

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  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»

38.03.04.11 «Региональное управление»

Совершенствование жилищной политики Красноярского края

|              |               |                           |                 |
|--------------|---------------|---------------------------|-----------------|
| Руководитель | _____         | старший преподаватель     | Е. А. Сырцова   |
|              | подпись, дата |                           |                 |
| Консультант  | _____         | д-р экон. наук, профессор | Е. В. Зандер    |
|              | подпись, дата |                           |                 |
| Выпускник    | _____         |                           | Е. В. Духницкая |
|              | подпись, дата |                           |                 |

Красноярск 2018

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа по теме «Совершенствование жилищной политики Красноярского края» содержит 65 страниц текстового документа, 42 использованных источника, 11 таблиц и 4 рисунка.

СТРОИТЕЛЬСТВО, ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ, ЖИЛИЩНА ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ, ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ.

Жилищная политика призвана удовлетворить потребность жителей Красноярского края в жилье и обеспечить доступность его приобретения. В данном субъекте жилищная политика проводится активно, но существует и ряд проблемных направлений, к примеру, неэффективность реализации целевых программ, что определяет актуальность темы работы.

Объект исследования - жилищная политика Красноярского края.

Цель – анализ реализации жилищной политики в Красноярском крае и предложение направлений ее совершенствования.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить ряд задач:

- изучить основные направления жилищной политики в России;
- провести анализ реализации жилищной политики в Красноярске;
- разработать предложения по совершенствованию реализации жилищной политики в Красноярском крае.

В практической части работы был проведен анализ состояния и динамики жилищной обеспеченности в Красноярске, а также произведена оценка реализации государственных целевых программ.

Было выявлено: неудовлетворенность населения площадью жилых помещений, неэффективность программы «Жилье для российской семьи».

В итоге были разработаны предложения по совершенствованию реализации жилищной политики в регионе: модернизация норм строительства, снижение стоимости квадратного метра жилья, формирование цивилизованного рынка коммерческой аренды.

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |    |
|---|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....   | 3  |
| 1 Основные направления государственной жилищной политики в России.....  | 5  |
| 1.1 Нормативно-правовые основы реализации жилищной политики.....  | 5  |
| 1.2 Способы осуществления государственной жилищной политики.....  | 13 |
| 1.3 Государственное регулирование долевого строительства.....   | 21 |
| 2 Анализ реализации жилищной политики в Красноярске.....  | 26 |
| 2.1 Анализ состояния и динамики жилищной обеспеченности в Красноярске.....  | 26 |
| 2.2 Оценка реализации государственной целевой программы «Жилье для российской семьи» в Красноярском крае.....             | 34 |
| 2.3 Анализ ипотечного кредитования в Красноярском крае.....   | 41 |
| 3 Разработка предложений по совершенствованию реализации жилищной политики в Красноярском крае.....                       | 46 |
| 3.1 Совершенствование мер реализации целевых программ в Красноярском крае.....  | 46 |
| 3.2 Разработка предложений по совершенствованию механизмов реализации целевой программы «Жилье для российской семьи»..... | 51 |
| 3.3 Развитие института арендного жилья.....   | 53 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....   | 57 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....   | 60 |

## ВВЕДЕНИЕ

Жилищная политика является составной частью социально-экономической политики страны, которая включает совокупность взаимоувязанных целей, программ, инструментов и механизмов государственной, муниципальной деятельности. Данная совокупность содействует улучшению жилищных условий граждан, а также развитию предпринимательства в жилищной сфере.

Состояние жилищного сектора отражает экономическую ситуацию в стране и средние условия на жилье могут служить критерием оценки уровня жизни в государстве.

Актуальность выбранной темы работы обусловлена тем, что жилищная политика призвана удовлетворить потребность жителей Красноярского края в жилье и обеспечить доступность его приобретения. В данном субъекте жилищная политика проводится активно, но существует и ряд проблемных направлений, к примеру, неэффективность реализации целевых программ.

Цель представленной выпускной квалификационной работы – анализ реализации жилищной политики в Красноярском крае и предложения направлений ее совершенствования.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть нормативно-правовые основы реализации жилищной политики;
- изучить способы государственной поддержки субъектов рынка жилья;
- рассмотреть основы государственного регулирования долевого строительства;
- провести анализ состояния и динамики жилищной обеспеченности в Красноярском крае;
- представить оценку реализации государственной целевой программы «Жилье для российской семьи» в Красноярском крае;

– проанализировать состояние ипотечного кредитования в Красноярском крае;

– разработать меры совершенствования реализации целевых программ в Красноярском крае.

Объектом исследования является жилищная политика Красноярского края, предметом – совершенствование жилищной политики Красноярского края.

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.

В первом разделе рассмотрено изложение основных направлений государственной жилищной политики в России.

Во втором разделе проведен анализ реализации жилищной политики в Красноярске.

В третьем разделе дано описание разработки предложений по совершенствованию реализации жилищной политики в Красноярском крае.

Работа выполнена на 66 листах и содержит 11 таблиц и 4 рисунка

# **1 Основные направления государственной жилищной политики в России**

## **1.1 Нормативно-правовые основы реализации жилищной политики**

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 жилищная политика. 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:

- способствует развитию рынка жилья страны, что обеспечивает переход к высшим стандартам качества жизни населения;
- обеспечивает соблюдение стандартов безопасности проживания граждан в жилищах и качества продукции и услуг в жилищной сфере;
- содействует созданию рыночных механизмов и инфраструктуры рынка жилья, обеспечивающих доступность жилья и жилищных услуг гражданам в соответствии с их платежным спросом;
- способствует развитию коммунального строительства, включая подготовку территорий для нового жилищного строительства [23].

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 [3].

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 N 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;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Остановимся на каждой категории подробнее. Согласно нормативно-правовой базе признается:

– жилым домом – 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;

– квартирой – 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;

– комнатой – 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. 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 [2].

Земельный кодекс РФ также является регулятором рынка жилья, хоть и носит дополнительный характер в данном вопросе.

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:

– Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [6];

– Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4];

– Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [7].

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, регулиющей права и обязанности, а также ответственность застройщиков, призвано обеспечить интересы дольщиков и сохранить их деньги. Более подробно на этом вопросе остановимся в пункте 1.3 данной выпускной квалификационной работы.

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

– Закон Красноярского края «О регулировании отношений, связанных с участием Красноярского края в реализации программы «Жилье для российской семьи». Данный нормативно-правовой акт регламентирует правоотношения в рамках федеральной программы «Жилье для российской семьи» (подробнее во второй главе работы) [11];

– Закон Красноярского края «О правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса» [10];

– Закон Красноярского края «О социальной поддержке граждан,

выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей Красноярского края в другие районы Красноярского края» [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:

– 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» [15];

– Постановление администрации города Красноярск «О порядке реализации городской целевой программы «Молодой красноярской семье - доступное жилье» на 2012 - 2015 годы» [13];

– Распоряжение «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» [14].

Органы, осуществляющие жилищную политику в РФ, также представляют

собой три уровня власти.

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 относятся:

- 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 данное Министерство осуществляет следующие функции:

- 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.

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 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 есть 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 разрабатывается 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 Способы осуществления государственной 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.

В настоящее время существует ряд программ, таких как «Жилье для российской семьи», призванной для улучшения жилищных условий для отдельных категорий граждан, «Молодая семья», направленная на обеспечение жильем молодых российских семей и т.д. Более подробное описание программ,

их целей, применяемых мер поддержки, а также получателей будет приведено далее.

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 [21].

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 отвечающем 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 [17].

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

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

- 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;

- договор социального найма бессрочный;

- в полученную квартиру можно вселять и прописывать в ней других лиц;



– 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 [16].

В случае нарушения данных требований нанимателям оставляют предупреждение и предоставляют 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 помощь 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 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 [24].

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:

- 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;

- молодые семьи, возраст супругов в которых не превышает 35 лет;

- государственные служащие;

- молодые специалисты, проживающие в сельской местности и работающие в агропромышленном комплексе;

- дети-сироты и оставшиеся без попечения родителей;

- 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» имеет 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 [22].

Строительство данного жилья должно 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 «Агентству ипотечного жилищного кредитования» (далее – АИЖК). Так, АИЖК 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 АИЖК в рамках социального стандарта реализует социальные ипотечные продукты, повышающие доступность ипотечного кредитования и приобретаемого жилья. Одно из ключевых преимуществ социальных ипотечных программ АИЖК – 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 «Агентство ипотечного жилищного кредитования» 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 [19].

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

Представленные выше способы государственной поддержки субъектов рынка жилья имеют свое применение в федеральных целевых программах, представим их обобщенную характеристику в таблице 1.

Таблица 1 – Характеристика федеральных программ государственной поддержки

| Название программы   | Цель программы  | Меры поддержки   | Получатели   |
|--|---|--|--|
| «Жилье для российской семьи»   | поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий           | -увеличение объемов строящегося жилья;<br>- снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья  | - имеющие обеспеченность жилой площадью в расчете на человека меньше установленного субъектом РФ норматива;<br>- проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания;<br>- имеющих 2 и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского капитала;<br>- имеющих 3 и более несовершеннолетних детей;<br>- 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;<br>- признание нуждающимися в улучшении жилищных условий;<br>- 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;<br>- граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков;<br>- граждане, подвергшиеся радиационному воздействию;<br>- вынужденные переселенцы;<br>- граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера  |
| «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ»  | поддержка региональных программ развития жилищного строительства                          | Субсидии на:<br>- возмещение затрат на уплату процентов по кредитам;<br>- строительство объектов социальной инфраструктуры;<br>- строительство автомобильных дорог | субъекты Российской Федерации, муниципальные образования и юридические лица  |

Окончание таблицы 1

| Название программы                                  | Цель программы   | Меры поддержки   | Получатели  |
|---|--|--|---|
| «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан»    | обеспечение жильем отдельных категорий граждан   | - приобретение (строительство) жилья;<br>- предоставление социальных выплат на приобретение жилья;<br>- переселение из ветхого жилья | - федеральные государственные гражданские служащие;<br>- прокуроры органов прокуратуры и сотрудников Следственного комитета РФ;<br>- спасатели аварийно-спасательных служб;<br>- 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  |

Исходя из вышеизложенного и данных, приведенных в таблице 1, 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.

### 1.3 Государственное регулирование долевого строительства

В данном разделе выпускной квалификационной работы рассмотрим проблему долевого строительства в РФ, так как такое строительство является неотъемлемой частью проведения жилищной политики в РФ.

Долевое строительство представляет собой форму инвестиционной деятельности в строительстве, при которой организация-застройщик (строительная или инвестиционная) осуществляет привлечение денежных средств граждан (дольщиков) и направляет на строительство объектов

недвижимости. Далее застройщик обязан передать объект долевого строительства дольщикам, но только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта.

Данный способ приобретения жилья популярен среди граждан, так как зачастую помогает сэкономить денежные средства. Также выгодно долевое строительство в условиях кризиса, ведь стоимость недвижимости, которая уже является построенной, гораздо больше, чем цена, которая будет внесена, если стать участником долевого строительства. Однако, в долевом строительстве помимо неоспоримых положительных сторон в виде выгоды существуют и риски.

Другим отрицательным моментом является то, что при долевом строительстве дольщик получает желаемые квадратные метры лишь после сдачи дома в эксплуатацию. Также стоит отметить, что чем срок сдачи объекта долевого строительства дальше, тем меньшую цену необходимо заплатить дольщику [18].

Таким образом, долевое строительство как способ приобретения жилья можно расценивать неоднозначно, с одной стороны, такое строительство предоставляет ощутимую выгоду дольщикам, а с другой – несет в себе определенные риски, на которых далее остановимся подробнее.

Несмотря на регулирование данной отрасли, а также более благоприятную ситуацию на рынке застройщиков, чем в конце 1990-х – начале 2000-х годов, стать «обманутым» дольщиком возможно и по сей день.

До принятия в 2004 году Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» инвестиции в долевом строительстве существовали давно и не совсем удачно. Этот вид деятельности регулировали договоры об инвестировании, а права дольщиков не были защищены, вследствие чего недобросовестные застройщики пользовались пробелами в нормативно-правовой базе в своих корыстных целях [8].

Вышеприведенный закон закрепляет особые требования к:

- застройщикам;
- содержанию и оформлению договоров участия в долевом строительстве;
- привлечению денежных средств граждан для строительства.

Положительный вклад данного Федерального закона в регулирование сферы долевого строительства заключается в том, что законодатель дал сфокусированную точку зрения на сущность отношений по долевному строительству с участием граждан, наиболее гарантированно защитил их права, распространив действие законодательства о защите прав потребителей на отношения с участием граждан в долевого строительстве, определил процедуры и последовательность такого участия, а также ввел порядок государственной регистрации договоров участия в долевого строительстве и др.

Федеральный закон № 214-ФЗ определяет, что застройщиком может выступать только юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые имеют земельный участок на праве собственности или на праве аренды, а также установлено, что объект долевого строительства (жилое или нежилое помещение) может быть передан участнику долевого строительства только после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Федеральный закон № 214-ФЗ закрепил следующие положения:

– привлечение денежных средств дольщиков возможно лишь после получения организацией-застройщиком разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности застройщика на землю;

– в случае несоблюдения хотя бы одного из вышеупомянутых условий, граждане имеют право потребовать немедленно вернуть денежные средства с начислением процентов исходя из двукратного размера ставки рефинансирования и возмещении убытков;

– усложнился порядок, по которому застройщик вправе расторгнуть договор: с введением закона этот процесс можно осуществить лишь в судебном



порядке и только в случае просрочки оплаты со стороны дольщика;

– установлена ответственность застройщика за нарушение срока передачи и недостатки переданного объекта строительства.

Помимо этого, Федеральный закон № 214-ФЗ обязывает застройщика представлять для ознакомления любому обратившемуся лицу документацию такую как: учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации, отчетность о финансово-хозяйственной деятельности, утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Таким образом, принятый 30.12.2004 года Федеральный закон №214-ФЗ предъявляет повышенные требования к застройщикам на этапе начала строительства, что тем самым делает информацию о строящемся объекте долевого строительства более прозрачной для дольщиков [26].

Однако, несмотря на то, что вышеприведенный закон привнес в сферу поддержки дольщиков множество положительных моментов, существуют и ряд недостатков и проблем в регулировании долевого строительства. К примеру, законодательством определено, что с 1 января 2014 года застройщики обязаны страховать ответственность. Такая мера была создана для того, чтобы помочь вернуть вложенные дольщиками денежные средства или же обеспечить жильем в случае банкротства компании-застройщика.

Таким образом, с начала 2014 года застройщики вправе привлекать средства дольщиков, только если застрахуют выполнение перед ними обязательств. Страхование может осуществляться двумя способами:

– поручительства банка;

– договор страхования гражданской ответственности (застройщик может заключить на свое усмотрение: со страховой организацией или Обществом взаимного страхования застройщиков) [27].

Страхования ответственности происходит исключительно за счет застройщиков. Выгода приобретателями в случае наступления страхового

случает должны выступить дольщики, а сам страховой случай представляет собой не что иное, как нарушение застройщиком своих обязательств по передаче квартиры дольщику, подтвержденное решением суда (по иску дольщика), либо признание застройщика банкротом.

По мнению законодателей, данная мера не оставит застройщикам поводов для отказа в страховой выплате, а также не приведет к росту цен на жилье, так как добросовестные застройщики будут осуществлять страхование ответственности за счет своей прибыли. Однако, как показала практика, в случае наступления страхового случая выплата дольщику страхового возмещения по данным на 2017 год не производилась. Причиной тому могут стать затяжные судебные разбирательства, тянущиеся дольше срока действия договора. Таким образом, можно признать меру неэффективной [25].

В завершении первой главы работы можно отметить, что рынок жилья имеет обширную нормативно-правовую базу как федерального, так регионального и местного уровня. Также на современном этапе можно отметить существование и ряда разнообразных программ, направленных на помощь в приобретении жилья тем или иным категориям граждан. Однако существует и ряд проблем, в том числе и в сфере регулирования долевого строительства.

## **2 Анализ реализации жилищной политики в Красноярске**

### **2.1 Анализ состояния и динамики жилищной обеспеченности в Красноярске**

Важным показателем для реализации жилищной политики является обеспеченность жильем.

На основании статистических данных в 2016 году на одного человека в России приходится 24,9 квадратных метров жилых помещений. В таких странах с развитой экономикой, как США и Германия, данный показатель равен, в среднем, 70 и 40 квадратным метрам соответственно. Также в России в среднем на человека приходится 0,9 комнат, что меньше показателя в развитых странах (1,8 комнаты). Данная статистика позволяет сделать вывод о том, что в России достаточно остро стоит вопрос низкой обеспеченности населения жилыми помещениями. [39]

В регионах, в том числе Красноярском крае, жилищная политика также является одним из приоритетных направлений социальной и экономической политики субъекта РФ, так как по обеспеченности жильем, количественные и качественные показатели данного региона приближены к общероссийским.

По данным Красноярскстата численность населения края на 1 января 2017 года составляет 2 875 790 человек. Большая часть проживет в городе Красноярске (1 082 933 человека), что составляет около 38 % всего населения субъекта.

Административное деление Красноярского края предполагает наличие 575 муниципальных образований, в том числе:

- 17 городских округов;
- 44 муниципальных района;
- 27 городских и 487 сельских поселений.

Красноярск является не только административным центром края, но и самым развитым с экономической точки зрения городом.

Одним из показателей, характеризующих жилищные условия населения,

является общая площадь жилых помещений и площадь в расчете на одного жителя. В таблицах 2 и 3 представлены данные как по Красноярскому краю, так и по соседним субъектам – Томской области, Новосибирской области и Республике Хакасия, а также динамика представленных показателей [40].

Таблица 2 – Общая площадь жилых помещений, млн. квадратных метров

| Субъект РФ            | Год  |      |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
|                       | 2005 | 2010 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Красноярский край     | 60   | 64   | 66   | 67   | 69   |
| Томская область       | 20   | 22   | 24   | 25   | 25   |
| Республика Хакасия    | 11   | 11   | 12   | 12   | 12   |
| Новосибирская область | 51   | 57   | 61   | 63   | 65   |

Исходя из данных таблицы 2, можно сделать ряд выводов:

– в регионах в 2005-2015 гг. по показателю общей площади жилых помещений прослеживается положительная динамика;

– сравнивая 4 региона Сибирского федерального округа, отметим, что в 2005 году лидирующее место по общей площади жилых помещений занимает Красноярский край, опережая схожую по численности населения и уровню жизни населения Новосибирскую область;

– темп роста показателя в Красноярском крае в 2015 году по сравнению с 2005 годом составил 115 %, аналогичный показатель в Новосибирской области равен 127 %, в Томской области – 125 %, в Республике Хакасия – 109 %. Таким образом, темп роста общей площади жилых помещений в Красноярском крае заметно меньше, чем в большинстве рассматриваемых регионах.

Таблица 3 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, квадратных метров

| Субъект РФ            | Год  |      |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
|                       | 2005 | 2010 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Красноярский край     | 21,0 | 22,5 | 23,0 | 23,3 | 23,9 |
| Томская область       | 19,8 | 21,3 | 22,4 | 22,8 | 23,4 |
| Республика Хакасия    | 19,6 | 21,0 | 21,9 | 22,3 | 22,7 |
| Новосибирская область | 19,2 | 21,5 | 22,5 | 23,0 | 23,7 |
| Российская Федерация  | 20,8 | 22,6 | 23,4 | 23,7 | 24,4 |

Из таблицы 3 можно увидеть, что как в 2005, так и в 2015 году Красноярский край был лидером среди представленных регионов по показателю общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, что является более важным показателем. Однако, по темпам роста показателя Красноярский край (113,8 %), как и в случае с показателями общей площади жилых помещений, уступает соседним регионам (к примеру, в Новосибирской области темп роста составил 123,4 %).

Таким образом, стоит отметить, что по общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного человека, Красноярский край приближен к общероссийским данным. В то время как другие рассматриваемые регионы отстают от среднего значения по России.

Помимо приближенности к средним показателям по России, в Красноярском крае выполняется норматив размера площади жилья, приходящейся на одного человека – 22 кв. метра. Однако, показатели 2013-2015 гг. превышают данный норматив всего на 1-2 кв. метра, что отражает ситуацию, при которой граждане региона не владеют большой площадью жилья.

Проанализировав актуальную информацию рынка недвижимости в Красноярске, выяснилось, что наибольшей популярностью пользуются однокомнатные квартиры. Так, по данным популярного среди желающих продать или же купить жилье сайта в сети Интернет – Avito.ru, только в городе Красноярск продается 2 298 однокомнатных квартир, в то время как двухкомнатных и трехкомнатных – 1 896 и 1 279 соответственно.

Также имеют спрос квартиры эконом класса – студии. Благодаря небольшой стоимости и более благоприятным условиям проживания, чем, к примеру, в схожей по площади помещения комнаты в общежитии, студии заняли свою нишу в современном рынке жилья, как в России, так и в Красноярском крае. В частности, в городе Красноярск на данный момент выставлены на продажу 459 квартиры – студии.

В таблице 4 приведен более подробный анализ числа квартир Красноярского края, в котором отражены изменение этого числа, а также

распределение квартир по количеству комнат в них.

Таблица 4 – Число квартир в Красноярском крае в 2012-2016 гг., тыс. штук

|                          | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2016/2012 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| Число квартир – всего,   | 1255,8 | 1264,1 | 1262,6 | 1269,9 | 1297,8 | 103,3 %   |
| из них:                  |        |        |        |        |        |           |
| однокомнатных            | 278,4  | 289,5  | 294,7  | 299,4  | 316,8  | 113,8 %   |
| двухкомнатных            | 498,8  | 496,5  | 494,9  | 496,7  | 502,7  | 100,8 %   |
| трехкомнатных            | 393,5  | 390,9  | 387,0  | 387,7  | 390,8  | 99,3 %    |
| четырёхкомнатных и более | 82,2   | 83,6   | 83,2   | 86,2   | 87,6   | 106,6 %   |

Из таблицы можно заметить, что в 2014 году произошло снижение темпа роста численности квартир. Сравнивая число квартир в 2016 году с аналогичным показателем 2012 года, стоит отметить, что произошел рост числа квартир всего на 3,3 %.

Темп роста однокомнатных квартир в 2016 году по сравнению с 2012 годом равен 113,8 %, и является самым высоким среди остальных приведенных типов квартир. К примеру, число трехкомнатных квартир, наоборот, снизилось (на 0,7 %). Количество двухкомнатных квартир увеличилось незначительно, однако, число четырехкомнатных квартир выросло на 6,6 %.

В таблице 5 представлен удельный вес однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных и четырехкомнатных квартир в общем количестве квартир.

Таблица 5 – Удельный вес однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных и четырехкомнатных квартир в общем числе квартир в Красноярском крае, %

| Квартиры                 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2016/2012 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|-----------|
| Однокомнатные            | 22,2 | 22,9 | 23,4 | 23,6 | 24,4 | 109,9 %   |
| Двухкомнатные            | 39,7 | 39,4 | 39,2 | 39,1 | 38,7 | 97,5 %    |
| Трехкомнатные            | 31,5 | 30,9 | 30,7 | 30,5 | 30,1 | 95,6 %    |
| Четырёхкомнатные и более | 6,6  | 6,8  | 6,7  | 6,8  | 6,8  | 103,3 %   |

Исходя из данных таблицы 5, можно сделать вывод, что в 2012-2016 гг. в Красноярском крае наибольший удельный вес в общем количестве квартир приходится на двухкомнатные квартиры (39,7 % в 2012 году и 38,7 % в 2016

году). На втором месте находятся трехкомнатные квартиры, их доля в общем числе квартир в 2016 году составила 30,1 %. Удельный вес однокомнатных квартир в 2016 году составил 24,4 %, а четырехкомнатных и более – 6,8 %.

Но стоит отметить, что, несмотря на «лидерство» двухкомнатных и трехкомнатных квартир, количество их в 2012 – 2016 гг. снижается (на 2,5% и 4,4 % соответственно в 2016 году по сравнению с 2012 годом), в то время как число однокомнатных квартир с каждым годом растет (на 9,9 % в 2016 году по сравнению с 2012 годом). Темп роста удельного веса четырехкомнатных и более квартир также показал положительную динамику и составил 103,3 %.

На основании вышесказанного можно предположить, что предпочтения населения Красноярского края в выборе жилья все больше переносятся на приобретение однокомнатных квартир, которые являются наиболее доступными по стоимости.

В таблице 6 приведены данные о ветхом и аварийном жилье.

Таблица 6 – Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %

| Субъект РФ            | Год  |      |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
|                       | 2005 | 2010 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Красноярский край     | 3,5  | 5,1  | 3,7  | 3,1  | 3,1  |
| Томская область       | 5,4  | 5,0  | 4,1  | 3,9  | 3,0  |
| Республика Хакасия    | 4,7  | 4,6  | 4,4  | 4,3  | 4,0  |
| Новосибирская область | 2,8  | 2,9  | 2,3  | 1,8  | 1,6  |

Стоит обратить внимание, что в 2010 году в Красноярском крае произошел резкий рост удельного веса ветхого и аварийного жилищного фонда. Однако после 2013 года показатель демонстрирует положительную динамику. В Красноярском крае темп роста в 2015 году составил 88,6 %, в то время как в Новосибирской области – 57,1 %, в Томской области – 55,6 %, в Республике Хакасия – 85,1 %. Таким образом, количество аварийного и ветхого жилья в Красноярском крае снижается, но, в значительно меньшей мере, чем в остальных регионах.

На рисунке 1 отражена информация о фонде жилья, исходя из года постройки и материала его стен.



Рисунок 1 – Фонд жилья по годам постройки и материалу [41]

Наиболее высока доля домов постройки 1976-1992 гг., также немалый удельный вес в общем объеме жилого фонда отмечен в домах 1965-1971 года. Также стоит отметить, что объем жилых помещений, построенных в период 1960-1965 гг. на 1 % опережает даже количество домов относительно новой постройки (от 1992). 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.

В таком критерии, как материал стен, преобладает кирпич и камень, однако, дома из панелей уступают кирпичным домам лишь 4 процентных пункта. А так как дома из панелей менее комфортны для проживания, то следует сделать вывод, что такой большой удельный вес данного типа домов является негативной тенденцией [31].

На рисунке 2 отображены данные социологического опроса, в котором респондентам было предложено оценить уровень своей удовлетворенности жильем.





Рисунок 2 – Удовлетворенность жильем [41].

По данным социального опроса можно сделать вывод, что наибольшим фактором неудовлетворенности жильем стала его площадь. Данный факт противоречит спросу на квартиры экономического класса, которые зачастую являются однокомнатными.

Также большая часть респондентов (26 %) недовольны уровнем комфортности жилья, что также может коррелировать с неудовлетворенностью в ее площади.

Последним рассматриваемым показателем станет 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 [20]. Коэффициент доступности жилья рассчитывается по следующей формуле

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

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

$S$  – площадь условной квартиры, кв. м;

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

$D$  – 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.

Исходя из данных статистики, по состоянию на начало 2017 года Красноярский край занимал 7 место по величине показателя среди регионов России (таблица 7).

Таблица 7 – Коэффициент доступности жилья

| Субъект РФ            | Коэффициент доступности жилья | Место |
|-----------------------|-------------------------------|-------|
| Красноярский край     | 3,8                           | 7     |
| Томская область       | 4,8                           | 19    |
| Республика Хакасия    | 4,6                           | 17    |
| Новосибирская область | 7                             | 55    |

Таким образом, среди сравниваемых субъектов Сибирского Федерального округа, Красноярский край является лидером по величине представленного коэффициента. Стоит отметить, что в Красноярском крае данный коэффициент ниже, чем в среднем по России (4,2 года), что может означать положительную тенденцию в возможности покупки жилья семьям края.

Приведенные показатели свидетельствует о положительных тенденциях в обеспеченности жильем в Красноярском крае. Но при сравнении с данными по другим регионам, выяснилось, что темпы роста показателей значительно уступают Томской области, Новосибирской области, а также Республике Хакасии.

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 в 2016 году по сравнению с данными 2012 года наибольший рост показали однокомнатные квартиры несмотря на то, что удельный вес в общем количестве квартир у них

меньше, чем у двухкомнатных или же трехкомнатных. Это может означать, что однокомнатные квартиры, зачастую являясь жильем экономического класса, имеют больший спрос у населения края, чем более просторные и, соответственно, более дорогие, двухкомнатные, трехкомнатные и четырехкомнатные и более квартиры. Данный факт не является положительной тенденцией, так как по данным социального опроса, население в большей своей части недоволено площадью своего жилья [28].

Тем самым, 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.

Помимо этого, было выяснено, что коэффициент доступности жилья в Красноярском крае достаточно высок. Данный факт должен стать стимулом как для проводимой органами самоуправления жилищной политики, так и для наращивания покупки жилья субъектами рынка, в том числе и в форме участия в долевом строительстве.

## **2.2 Оценка реализации государственной целевой программы «Жилье для российской семьи» в Красноярском крае**

В данном разделе выпускной квалификационной работы будет рассмотрено, как на практике реализуется жилищная политика в разрезе опыта Красноярского края. Жилищная политика проводится органами государственной власти и местного самоуправления и направлена на обеспечение жильем нуждающихся. В таблице 8 представлены данные о предоставлении гражданами жилых помещений в Красноярском крае.

Таблица 8 – Предоставление жителям Красноярского края жилых помещений

| Показатель  | Год  |      |      |      |
|---|------|------|------|------|
|   | 2005 | 2010 | 2014 | 2015 |
| Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс.                                | 55,4 | 40,9 | 31,4 | 30,8 |
| Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, процентов               | 5,1  | 3,8  | 2,8  | 2,7  |
| Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс.  | 12,4 | 5,7  | 2,6  | 2,1  |
| Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, % | 19,9 | 13,8 | 8,1  | 6,8  |

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 2015 года составил 30,8 тыс. человек – 2,7 % в общем числе семей. Таким образом, число семей, нуждающихся в жилых помещениях в Красноярском крае, снизилось на 44,4 %.

В то время как в Новосибирской области снижение числа семей, нуждающихся в жилых помещениях в 2015 года по сравнению с 2005 годом, произошло на 32,6 %, в Томской – на 26,4 %, в Республике Хакасия произошел рост на 19,4 %. Из этого следует, что из вышеперечисленных регионов именно в Красноярском крае проводится наиболее успешная политика региональных органов власти, направленная на обеспечение снижения числа нуждающихся в жилых помещениях граждан.

Обратившись к третьему и четвертому показателю, приведенному в таблице 8, можно отметить, что число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в Красноярском крае за год в 2015 года по

сравнению с 2005 годом, снизилось на 10,3 тыс. человек или же в 5,9 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 2015 году, составило 1,2 тыс. человек, что в 1,5 раза меньше, чем в 2005 году, число нуждающихся снизилось также в 1,5 раза. В Томской области аналогичные показатели составили 1,5 раза и 1,3 раза, в Республике Хакасия – повышение в 3 раза числа семей, получивших жилье, а также рост в 1,2 раза числа нуждающихся в жилье семей.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что несмотря на значительное по сравнению с другими регионами снижение числа семей, нуждающихся в жилье в Красноярском крае в 2015 году по сравнению с 2005 годом, в этом регионе произошло резкое и непропорциональное по сравнению с Новосибирской, Томской областями, а также Республикой Хакасией 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 2015 году по сравнению с 2005 годом также резко снизился – в 2,9 раза.

Программа «Жилье для российской семьи» в Красноярском крае осуществляется в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в 2014-2017 годах [38].

К концу сентября 2015 года в Красноярском крае были отобраны проекты строительства жилья общим объемом более 255 тыс. кв. метров. Общий объем же жилья экономического класса ко второй половине 2017 года должен составить 480 тыс. кв. метров.

По оперативным данным, находящимся на официальном сайте программы в сети Интернет, на 20 октября 2017 года объем строительства жилья экономического класса на земельных участках, отобранных для участия в

программе, составил 528877 кв. метров, что на 10,2 % больше планируемого объема.

Также по состоянию на 20 октября 2017 года 4158 семей-заявителей были включены в сводный реестр граждан-участников программы.

Далее подробнее рассмотрим объекты строительства, предназначенные для осуществления целевых программ по обеспечению жильем определенных категорий граждан. Таковым является объект, находящийся в Красноярском крае, а именно в городе Красноярск - Центральный район, 10-й квартал жилого района «Солонцы-2».

Объем жилья экономического класса в проекте, реализуемого в рамках программы «Жилье для российской семьи» равен 310 246 кв.м. Стоимость реализации 1 кв. метра общей площади жилья экономического класса в проекте на условиях программы – до 35 000 тыс. руб.

По планам застройщика «Красноярский краевой фонд жилищного строительства» 10 квартал жилого района «Солонцы-2» представляет собой комплекс из девятиэтажных многоквартирных жилых домов.

Приведем характеристики данного объекта:

- количество жителей 10126 человек;
- количество квартир – 4830, из них:
  - 1) однокомнатных – 1230;
  - 2) двухкомнатных – 2245;
  - 3) трехкомнатных – 1197;
  - 4) четырехкомнатных – 158;
- количество парковочных мест – 3126.

Заявленная информация от застройщика об инфраструктуре района выглядит следующим образом: «Солонцы-2» представляет собой единый архитектурный ансамбль. Пешеходной связью между всеми кварталами жилого района «Солонцы-2» является широкий бульвар, выходящий на Северное шоссе в районе 10 квартала к остановкам общественного транспорта.

На первых этажах расположены объекты для обслуживания населения в шаговой

доступности:

- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия здравоохранения;
- предприятия общественного питания;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- офисы.

Также по плану застройщика в данном жилом районе должны присутствовать детские площадки на территории дворовых участков, площадки для спорта, велосипедные дорожки, а также зоны для отдыха. Помимо этого, проект предусматривает появление школы и двух детских садов, открытых автопарковок на 3126 мест. Рядом с районом предполагалось создание общественного центра с торгово-досуговыми комплексами и административными центрами.

Однако, несмотря на то, что квартиры в данном жилом районе отличаются не большой, в сравнении с другими районами, ценой, а также застройщик принял на себя обязательство развить объекты инфраструктуры, многие жильцы не довольны своим приобретением. Виной тому удаленность от центральных районов города, отсутствие инфраструктуры, а также соседство с городским кладбищем и пустырем. Также в данном объекте строительства не выполняются требования нормативов градостроительного проектирования. Если, согласно нормативам города Красноярск, в жилых микрорайонах и кварталах предусматриваются места для хранения индивидуальных легковых автомобилей из расчета не менее 90 % от количества квартир в многоквартирных домах, расположенных на данных территориях, то в жилом районе «Солонцы-2» данное соотношение не превышает 65 %.

Помимо отсутствия заявленных объектов инфраструктуры, сроки сдачи данного объекта строительства переносятся. Как предполагалось, строительство завершится в декабре 2017 года. По настоящее время из средств массовой информации, а также от покупателей-дольщиков поступает информация, что строители дома не приступали к его отделке. Однако, в Красноярском краевом

фонде жилищного строительства, который является заказчиком проекта и курирует программу «Жилье для российской семьи» в крае, было заявлено, что срыва строительства не произойдет.

Также государственная программа реализуется в городе Железногорск. Адрес площадки: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, пр-кт Ленинградский, 26.

Объем жилья экономического класса в проекте, реализуемого в рамках программы «Жилье для российской семьи» – 23 000 кв.м.

Стоимость реализации 1 кв. метра общей площади жилья экономического класса в проекте на условиях программы – 35000 рублей.

В рамках программы «Жилье для российской семьи» на территории г. Железногорска планируется построить 10-ти этажный жилой дом эконом-класса, состоящий из двух строений, на 465 квартир:

Количество квартир:

– 1-комнатных – 131 шт.;

– 2-комнатных – 224 шт.;

– 3-комнатных – 105 шт.;

– 4-комнатных – 5 шт.

В настоящее время жилье в нем приобрели порядка 100 семей. Это означает, что воспользовались правом на приобретение жилья по сниженной стоимости лишь 22 % семей от общего числа покупателей квартир в данном объекте строительства. Остальные же квартиры реализованы по рыночной стоимости.

Таким образом, закончившая свое существование государственная целевая программа «Жилье для российской семьи» как в целом по России, так и в Красноярском крае не показала эффективность своего существования.

В заключение данного раздела работы стоит отметить, что, число семей, нуждающихся в жилых помещениях в Красноярском крае в 2015 году, снизилось на 44,4 % по сравнению с данными 2005 года. Число семей, получивших жилые помещения, снизился непропорционально снижению числа семей,



нуждающихся в данном жилье.

Помимо этого, стоит отметить, что в Красноярском крае ведется активное строительство жилья, предназначенного для отдельных категорий граждан по государственной целевой программе «Жилье для российской семьи». Но зачастую такие жилые районы лишены обещанных застройщиками объектов инфраструктуры или же такие объекты построены с опозданием.

Помимо выявленных проблем в строительстве квартир в рамках программы можно отметить, что удельный вес собственников жилья – семей, воспользовавшихся правом на получение жилья по сниженной стоимости, низок (около 22 %). Остальная же масса квартир распродается по рыночной стоимости и, как правило, используется для последующей сдачи жилья в аренду, как на длительный срок, так и на несколько суток, что делает проживание семей, выбирающих квартиры в таких домах на основе собственности, менее комфортным [32].

Также, по приведенным от застройщика данным, в домах, попадающих под программу, большая доля квартир малой площади (количество однокомнатных квартир в обоих приведенных случаях превышает количества трехкомнатных квартир). Обратившись к предыдущему пункту работы, можно сделать вывод, что неудовлетворенность населения площадью квартир, а также舒适ностью жилья и инфраструктурой, достаточно оправдано.

Семьи, в частности молодые, выбирая однокомнатные квартиры, руководствуются ограниченным бюджетом, лишая себя возможности жить в более просторных квартирах. Небольшая жилая площадь также может оказать негативное влияние на принятие решения о пополнении в семье на второго и последующего ребенка, что пагубно сказывается на демографии страны.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что цели и задачи программы «Жилье для российской семьи» целесообразно перенести на другие программы поддержки жилищного строительства, в том числе на приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье».

### 2.3 Анализ ипотечного кредитования в Красноярском крае

В ходе анализа целевой программы, представленной в предыдущем разделе выпускной квалификационной работы, выяснилось, что семьи, не имеющие финансовую возможность приобрести жилье с большой площадью и комфортными условиями для проживания вынуждены ограничивать себя покупкой жилья экономического класса, которое зачастую лишено инфраструктуры и большой площади квартир.

В рамках данного раздела будет рассмотрен Приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье», основной целью которого является улучшение жилищных условий граждан России путем обеспечения высоких темпов ввода жилья (ввод 88 млн кв. метров в 2018 году, 100 млн. кв. метров в 2020 году по всей России) и стимулирования спроса (выдача в 2018 году 1 млн. ипотечных кредитов, в 2020 году 1,2 млн. ипотечных кредитов) [33].

В рамках указанного направления базовыми подходами к способам и формам достижения целей являются:

– обеспечение высоких темпов строительства качественного, комфортного и доступного жилья, в том числе за счет вовлечения в жилищное строительство неэффективно используемых федеральных, региональных и муниципальных земель в городах, включая промышленные зоны, а также финансирования строительства объектов инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного освоения территории;

– повышение доступности ипотечных кредитов для граждан и снижение финансовых рисков путем формирования ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг, внедрения электронных закладных;

– реализация «пилотных» проектов по строительству специализированного арендного жилья, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций и выработке на этой основе предложений по дальнейшему развитию рынка арендного жилья.

В таблице 9 представлена статистика объемов ипотечного кредитования

в Сибирском Федеральном округе.

Таблица 9 – Объемы ипотечного кредитования в Сибирском Федеральном округе в 2016 году

| Регион                      | Объем кредитов всего, млн. руб. | Жилищные кредиты   |                | Доля ипотечных кредитов, % | Доля ипотечных кредитов на новостройки, % |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------|----------------------------|---|
|                             |                                 | Количество, единиц | Объем млн.руб. |                            |   |
| Республика Алтай            | 5 986                           | 438                | 600            | 10,02                      | 17,4                                      |
| Республика Бурятия          | 34 259                          | 3 154              | 4 762          | 13,90                      | 26,0                                      |
| Республика Тыва             | 9 570                           | 739                | 1 385          | 14,47                      | 7,2                                       |
| Республика Хакасия          | 18 670                          | 2 418              | 3 214          | 17,21                      | 29,4                                      |
| Алтайский край              | 75 126                          | 11 936             | 15 002         | 19,97                      | 26,2                                      |
| Забайкальский край          | 38 094                          | 2 911              | 6 335          | 16,63                      | 19,3                                      |
| Красноярский край           | 134 769                         | 19 435             | 29 811         | 22,12                      | 36,1                                      |
| Иркутская область           | 112 887                         | 13 507             | 20 119         | 17,82                      | 24,3                                      |
| Кемеровская область         | 100 332                         | 13 561             | 17 671         | 17,61                      | 23,8                                      |
| Новосибирская область       | 127 343                         | 18 296             | 29 030         | 22,8                       | 40,4                                      |
| Омская область              | 73 929                          | 10 241             | 14 340         | 19,40                      | 19,5                                      |
| Томская область             | 44 256                          | 6 705              | 9 814          | 22,18                      | 30,1                                      |
| Сибирский Федеральный округ | 775 221                         | 104 341            | 152 083        | 19,62                      | 29,2                                      |

Согласно представленным статистическим данным, доля ипотечных кредитов в Красноярском крае находится на одном из лидирующих мест среди субъектов Сибирского Федерального округа. Также стоит отметить, что доля ипотечного кредитования, направленного на приобретение жилья в новостройках составляет более 36 %. Более высокие показатели отражает лишь ситуация в Новосибирской области. Таким образом, ипотечное кредитование в Красноярском крае является востребованным способом приобретения жилья.

На рисунке 3 отражена информация об отношении различных возрастных

групп к ипотечному кредитованию.

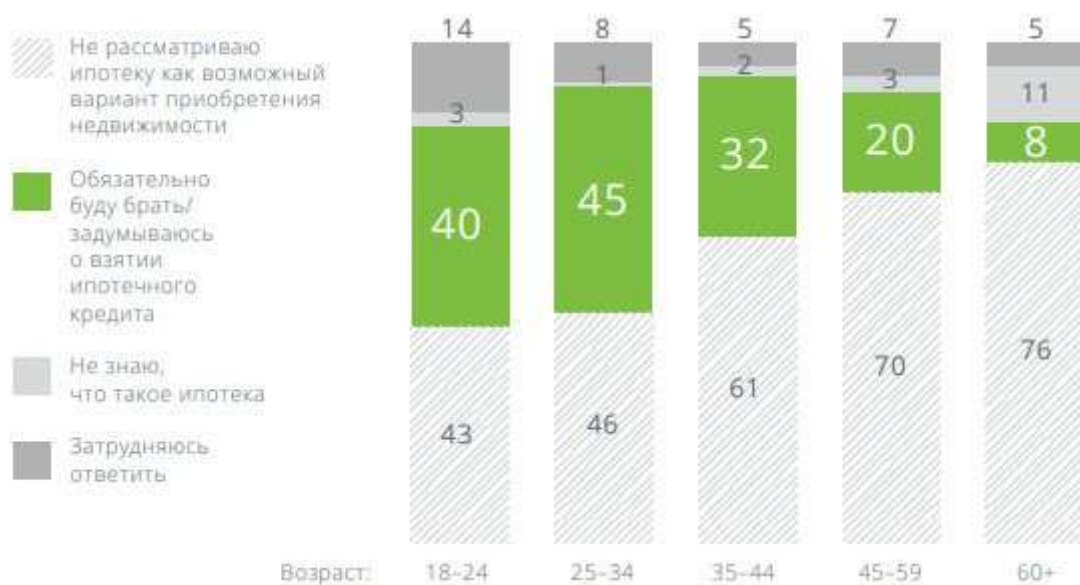


Рисунок 3 – Отношение различных возрастных групп к ипотечному кредитованию [41].

Рисунок отражает несколько тенденций:

– во всех возрастных группах наибольшее число респондентов-участников социального опроса выразили отказ от рассмотрения ипотеки в качестве возможного варианта приобретения недвижимости;

– наиболее позитивно относится к данному кредитному продукту вторая возрастная группа – 25-34 года. Что является выражением заинтересованности в получении ипотека молодых семей, не располагающих собственной жилой площадью;

– население более зрелого возраста настроены к механизму ипотечного кредитования негативно: группы 45-59 лет и от 60 лет против ипотечного кредитования в 70 % и 76 % случаев, соответственно.

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. Основными заемщиками стали молодые люди, средний срок

использования кредита составляет 7 лет. В строящихся объектах экономического класса доля продаж с использованием ипотеки достигает 90 %.

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, отношение задолженности по ипотечным кредитам к ВВП в России 5,2%.

Положительной тенденцией в сфере ипотечного кредитования является снижение процентной ставки по кредиту. К примеру, один из крупнейших банков в России – «Сбербанк» предлагает ипотеку от 8,6 % на приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости и от 7,4 % - на первичном рынке.

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.

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 довольно вероятно, что банк и вовсе не одобрит ипотеку такого рода заемщику [35].

Таким образом, реализация жилищной политики посредством государственных программ поддержки нуждающихся в жилье категорий граждан отразила неэффективность в рамках программы «Жилье для российской семьи». Данная неэффективность заключается в отсутствии инфраструктуры в построенных жилых домах, отдаленности районов постройки жилья экономического класса, а также в малой площади построенных квартир.

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 24-35, то есть молодых семей, большое количество семей не имеют доступа к данному продукту в виду недостаточности дохода, а также возможной плохой кредитной истории.

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» 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.

### **3 Разработка предложений по совершенствованию реализации жилищной политики в Красноярском крае**

#### **3.1 Совершенствование мер реализации целевых программ в Красноярском крае**

Несомненно, обеспечение доступности жилья можно назвать одной из самых значимых социальных проблем современной России. В соответствии со статьей 40 Конституции РФ, каждый имеет право на жилище, а государство в лице различных органов власти берет на себя обязательства по реализации этого права. Данное право реализуется посредством существования ряда федеральных программ по обеспечению жильем той или иной категории граждан.

На примере жилищной политики, проводимой в Красноярском крае, было выяснено, что данный субъект Российской Федерации обладает большим потенциалом в реализации данной политики. К примеру, как было представлено в предыдущей главе работы, по величине коэффициента доступности жилья Красноярский край занимает 7 место среди всех регионов России. Данный показатель отражает то, что семья, заработная плата членов которой находится на среднем по региону уровне, может приобрести жилье, при условии, если все накапливаемые денежные средства эта семья будет откладывать на покупку жилья, менее чем за 4 года.

Однако практика показывает, что расчет показателя крайне усреднен. Нередки случаи, когда одна семья владеет не одной, а несколькими квартирами, получая доход от сдачи такого жилья за арендную плату тем категориям, материальное положение которых не позволяет приобрести собственное жилье. Именно для помощи последним и необходимо совершенствование мер реализации жилищной политики. Для достижения поставленной цели как в целом по России, так и в Красноярском крае, можно выделить следующие приоритетные направления:

– создание социальных перспектив улучшения жилищных условий для различных групп населения;

– расширение и дифференциация мер по развитию разных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от доходов, стадии жизненного цикла и места проживания семей;

– 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);

– 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) [29].

Особое внимание хотелось бы обратить на меру по улучшению инфраструктуры вокруг жилых комплексов, построенных в рамках целевых программ, таких как «Жилье для российской семьи» или же подпрограммы «Молодая семья». Как выяснилось во второй главе выпускной квалификационной работы, 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 [34].

Таким образом, 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, особенно подходящей для проживания молодых семей с детьми.

Помимо проблем, связанных с инфраструктурой объектов строительства, существуют и более глобальные проблемы реализации целевых программ. На фоне резкого ухудшения макроэкономических условий: девальвации рубля, резкого роста инфляции, снижения реальных зарплат и доходов населения произошло смещение акцента с поддержки строительства домов для отдельных категорий граждан на поддержку жилищного строительства в целом [30].

В марте 2015 года была принята программа субсидирования процентных ставок на приобретение жилья в новостройках, ставка по которым субсидировалась за счет бюджетных средств до уровня не более 12 % годовых.

Такая мера позволила не допустить остановки строительства жилья. Более того, общероссийские показатели вышли на рекордный уровень - в 2015 году был поставлен рекорд – введено более 85 млн кв. м. В рамках программы приобретено 25,7 млн. кв. м жилья на первичном рынке - это больше, чем всего планировалось ввести по программе «Жилье для российской семьи». Причем достижение цели произошло за счет стимулирования спроса и применения рыночных механизмов.

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 [20].

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 ТУ 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, соблюдению 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. 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 несоответствия 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.

В завершении данного раздела работы можно сделать вывод, что основные показатели программы «Жилье для российской семьи» выполнены в рамках иных программ и за счет других механизмов. В том виде, в котором принималась программа в начале 2014 года, ее показатели не были бы реализованы, если бы не был изменен механизм в их достижении.

На основании вышесказанного в качестве меры совершенствования реализации целевой программы «Жилье для российской семьи» можно предложить перенести цели и задачи программы на другие программы поддержки жилищного строительства, в том числе на приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье».

Сложившаяся в экономике, как Красноярского края, так и России в целом, кризисная ситуация, не дала в полной мере реализовать задачи целевой программы «Жилье для российской семьи». Однако перенесение целей и задач программы на приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье» может способствовать развитию строительства качественного, комфортного и доступного жилья, повышению доступности ипотечных кредитов, а также реализации проектов по развитию сферы арендного жилья.

Также необходимо обратить внимание на модернизацию норм строительства, а также усиление контроля за выполнением застройщиком данных норм.

Слабый контроль за соблюдением норм влечет за собой нарушения качества жилья. Последствиями нарушений может стать недостаток света для первых этажей жилых домов, недостаток территории для мест парковки автомобилей, небольшая площадь квартир, неподходящая для проживания семей. Но есть и такие санитарные нормы, соблюдение которых не актуально. К примеру, наличие в жилых многоквартирных домах мусоропровода.

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

### 3.2 Разработка предложений по совершенствованию механизмов реализации целевой программы «Жилье для российской семьи»

В предыдущем разделе выпускной квалификационной работы было выяснено, что в ходе реализации государственной целевой программы «Жилье для российской семьи» помимо выявленных проблем в строительстве квартир в рамках программы можно отметить, что удельный вес собственников жилья – семей, воспользовавшихся правом на получение жилья по сниженной стоимости, низок (около 22 %).

Таким образом, можно сделать вывод, что стоимость квадратного метра жилой площади – 35 000 рублей неприемлема для молодой семьи. В таблице 10 отражены данные о доходах, расходах населения Красноярского края.

Таблица 10 – Доходы и расходы населения Красноярского края

|  | Год   |       |
|--|-------|-------|
|  | 2015  | 2016  |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей | 36071 | 38474 |
| Потребительские расходы в среднем на душу населения, рублей                            | 18669 | 19732 |
| Удельный вес расходов в доходах населения, %   | 51,8  | 51,3  |

Исходя из статистических данных, следует отметить, что в 2016 году среднемесячная заработная плата возросла на 6,7 %. Потребительские расходы в среднем на душу населения возросли на 5,7 %. Удельный вес расходов в доходах населения снижается в динамике.

Таким образом, семья из 3 человек (2 взрослых и ребенок) способна сберегать в месяц 37484 рубля в месяц.

Однако, молодые семьи, члены которой в силу возраста и неимения большого опыта работы располагают доходами ниже, чем в среднем по региону. Предположим, что члены семьи в месяц получают заработную плату, ниже средней на 30%. В Красноярском крае заработная плата членов молодой семьи в таких условиях составит 26932 рубля. Из этого следует, что при условии

трудовой занятости обоих членов семьи, возможные накопления составят 14400 рублей.

При условии того, что все денежные средства, исключая средние потребительские расходы, семья направит на сбережения, возможных среднемесячных накоплений едва ли хватит на платеж по ипотечному кредитованию в месяц.

Исходя из приведенных данных, следует произвести расчет возможной стоимости квадратного метра жилой площади в рамках государственной целевой программы. Для расчета используем следующие предпосылки:

– согласно социальному опросу наиболее позитивно относится к ипотечному кредитованию возрастная группа – 25-34 года, что является выражением заинтересованности в получении ипотека молодых семей, не располагающих собственной жилой площадью;

– 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.

Опираясь на данные статистики и приведенные предпосылки, приведем расчет стоимости ежемесячного платежа по ипотечному кредиту на 15 лет для приобретения двухкомнатной квартиры, площадью 55 квадратных метров. Стоимость данной квартиры составит 1 925 000 рублей (в расчете 35 000 рублей за 1 квадратный метр).

Используя ипотечный калькулятор, представленный на официальном сайте ПАО «Сбербанк» в сети Интернет, произведен расчет ежемесячного платежа (таблица 11).

Таблица 11 – Расчет ежемесячного платежа по ипотечному кредиту

| Показатель        | Значение       |
|-------------------|----------------|
| Сумма кредита     | 1925000 рублей |
| Срок кредитования | 15 лет         |

#### Окончание таблицы 11

| Показатель               | Значение       |
|--------------------------|----------------|
| Процентная ставка        | 9 % годовых    |
| Полная стоимость кредита | 3550100 рублей |
| Общая переплата          | 1625100 рублей |
| Процент переплаты        | 84,42 %        |
| Ежемесячный платеж       | 19722 рубля    |

На основании данных расчета, ежемесячный платеж по ипотечному кредиту составил 19722 рубля, что превышает возможный размер накоплений в разрезе доходов молодой семьи (14400 рублей).

Таким образом, для того, чтобы государственная целевая программа «Жилье для российской семьи» была эффективна в рамках приобретения жилой площади для молодой семьи следует снизить стоимость квадратного метра жилой площади до 25000 рублей (вместо 35000 рублей). В таком случае при равных условиях процентной ставки, а также срока кредитования, ежемесячный платеж составит 14370 рублей.

Данная мера может способствовать большей заинтересованности молодых семей в ипотечном кредитовании, в силу большей доступности кредитного ресурса, так как ежемесячный платеж при стоимости одного квадратного метра – 25000 рублей, не будет превышать возможного ежемесячного уровня накоплений молодой семьи.

### **3.3 Развитие института арендного жилья**

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 4 представлены данные о структуре собственности на жилье (международное сравнение).



Рисунок 4 – Структура собственности на жилье [41]

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 [37].

Таким образом, в России должен быть сформирован цивилизованный рынок коммерческой аренды, в том числе институциональной. Его практическое отсутствие 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.

Коммерческое арендное жилье – инструмент как краткосрочного, так и долгосрочного решения жилищного вопроса 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 [36].

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

Жилищное строительство является одной из основных жизненных потребностей индивидуума. В более широком смысле жилье является центральным сектором общества, связанным с другими секторами экономики, в частности.

В первой главе выпускной квалификационной работы были рассмотрены основные направления жилищной политики 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 на современном этапе можно отметить существование и ряда разнообразных программ, направленных на помощь в приобретении жилья тем или иным категориям граждан. Такими программами стали: «Жилье для российской семьи», «Молодая семья» и прочие социально важные целевые программы и подпрограммы. Однако существует и ряд проблем, в том числе и в сфере регулирования долевого строительства.

Во второй главе работы был проведен анализ реализации жилищной политики в Красноярском крае. Приведенные показатели свидетельствует о положительных тенденциях.

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 2015 году, снизилось на 44,4 % 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.

Удельный вес собственников жилья – семей, воспользовавшихся правом на получение жилья по сниженной стоимости в рамках государственной целевой программы «Жилье для российской семьи», низок (около 22 %). Остальная масса квартир распродается по рыночной стоимости и, как правило, используется для последующей сдачи жилья в аренду.

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» 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.

Таким образом, проведенный анализ жилищной политики края показал, что субъект обладает большим потенциалом. К примеру, по величине коэффициента доступности жилья Красноярский край занимает 7 место среди всей регионов России. Однако практика показывает, что расчет показателя

крайне усреднен. Для помощи граждан, чье материальное положение не позволяет приобрести жилье необходимо совершенствование мер реализации жилищной политики. Можно выделить следующие приоритетные направления:

– 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;

– модернизация норм строительства, а также усиление контроля за выполнением застройщиком данных норм и внесение корректировок в определенные нормы строительства;

– для того, чтобы государственная целевая программа «Жилье для российской семьи» была эффективна в рамках приобретения жилой площади для молодой семьи следует снизить стоимость квадратного метра жилой площади до 25000 рублей (вместо 35000 рублей). Данная мера может способствовать большей заинтересованности молодых семей в ипотечном кредитовании, в силу большей доступности кредитного ресурса, так как ежемесячный платеж при стоимости одного квадратного метра не будет превышать возможного ежемесячного уровня накоплений молодой семьи;

– 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 капитал.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (в ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://garant.ru>.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный 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>.

4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218 (в ред. 31.12.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.

5. 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]: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.

6. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 25.11.2017) // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://garant.ru>.

7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. 29.07.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.

8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://consultant.ru>.

9. 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>.

10. 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>.

11. 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>.

12. 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>.

13. О порядке реализации городской целевой программы «Молодой красноярской семье – доступное жилье» на 2012-2015 годы» [Электронный ресурс]: Постановление администрации города от 01.03.2012 № 86 (в ред. от 01.03.2012). – Режим доступа: <http://admkrsk.ru>.

14. 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>.

15. 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>.

16. 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.

17. 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.

18. Жилина, В. И. – Территориальные рынки жилья: теория и практика регулирования / В.И. Жилина. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2015. – 32 с.

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

20. 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.

21. Крашенников, П. В. – Жилищное право: учебник / П.В. Крашенников. –М.: Статут, 2015. – с. 14.

22. Левашов, В. И. – Государственная жилищная политика: Учебное пособие, перераб. и доп. / В. И. Левашов – М.: Издательство РАГС, 2016. – с. 29-31.

23. Литвиненко, В. В. – Формирование современной жилищной сферы: учебное пособие / В. В. Литвиненко – М.: Издательство СИП РИА, 2004. – 110 с.

24. Селютина, Л. Г. – Организация строительного производства: учебник / Л. Г. Селютина. – СПб: Изд-во СПбГИЭУ. 2012. – 534 с.

25. Титов, А. А. – Жилищное право Российской Федерации: учебник / А. А. Титов – М.: Юрайт-Издат, 2016. – 452 с.
26. 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.
27. Шешко, Г. Ф., Вишнякова, А. В. – Справочник по жилищным вопросам / Г. Ф. Шешко, А. В. Вишнякова. – М.: ИНФРА-М, 2015.
28. Бугров, О. Б. – Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы [Электронный ресурс] / О. Б. Бугров // Экономика и менеджмент инновационных технологий, 2014. № 8. – Режим доступа: <http://ekonomika.snauka.ru>.
29. 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>.
30. Зотов, В. Б. – Новый этап реформирования жилищно-коммунального хозяйства. / В. Б. Зотов // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2009. – № 4. – 39с.
31. 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.
32. Комаров, В. С. – Проблемы реализации целевых жилищных программ / В. С. Комаров // Приволжский научный вестник. – 2015. – № 7 (47). – с. 92-94.
33. Лопаткин, Н. Т. – Жилищная реформа – состояние и перспективы развития / Н. Т. Лопаткин // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2008. – № 2. – 12 с.
34. Старовойтов, А. С. – Важнейшим направлением деятельности органов местного самоуправления является формирование политики в жилищной сфере / А. С. Старовойтов // Местное самоуправление в Российской Федерации. – 2014 – №5.



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

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

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

38. 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.

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

40. РИА Новости [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.ria.ru>.

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

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

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  
«15» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»

38.03.04.11 «Региональное управление»

Совершенствование жилищной политики Красноярского края


Руководитель

  
подпись, дата

старший преподаватель

Е. А. Сырцова

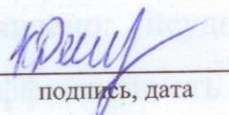
Консультант

  
подпись, дата

д-р экон. наук, профессор

Е. В. Зандер

Выпускник

  
подпись, дата

Е. В. Духницкая

Красноярск 2018