

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 336.5

Е.Н. РУДСКАЯ

### ЖИЛИЩНЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ: СОЦИАЛЬНАЯ НАПРАВЛЕННОСТЬ

*Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» базируется на федеральной целевой программе «Жилище» и направлен на решение социальных проблем, требующих концентрации материальных и административных ресурсов федеральных центра и региональных властей. Статья посвящена проблеме доступности жилья для отдельных групп населения и роли государства в ее решении.*

**Ключевые слова:** социальное жилье, государственная жилищная политика, коэффициент доступности жилья, накопительно-ипотечная система, социальная ипотека.

**Введение.** До финансового кризиса 2008 г. можно было констатировать, что государство фактически ушло с рынка строительства жилья – доля коммерческих строительных компаний в этом секторе превысила 90 процентов. Даже обязательства перед социально незащищенными и значимыми группами населения выполняются путем приобретения для них жилья на свободном рынке.

Какие проблемы должно сейчас решать государство в условиях роста цен и сокращения темпов строительства для выполнения своей социальной функции?

**Основные положения.** По данным Госстроя России 77 процентов населения страны не имеют удовлетворительного жилья, а ежегодно лишь 1,5 процента нуждающихся улучшают свои жилищные условия [1].

В настоящее время в очереди на получение жилья стоят 4,5 млн. российских семей, средняя обеспеченность жильем на одного человека в РФ составляет около 19,7 кв. м. В то же время, к примеру, в Канаде и Швеции на одного человека приходится 40 кв. м, а в США – 70 кв. м. Кроме того, российские граждане стоят в очереди на получение жилья около 15-20 лет, и лишь 7 процентов семей рассчитывают только на социальное жилье [2].

Понятие "социальное жилье" ввел новый Жилищный кодекс. Социальное жилье не предполагает предоставления на него права собственности. Гражданин проживает в такой квартире на условиях социального найма.

В 1998 году Европейский комитет по вопросам социального жилья (CECODHAS) предложил такое определение: "Понятие социального жилья охватывает строительство, предоставление, обновление и реконструкцию социальной жилой площади, то есть жилья, доступ к которому контролируется на основании правил распределения, учитывающих потребности граждан, испытывающих трудности в поиске жилья"[1].

Европейская экономическая комиссия ООН в своих «Рекомендациях по социальному жилью» достаточно широко определила роль государства в данной сфере: «Основная задача жилищной политики состоит в обеспечении всего населения страны адекватно оборудованными жилыми помещениями приемлемого размера, нормального качества, по разумной стоимости и в нормально функционирующей окружающей среде» [1].

Ни одна из развитых стран не освобождает себя от обязанности предоставлять жилье наименее социально защищенным, как правило, малоимущим гражданам. Так, доля социального жилья в жилищном фонде Нидерландов составляет 35 процентов, Швеции – 23, Англии – 21, Франции – 17, Германии – 15, России – 33 процента [3].

Важнейшим критерием выполнения национального проекта по жилью является его доступность. При этом социальные задачи приходится решать рыночными методами.

В 2007 году было введено 56 млн. кв. метров жилья, в 2008 году – 64 млн. кв. метров. Для того чтобы прийти к европейскому уровню обеспеченности жильем граждан, необходимо вводить 140 млн. кв. метров в год. По итогам 2009 года будет введено только 52 млн. кв. метров жилья [4].

Эксперты предлагают для оценки ситуации использовать следующие показатели [1]:

- коэффициент доступности – отношение рыночной стоимости «средней» квартиры и дохода «средней» семьи. Коэффициент показывает, за сколько лет семья сможет накопить на приобретение жилья, если не будет тратить деньги ни на что иное. Если в 2006 году этот показатель составлял 5 лет, то в условиях кризиса он вырос почти до 12 лет;

- показатель отношения стоимости жилья к доходам за вычетом прожиточного минимума – в развитых странах стоимость жилья для семьи из трех человек составляет 3,5 годового семейного дохода, а в России - 10;

- индекс возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования – до кризиса каждая пятая российская семья была в состоянии приобрести квартиру по ипотеке. В настоящее время в 20 раз сократилось количество банков, выдающих ипотечные кредиты. Число сделок на рынке жилья с использованием кредитов и сбережений снизилось по регионам на 25-50 процентов.

В 2009 году на прямую и косвенную поддержку жилищного строительства государство направило 427,7 млрд. рублей, в том числе на реструктуризацию ипотечных кредитов – 125,4 млрд. рублей. В совокупности эти средства могут обеспечить только четверть объема ежегодного жилищного строительства [3].

Государственные обязательства по обеспечению жильем распространяются на: уволенных с военной службы и членов их семей; выехавших из районов Крайнего Севера и членов их семей; пострадавших от радиационных аварий и катастроф; ветеранов; инвалидов; детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Большое внимание уделяется и обеспечению жильем молодых семей. В целом в 2009 году на таких льготников из федерального бюджета выделено 40,7 млрд. рублей, что позволило обеспечить жильем 25 тыс. семей и приобрести для них 1,5 млн. кв. метров жилья [4]. Это особенно актуально, когда около половины государственных строительных проектов в регионах заморожено, так как резко сократились налоговые поступления в региональные бюджеты.

Особое значение имеет участие государства в решении жилищных проблем военнослужащих. Бесквартирных военнослужащих сегодня около 130 тысяч, и их можно условно разделить на три категории:

- кому выслуга позволяет в скором времени уволиться в запас;
- кому еще надо послужить до пенсии;
- у кого служба только начинается.

Потенциальным военным пенсионерам Минобороны либо построит (купит) квартиру, либо частично оплатит государственный жилищный сертификат. Важнейшей проблемой является рост стоимости жилья для тех, кому положен жилищный сертификат. Величины сертификата не хватает на покупку квартиры. Эксперты предлагают фиксировать стоимость квадратного метра в качестве критерия конкурсного отбора строительных компаний по социальному жилью. Кроме того, можно использовать ипотечный кредит для покрытия разницы между рыночной ценой жилья и стоимостью сертификата.

Раньше банки этого не делали, поскольку данные кредиты не вписывались в стандарты по рефинансированию ипотечных кредитов. Теперь ситуация изменилась: территориальные агентства по ипотечному жилищному кредитованию эти закладные у банков выкупают. Таким образом, жилищную субсидию, получаемую через сертификат, можно использовать в качестве стартового взноса по кредиту, причем он достигает 60—80 процентов от стоимости жилья. В 2009 году государство предоставило 17 975 государственных жилищных сертификата. В программе ипотечного кредитования военнослужащих участвуют Сбербанк России, Росбанк, Уралсиб, Газпромбанк, Зенит.

Что же касается лейтенантов, то, начиная с 2005 года для них заработала накопительно-ипотечная система обеспечения жильем. Ежегодно на персональный счет молодого офицера перечисляется сумма, эквивалентная стоимости 3 квадратных метров жилья. Примерно через три года после вступления в программу накопленных средств должно хватить на первый квартирный взнос.

Накопительный взнос рассчитывается так, чтобы через двадцать лет военнослужащему хватило бы денег на квартиру в 54 квадратных метра. Цена «квадрата» взята в среднем по России. В принципе военнослужащим не возбраняется расходовать накопления не только на покупку квартиры, но и на улучшение жилищных условий и другие «домовые» цели. Однако использовать деньги они могут только при соблюдении главного условия — общая продолжительность их военной службы должна превышать двадцать лет.

Нельзя не остановиться и на вопросах государственной поддержки молодых семей при решении жилищных проблем. Жилищные проблемы оказывают отрицательное влияние на поведение современной молодежи и её ценностные ориентиры: молодые люди не спешат создавать семьи, официально оформлять свои отношения. Примерно 70 процентов молодых людей живут с родителями, а на 1000 браков среди молодежи приходится 700 разводов [5].

Если для примера взять Ростовскую область, то за 2002-2008 гг. примерно 800 молодых семей улучшили жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных жилищных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального и областного бюджетов [6].

В рамках национального проекта разработана областная программа обеспечения жильем молодых семей. Жилищные субсидии составляют по данной программе 200-300 тыс. руб. В 2009 году в Ростовской области 329 молодых семей получили поддержку в приобретении жилья из областного бюджета в общей сумме 154,5 млн. рублей [7].

Механизм реализации программы предполагает оказание государственной поддержки молодым семьям в улучшении жилищных условий путем предоставления им социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, а также на погашение основной суммы долга и уплату процентов по этим ипотечным жилищным кредитам или займам за исключением иных процентов, штрафов, комиссий и пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам.

Размер социальной выплаты составляет:

- 35 процентов расчетной (средней) стоимости жилья (31 процент – софинансирование за счет средств федерального бюджета, 4 процента – за счет средств областного бюджета) – для молодых семей, не имеющих детей;

- 40 процентов расчетной (средней) стоимости жилья (31 процент – софинансирование за счет средств федерального бюджета, 9 процентов – за счет средств областного бюджета) – для молодых семей, имеющих одного и более детей.

Софинансирование из средств местных бюджетов составляет от 1 до 10 процентов. Доля софинансирования определяется в рамках реализации муниципальных программ по улучшению жилищных условий молодых семей.

Молодой семье-участнице программы при рождении (усыновлении) одного ребенка предоставляется дополнительная социальная выплата в размере 5 процентов расчетной (средней стоимости жилья) для погашения части расходов, связанных с приобретением жилого помещения (созданием объекта индивидуального жилищного строительства) [3].

Успешное выполнение мероприятий областной программы позволит обеспечить жильем до 2015 года 2427 молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В целом по всем льготным категориям граждан в рамках жилищного национального проекта в Ростовской области финансирование за 2006-2010 гг. из областного бюджета составит 1,96 млрд. рублей.

Подводя итоги, хотелось бы отметить тот факт, что с начала реализации национального жилищного проекта перспективы решить жилищный вопрос для граждан с невысокими доходами не улучшаются. Рост стоимости жилья опережает рост доходов – около 30 процентов населения имеют доход до 4,5 тыс.руб. в месяц на человека [3].

Для решения проблемы целесообразно сформировать новый сегмент жилья экономкласса и малоэтажного строительства, который связан и с категорией социального жилья. На эти цели в общей сложности в 2009 году выделено из федерального бюджета 500 млрд. рублей [4].

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) совместно с Фондом содействия развитию жилищного строительства (РСЖ)

разработали новую систему поддержки застройщиков экономжилья с помощью банков. Банк предоставляет кредит на завершение строительства дома готовностью не менее 70 процентов. Этот же банк предоставляет ипотечный кредит и заемщикам на квартиры в строящемся доме. АИЖК обязуется рефинансировать эти кредиты банкам. Предполагается работать по этой схеме с 80 банками.

Экономический кризис позволил по-новому взглянуть на жилищную проблему. Министерство регионального развития разработало для регионов проект «Мой дом» по массовому малоэтажному строительству. По итогам 2008 года доля такого строительства в общем объеме составила 42 процента. В Европе данный показатель доходит до уровня 70-80 процентов.

Малоэтажное строительство предполагает использование местных строительных материалов и промышленных технологий, что обеспечивает мультипликационный эффект для экономики в целом. Это именно быстро-возводимое, энергоэффективное и экономичное жилье. Средняя стоимость такого жилья составляет 17-20 тыс. рублей за квадратный метр, при этом в обычных панельных новостройках цена колеблется в диапазоне от 30 тыс. рублей в Омске до 115 тыс. рублей в Москве за квадратный метр.

Удачный опыт в данном строительном сегменте имеет Белгородская область. Каждый работающий житель области, проживающий на ее территории не менее трех лет, независимо от жилищных условий, имеет возможность приобрести в собственность земельный участок размером 15 соток под индивидуальное строительство. Стоимость участка включает только затраты на оформление и регистрацию. В течение трех лет за счет собственных средств застройщик должен возвести дом, а муниципалитет обязуется за этот срок подвести все коммуникации. Для работников бюджетной сферы, молодых семей на эти цели предоставляется кредит под 1 процент годовых на 7 лет за счет областного фонда поддержки индивидуального жилищного строительства [7].

Ростовская область представила в Фонд содействия развитию жилищного строительства пакет документов по малоэтажному строительству в районе поселка Рассвет по застройке 170 га. На участке будет построено 180 тыс. кв. метров жилья, а на коммуникации областной бюджет потратит 352 млн. рублей.

Социальная значимость малоэтажного строительства заключается в том, что с его помощью решается также жилищная проблема молодых семей и специалистов на селе, жилищные вопросы для переселенцев с Севера. Кроме того, возникает возможность переселения из ветхого и аварийного городского жилья в сельскую местность. Строительство малоэтажных поселков со всем комплексом инфраструктуры позволит консолидировать бюджетные средства по программам различных министерств, а также использовать механизм частно-государственного партнерства.

**Выводы.** Важнейшими направлениями решения рассмотренных проблем можно назвать следующие:

- развитие в законодательстве норм Жилищного кодекса по социальному найму, социальному жилью с учетом доходов семей;
- развитие системы малоэтажного строительства при поддержке региональных и муниципальных бюджетов;

- оптимальное сочетание бюджетного субсидирования процентной ставки по банковским кредитам, выдачи субсидий на приобретение жилья, выпуска муниципальных жилищных облигаций, государственной поддержки кредитных кооперативов;

- контроль цен на жилье через государственную компанию, предоставление государственных гарантий и различных преференций для строительных компаний, фиксирующих свою рентабельность.

#### **Библиографический список**

1. Когда решим жилищный вопрос // Российская газета № 242. Специальный выпуск «Строительство». – 30 октября 2007. – С. 2-3

2. Электрон. ресурс. Режим доступа: [www.irn.ru](http://www.irn.ru) .

3. Басаргин В. Экономично, эффективно, экологично // Российская газета № 97. Специальный выпуск «Жилищное строительство». – 29 мая 2009. – С. 4-5.

4. Метры государственной важности // Российская газета № 97. Специальный выпуск «Жилищное строительство». – 29 мая 2009. – С. 2.

5. Петров В. Крыша для бедных. Социальное жилье – ищем варианты // Российская газета № 242. Специальный выпуск «Строительство». – 30 октября 2007. – С. 13.

6. Электрон. ресурс. Режим доступа: [www.donland.ru](http://www.donland.ru).

7. Николаева Е. Инновации с видом на околицу // Российская газета № 192. Специальный выпуск «Аграрно-промышленный комплекс». – 13 октября 2009. – С. 10

Материал поступил в редакцию 23.01.09.

**E.N. RUDSKAYA**

#### **NATIONAL HOUSING BLUEPRINT: SOCIAL SET**

Top-priority national blueprint "Accessible & Comfortable Houserom for Russian Citizens" is based on a federal purposive program "Home" & channeled into the solution of social problems which need concentration of material & administrative resources of the Federal Center & regional authorities. The article is about a problem of houserom availability for some communities and a role of the government in its solution.

**РУДСКАЯ Елена Николаевна** (р.1968), доцент (2007) кафедры «Экономика» ДГТУ, кандидат экономических наук (2004). Окончила РГЭУ «РИНХ» (1990) финансовый факультет.

Научные интересы: рынок ссудного капитала, рынок ценных бумаг, использование финансовых инструментов для решения социальных проблем.

Автор учебника «Финансы и кредит» и более 10 научных статей.

alenu09@ymail.com