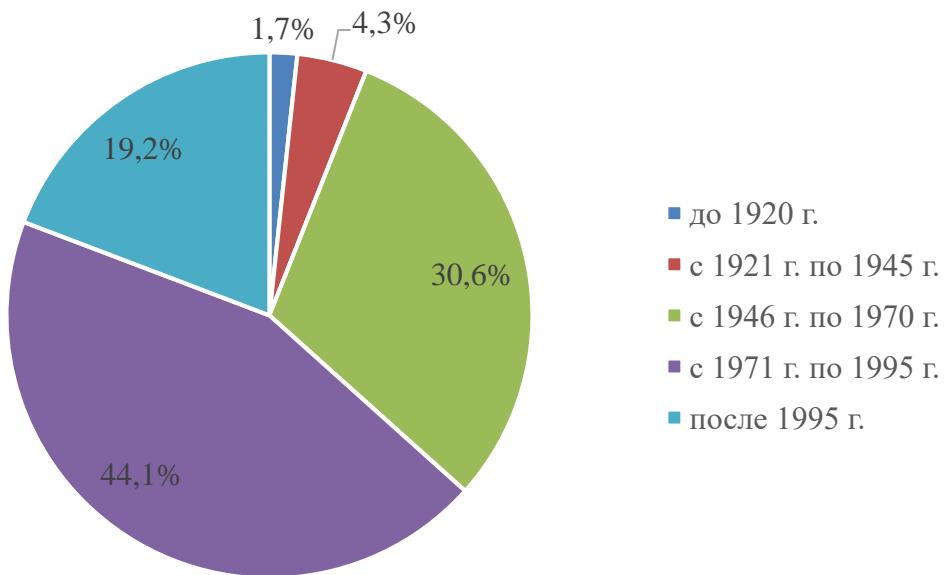


Рисунок 3 – Доля многоквартирных домов по годам возведения в Красноярском крае [14]

Наиболее высока доля домов постройки 1971-1995 гг. (44,1 %), также немалый удельный вес в общем объеме жилого фонда отмечен в домах 1946-1970 года (30,6 %). Дома новой постройки (после 1995 года) значительно уступают в структуре жилья и составляют лишь около 20 % всего жилищного фонда. Данная тенденция свидетельствует о том, что возраст домов довольно велик, и как следствие, данные дома все чаще приходят в аварийное состояние. Помимо этого, дома старой постройки, как правило, затруднительно продать по приемлемой цене.

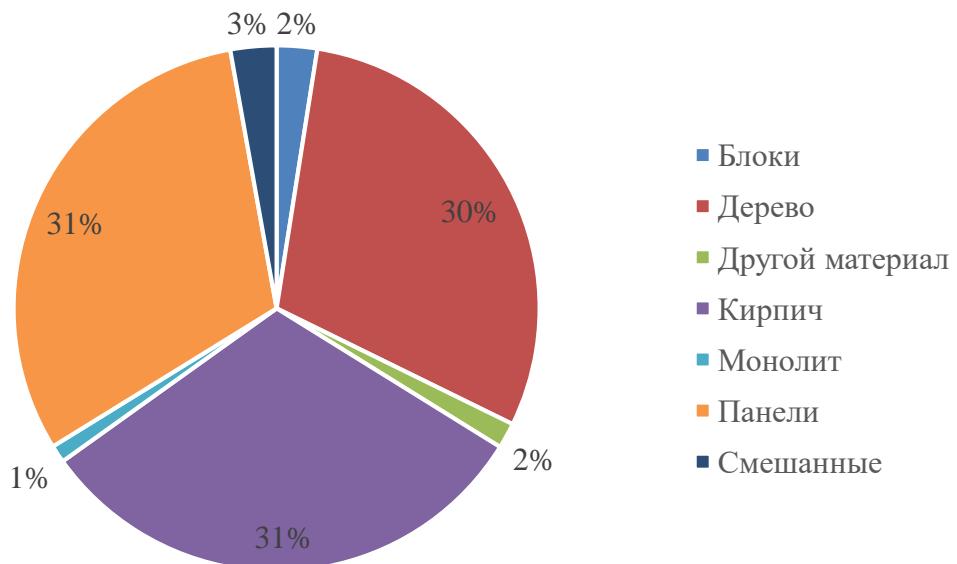


Рисунок 4 – Распределение жилищного фонда Красноярского края по материалам стен

Исходя из данных рисунка 4, весь жилищный фонд Красноярского края можно условно поделить на три вида – панельный, кирпичный и деревянный. Данные материалы занимают примерно равную долю в общем объеме объектов жилищного строительства (около 30 %). Стоит отметить, что дома из панелей менее комфортны для проживания, а значит такой значительный удельный вес данных зданий является негативной тенденцией. Высокая доля деревянных домов обусловлена преобладанием индивидуального жилищного строительства на территориях сельских населенных пунктов края.

Также важной составляющей качественного жилищного фонда является обеспеченность объектами социальной, транспортной и иной инфраструктуры. Их строительство и параметры учитываются в документах территориального планирования муниципальных образований. В качестве примера рассмотрим обеспеченность такими объектами в столице Красноярского края, представленную в таблице 10.

Таблица 10 – Обеспеченность основными учреждениями социальной и иной инфраструктуры в г. Красноярске

| Объект инфраструктуры | Емкость учреждений | Норма на 1 тыс. жителей | Фактически на 1 тыс. жителей | % обеспеченности |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|
| Детские сады, мест | 28824 | 43 | 28,3 | 65,9 |
| Школы, мест | 85989 | 93 | 84,5 | 90,7 |
| Больничные стационары, коек | 10208 | 13,47 | 10,0 | 74,5 |
| Культурно-досуговые центры, мест | 6866 | 15 | 6,7 | 45,0 |
| Магазины, кв. м. | 920006 | 693,69 | 904,4 | 130,4 |
| Плоскостные спортивные сооружения, га | 82,5 | 0,19 | 0,08 | 42,7 |
| Спортивные залы, кв. м. | 43141 | 80 | 42,4 | 53,0 |

Исходя из данных таблицы 10 можно сделать вывод, что меньше всего жители города Красноярска обеспечены культурно-досуговыми центрами (45 %), спортивными сооружениями (42,7 % и 53 %) и дошкольными образовательными учреждениями (65,9 %). Среди объектов соблюдаются и превышаются нормы по обеспеченности только по предприятиям торговли (130,4 %), что обусловлено организационно-правовой формой таких объектов.

На данный момент в ряде поселений отмечается перегруженность некоторых объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Особенно часто описанную ситуацию можно наблюдать при единовременном вводе большого объема жилых площадей в определенной части поселения. Это порождает снижение спроса на данную недвижимость и росту социальной напряженности. Подобное развитие событий также наблюдается при реализации жилищного строительства на территориях, ранее относящих к промышленной зоне.

Таким образом, были рассмотрены основные показатели, характеризующие качество и состояние жилищного фонда Красноярского края,

выявлены основные тенденции развития жилищной сферы по данному направлению деятельности.

2.3 Проблемы реализации жилищной политики Красноярского края

Помимо анализа количественных и качественных характеристик состояния жилищной сферы органы государственной власти обращают внимание на результаты социологических опросов, которые позволяют понять основные проблемы и направления реализации жилищной политики региона.

На рисунке 5 отображены данные социологического опроса, в котором респондентам было предложено оценить уровень своей удовлетворенности жильем.



Рисунок 5 – Основные причины неудовлетворенности текущим жильем, % упоминаний [40]

Все причины неудовлетворенности текущим жильем можно условно поделить на две группы – низкое качество и малый объем жилой площади. К факторам, связанным с нехваткой жилой площади, можно отнести такие причины, как площадь жилья (44 %), совместное проживание с другими семьями (15 %) и отсутствие своего жилья (13 %). Всего 72 % населения России так или иначе недовольны размерами жилья, что непосредственно связано с высоким

спросом на квартиры экономического класса, которые зачастую являются однокомнатными.

Также большая часть респондентов недовольны качеством и состоянием жилья, которое выражается в неудовлетворенности населением уровнем комфортности (26 %), аварийным состоянием жилья (16 %), планировкой жилья (12 %) и расположением жилья (10 %).

Учитывая данные социологического опроса, результаты анализа теоретических и практических основ управления жилищной сферой Красноярского края, можно выделить следующие проблемы, которые присущи рассматриваемому региону:

1. Недостаточно высокая обеспеченность населения Красноярского края жилой площадью и низкие темпы ее роста. Несмотря на то, что Красноярский край обладает наибольшей общей площадью жилых помещений из представленных регионов Сибирского федерального округа, темпы его роста характеризуются достаточно низким показателями.

В Красноярском крае наблюдается один из самых низких темпов роста показателя общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, что обусловлено высокими темпами роста населения региона и несоразмерными темпами роста объемов общей площади жилых помещений. По итогам 2017 года в Красноярском крае было введено 1056,5 тыс. кв. метров жилья (2-е место по СФО). Тем не менее указанных объемов ввода жилья недостаточно для достижения показателя жилищной обеспеченности, установленного Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ до 2020 года.

2. Необходимость повышения доступности жилья для отдельных категорий граждан. Проведенный анализ жилищной сферы края показал, что субъект обладает большим потенциалом. К примеру, по величине коэффициента доступности жилья Красноярский край занимает 8 место среди всех регионов России. Однако практика показывает, что расчет показателя крайне усреднен.

Для помощи гражданам, чье материальное положение не позволяет приобрести жилье необходимо совершенствование мер реализации жилищной политики.

Несмотря на потребность населения Красноярского края в жилье, а в частности молодых семей, ипотечное кредитование является доступным способом приобретения жилья на правах собственности не в полной мере. Причиной тому служит низкие средние доходы молодых семей.

3. Ориентация населения на приобретение квартир с малой площадью (однокомнатных квартир). Анализ показателей ввода квартир в зависимости от их вида показал, что спрос на рынке недвижимости ориентирован на покупку однокомнатных квартир. Из этого можно сделать вывод, что неудовлетворенность населения площадью квартир, а также комфортностью жилья и инфраструктурой, достаточно оправдано. Семьи, в частности молодые, выбирая однокомнатные квартиры, руководствуются ограниченным бюджетом, лишая себя возможности жить в более просторных квартирах.

Наиболее приемлемым вариантом проживания для семей являются квартиры большей площади (двухкомнатные и более). Но на покупку жилья лучшего класса у множества семей недостаточно собственных денежных средств, и как следствие, данные семьи выбирают приобретения жилья посредством ипотечного кредитования. Однако, несмотря на распространенность кредитования, тенденцию к снижению ставки по ипотечным кредитам, желания стать заемщиком группы населения в возрасте 18-30 лет, то есть молодых семей, большое количество семей не имеют доступа к данному продукту ввиду недостаточности дохода, а также возможной плохой кредитной истории.

4. Относительно высокая доля аварийного жилищного фонда и устаревание объектов жилищной сферы. Удельный вес аварийного жилищного фонда в целом по Красноярскому краю по состоянию на конец 2017 года составляет 1 %. Наибольший удельный вес аварийного жилищного фонда, а именно более 15%, сосредоточен в г. Красноярске, г. Богослово, г. Лесосибирске, г. Канске и двух районах Красноярского края: Таймырском, Бирюзовском.

Учитывая старость большой доли объектов жилищной сферы Красноярского края, перед властью остро стоит вопрос проведения капитального ремонта данных объектов. В последние годы объемы капитального ремонта в крае с использованием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ растут, однако недоремонт жилищного фонда по-прежнему велик. Ежегодно необходимо капитально ремонтировать как минимум 4 – 5 % жилищного фонда.

5. Проблемы при осуществлении градостроительного планирования и территориального зонирования территорий населенных пунктов. При комплексной застройке территорий имеются случаи строительства объектов без разработанных и утвержденных проектов планировки и проектов межевания территорий, отсутствие которых нередко приводит к противоречиям с положениями документов территориального планирования, в которых содержатся расчетные показатели и схемы, определяющие развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, схем ограничений для строительства и мероприятий по обеспечению безопасности.

В развивающихся населенных пунктах с растущей численностью населения освоение новых земельных участков должно сочетаться с реконструкцией застроенных. В тех же населенных пунктах, численность населения которых стагнирует, приоритетом должно являться реконструкция уже застроенных территорий, поскольку строительное освоение новых территорий в данных населенных пунктах может привести к формированию заброшенных районов старой неблагоустроенной жилой застройки и невостребованных социальных объектов.

3 Пути совершенствования жилищной политики Красноярского края

3.1 Совершенствование реализации целевых программ развития жилищной сферы Красноярского края

Важнейшими целями в сфере жилищного строительства являются формирование рынка доступного жилья, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, и обеспечение комфортных условий проживания населения на территории Красноярского края.

Для достижения поставленной цели как в целом по России, так и в Красноярском крае, можно выделить следующие приоритетные направления:

- 1) создание социальных перспектив улучшения жилищных условий для различных групп населения;
- 2) расширение и дифференциация мер по развитию разных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от доходов, стадии жизненного цикла и места проживания семей;
- 3) стимулирование развития секторов жилья экономического класса, наемного жилья, включая коммерческий, некоммерческий и социальный наем жилья, жилищной кооперации и других форм (вместо приоритета лишь одной формы улучшения жилищных условий граждан – приобретения жилья в собственность);
- 4) повышение качества городской среды для обеспечения комфортной среды жизнедеятельности человека, которая позволяет удовлетворять как жилищные потребности, так и повышать качество жизни в целом, в первую очередь путем реконструкции, модернизации и повышения благоустройства ветхой и морально устаревшей жилой застройки, капитального ремонта многоквартирных домов, организации эффективного жилищно-коммунального хозяйства и управления жилищным фондом (вместо приоритетов увеличения объемов жилищного строительства).

Для этого на уровне Красноярского края утверждена государственная программа «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным

жильем граждан», рассчитанная на 2014-2030 гг. Данная программа ставит перед собой следующие задачи:

- создание условий для увеличения объемов ввода жилья, в том числе стандартного жилья;
- обеспечение переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- создание условий для повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для отдельных категорий граждан, проживающих на территории Красноярского края;
- оказание содействия в улучшении жилищных условий отдельным категориям граждан, проживающим на территории Красноярского края.

На данный момент почти все запланированные показатели результативности программы были достигнуты. Низкие результаты показала деятельность по стимулированию увеличению объемов строительства в Красноярском крае. Так по итогам 2017 года в Красноярском крае было введено 1056,5 тыс. кв. метров жилья (2-е место по СФО). Это на 12 % ниже запланированного программой объема ввода жилья на 2017 год.

Отдельного внимание заслуживает увеличение доли аварийного жилья. Значение данного показателя отслеживается в подпрограмме «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Чтобы обеспечить стабилизацию и снижение доли аварийного жилья и сокращение числа лиц, проживающих в таком жилье, необходимо выделение больших объемов субсидий на строительство жилья для переселения граждан и на обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Хорошей возможностью для увеличения объемов ввода жилья и повышения его доступности являлась реализация в Красноярском крае с 2014 по 2017 годы федеральной целевой программы «Жилье для российской семьи». Однако ее результаты оказались неудовлетворительны, что проявлялось в низком спросе на жилье в объектах, которые были построены по данной программе на территории края. Можно выделить несколько причин,

объясняющих невостребованность и неэффективность мер реализации программы.

Так в рамках данного строительства жилья экономического класса многие семьи столкнулись с проблемой отдаленности района застройки от основных необходимых для молодой семьи учреждений: детских больниц, школ, детских садов, парков для отдыха с детьми и т.п. Жилые комплексы, призванные улучшить жилищные условия молодых семей, зачастую не справляются со своей целью ввиду отсутствия социально значимых объектов.

Застройщикам необходимо было более тщательно подбирать местность под застройку, а территориальным органам управления осуществлять более строгий контроль за соблюдением наличия при застройке жилых комплексов экономического класса соответствующей инфраструктуры, особенно подходящей для проживания молодых семей с детьми.

Стоимость квадратного метра жилой площади равная 35 000 рублей оказалась неприемлемой для молодой семьи, что объясняется не пониманием органами власти реальных возможностей населения. Известны случаи, когда жилье, которое было построено по программе, имело схожую стоимость, что и другое жилье на рынке.

Таким образом, органам власти необходимо было более ответственно подойти к анализу современного состояния рынка недвижимости в Красноярском крае.

В ходе реализации программы отмечалась низкая эффективность расходования бюджетных средств. Счетная палата пришла к выводу, что в крае отсутствует единый подход к реализации жилищной политики. Улучшением жилищных условий граждан занимается 28 различных комиссий и органов исполнительной власти, в то время как в этой сфере необходимо комплексное управление. Проверка также показала, что в нормативно-правовом обеспечении программ отсутствуют или находятся в разработке отдельные законы края. Эти недостатки, по словам аудитора, не позволяют в полной мере реализовать полномочия края по управлению и распоряжению жильем государственного

жилфонда региона. Имеет смысл создание единого органа, который бы координировал разные программы в области жилищного строительства.

При возможной реализации альтернативной программы развития жилищной сферы Красноярского края необходимо учесть выявленные проблемы и пути их возможного решения. Сейчас наиболее перспективной программой является «Ипотека и арендное жилье», однако, и она имеет свои проблемы, такие как недоступность ипотеки для молодых семей ввиду отсутствия хорошей кредитной истории в банке. Также, зачастую, если молодая семья с небольшим средним заработком, прибегнет к ипотечному кредитованию, то в большинстве случаев могут позволить себе лишь однокомнатную квартиру.

Помимо совершенствования механизмов государственных целевых программ, необходимо обратить внимание на модернизацию норм строительства, а также усиление контроля за выполнением застройщиком данных норм.

Коммерческая привлекательность жилья часто идет вразрез с действующими нормативами по строительству: вольности в планировке, а также снижение цены для покупателя за счет ухудшения качества жилья.

Застройщики руководствуются также не желанием снизить цену жилья для покупателя, а снизить свои расходы. Нарушения, допускаемые в постройке недвижимости, уменьшают затраты застройщика, и как следствие, качество жилья [22].

Допущения, влекущие за собой нарушения качества жилья, зачастую, не подвергаются государственному контролю, а современных условиях единственный контроль, который проходит здание при сдаче в эксплуатацию — это соблюдение технических условий на подключение к инженерным сетям (газ, электроэнергия, вода, канализация).

Проводя сравнения между старыми районами и районами, застроенными не так давно, можно заметить существенное отличие в расстоянии между домами: новые здания стоят гораздо ближе друг к другу, что является нарушением норм строительства. Причиной тому стала высокая стоимость

земли. Последствием данного действия застройщиков может стать недостаток света и солнечной энергии для первых этажей жилых домов, а придомовая территория недостаточная для мест парковки автомобилей всех жителей дома.

Свод правил 31-107-2004 строго регламентирует принципы планирования отдельных квартир: формы перегородок и стен, размещение помещений на плане этажа и т. п. Эти требования современные архитекторы игнорируют, предлагая всевозможные решения. В частности, популярным являются форматы «студия», когда в квартире может не быть вообще ни единой перегородки. По стандартам такое жилое помещение не допустимо.

Однако есть и такие санитарные нормы, соблюдении которых не актуально. К примеру, наличие в жилых многоэтажных домах мусоропровода. Существующие санитарные нормы требуют его наличия, но их соблюдение на практике приводит к созданию антисанитарных условий на лестничных площадках и в доме в целом, а также их функционирование приводит к невозможности реализации раздельного сбора мусора. Особенно ярко данная проблема выражена в жилых домах экономического класса, где присутствует большая доля жителей, снимающих квартиры в аренду, как на длительный срок, так и на несколько дней.

Другим примером несоблюдения норм является несоответствие площади квартир стандартам. Например, минимальный размер кухни-ниши составляет 5 кв. м, спальни – 8 кв. м, а общая минимальная площадь однокомнатной квартиры – 28 кв. м. Подобные габариты недостаточны для комфортного проживания семей, в то время как такие квартиры экономического класса пользуются большим спросом ввиду их небольшой стоимости.

Таким образом, органам государственной власти необходимо усилить контроль за соблюдением норм строительства. Но не все нормы актуальны по сей день, поэтому следует внести корректировки в определенные нормы строительства.

3.2 Содействие доступности ипотечного кредитования

Развитие рынка ипотечного кредитования необходимо осуществлять в следующих направлениях:

- повысить доступность ипотечных жилищных кредитов с учетом баланса интересов кредиторов и заемщиков, в том числе снизить процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, без наращивания системных рисков;
- сформировать устойчивую систему привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования;
- повысить уровень конкуренции среди кредиторов;
- создать надежную и эффективную инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования;
- повысить информационную прозрачность рынка ипотечного жилищного кредитования и создать условия для предотвращения или смягчения возможных будущих кризисных явлений.

Реализация указанных мер поможет сформировать платежеспособный спрос на жилье, в том числе на квартиры большей площади и комнатности.

Большая доля ипотечных кредитов, благодаря которой на сегодняшний день Красноярский край – один из лидеров среди субъектов федерации по объемам кредитования, выдана именно АО «ДОМ.РФ». Региональным оператором АО «ДОМ.РФ» является Красноярский краевой фонд жилищного строительства.

Основные задачами фонда являются:

- развитие жилищного строительства в Красноярском крае, в том числе на основе механизмов ипотечного кредитования;
- разработка и реализация краевых жилищных программ;
- разработка и реализация программ ипотечного кредитования;
- создание инфраструктуры для реализации ипотечных программ;
- выдача ипотечных займов и организация деятельности по выдаче ипотечных кредитов, выкуп и реализация закладных;

— участие в краевых программах с целью достижения общественно и социально полезных результатов.

Красноярскому краевому фонду жилищного строительства в рамках приведенных направлений совершенствования государственной политики на рынке ипотечного кредитования целесообразно внедрить следующие изменения в свою деятельность:

1. В области повышения гибкости системы ипотечного кредитования:

Необходимо отметить, что на сегодняшний день в данном направлении уже действуют некоторые механизмы.

Наиболее известный в крае механизм поддержки граждан, приобретающих жилье, начал действовать в 2005 году в рамках Закона «О социальных выплатах по погашению процентной ставки по кредитам, привлеченным работниками бюджетной сферы Красноярского края на улучшение жилищных условий». Этот закон позволял значительно сократить затраты бюджетных работников на оплату процентов по кредитам, полученным на жилье.

Впрочем, действие этого закона в части назначения социальной выплаты было приостановлено в связи с вступлением в силу другого нормативно-правового акта – Закона Красноярского края «О социальных выплатах по погашению основного долга по кредитам (займам), привлеченным работниками бюджетной сферы Красноярского края на улучшение жилищных условий», который начал действовать с 2010 года. Прежняя программа актуальна лишь в отношении тех, с кем заключены договоры на получение социальной выплаты, и пересмотр размера социальных выплат по ней осуществляется в связи с изменением состава семьи, пользующейся такими социальными выплатами. Новая программа во многом повторяет требования к заявителю, предъявляемые в рамках программы по погашению процентной ставки. Выплаты предоставляются один раз в год в течение пяти лет.

Кроме социальных выплат работникам бюджетной сферы, подобные же льготы полагаются и многодетным семьям. Специальная программа, направленная на поддержку больших семей, действует в рамках Закона

Красноярского края «О предоставлении социальных выплат на оплату процентной ставки по кредитам, привлеченным гражданами, имеющими пятерых и более детей, на улучшение жилищных условий». В рамках данной программы обеспеченность общей площадью на одного человека в семье должна быть такой же, как и в рамках социальных программ для бюджетников. Пока социальная поддержка в рамках этой программы оказывается одной семье. Заемщик сам оплачивает проценты по кредиту, а потом на основании отчетов банка сумма возвращается в семейный бюджет за счет социальных выплат. Поддержка оказывается таким семьям вплоть до погашения кредита.

Значительно упростило выдачу ипотечных кредитов разрешение использования средств материнского капитала на стадии приобретения жилья, а не как раньше только в качестве погашения уже существующего долга перед банком. Средства материнского капитала можно использовать в качестве первоначального взноса.

На сегодняшний день правительством созданы и реализуются различные социальные программы для военнослужащих, призванные обеспечить их жильем. Специально для этого АО «ДОМ.РФ» разработало программу «Военная Ипотека». Программа «Военная ипотека» обеспечивает военнослужащему получение ипотечного кредита на сумму, достаточную для приобретения благоустроенного жилья эконом-класса, независимо от того, какие доходы он получает. Как первоначальный взнос, так и ежемесячные платежи по кредиту военнослужащий выплачивает не из своих доходов, а за счет средств со своего именного счета участника накопительно-ипотечной системы.

В дополнение к уже действующим механизмам целесообразно было бы разработать ипотечную программу для молодых.

Как известно, для молодых семей стоит остро жилищный вопрос, а получить жилье или ипотечный кредит не всегда реально по некоторому ряду причин. Например, из-за высоких процентных ставок по ипотечным кредитам. К тому же банки не всегда хотят рисковать, так как доход молодых специалистов нестабилен.

Так же следует разработать программу для молодых специалистов, к примеру, льготная программа «Жилье молодым специалистам» - накопительная программа для тех, у кого нет средств для единовременного внесения первичного взноса. Срок накопления - не менее 18 месяцев. Будущий заемщик должен накопить 1/3 от стоимости покупаемого жилья. Молодой специалист по этой программе имеет льготную процентную ставку. Жилье может приобретаться как на первичном, так и на вторичном рынке. После накопления, заемщику выдается недостающая сумма в виде денежного займа со сроком погашения до 10 лет. Срок погашения рассчитывается, исходя из финансовых возможностей заемщика по погашению денежного займа. К категории «Молодой специалист» относятся граждане, имеющие специальное образование и работающие по специальности не менее 3-х лет.

2. В области стимулирования строительной отрасли:

На сегодняшний день Фонд осуществляет ипотечную программу «Новостройка», в рамках которой объектом кредитования является жилое помещение во вновь возведенном многоквартирном доме 2007 и позже года постройки или на стадии окончания строительства. Данная программа предусматривает уменьшение процентной ставки по ипотечному кредиту при заключении кредитного договора, а также при соблюдении ряда условий.

Так же Красноярский краевой фонд жилищного строительства должен разработать программу, в которой сделать упор на приобретение жилья на первичном рынке, в том числе использовать ипотечный механизм при развитии в крае малоэтажного строительства.

Сейчас в России доля малоэтажного строительства занимает 40% строительного рынка, тогда как в Европе 60%. Развитие малоэтажного строительства способно дать мультипликативный экономический эффект и стимулировать многие экономические сферы.

Именно в экономически сложные периоды развитие загородного строительства позволило многим странам восстанавливать экономику. В частности, в 30-е годы в США ставка на инфраструктурное развитие и миграцию

людей из городов в малоэтажные пригороды способствовала выходу страны из глубокого кризиса. Это не просто поддержка застройщиков, это и вывод на рынок новых строительных технологий, стройматериалов.

3. В области информирования населения:

Красноярскому краевому фонду жилищного строительства следует активно информировать население об ипотеке не только с помощью буклетов, собственной газеты и сайта, но и задействовать средства массовой информации, а именно опубликовывать свои статьи об ипотечном кредитовании в различных платных и бесплатных изданиях, давать интервью на местных каналах телевидения, в целях решения проблемы низкой осведомленности потребителей о продукте.

Люди не всегда могут трезво оценить свои возможности. Им надо помочь определиться даже с тем, как они могут собрать деньги на первоначальный взнос. Понятно, что не у каждого сразу есть в наличии достаточные средства, но есть, масса других вариантов - поручительство, ценные бумаги, активы, жилье, которым можно распорядиться, чтобы набрать необходимую сумму. Нужно объяснить обществу, что ипотека – хороший инструмент для решения жилищных проблем.

3.3 Развитие рынка аренды жилья

Важнейшими целями в сфере жилищного строительства являются формирование рынка доступного жилья, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, и обеспечение комфортных условий проживания населения на территории Красноярского края.

Ключевой характеристикой жилищного фонда Российской Федерации является высокая доля жилья в собственности. Это результат продолжающейся бесплатной приватизации жилья. В мировой же практике широкое распространение получило институциональное арендное жилье.

По данным статистики, более 85 % жилья в России находится в собственности. Именно жилье, полученное в рамках бесплатной приватизации,

составляет основу существующего рыночного арендного фонда. Около 10 % арендуют жилье.

Население, не имеющее достаточного объема собственных средств для покупки жилья, а также возможности получения ипотечного кредита, арендует жилье в рыночном сегменте (объем арендного жилья в рыночном сегменте оценивается в 7 % от жилищного фонда). А так как такой вид аренды жилья находится в большей своей части в «теневом» секторе российской экономики, то и не приносит доходов в бюджет.

На рисунке 6 представлены данные о структуре собственности на жилье в Российской Федерации по сравнению с другими государствами.

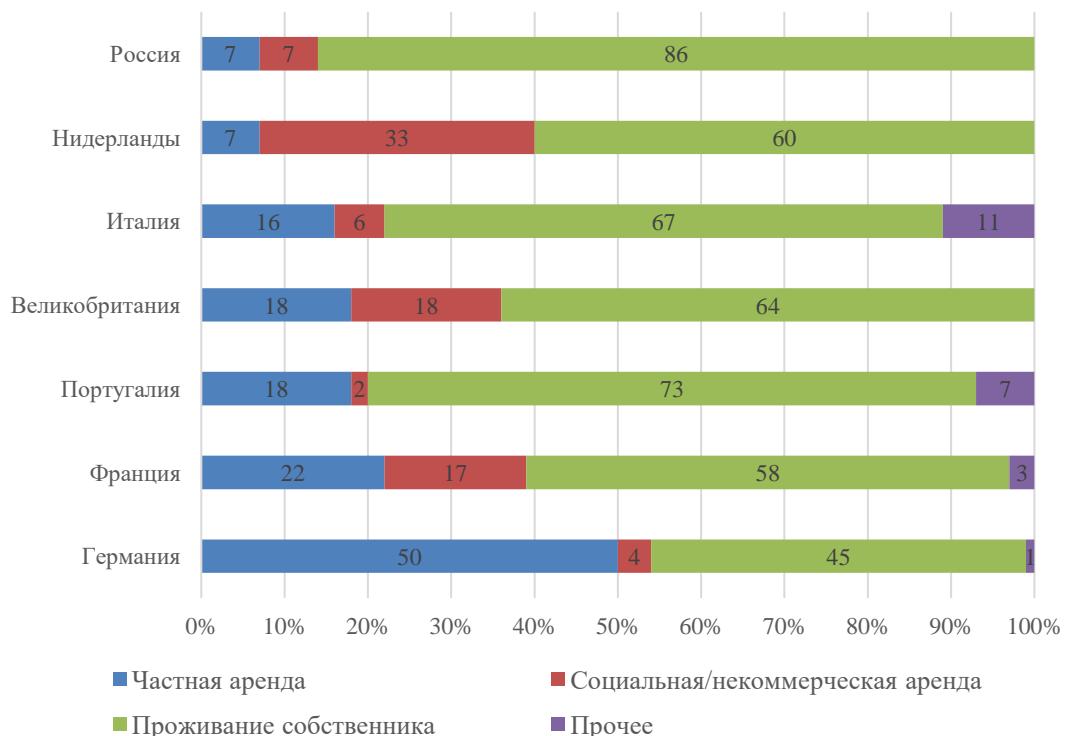


Рисунок 6 – Структура собственности на жилье [39]

Исходя из данных рисунка, стоит отметить распространенность такой формы собственности как социальная аренда. Однако в России данная форма развита слабо: лишь 7 % населения используют социальную аренду. В то время как в развитых странах Европы доля такой формы собственности достигает до 33 %.

Высокая рыночная стоимость приобретения жилья в собственность усугубляет проблему повышения уровня обеспеченности населения жильем. Рынок институционального арендного жилья, служащий в развитых странах альтернативным решением жилищного вопроса, отсутствует [35].

Коммерческое арендное жилье – инструмент как краткосрочного, так и долгосрочного решения жилищного вопроса. Его целью стоит формирование цивилизованного рынка коммерческой аренды, а также создание и реализация концепции арендных домов с использованием механизма коллективных инвестиций.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этих целей:

- создание благоприятных нормативно-правовых условий для развития легального рынка аренды и строительства арендного жилья;
- запуск и реализация пилотных проектов и программ развития коммерческого арендного жилья с привлечением средств инвесторов, в том числе коллективных;
- формирование типовой программы развития корпоративной коммерческой аренды жилья для крупных работодателей.

Целевыми качественными изменениями, достижение которых планируется в рамках реализации данного вида совершенствования жилищной политики в отношении рынка коммерческой аренды жилья будут выступать:

- формирование арендного рынка, где более 50 % участников предпочитают цивилизованный формат работы и обе стороны защищены от мошенничества;
- выделение институционального арендного жилья, включающего в том числе корпоративную аренду, как отдельный сегмент рынка;
- создание механизмов привлечения в арендные проекты инвестиций как населения, так и институциональных инвесторов;
- разработка механизмов налогового стимулирования роста арендного жилья для всех участников и формирование стандартов эксплуатации строительства арендного жилья [34].

Важным шагом в развитии рынка арендного жилья может явиться закрепление в Градостроительном кодексе РФ особого вида жилой зоны, которая будет предназначена сугубо для реализации арендного жилья. Это должно сопровождаться выделением налоговых льгот для участников рынка, которые захотят вести деятельность на данной территории. Однако внесение подобных изменений в законодательство может спровоцировать возникновение еще более массовых нарушений градостроительного законодательства, чем есть в муниципальных образованиях на данный момент.

Также стоит отметить, что с застройщика, обладающего большим объемом арендного жилья, проще взимать плату за проведение капитального ремонта жилых зданий, чем со множества индивидуальных собственников.

Таким образом, в качестве меры совершенствования жилищной политики можно представить формирование цивилизованного рынка коммерческой аренды, в том числе институциональной. Отсутствие данного вида аренды на сегодняшний день ограничивает территориальную мобильность населения, что существенно снижает гибкость рынка труда. Доступность коммерческой аренды жилья в крупнейших городах, в совокупности с полной юридической защищенностью арендатора и собственника от мошенничества, позволит ускорить механизмы экономического развития за счет привлечения лучших специалистов и удержания собственного человеческого капитала.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищная сфера является одной из ключевых отраслей управления, от состояния которой напрямую зависит уровень жизни населения. В более широком смысле жилье является центральным сектором общества, связанным с другими секторами экономики, в частности.

В первой главе выпускной квалификационной работы была рассмотрена система государственного регулирования жилищной сферы в России. В ходе изучения было выяснено, что рынок жилья в России имеет обширную нормативно-правовую базу как федерального, так регионального и местного уровня. Также была разобрана система органов власти, осуществляющих регулирование жилищной сферы посредством изученных методов и инструментов государственного регулирования. К ним можно отнести существование ряда разнообразных программ, направленных на помощь в приобретении жилья тем или иным категориям граждан.

Во второй главе работы был проведен анализ реализации управления в жилищной сфере Красноярского края, который основывался на показателях обеспеченности жильем, его доступности, параметрах состояния и качества жилищного фонда. Результатом такого анализа стало выявление наиболее острых проблем жилищной сферы, стоящих перед регионом.

Проанализировав данные о динамике и удельном весе числа однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных, четырехкомнатных и более квартир, а также о спросе на них, можно сделать вывод, что однокомнатные квартиры, зачастую являясь жильем экономического класса, имеют больший спрос у населения края. Данный факт не является положительной тенденцией, так как по данным социального опроса, население в большей своей части не довольно площадью своего жилья.

Далее во второй главе работы было выяснено, что число семей, нуждающихся в жилых помещениях в Красноярском крае в 2017 году, снизилось на 32,1 % по сравнению с данными 2005 года.

Помимо этого, стоит отметить, что в Красноярском крае ведется активное строительство жилья, предназначенного для отдельных категорий граждан по различным целевым программам. Но зачастую такие жилые районы лишены обещанных застройщиками объектов инфраструктуры или же такие объекты построены с опозданием.

Также, по приведенным от застройщика данным, в домах, попадающих под программу, большая доля квартир малой площади. Можно сделать вывод, что неудовлетворенность населения площадью квартир, а также комфортностью жилья и инфраструктурой, достаточно оправдано. Семьи, в частности молодые, выбирая однокомнатные квартиры, руководствуются ограниченным бюджетом, лишая себя возможности жить в более просторных квартирах.

Таким образом, несмотря на положительные тенденции в обеспеченности жильем в Красноярском крае, большая часть населения не удовлетворена инфраструктурой жилья, построенного в рамках государственных программ, его площадью. Можно сделать вывод, что программа «Жилье для российской семьи» была неэффективна, что признали и сами органы государственной власти.

Наиболее перспективной программой является «Ипотека и арендное жилье», однако, и она имеет свои проблемы, такие как недоступность ипотеки для молодых семей ввиду отсутствия хорошей кредитной истории в банке. Также, зачастую, если молодая семья с небольшим средним заработком, прибегнет к ипотечному кредитованию, то в большинстве случаев могут позволить себе лишь однокомнатную квартиру.

Важным шагом в развитии рынка арендного жилья может явиться закрепление в Градостроительном кодексе РФ особого вида жилой зоны, которая будет предназначена сугубо для реализации арендного жилья. Это должно сопровождаться выделением налоговых льгот для участников рынка, которые захотят вести деятельность на данной территории.

Таким образом, проведенный анализ жилищной политики края показал, что субъект обладает большим потенциалом. К примеру, по величине коэффициента доступности жилья Красноярский край занимает 8 место среди

всех регионов России. Однако практика показывает, что расчет показателя крайне усреднен. Для помощи гражданам, чье материальное положение не позволяет приобрести жилье, необходимо совершенствование мер реализации жилищной политики. Можно выделить следующие приоритетные направления:

1. Улучшение инфраструктуры вокруг жилых комплексов, построенных в рамках целевых программ. Застройщикам необходимо более тщательно подбирать местность под застройку, а территориальным органам управления осуществлять более строгий контроль за соблюдением наличия при застройке жилых комплексов экономического класса соответствующей инфраструктуры.

2. Модернизация норм строительства, а также усиление контроля за выполнением застройщиком данных норм и внесение корректировок в определенные нормы строительства. Более ответственное отношение при планировании реализации целевых программ развития в жилищной сфере.

3. Повышение гибкости государственной системы ипотечного кредитования, путем создания дополнительных программ, направленных на основную целевую аудиторию ипотечного кредитования – 18-30 лет.

4. Формирование цивилизованного рынка коммерческой аренды, в том числе институциональной. Отсутствие данного вида аренды на сегодняшний день ограничивает территориальную мобильность населения, что существенно снижает гибкость рынка труда. Доступность коммерческой аренды жилья в крупнейших городах, в совокупности с полной юридической защищенностью арендатора и собственника от мошенничества, позволит ускорить механизмы экономического развития за счет привлечения лучших специалистов и удержания собственного человеческого капитала.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (в ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 года N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://garant.ru>.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 27.06.2019) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.
6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 г. № 218 (в ред. 25.12.2018) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.
7. О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.
8. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 06.06.2019) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://garant.ru>.

9. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. 03.08.2018) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.

10. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 02.08.2016) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.

11. О правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса [Электронный ресурс]: Закон Красноярского края от 05.03.2013 № 4-1106 (в ред. от 05.03.2013). – Режим доступа: <http://krskstate.ru>.

12. О регулировании отношений, связанных с участием Красноярского края в реализации программы «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс]: Закон Красноярского края от 06.05.2016 № 10-4561 (в ред. от 06.05.2016). – Режим доступа: <http://krskstate.ru>.

13. О социальной поддержке граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей Красноярского края в другие районы Красноярского края [Электронный ресурс]: Закон Красноярского края от 21.12.2010 № 11-5580 (в ред. от 21.12.2010). – Режим доступа: <http://krskstate.ru>.

14. Об утверждении государственной программы Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Красноярского края от 30.09.2013 N 709-п. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru>

15. Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Красноярского края от 27.12.2013 N 709-п. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru>

16. Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Постановка на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений) по категории граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие радиационных аварий и катастроф, и приравненных к ним лиц» [Электронный ресурс]: Распоряжение администрации города Красноярска от 12.01.2012 N 4-Ж (в ред. от 13.03.2017). – Режим доступа: <http://admkrsk.ru>.

17. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение граждан города Красноярска жилыми помещениями и объектами инженерно-транспортной и коммунальной инфраструктуры» на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов [Электронный ресурс]: Постановление администрации города Красноярска от 14.11.2018 N 713. – Режим доступа: <http://admkrsk.ru>.

18. Об утверждении Регламента взаимодействия органов администрации города по формированию списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс]: Распоряжение администрации города Красноярска от 02.04.2015 N 117-р (в ред. от 02.04.2015). – Режим доступа: <http://admkrsk.ru>.

19. Авдеев В. В., Яганов В. М. – Экономические правоотношения в ЖКХ: опыт, проблемы, документы: учебник / В. В. Авдеев, В. М. Яганов. – М.: Т. 1-4, 2014. – 57 с.

20. Агапкина, В. М., Жильё: комплексный взгляд / Под общ. ред. В. М. Агапкина. науч. ред. А. В. Черняк, В. З. Черняк. – М.: А.В.Ч. 2014. – 226 с.

21. Бушев, А. Ю., Городов, О. А., Губаева, А. К. – Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / А. Ю. Бушев, О. А. Городов, А. К. Губаева. – М.: Проспект, 2015. – 352 с.

22. Кошман, Н. П. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации: учебное пособие / Н. П. Кошман, В. Н. Пономарев и др. – М.: Граница, 2014. – 81 с.

23. Левашов, В. И. Государственная жилищная политика: Учебное пособие, перераб. и доп. / В. И. Левашов – М.: Издательство РАГС, 2016. – с. 29-31.
24. Литвиненко, В. В. Формирование современной жилищной сферы: учебное пособие / В. В. Литвиненко – М.: Издательство СИП РИА, 2004. – 110 с.
25. Ларионов, А. Н. Управление региональным рынком жилья: учебное пособие / А. Н. Ларионов, Е. Ю. Юркина, А. И. Буш, В. И. Жилина [и др.]. – Волгоград: Изд-во ВолгГАСУ, 2017. – 42 с.
26. Бугров, О. Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы [Электронный ресурс] // Экономика и менеджмент инновационных технологий, 2014. № 8. – Режим доступа: <http://ekonomika.snauka.ru>.
27. Викторов, С. К. Формирование инновационной жилищной политики и эффективное управление рынком доступного жилья мегаполиса [Электронный ресурс] / С. К. Викторов, И. С. Кремнев, К. А. Ступка // Политика, государство и право, 2014. № 9. – Режим доступа: <http://politika.snauka.ru>.
28. Гареев, И. Ф., Мустафина Л. Р. Рынок арендного жилья: опыт развития, текущие вопросы и перспективы [Электронный ресурс] // Российское предпринимательство. 2016. №21. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>.
29. Кириченко, К. Р. Роль и значение ипотечного кредитования в современных условиях / К. Р. Кириченко // Новый университет. Серия: Экономика и право. – 2015. – № 7 (53). – с. 72-74.
30. Комаров, В. С. – Проблемы реализации целевых жилищных программ / В. С. Комаров // Приволжский научный вестник. – 2015. – № 7 (47). – с. 92-94.
31. Остропальченко М. И., Чучалина В. В. Анализ ипотечного кредитования в Красноярском крае [Электронный ресурс] // Актуальные проблемы авиации и космонавтики. 2011. №7. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>.
32. Петрина, О. А., Стадолин М. Е. О реализации государственной

жилищной политики в регионах России [Электронный ресурс] // Вестник ГУУ. 2014. №16. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>.

33. Тихонова, Н. Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н. Е. Тихонова, А. М. Акатнова, Н. Н. Седова // Социс. – 2014. – №1.

34. Ульянова, О. Ю. Эволюционно-технологическая основа региональной жилищной политики / О. Ю. Ульянова// Проблемы современной экономики. – 2017. – №4. – 50 с.

35. Хазиев, Р. М. Региональные особенности государственной жилищной политики / Р. М. Хазиев // Регионология. – 2015. – №2.

36. Яременко, Г. А. Реальность и мифы жилищно-коммунальной реформы / Г. А. Яременко // Жилищный вопрос как проблема социальной политики. Сборник статей. – М.: Российская академия наук, 2016. – 126 с.

37. Жилье для российской семьи [Электронный ресурс]: официальный сайт целевой программы. – Режим доступа: <http://www.программа-жрс.рф>.

38. Российское агентство международной информации «РИА Новости» [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.ria.ru>.

39. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

40. Фонд «Общественное мнение» [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <https://fom.ru>.

41. Министерство строительства Красноярского края [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://minstroy.krskstate.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 – Перечень федеральных целевых программ государственной поддержки субъектов рынка жилья

| Название программы | Цель программы | Меры поддержки | Получатели |
|--|---|--|--|
| «Жилье для российской семьи» 2014-2017 гг. | поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий | -увеличение объемов строящегося жилья; - снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья | - имеющие обеспеченность жилой площадью в расчете на человека меньше установленного субъектом РФ норматива; - проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания; - имеющих 2 и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского капитала; - имеющих 3 и более несовершеннолетних детей; - ветераны боевых действий |
| «Молодая семья» | помощь молодым семьям в получении комфортного жилья | предоставление субсидии - определенный % (не менее 30 или 35% от стоимости жилья) | - возраст - не более 35 лет; - признание нуждающимися в улучшении жилищных условий; - у семьи должны быть в наличии собственные средства в достаточном для погашения кредита размере |
| «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» | обеспечение жилыми помещениями граждан РФ, перед которыми государство имеет обязательства | социальная выплата на приобретение жилья из средств федерального бюджета, право на которую удостоверяется государственным жилищным сертификатом | - военнослужащие; - граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков; - граждане, подвергшиеся радиационному воздействию; - вынужденные переселенцы; - граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера |
| «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ» | поддержка региональных программ развития жилищного строительства | Субсидии на: - возмещение затрат на уплату процентов по кредитам; - строительство объектов социальной инфраструктуры; - строительство автомобильных дорог | субъекты Российской Федерации, муниципальные образования и юридические лица |

Окончание таблицы А.1

| Название программы | Цель программы | Меры поддержки | Получатели |
|---|--|--|---|
| «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» | обеспечение жильем отдельных категорий граждан | - приобретение (строительство) жилья; - предоставление социальных выплат на приобретение жилья; - переселение из ветхого жилья | - федеральные государственные гражданские служащие; - прокуроры органов прокуратуры и сотрудников Следственного комитета РФ; - спасатели аварийно-спасательных служб; - молодые ученые |
| «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» | создание условий для приведения коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества | финансирование завершения строительства и реконструкция объектов коммунальной инфраструктуры | бюджеты субъектов Российской Федерации |

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
E.B. Зандер
«18» 06 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»

38.03.04.11 – «Региональное управление»

Совершенствование государственного управления в жилищной сфере
Красноярского края

Руководитель Смолина Е. Г. старший преподаватель Е. Г. Смолина
подпись, дата

Консультант Зандер Е. В. д-р экон. наук, профессор Е. В. Зандер
подпись, дата

Выпускник Кушнарев И. С. И. С. Кушнарев
подпись, дата

Красноярск 2019