

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

(НИУ «БелГУ»)

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ

КАФЕДРА СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

**РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА
МАТЕРИАЛАХ АДМИНИСТРАЦИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Выпускная квалификационная работа бакалавра

заочного отделения 5 курса группы 05001155

Гончаровой Кристины Игоревны

**Научный руководитель
кандидат социологических наук,
доцент Заливанский Б.В.**

**Рецензент
Андрей Павлович Шаталов
Старооскольский отдел
Управления Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии по Белгородской
области**

БЕЛГОРОД, 2016 год

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ	9
РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	30
РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	65
ПРИЛОЖЕНИЯ	73

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обоснована тем, что жилищная проблема является одной из наиболее важных и сложных проблем сферы реализации государственной политики в Российской Федерации, и в частности в Белгородской области.

Жилищные программы, которые были разработаны за последнее время, призваны решить проблемы ряда категорий граждан, тем не менее, число семей, которые состоят в очереди, почти не уменьшается. Срок ожидания квартиры в очереди составляет 20 лет, так человек получает собственное жилье в конце своей жизни, при этом большую ее часть живет в условиях не соответствующих санитарным нормам.

Наиболее остро данная проблема стоит перед молодыми семьями. По результатам социологических опросов, среди причин нежелания заводить детей, первое место занимает отсутствие перспектив на приобретение жилья.

За последние одиннадцать лет в области неуклонно растут показатели ввода жилья. За период с 2004 по 2015 годы произошло увеличение ввода жилья в два раза, а ввод индивидуальных жилых домов возрос в 3,2 раза, а общий объем ввода в эксплуатацию составил 13,5 миллионов квадратных метров жилья.¹

Государственная поддержка жилищного строительства имеет ряд направлений, в число которых входит и предоставление земельных участков застройщикам, проведение инженерного обустройства районов жилой застройки, обеспечение новых микрорайонов автомобильными дорогами и финансово-кредитная поддержка застройщиков.

Губернатором Белгородской области так же отмечается, что при расширении строительства нового жилья, не стоит забывать о поддержании существующего жилищного фонда в надлежащем состоянии. Так новым Жилищным кодексом ответственность за содержание жилых домов

¹ URL: <http://region.council.gov.ru/news/64820> (дата обращения: 04.03.2016)

полностью возложена на собственников. Однако в условиях недофинансирования жилищного фонда в прежние десятилетия – эта нагрузка для подавляющего большинства новых собственников оказалась абсолютно неподъемной.

Кроме того, постоянно проводятся правительственные совещания по жилищным проблемам, научно-практические конференции с участием представителей власти и руководителей строительных объединений, на которых обсуждаются результаты, достигнутые в ходе реализации программ, направленных на обеспечение населения жильем, предлагаются новые меры по усовершенствованию жилищной политики.

Степень изученности темы исследования. Общетеоретические взгляды на перспективы развития жилищного строительства в России и в Белгородской области в частности, а так же проблемы реализации целевых программ разрабатывали такие ученые как И.П. Авилова, А.Г. Аганбегян, А.Н. Асаул, Л.Е. Бандорин, А.А. Бойко, О.А. Галай, И.С. Жариков, Р.Р. Ибатуллин, Н.Б. Косарева, П.В. Кухтин, А.В. Пикулькин, И. Щербакова¹ и другие.

В качестве **проблемы** исследования выступает противоречие между необходимостью создания эффективной системы регулирования процесса жилищного строительства и недостаточной исследованностью организации

¹ Авилова И.П., Аганбегян А.Г., Асаул А.Н., Бандорин Л.Е., Бойко А.А., Галай О.А., Жариков И.С., Ибатуллин Р.Р., Косарева Н.Б., Кухтин П.В., Пикулькин А.В., Щербакова И., Авилова И.П. Методика оптимизации государственных целевых программ. 2013. № 12-1; Аганбегян А.Г. Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны. М., 2012. № 5; Экономика недвижимости. СПб., 2009; Бойко А.А. Проблемы молодых семей в Белгородской области. 2015. № 12-7; Галай О.А., Авилова И.П., Капустина Е.О. Сравнительная оценка ликвидности жилой недвижимости на примере г. Белгорода. 2015. № 5; Жариков И.С. Рынок недвижимости Белгородской области: состояние и перспективы. Тамбов, 2014; Ибатуллин Р.Р. Доступное и комфортное жилье гражданам России. 2016. № 1; Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития. М., 2013. № 3; Кухтин П.В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. М., 2013; Пикулькин А.В. Экономика муниципального сектора. М., 2012; Щербакова И., Зарипова З. Публичные слушания в градостроительстве: трудный путь к согласования интересов. М., 2012. № 9.

этой деятельности в муниципальных образованиях, в частности в Старооскольском городском округе Белгородской области.

Объектом выпускного квалификационного исследования является жилищно-строительная сфера Старооскольского городского округа Белгородской области.

Предметом исследования – выступают механизмы регулирования жилищного строительства на территории Старооскольского городского округа Белгородской области.

Целью работы является разработка рекомендаций по регулированию жилищного строительства в Старооскольском городском округе Белгородской области.

Согласно поставленной цели необходимо решить следующие исследовательские задачи:

1) изучить организационно-правовые основы регулирования жилищного строительства в Старооскольском городском округе Белгородской области;

2) проанализировать практику реализации региональных жилищных подпрограмм на территории Старооскольского городского округа Белгородской области;

3) предложить проектное решение совершенствования системы муниципального жилищного строительства на территории Старооскольского городского округа Белгородской области.

В качестве теоретико-методологической основы исследования выступают основные положения системного подхода, такие как анализ целостных свойств объекта, выявление его различных связей и структур, особенностей функционирования и развития, изложенные в исследованиях Л.Е. Бандорина, Н.Б. Косарева¹ и др.

¹ Бандорин Л.Е. Азбука землепользования и застройки. М., 2010; Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. М., 2010.

В данной выпускной квалификационной работе при решении поставленных исследовательских задач, мы придерживались принципов объективности и системности. В качестве конкретных методов работы можно назвать такие методы исследования как аналитический, сравнительный и типологический.

Эмпирической базой исследования выступает Конституция Российской Федерации, Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, и Уставы городского округа¹. Кроме того, нами использованы и другие документальные материалы: Национальный проект «Доступное жилье и комфортное жилье гражданам России», Закон Белгородской области от 13 сентября 2002 г. № 45 «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» и другие.

Практическая значимость исследования состоит в необходимости усовершенствования жилищной политики на региональном уровне – на

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2009. – № 4. – Ст. 445; Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Российская газета. – 2004. – 31 декабря; Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16; Устав Старооскольского городского округа Белгородской области от 26.06.1997 (с изменениями и дополнениями от 29.10.1998 № 64, от 23.12.1999 № 3) // Оскольский край. – 2008. – 06 марта; Положение о муниципальном земельном контроле на территории Старооскольского городского округа Белгородской области от 15.08.2008 № 139 // Оскольский край. – 2008. – 15 августа.

примере Старооскольского городского округа Белгородской области, а также заключается в разработке практических рекомендаций по преодолению имеющихся в жилищной сфере проблем с целью улучшения процесса реализации жилищных программ и подпрограмм.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, трех разделов, заключения, списка источников и литературы и приложения.

РАЗДЕЛ I. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ

Обеспеченность жильем одна из наиболее значимых проблем для российских семей, которая стоит столь же остро, как и проблемы образования и здравоохранения.

Жилищная сфера играет роль наиболее крупного и сложного элемента городского хозяйства, требующего новых и гораздо более гибких форм управления, которые будут восприимчивы к росту и распространению ресурсосберегающих технологий, которые на современном этапе используются для увеличения комфортности и доступности жилья. Трудности управления жилищной сферой имеют тесную связь как с такими специфическими особенностями жилья, как блага, так и с влиянием интересов населения власти и бизнеса на ее развитие. Соответственно здесь наиболее важным обнаруживается наличие четкого понимания объекта управления и взаимосвязей между данными элементами управления.

Неизменное развитие жилищной сферы определяется инновационными формами управления, основу которых составляет комплексный подход, который в свою очередь предусматривает создание новейших подходов взаимодействия хозяйствующих субъектов в развитии инновационной инфраструктуры на условиях, которые будут взаимовыгодными для основных участников производственного процесса и собственников жилья условиях.

Российская наука и практика пока не сформировала единое суждение о «жилищной сфере» как об объекте исследования, в свою очередь отсутствие ясного понимания «жилищной сферы» и специфических особенностей данной сферы приводит к потере, как объекта, так и субъекта управления и размыванию границ ответственности.

Большинство специалистов, таких как И.П. Авилова, Л.Е. Бандорин, И.С. Жариков, Н.Б. Косарева, С.И. Круглик, П.В. Кухтин¹, на сегодняшний день склонны говорить о «жилищной сфере», как о совокупности видов деятельности, которые относятся к жилью, и формируют автономный сектор в экономике государства. Понимание «жилищной сферы» только как области народного хозяйства подчеркивает ее экономическую составляющую, но не в полной мере отражает ее социальную направленность. Важным моментом является то, что из-за большой важности жилья как социально-экономического блага «жилищная сфера» становится такой областью распределения экономических благ, в которой социальные критерии преобладают над экономическими. Так возможным видится выделение ряда характерных особенностей присущих данной сфере, которые и затрудняют выведение понятия «жилищная сфера» и выделение таких важных направлений развития, как:

- выраженная социальная направленность, имеющая взаимосвязь с удовлетворением потребности в жилье – жизненно необходимом благе;
- растущий потребительский спрос, так как потребность в жилье практически не насыщается;
- мультипликационный эффект развития, влияющий на экономический рост городов.

Нередко «жилищная сфера» сопоставляется с жилищно-коммунальным хозяйством и рассматривается только как элемент социальной сферы. В данном случае комплексность определения теряется и абстрагируется лишь одной отраслью «жилищной сферы». В российском законодательстве под «жилищной сферой» принято понимает область народного хозяйства, в

¹ Авилова И.П. Методика оптимизации государственных целевых программ. 2013. № 12-1. С. 154; Бандорин Л.Е. Азбука землепользования и застройки. М., 2010. С. 59; Жариков И.С. Рынок недвижимости Белгородской области: состояние и перспективы. Тамбов, 2014. С. 63; Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития. М., 2013. № 3. С. 111; Кухтин П.В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. М., 2013. С. 132.

которую входит строительство и реконструкция жилья, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, а также управление, содержание и ремонт жилищного фонда. Но данное определение не является точным, так как «жилищная» сфера обладает более сложной и многогранной структурой. Круглик С. И. дает более точное и близкое по существу определение «жилищной сферы», говоря, что «жилищная сфера» есть сложная межотраслевая производственная система, включающая в себя часть сферы производства и часть сферы услуг, которые связаны с проектированием, строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией жилищного фонда, а также его техническим обслуживанием, предоставлением коммунальных и других услуг населению¹. Тем самым обеспечивая условия проживания в жилищном фонде представителей любых форм собственности. Однако в данном определении не учтены особенности современного развития жилищной сферы. Так «жилищная сфера» условно может быть разделена на две самостоятельные, но такие взаимозависимые отрасли, как:

- инвестиционно-строительный комплекс;
- жилищно-коммунальное хозяйство;

Обе отрасли подразумевают под собой не только производство материальных благ, но также и оказание услуг. Для того, чтобы «жилищная сфера» функционировала более эффективно, необходима согласованная и скоординированная работа данных отраслей.

Так, под «жилищной сферой» нами понимается самостоятельная отрасль экономики, имеющая высокую социальную значимость, которая жилищно-коммунальный комплекс. Жилищный сектор подразумевает взаимодействие государства, домохозяйств, коммерческого и некоммерческого секторов экономики и при таком взаимодействии должны быть максимально учтены экономические, социальные интересы в силу того,

¹ Круглик С.И. К разработке концепции и программы долгосрочного социально-экономического развития России // Проблемы современной экономики. 2015. № 1. С. 56.

что жилье имеет высокую значимость как блага. Целью создания и функционирования жилищной сферы является создание и эксплуатация жилищного фонда.

Жилищный фонд выступает совокупностью всех жилых помещений, а так же включает в себя общежития, дома составляющие маневренный фонд, дома-интернаты предназначенные для инвалидов и ветеранов, жилые помещения из фондов жилья используемого для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, которые признаны беженцами, гостиницы-приюты, специальные дома для одиноких престарелых, и другие, квартиры, которые пригодны для проживания, такие как служебные жилые помещения и прочие жилые помещения в других строениях. В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации в состав жилищного фонда не входят дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы, казармы, кельи, железнодорожные вагончики и другие строения и помещения, предназначенные для отдыха, сезонного и временного проживания¹.

По данным социологических исследований, жилищную проблему имеет 61% российских семей. В общем, потребность населения России в жилье составляет около 1770 млн. кв. м, для того, чтобы удовлетворить эту потребность необходимо увеличить жилищный фонд на 46%².

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с применением рыночных механизмов на практике доступны лишь ограниченному кругу семей – семьям с высоким уровнем дохода. Основные причины низкого платежеспособного спроса на жилье это неразвитость институтов долгосрочного жилищного кредитования, неразвитость инфраструктуры

¹ Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

² Стороженко В. Кому доступно доступное жилье? // Наука и жизнь. 2011. № 6. С. 14.

рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке.

Жилищная система, которая функционировала в дореформенный период, характеризовалась жестким государственным регулированием всех жилищных отношений и доминированием государственной собственности.

Реформы, сделанные в жилищной сфере, привели к резкому переходу от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий в области жилищных прав малоимущим гражданам и иным категориям населения, которые установлены законодательством Российской Федерации.

Так право собственности на жилье и рынок жилья стали являться неотъемлемой частью отношений в жилищной сфере. Результатом проведенных преобразований структуры жилищного фонда Российской Федерации стали кардинальные изменения по формам собственности, а также формирование нового слоя собственников жилья, как социальной базы жилищной реформы. Доля частного жилищного фонда за 1990–2004 годы увеличилась с 33 до 73,5%¹, а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 25,6%, из них 20,1% составляет муниципальный жилищный фонд².

Так же кардинальные изменения коснулись жилищного строительства. Основную роль заняли частные и индивидуальные застройщики. Доля жилья, которое введено частными и индивидуальными застройщиками, составила более 72,3% в общем объеме жилищного строительства, 39% из них это индивидуальные застройщики – 39,2%³.

Несмотря на указанные положительные результаты, существенного улучшения ситуации в жилищной сфере пока не произошло.

¹ Федотова И. Удвоение недоступного жилья: Национальный проект «Жилье». М., 2015. С. 8.

² Кошкарров А. Полный отстрой: жилищное строительство в РФ // Экономика и жизнь. 2011. № 6. С. 36.

³ Стороженко В. Кому доступно доступное жилье? // Наука и жизнь. 2011. № 6. С.17.

Тем не менее, не смотря на указанные положительные результаты преобразований, на сегодняшний день обеспечить существенное улучшение ситуации в жилищной сфере, повысить доступность жилья для населения и обеспечить комфортные и безопасные условия проживания не удалось.

Показатели жилищного строительства за последние годы не превышают даже уровня 1989 года (объемы строительства достигали 61,7 млн. кв. метров). После затяжного кризиса, вызванного распадом СССР, объемы ввода жилья начали расти только в 2000 году, а в 2005 году темпы жилищного строительства вновь начали замедляться. Госстрой РФ предоставляет данные, согласно которым в 2015 году темпы жилищного строительства составили 6,3% или 43,6 млн. кв. метров общей жилой площади, в 2004 г. - 41 млн. кв. метров, что на 12,5% больше. По данным Росстата стоимость квадратного метра в 2015 году составила 35036 рублей за 1 м¹.

По наблюдениям риелторов, «жилищная инфляция» составила не менее 30%, при этом рост цен на первичном рынке жилья имеет значительное опережение роста цен на вторичном рынке. Так же, по мнению аналитиков на такой рост цен повлияло уменьшение объемов предложения квартир, так с середины 2005 года количество квартир на вторичном рынке уменьшилось в 1,5–2 раза. Количество новостроек также сократилось на 20–30%².

По данным МЭРТ, заработная плата населения выросла на 9,7%, а реальные доходы – на 8,8%, на основании чего можно сделать вывод о том, что жилье стало менее доступным. Ежемесячный доход на душу населения по стране составляет около 8 - 9 тыс. рублей. Так, несмотря на снижение банковских ставок по кредитам и ипотеке, а так же либерализацию требований к заемщику, приобретение жилья в кредит доступно немногим³.

¹ Стороженко В. Кому доступное жилье: Экономический анализ. М., 2009. С. 17.

² Кошкарлов А. Полный отстрой: жилищное строительство в РФ. М., 2011. С. 36.

³ Полуниин А. Утром заявление. А когда квартира?: Государство помогает молодым семьям. М., 2009. С. 2.

Фонд «Общественное мнение» сообщает, что лишь 16% граждан готовы воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения жилья. Основной проблемой является отсутствие суммы первоначального взноса, которая, на сегодняшний день, сейчас в различных банках составляет от 10 до 20% от суммы кредита, и зависит от срока предоставления кредита и его стоимости¹.

Удорожание жилья является только одним из факторов, негативно влияющего на состоянии отечественного стройкомплекса. Другим, не менее важным фактором выступает законодательная политика в отношении застройщиков, которая начала проводиться государством с 2005 года. Темпы обеспечения жильем так же не могут быть признаны. Очередь на улучшение жилищных условий составляет около 4,5 млн. семей², а среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования варьируется от 15 до 20 лет.

На сегодняшний день решением этого вопроса занимаются органы местного самоуправления. При этом Российская Федерация в соответствии с федеральным законодательством на начало 2015 года имеет государственные обязательства по обеспечению жильем перед 1015 тыс. граждан, в числе которых 306 тыс. человек являются инвалидами и 708 тыс. человек относятся к иным категориям граждан³. Улучшению жилищных условий граждан так же будет способствовать предоставление органами государственной власти или органами местного самоуправления, в установленном порядке и по желанию граждан земельных участков, предназначенных для строительства жилых домов, при этом получение такого участка будет являться основанием для снятия их с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Одно из наиболее важных событий на строительном рынке - вступление в силу Федерального Закона № 214 «Об участии в долевом

¹ Кошкарров А. Полный отстрой: жилищное строительство в РФ. М., 2011. С. 36.

² Греков И. Переломить неблагоприятные демографические показатели: Демографическая ситуация в Белгородской области. М., 2012. С. 2.

³ Крайнев В. Бюджет фонда поддержки ИЖС в 2006 г. увеличился почти в два раза: Старооскольский фонд ИЖС // Оскольские новости. 2015. № 3. С. 12.

строительстве»¹, который накладывает на каждую из сторон ряд обязательств, таких как договор участия в долевом строительстве, установление срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, ответственность за нарушение обязательств и т.д. Данный закон вызвал кризис коллективного домостроения, доля которого, по различным оценкам, на рынке новостроек составляла 40–60%².

Согласно национальному проекту «Доступное жилье» планируется увеличение ввода жилых помещений к 2017 году вдвое – до 80 млн. кв. метров в год³. При учете того, что средний общероссийский уровень обеспеченности жильем всего 19,7 кв. метра на человека, что в 3,5 раза ниже, чем в США и ЕС, плюс к этому имеется фонд аварийного и ветхого жилья (свыше 91 млн. кв. метров), а также неблагоустроенного жилья, снабдить все 4,5 млн. семей, стоящих в очереди, вряд ли удастся в короткие сроки.

Конституция Российской Федерации закрепляет в статье 40 право каждого гражданина на жилье: «создание условий для реализации жилищных прав является обязанностью органов государственной власти и местного самоуправления»⁴. Государство регулирует также жилищную застройку через Гражданский Кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный Кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и другие нормативные правовые документы федерального и местного значения.

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Российская газета. – 2004. – 31 декабря;

² Кошкарлов А. Полный отстрой: Жилищное строительство в РФ // Экономика и жизнь. 2011. № 9. С. 36.

³ Невинная И. Недешево, но по средствам: Национальный проект о доступном жилье. М., 2005. С. 5.

⁴ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2009. – № 4. – Ст. 445.

Основными федеральными законами, которые устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки поселения, являются: Конституция РФ; Гражданский Кодекс РФ; Земельный Кодекс РФ; Градостроительный Кодекс РФ; Жилищный Кодекс РФ¹.

Влияние на землепользование и застройку поселений оказывают законы и нормативные правовые акты в сфере охраны окружающей среды, охране здоровья населения, охране памятников истории и культуры, пожарной безопасности, мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций² и др.

По опыту других стран можно сделать вывод о том, что жилищное строительство и активное участие в жилищном строительстве государства в кризисные периоды является важнейшим рычагом государственной политики в решении социальных проблем общества и экономического

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2009. – № 4. – Ст. 445; Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009) // Собр. законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16; Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

² Постановление правительства Белгородской области об утверждении Положения об управлении природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области № 219-пп URL: <http://www.ecolog31.ru/images/docs/219-pp.pdf> (дата обращения: 12.04.2016); Распоряжение губернатора Белгородской области об утверждении структуры управления природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области № 367-р URL: <http://www.ecolog31.ru/images/docs/367-r.pdf> (дата обращения: 12.04.2016); Об охране здоровья населения Белгородской области» (принят Белгородской областной Думой 17.12.2012) : закон Белгородской области от 24.12.2012 № 166. URL: <http://lawru.info/dok/2012/12/24/n487238.htm> (дата обращения: 14.04.2016); «О внесении изменений в статьи 5 и 7 закона Белгородской области «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» и закон Белгородской области «О пожарной безопасности в Белгородской области» : закон Белгородской области от 29.03.2016 № 66 URL: <http://www.belregion.ru/upload/iblock/4da/66.pdf> (дата обращения: 03.04.2016).

развития. Причем в этот период большинство государств значительную часть ответственности в решении жилищной проблемы брали на себя¹.

Так, органами государственной власти и органами местного самоуправления, в пределах своей компетенции обеспечиваются условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) Оказывает содействие для развития рынка недвижимости в жилищной сфере с целью создания условий, которые необходимы для удовлетворения жилищных потребностей граждан;

2) Используются бюджетные средства и иные, не запрещенные законом источники денежных средств с целью улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) Предоставление гражданам, в установленном порядке, жилых помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) Стимулируется жилищное строительство;

5) Обеспечивается защита прав и законных интересов граждан, которые приобретают жилые помещения и пользуются ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) Обеспечивается контроль за исполнением жилищного законодательства, контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда и контроль за соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) Обеспечивается контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства¹.

¹ Берман Н.А. Федеральные жилищные программы // Экономика и жизнь. 2013. № 9. С. 8.

Наряду с этим, до настоящего времени Правительство Российской Федерации, Министерство регионального развития Российской Федерации, и другие федеральные органы исполнительной власти не издавали какие-либо нормативные правовые акты, которые являются необходимыми для создания рынка доступного жилья, проведения реформ жилищно-коммунального хозяйства, развития жилищного строительства и обеспечения государственного контроля за ограничением роста размеров платы за жилое помещение.

Принятые Государственной Думой в 2015–2016 годах федеральные законы, направленные на создание рынка доступного жилья, являются предпосылкой для реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Однако эти федеральные законы не могут быть исполнены в полном объеме в связи с отсутствием необходимых нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти².

Так же опасение вызваны тем, что реализация федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2017 годы, и развитие жилищного строительства в целом, затрудняется отсутствием обеспеченности Правительством Российской Федерации разработки проектов технических регламентов, которые устанавливают требования безопасности, соблюдение которых является необходимым в процессе территориального планирования градостроительного зонирования и планировки территории, при использовании в проектировании результатов инженерных изысканий, при архитектурно-строительном проектировании, при строительстве жилых

¹ Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14

² Ефимова Н. Федеральные целевые программы: проблемы реализации // Экономика и жизнь. 2015. № 9. С. 8.

зданий, строений и сооружений, при производстве строительных материалов¹.

Программа разработки технических регламентов, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 ноября 2004 г. № 1421-р. (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 мая 2006 года № 781-р), не включает в себя разработку проектов специальных технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений, несмотря на то, что принятие данных регламентов в целях защиты жизни и здоровья граждан предусмотрено соответственно Федеральным законом от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительным кодексом Российской Федерации².

Отсутствие технических регламентов затрудняют работу органов, которые занимаются проведением государственной экспертизой проектной документации и государственным строительным надзором, так как для проведения данных работ подразумевает проверку соответствия проектной документации выполняемых строительных работ с требованиями технического регламента.

Проанализировав результаты строительства в жилищной сфере и сложившейся системы планирования его развития можно сделать вывод о том, что жилищная политика, которая проводится в настоящее время, в большей степени, имеет направленность на решение тактических задач, которые связаны со снабжением жильем отдельных категорий граждан, а не на реализацию долгосрочных стратегий по улучшению жилищных условий населения.

Вместе с тем в настоящее время в России формируется такая система планирования, особое место в которой занимают государственные целевые

¹ Ефимова Н.М. Государственный финансовый контроль в реализации федеральных целевых социальных программ. М., 2000. С. 32.

² Проект федеральной целевой программы «Жилище до 2017 г.» с новым интерьером. М., 2015. С. 4.

программы, которые являются инструментом решения сложных общественных проблем¹. В процессе разработки и реализации данных программ учтены взаимосвязи и взаимодействия участников, осуществляется интеграция организаций и отраслей экономики, обеспечивается взаимоувязка социальных и экономических параметров функционирования регионов и центра².

Программно-целевое планирование является одной из форм государственного регулирования в современных условиях. Это объясняется широким и эффективным использованием данных программ странах с рыночной экономикой, а также достижением достаточно высокого теоретического и методического уровня разработки целевых программ за годы централизованного управления в нашей стране, а также накоплен практический опыт их осуществления.

Необходимость ускоренного перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы определяет целесообразность использования программно-целевого метода для решения социальных, экономических, жилищных и других проблем, поскольку они:

– во-первых, составляют число приоритетных для формирования федеральных целевых программ, а решение данных задач позволит снабдить возможностью для совершенствования жилищных условий населения, предупредить возможные чрезвычайные ситуации, имеющие связь с функционированием систем жизнеобеспечения, а так же создать условия для устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства, эффективного функционирования рынка жилья;

– во-вторых, имеют межотраслевой и межведомственный характер и без участия федерального центра не могут быть решены;

¹ Тихонова Н.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России. М., 2007. С. 73.

² Паникарова С. Факторы выполнимости государственных целевых программ: целевые программы. М., 2006. С. 36.

– в-третьих, не имеют возможности быть решенными в пределах одного финансового года и требуют существенных бюджетных расходов в течение 5 лет;

– в-четвертых, имеют комплексный характер, а их решение должно произвести значительное положительное влияние на социальное благополучие общества, а так же на общее экономическое развитие и рост производства¹.

Для комплексного решения данной проблемы, Правительством Российской Федерации была утверждена целевая программа «Жилище» на 2010–2017 годы, в состав которой входит Федеральная целевая программа «Государственные жилищные сертификаты»².

Основной целью данной Программы является комплексное решение проблем перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, которое, в свою очередь должно обеспечить доступность жилья для граждан, а так же безопасные и комфортные условия проживания в нем.

Основные задачи Федеральной целевой программы «Жилище» на 2010–2017 гг. заключаются в том, чтобы:

1) Создать условия для развития жилищного и жилищно-коммунального секторов экономики и повысить уровень обеспеченности населения жильем, увеличив объемы жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;

2) Создать условия для того, чтобы привести жилищный фонд и коммунальную инфраструктуру в соответствие со стандартами качества, которые в свою очередь направлены на обеспечение комфортных условий проживания;

¹ Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство : утверждено приказом Минрегионразвития РФ от 19.10.2006 // Российская газета. – 2006. – 16 ноября.

² О федеральной целевой программе «Жилище» на 2010–2017 гг. : Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050. // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 5. – Ст. 739.

3) Обеспечить доступность жилья и коммунальных услуг, который будет соответствовать платежеспособному спросу граждан и стандартам обеспечения жилыми помещениями¹.

Концептуально федеральная целевая программа «Жилище» делится на два блока.

В первый блок входят меры, которые направлены формирование спроса на жилищном рынке, то есть подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» и «Обеспечение жильем молодых семей», а так же мероприятия которые направлены на развитие унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и мероприятия направленные на обеспечение жильем отдельных категорий граждан;

Второй блок включают в себя меры, которые направлены на формирование предложения на жилищном рынке, то есть подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» и «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»².

Реализацию данной программы предполагается провести в два этапа. На первом этапе необходимо осуществить следующие мероприятия:

- 1) Реализация подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» на 2004 – 2017 годы;
- 2) реализация подпрограммы «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда»;

¹ Правила выпуска и реализации государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законом и федеральной целевой программой «Жилье» на 2010–2017 годы: Кто участвует в программе : Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 // Российская газета. – 2015. – 18 апреля.

² О федеральной целевой программе «Жилище» на 2010–2017 гг. : Постановление Правительства РФ от 17.12. 2010 № 1050. // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 5. – Ст. 739.

- 3) Реализация подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»;
- 4) Реализация подпрограммы «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф»;
- 5) Реализация подпрограммы «Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса «Байконур»;
- 6) Реализация подпрограммы «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации»;
- 7) Реализация подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей»;
- 8) Проведение мероприятий, которые направлены на реализацию Федерального закона «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»;
- 9) Проведение мероприятий, направленных на обеспечение жильем отдельных категорий граждан, в число которых входят молодые ученые¹.

Во второй этап реализации Программы включены претворение в жизнь отдельных подпрограмм, являющихся составной частью Программы «Жилище», в частности следующие подпрограммы:

- 1) Реализация подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»;
- 2) Реализация подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- 3) Реализация подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей»;
- 4) Реализация подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- 5) Проведение мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

¹ Ефимова Н. Федеральные целевые программы: проблемы реализации. М., 2015. С. 22.

Так же, на втором этапе будут осуществлены различные мероприятия, которые направлены на реализацию Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России, одобренной на заседании Правительства Российской Федерации 30 июня 2005 г.¹

На сегодняшний день в рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств ...» проделана следующая работа:

- 1) Разработаны и утверждены нормативные правовые акты, регламентирующие порядок ее реализации;
- 2) Собраны списки по категориям граждан, установленных федеральным законодательством от федеральных органов исполнительной власти (МВД России, ФСБ России, МЧС России, ФМС России, Главного управления исполнения наказаний РФ), органов исполнительной власти субъектов РФ и муниципалитетов;
- 3) Подходит к концу инвентаризация данных списков².

Реализация подпрограммы «Выполнение государственных обязательств...» тормозится отсутствием единого правового регулирования.

На сегодняшний день единого механизма предоставления субсидий различным категориям граждан и единой системы их учета (в том числе снятия с учета) не существует; изменения и дополнения в действующие нормативные акты, связанные с механизмом предоставления субсидий не внесены.

Государственная поддержка молодых семей в 2010–2017 годах осуществляется в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», которая входит в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2010–2017 годы (постановление Правительства Российской Федерации № 638 от 28 августа 2002 г.).

Основные задачи подпрограммы заключаются в следующих вопросах:

¹ Ефимова Н. Федеральные целевые программы: проблемы реализации. М., 2015. С. 23.

² Берман Н.А. Квартирный вопрос: региональные программы о жилищных программах, существующих в Белгородской области // Наш Белгород. 2013. № 7. С. 8.

1) Необходимость предоставления молодым семьям субсидий, направленных на приобретение жилья, а так же оплату первоначального взноса при ипотечном жилищном кредите или займе направленного на приобретение или строительство индивидуального жилья;

2) Создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, а так же дополнительных финансовых средств банков или других организаций, которые предоставляют ипотечные жилищные кредиты и займы на приобретение или строительство индивидуального жилья¹.

С целью решения данной задачи средства федерального бюджета были направлены в субъекты Российской Федерации для оказания адресной помощи тем молодым семьям, которые принимают участие в реализации региональных и муниципальных программ, которые в свою очередь направлены на улучшение жилищных условий в случаи рождения (усыновления) ребенка².

Участниками данной программы может стать такая молодая семья, которая предварительно в установленном порядке будет признана нуждающейся в улучшении жилищных условий, но возможность получения субсидии за счет средств федерального бюджета обусловлена только рождением или усыновлением ребенка. Размер субсидии из федерального бюджета рассчитывался исходя из стоимости 1 кв. м общей площади жилья, которая ежеквартально утверждается правительством РФ, умноженной на 18 кв. м, и составлял, в среднем, 150 тысяч рублей на семью. В федеральной Программе приняли участие 126 молодых семей Старого Оскола³.

Программными мероприятиями по реализации права на получение поддержки за счет средств федерального бюджета предусматривалось наличие региональных и муниципальных программ. Подробнее их

¹ Берман Н.А. Квартирный вопрос: региональные программы о жилищных программах, существующих в Белгородской области // Наш Белгород. 2013. № 7. С. 8.

² Краснов А. За третьего ребенка – 100000 р.: о порядке предоставления единовременной адресной социальной помощи при рождении третьего ребенка членам кредитно-потребительского кооператива граждан «Свой дом» // Путь октября. 2005. № 2. С. 3.

³ Зиборов А. Жилье – молодым семьям // Большая руда. 2009. № 7. С. 6.

положения и частичная реализация будут рассмотрены во второй главе данного исследования.

На уровне Старооскольского городского округа Белгородской области в 2004 году была принята Программа поддержки молодых семей в строительстве и приобретении жилья на 2010–2017 годы «Молодой семье – доступное жилье» (постановление главы местного самоуправления города Старый Оскол и Старооскольского района Белгородской области № 2522 от 16 июня 2004 г.). Заказчиком Программы определено Управление по делам молодежи администрации города Старый Оскол и Старооскольского района. Механизм реализации данной Программы предусматривает:

1) Предоставление ипотечных жилищных кредитов в рамках целевой Программы развития ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области;

2) Обеспечение индивидуального жилищного строительства в рамках городской программы развития жилищного строительства на территории города и района;

3) Содействие созданию и функционированию жилищных кооперативов¹.

Для того, чтобы повысить доступность жилья необходимым является обеспечение условий для развития системы ипотечного жилищного кредитования и иных механизмов направленных на расширение платежеспособного спроса, систем рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и займов рынка ипотечных ценных бумаг, административной и рыночной государственной инфраструктуры, а также оказание бюджетной поддержки в приобретении жилья.

Несмотря на ограниченную платежеспособность населения, спрос на жилищном рынке превышает предложение, чем и обусловлен постоянный рост цен на жилье. В данной ситуации финансирование большей части

¹ Беспаленко П. Жилье для молодежи Белгородчины: жилищная проблема // Наш Белгород. 2011. № 5. С. 8.

жилищного строительства происходит за счет населения, что вызвано слаборазвитой системой кредитования застройщиков.

В долгосрочной перспективе (после 2017 года) необходимым видится обеспечение устойчивого функционирования жилищной сферы, которое приведет удовлетворению жилищных потребностей населения без значительного участия федерального центра и привлечения крупных объемов бюджетных средств.

В таких условиях роль государства будет заключаться в регулировании жилищных отношений, обеспечение правами на недвижимость и так далее.

Так средства федерального бюджета могут быть направлены на обеспечении жильем отдельных категорий граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации, поддержки граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг¹.

Таким образом, основными направлениями государственного регулирования жилищной политики в Российской Федерации являются следующие:

- 1) Формирование спроса и предложения на рынке жилья с целью обеспечения достаточности жилья и коммунальных услуг;
- 2) Развитие финансово–кредитных институтов рынка жилья;
- 3) Установление технических регламентов в жилищном строительстве;
- 4) Государственная поддержка молодых семей;
- 5) Поддержка других категорий граждан в форме предоставления ипотечных жилищных кредитов;
- 6) Содействие созданию и функционированию жилищных и жилищно-потребительских кооперативов.

¹ Правила выпуска и реализации государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законом и федеральной целевой программой «Жилье» на 2010–2017 годы: Кто участвует в программе : постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 // Российская газета. – 2015. – 18 апреля.

При этом содержание жилищного фонда социального использования, развитие коммунального хозяйства, обеспечение условий для жилищного строительства должны стать основными функциями органов местного самоуправления.

На основании выше изложенного можно сделать следующие выводы:

1. По результатам анализа научно-практических исследований в сфере формирования рынка доступного жилья нами были выявлены такие положительные тенденции, как формирования нового слоя собственников жилья, которые составили социальную базу жилищной реформы. Этому послужили проведенные преобразования, которые кардинальным образом изменили структуру жилищного фонда Российской Федерации по формам собственности. Доля частного жилищного фонда имеет значительное увеличение, а доля государственного и муниципального жилищного фонда, соответственно сократилась. Произошли радикальные изменения в жилищном строительстве. Частные и индивидуальные застройщики стали играть основную роль, составив более 71,3% в общем объеме жилищного строительства.

2. Регулированием жилищного строительства занимаются органы государственной власти и органы местного самоуправления, которые в пределах своей компетенции занимаются обеспечением условий для осуществления гражданами права на жилище, в том числе содействуют в развитии рынка недвижимости в жилищной сфере; занимаются использованием бюджетных средства и иных, не запрещенные законом источников денежных средств с целью улучшения жилищных условий граждан, том числе посредством предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений; гражданам, в установленном порядке, предоставляются жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, которые приобретают жилые

помещения и пользуются ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда; обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, а также соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; обеспечивается контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

3. Наряду с положительными тенденциями, существенного улучшения в жилищной сфере пока не произошло. Объемы строительства не превзошли объемов строительства 1989 года, и по сравнению с 2005 годом имеют рост лишь в 6,3%, а стоимость квадратного метра в 2015 году составила 35036 рублей за 1 м². Процесс обеспечения качественным, комфортным и доступным жильем различных категорий граждан должен основываться на реализации и развитии инвестиционных проектов городской недвижимости с учетом многофакторного обоснования вариантов возведения различных типов жилья с необходимым набором требований по обустройству территории с учетом социальных факторов.

Так основными проблемами жилищной сферы на сегодняшний день является удорожание жилья, законодательная политика в отношении застройщиков, неудовлетворительные темпы обеспечения жильем граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования составляет 15–20 лет.

РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Белгородская область занимает передовые позиции в России по темпам жилищного строительства. Уже в 1998 году по вводу в эксплуатацию жилья область опережала такие регионы, как Москва, Воронежская область и Курская область¹. И на сегодняшний день Белгородская область удерживает ведущие позиции по данному критерию социально-экономического развития².

В Старооскольском городском округе Белгородской области с 2011 по 2015 год в эксплуатацию введено 65 230 квадратных метров жилой площади³ (см. Приложение 1) при адресной помощи регионального отделения ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства», строительно-сберегательного потребительского кооператив граждан «Свой дом», а так же подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище».

Управление реализацией жилищных программ осуществляется Администрацией Старооскольского городского округа, а именно жилищным управлением департамента по строительству, транспорту и жилищно-коммунальному хозяйству, а так же управлением по делам молодежи администрации Старооскольского городского округа.

Представителями в сфере ипотечного жилищного кредитования являются Белгородская областная Дума, Администрация Старооскольского городского округа и органы местного самоуправления.

Белгородская областная Дума осуществляет законодательное регулирование реализации мер, направленных на развитие системы

¹ Солохин С. Строим больше: Статистика строительства индивидуального жилья // Зори. 2015. 14 ноября. С. 3.

² Панева Р. Участок для дома взамен земельного пая: Программа ИЖС в действии // Путь октября. 2014. 10 августа. С. 2.

³ Социальное положение и уровень жизни населения России : Федеральная служба государственной статистики. М., 2015.

ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области, утверждает в составе областного бюджета бюджет жилищного субсидиарного фонда, а также отчет о его исполнении.

Администрация Старооскольского городского округа Белгородской области выполняет следующие функции:

1. Утверждение целевой программы развития ипотечного жилищного кредитования.
2. Представление в Белгородской областной Думе в составе проекта закона Белгородской области об областном бюджете на очередной финансовый год проект бюджета жилищного субсидиарного фонда, а также отчет о его исполнении.
3. Утверждение генеральных условий эмиссии и обращения жилищных облигационных займов Старооскольском районе.
4. Определение государственных учреждений, уполномоченных осуществлять функции управляющего целевой программой.
5. Назначение представителей Старооскольского района в Белгородской ипотечной корпорации и руководит их деятельностью¹.

Органами местного самоуправления определяются категории граждан, которые имеют право на получение жилищных субсидий за счет средств местного бюджета, а также порядок предоставления данных субсидий².

Первостепенная роль в реализации Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы отведена созданным 1993 году государственным унитарным предприятием «Белгородский областной Фонд поддержки индивидуального жилищного строительства»³. Данный фонд является единым заказчиком по реализации на территории области, в городах

¹ Кабина Т. Как построить дом?: Спецвыпуск // Информ – центр. 2015. 30 апреля. С. 5.

² О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области : закон Белгородской области от 13.09.2002 № 45 // Белгородские известия. – 2002. – 29 декабря.

³ Крайнев В. У кооператива «Свой дом» – надежный гарант: Пресс-конференция, посвященная изменениям в Положении о кредитно-потребительском кооперативе «Свой дом» и результатам реализации программы развития индивидуального жилищного строительства // Бизнес-центр. 2015. № 24. С. 6.

и в сельской местности, целевой программы «Жилище», в которую включены такие направления, как:

1) Концентрация и эффективное использование финансовых ресурсов для оказания ссудополучателям материальной помощи при строительстве жилья в сельской местности;

2) Содействие индивидуальным застройщикам в развитии подсобного хозяйства, приусадебного хозяйства, животноводства и насыщении продовольственного рынка области продуктами сельскохозяйственного производства;

3) Получение прибыли, направляемой на дальнейшее развитие индивидуального жилищного строительства¹.

Субсидия могла быть использована для оплаты цены договора купли-продажи квартиры или дома на первичном или вторичном рынке; Для оплаты договора подряда на ИЖС; Как первоначальный взнос при оформлении ипотечного кредита; Для погашения суммы долга жилищного кредита, в случае его получения до 01 января 2011 года.

После 2011 года размер субсидии составил не менее 30 % от расчетной стоимости жилья для семей, не имеющих детей, и 35-40% для молодых семей с детьми.

Для расчета стоимости жилья используется формула:

$$СтЖ = Н \times РЖ$$

где Н – норматив стоимости 1м² жилья, который установлен органом местного самоуправления, но не может превышать стоимость 1м² жилья по субъекту федерации, утвержденного Минрегионом.

РФ, РЖ – расчетный размер общей площади жилья, который рассчитывается с опорой на санитарно-гигиенические нормы и составляет 42м² на семью из двух человек, для семей из трех и более человек – по 18м² на каждого члена семьи.

¹Ломовцев В. Кооператив «Свой дом» расширяет поле деятельности: индивидуальное жилищное строительство // Путь октября. 2015. 12 июля. С. 2.

Но данная программа имеет и минусы, такие как:

- при увеличении числа участников программы увеличивается и очередь;
- приоритетное направление программы – ИЖС;
- помощь оказывается семьям с достаточным и постоянным уровнем дохода;
- финансовая помощь не может покрыть все материальные расходы, так как составляет около 30 % стоимости жилья;
- максимальная сумма ипотечного кредита составляет 2,2 миллиона рублей;
- участники программы, вставшие на учет после января 2011 года могут использовать субсидию только на приобретение жилья на первичном рынке;
- ежемесячные немалые выплаты ипотечного кредита;
- семья становится собственником жилья после полного погашения ипотеки¹;

Из 15 тысяч земельных участков, которые были выделены в Старооскольском городском округе Белгородской области с 1993 года под ИЖС, 2,2 тысячи участков никак не использовались². Об этом в ходе пресс-конференции 24 сентября 2005 года сообщил генеральный директор ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» Анатолий Попков³. С опорой на данные инвентаризации выделенных земельных массивов, было отмечено, что около 1000 участков не застроены и используются как сельхозугодия⁴. Основной причиной этого являлась необеспеченность массивов инженерными сетями (Приложение 5).

¹ О федеральной целевой программе «Жилище на 2011 - 2015 гг.» Приложение № 3 к подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 гг. : Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 5. – Ст. 739.

² Простева Ю. Что нам стоит дом построить? Собственный: ИЖС в городе // Оскольские новости. 2015. № 33. С. 5.

³ Попков А. У бюджетников появилась возможность построить собственный дом: ИЖС в области // Зори. 2015. 17 февраля. С. 3.

⁴ Ватников А. Свой дом – национальная идея Белгородцев // Российская Федерация сегодня. 2015. № 15. С. 26.

Вслед за строительством инженерной инфраструктуры началось строительство индивидуального жилья. На сегодняшний день более 1100 человек приступили к использованию земельных участков по назначению. Приблизительно пятьдесят старооскольцев от своих земельных участков отказались¹.

На сегодняшний день срок строительства на выделенных участках возрос с трех до пяти лет. По мнению генерального директора старооскольского филиала ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» при таких условиях, как доступная земля, инженерное обустройство по льготной стоимости и ипотечное кредитование, строительство жилого дома за пять лет вполне возможно. Вместе с тем, для того, чтобы погасить ипотечный кредит, месячный совокупный доход семьи должен составлять не менее 35 тыс. рублей².

Сегодня большую популярность имеет схема продажи застройщиками уже готового жилья «в рассрочку». Такая рассрочка предоставляется в среднем на 1–3 года на сумму от 30% до 50% от стоимости жилья³.

Но как рассрочка, так и долевое строительство на такие короткие сроки доступны очень ограниченному кругу наиболее обеспеченных покупателей. Кроме того, при приобретении жилья в рассрочку существует реальная возможность завышения цен продажи жилья по сравнению с одномоментной оплатой, а при долевом строительстве, зачастую происходит неоправданное затягивание по времени процесса возведения жилья, позволяющее строителям пользоваться привлеченными средствами граждан, фактически под «нулевой» процент, а также существует риск не завершения строительства или его удорожания.

¹ Ведьманов В. Дом длиною в шесть лет: Обманутые дольщики д. 3 м-на Юбилейный фирмы «Оскол – дом» // Зори. 2015. 18.11. С. 2.

² Кабилова Г. Они обязательно вернуться...: Ипотечное жилищное кредитование // Белгородские известия. 2013. 22 августа. С. 3.

³ Зарубин Д. Кредит для строительства дома: О развитии ипотечного кредитования в области // Зори. 2013. 01 февраля. С. 2.

Опираясь на зарубежный опыт, некоторые Российские банки уже предпринимали попытки разработки и внедрения проектов долгосрочных целевых жилищных накопительных схем, которые предполагали сочетание накопительной и ипотечной программ. Суть такой программы жилищных сбережений заключается в следующем:

1) Гражданин заключает договор с банком, в соответствии с которым он берет на себя обязательства за срок свыше 1 года, накопить определенную сумму денег, которая и станет первоначальным взносом при получении ипотечного кредита;

2) Банк берет на себя обязательства предоставить клиенту ипотечный кредит на приобретение жилья при условии выполнения им условий накопления и соответствия требованиям банка при выдаче ипотечных кредитов¹.

В Старооскольском городском округе Белгородской области, получили развитие иные схемы льготного кредитования населения с целью покупки жилья через создаваемые внебюджетные фонды с процентной ставкой намного ниже рыночной. Но данные схемы являются весьма ограниченными по масштабам кредитования и являются тяжелой нагрузкой для бюджета².

Так, необходимым видится создание действующей системы ипотечных кредитных институтов – банков и других учреждений, которые непосредственно осуществляют ипотечные кредитные операции.

Эффективность функционирования данной системы, в большей степени, зависит от степени развития инфраструктуры, которая включает систему регистрации оборота недвижимого имущества, систему профессиональной оценки стоимости недвижимого имущества, страховые компании, а также институты, которые занимаются организацией деятельности на вторичном рынке ипотечных ссуд, и некоторые другие

¹ Деменко А. Кому жилье, кому университет: Губернатор Савченко Е.С. провел в Старом Осколе заседание Совета по ИЖС //Зори. 2014. 08 сентября. С. 2.

² Зарубин Д. В «Своем доме» поощряют многодетных: кооператив «Свой дом» // Индивидуальное жилищное строительство. 2005. 25 июня. С. 2.

элемент¹.

На территории Белгородской области принят закон «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» от 13 сентября 2002 г. В соответствии, с которым Белгородская ипотечная корпорация является организацией, создаваемой при участии Белгородской области в порядке, который предусмотрен федеральным законодательством, с целью осуществления следующей деятельности:

- 1) Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов на основании договоров с кредитными и иными специализированными организациями;
- 2) Координация деятельности кредитных и иных специализированных организаций на основании договоров с ними;
- 3) проведение андеррайтинга лиц, имеющих право на предоставление жилищных субсидий, по запросам управляющего целевой программой, а также проведение на основании договоров с кредитными и иными специализированными организациями андеррайтинга лиц, желающих получить ипотечный жилищный кредит;
- 4) Оказание на договорной основе посреднических услуг заемщикам по подбору вариантов купли – продажи жилья, заключению договоров купли – продажи и страхования жилья, заключению договоров о предоставлении ипотечного жилищного кредита, регистрации сделок и прав на приобретенное жилье;
- 5) По соглашениям с заемщиками заключает в обеспечение исполнения ими своих обязательств по договорам о предоставлении ипотечных жилищных кредитов договоры поручительства с кредитными и иными специализированными организациями;
- 6) Предоставление неплатежеспособным заемщикам в случаях, предусмотренных в целевой программе развития ипотечного жилищного кредитования, жилых помещений в целях приобретения ими нового жилья на

¹ Гончаренко О. Ипотека на Белгородчине: гарант успеха от Внешторгбанка // Комсомольская правда. 2004. 15 октября. С. 2.

срок, предусмотренный договорами с указанными лицами;

7) Инвестирование средств в строительство жилья;

8) Проведение разъяснительной работы среди населения по вопросам ипотечного жилищного кредитования и пропаганды системы ипотечного жилищного кредитования;

9) Организация обучения кадров профессиональных участников системы ипотечного жилищного кредитования¹.

Заем предоставляется на срок от 1 года до 30 лет, годовая ставка – дифференцированная – от 11,5% до 16%² (предоставляется для приобретения только готового жилья).

Жители города, не имеющие жилья или нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут получить заем сроком от 1 года до 30 лет, процентная ставка субсидируется из средств областного бюджета. Субсидирование осуществляется следующим образом:

1) При приобретении квартиры – субсидируется сумма не более 500 тыс. рублей в течение первых 10 лет действия договора займа;

2) При приобретении жилого дома – субсидируется сумма не более 600 тыс. рублей в течение первых 12 лет действия договора займа³.

3) Старооскольский городской округ Белгородской области оказывает социальную помощь отдельным категориям граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования в следующих формах:

а) Предоставление жилищных субсидий;

б) Временное предоставление жилых помещений гражданам, не исполнившим свои обязательства по договору о предоставлении ипотечного жилищного кредита, в целях создания возможностей для приобретения ими

¹ О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области : закон Белгородской области от 13.09.2002 г. № 45 // Белгородские известия. – 2002. – 29 декабря.

² Попков А. Построим свой дом: индивидуальное жилищное строительство // Зори. 2015. 21 июля. С. 2.

³ Панфилов Р. Единый информационный день в области был посвящен развитию индивидуального жилищного строительства // Бизнес–центр. 2015. 02 июля. С. 11.

нового жилья¹.

Имеется два вида жилищных субсидий: разовые жилищные субсидии и процентные жилищные субсидии².

На территории Старооскольского городского округа Белгородской области осуществляются также и разовые жилищные субсидии. Данные субсидии представляют собой денежную сумму, которая выплачивается единовременно и составляет часть стоимости жилого помещения, которое приобретается с помощью ипотечного жилищного кредита, данной субсидии, а также собственных средств заемщика³.

Процентные жилищные субсидии являются периодически выплачиваемыми частями платежей заемщика по договору о предоставлении ипотечного жилищного кредита.

Процентные жилищные субсидии делятся на два вида:

1. Процентная жилищная субсидия, периодические выплаты по которой определяются процентом от суммы ипотечного жилищного кредита.
2. Процентная жилищная субсидия, периодические выплаты по которой определяются в зависимости от размера процентной ставки, которая уплачивается заемщиком за пользование ипотечным жилищным кредитом.

Финансовые органы Старооскольского городского округа Белгородской области предоставляют субъектам системы ипотечного жилищного кредитования отсрочки, рассрочки, налоговые кредиты и налоговые инвестиционные кредиты в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и законами Белгородской области⁴.

¹Лазаренко Л. Доступность и комфорт под одной крышей: участники совещания по комфортному жилью в Белгороде // Российская газета. 2015. 10 октября. С. 5.

²О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области : Закон Белгородской области от 13.09.2002 № 45 // Белгородские известия. – 2002. – 29 декабря.

³О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области : Закон Белгородской области от 13.09.2002 № 45 // Белгородские известия. – 2002. – 29 декабря.

⁴О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области : закон Белгородской области от 13.09.2002 № 45 // Белгородские известия. – 2002. – 29 декабря.

Увеличение цен на жилье, по данным Росстата, в I квартале 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,5%, что в условиях зафиксированной годовой инфляции в I квартале 2014 года (6,4%) говорит о том, что цены на жилье, в среднем, снижались в реальном выражении, что способствует росту доступности приобретения жилья¹. В Старооскольском городском округе Белгородской области за первое полугодие 2014 года Старооскольским отделением Сбербанка России было выдано 157 кредитов под ИЖС. Темпы роста по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составили 112%.

Так каждый третий жилищный кредит в Старооскольском отделении Сбербанка был выдан под строительство индивидуального жилья.

Ипотеку в Старом Осколе можно оформить в таких банках, как: «ВТБ 24», «Газпромбанк», «Райффайзенбанк», «Росбанк», «Россельхозбанк», «Сбербанк», «УРАЛСИБ» и так далее, которые предлагают около ста десяти ипотечных программных для приобретения жилья в кредит, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости. На рисунке представлено распределение минимальных процентных ставок по ипотечному кредитованию в старом Осколе.

¹ О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области : Закон Белгородской области от 13.09.2002 № 45 // Белгородские известия. – 2002. – 29 декабря.



Рис 1. Минимальные ставки по ипотечному кредитованию в г. Старый Оскол

Так, ставки по ипотеке находятся в диапазоне от 9,40 до 16,75 % годовых по рублевым кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Старом Осколе отсутствует, а срок ипотечного кредитования может достигать 50 лет. ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» более пятнадцати лет выступает главным оператором программы развития индивидуального жилищного строительства в Белгородской области и Старом Осколе, являясь своего рода холдингом, включающим в себя так же ГУЛ «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» и строительно-сберегательный потребительский кооператив граждан «Свой дом», имеющие районные отделы, в том числе и в городе Старый Оскол.

Программы, осуществляемые Фондом поддержки ИЖС, являются социальными и предлагают займы на более выгодных условиях, чем ипотечные кредиты банков. При строительстве дома участнику программы выдается заем до 1 млн. руб. на 15 лет под 10% годовых, если дом строится в селе - под 5% годовых. На 1 января 2014 года строительно-сберегательный потребительский кооператив граждан «Свой дом» насчитывал более 10000 человек, в числе которых 2491 работники бюджетной сферы, 3567 - молодые

люди в возрасте до 35 лет, 1722 - многодетные семьи, 857 - молодые специалисты и молодые семьи до 30 лет и 175 человек - работники предприятий, организаций и учреждений различных форм собственности.

При поддержке кооператива было построено и введено в эксплуатацию более 671 тыс. кв.м. жилья. В 2013 году кооперативом было выдано 357 млн. рублей займов на ИЖС и возвращено 200 млн. паевых накопительных взносов¹.

Несмотря на вышесказанное, на территории Старооскольского городского округа Белгородской области существует ряд таких проблем, как:

- ограниченное число банков, предоставляющих ипотечные кредиты на жилье. А также высокая процентная ставка и первый взнос;

- демографический кризис и необходимость стимулирования рождаемости связанная с ним².

- период ожидания квартиры в очереди около двадцати лет (человек получает жилье в конце своей жизни, а большую ее часть живет в условиях, не соответствующих санитарным нормам.)

Проанализировав ситуацию, можно сказать, что жилищная политика Старооскольского городского округа Белгородской области должна учитывать сложившуюся ситуацию в социальной сфере и определить одной из наиболее важных проблем жилищную проблему молодых семей и молодежи.

К концу 2012 года в улучшение жилищных условий на территории Старооскольского городского округа Белгородской области нуждались 2642 молодые семьи, еще более 25 тысяч молодых людей хотели бы улучшить жилищные условия, но в очереди не состоят³.

¹ Лебедева П. «Осень. Посчитаем квадраты... Жилищная статистика Белгородской области» // Белгородские известия. 2015. 22 ноября. С. 1.

² Лебедева П. Разводов меньше, малышей больше: Демографические показатели области 2014 г. и январь 2015 г. // Белгородские известия. 2015. 25 февраля. С. 2.

³ Лебедева П. Губернатор внес коррективы в программу жилищного строительства в области: Изменения в градостроительной политике области // Белгородские известия. 2016. 11 марта. С. 2.

В решении жилищной проблемы, Государством была сделана ставка на ипотечное кредитование, но дефицит бюджетных средств делает эту программу недоступной для большинства молодых семей.

Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище»¹, действующая на территории Старооскольского городского округа Белгородской области в первую очередь имеет направленность на улучшение жилищных условий нуждающейся категории молодых семей. Программой учтено то, что человек должен получить собственное жилье в начале своей жизни, ведь в жилищной реформе активное участие готовы принимать именно молодые семьи, не ожидая десятилетиями в очередях новой квартиры.

Жилищная молодежная программа Белгородской области разработана в соответствии с действующими нормативными правовыми актами², регулирующими отношения в области решения жилищной проблемы молодежи.

¹ URL: <http://www.belregion.ru/upload/iblock/301/410-пп.pdf> (дата обращения: 05.06.2015)

² Об основах федеральной жилищной политики : федер. закон от 24.12.1992 № 4218-1 // Собр. законодательства РФ. – 2002. – № 38. – Ст. 4869; Об основных направлениях государственной молодежной политики в Российской Федерации : Постановление Верховного Совета Рос. Федерации от 03.06.1993 № 5090-1. – 2004. – № 67. – Ст. 8740; Об основных направлениях государственной молодежной политики в Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 38. – Ст. 4869; О жилищных кредитах : Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1180 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 38. – Ст. 4869; О дополнительных мерах поддержки молодежи в Российской Федерации : Постановление Правительства РФ от 03.04.1996 г. № 387 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 38. – Ст. 4869; Об утверждении Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации : Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 // Российская газета. – 2000. – 16 января; Обеспечение жильем молодых семей, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» : постановление Правительства РФ от 28.08.2002 № 638 // Российская газета. – 2002. – 01 сентября; О строительстве жилья для молодых семей на территории области : Постановление главы администрации области от 13.09.2002 № 370 // Белгородские известия. – 2002. – 15 сентября; О целевой программе развития ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области на 2003–2007 годы : Постановление главы администрации области от 13.09.2002 № 371 // Белгородские известия. – 2002. – 15 сентября; О дополнительных мерах по обеспечению жильем социально незащищенных граждан области: Постановление главы администрации области от 31.12.2002 № 481 // Белгородские известия. – 2003. – 5 января; Об увеличении объемов капитальных вложений : Постановление губернатора области от 15.12.2003 № 202 // Белгородские известия. – 2003. – 17 декабря;

Из вышеизложенного, очевидно, что целью реализации Белгородской областной жилищной программы является создание системы государственной поддержки в обеспечении доступным жильем молодежи и молодых семей.

Реализация данной Программы должна повлечь за собой реализацию таких аспектов жилищной политики, как: решение жилищной проблемы более чем 900 молодых семей только за счет государственной поддержки, не считая привлеченных средств из других источников; формирование системы государственной поддержки молодых семей по улучшению их жилищных условий; активизация строительной индустрии за счет привлечения средств из различных источников и их концентрации на жилищном строительстве; увеличение объем жилищного строительства в округе; привлечение сбережений населения в инвестиционно-строительный процесс; укрепление института семьи, увеличение рождаемости; реконструкция жилых домов старого фонда, в том числе общежитий; уменьшение объемов незавершенного строительства; увеличение эффективности вложенных средств за счет многократного использования финансовых ресурсов; улучшение социально-бытовых и жилищных условий старшего поколения¹.

Финансовый механизм реализации Программы предусматривает несколько вариантов обеспечения жильем молодых семей в соответствии с жилищным законодательством:

- 1) Предоставить молодежи и молодым семьям государственную поддержку в виде рассрочки платежа за построенное жилье;
- 2) Предоставить безвозмездные субсидии;
- 3) Предоставить ипотечные жилищные кредиты;
- 4) Обеспечить индивидуальное строительство;

¹О федеральной целевой программе «Жилище на 2011 – 2015 гг.» Приложение № 3 к подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 гг. : Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 5. – Ст. 739.

- 5) Предоставить социальное жилье;
- 6) Содействовать созданию и функционированию жилищных кооперативов и другие¹.

Правом на получение государственной поддержки на строительство (реконструкцию) или приобретение жилья из средств бюджетов всех уровней обладают молодые граждане, постоянно проживающие в Белгородской области. Такое право может быть использовано молодой семьей только один раз.

В 2015 году в области 8000 семей стали новоселами, из них 2,5 тыс. построили индивидуальные дома. Введено 800 тыс. кв. метров жилья.

Принятые нормативно-правовые акты губернатора области, активная деятельностная позиция управления по делам молодежи на федеральном уровне позволили оказать помощь в приобретении квартиры или строительстве жилого дома 123 молодым семьям, получившим в качестве безвозмездных целевых субсидий 19,0 млн. руб. в 2015 году².

Исполнитель подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы на территории Белгородской области – Правительство области в лице Управления по делам молодежи Белгородской области.

Но оценка эффективности не должна производиться только по факту предоставления квартир для молодежи и молодых семей, особая роль должна быть отведена комплексности решения задач. Важно не только предоставить жилье, но сформировать такие условия, в которых возрастет социальная активность молодежи, произойдет стимулирование рождаемости, повышение организованности молодежи и молодежь научится самостоятельно решать свои проблемы с использованием механизмов самоуправления.

¹О федеральной целевой программе «Жилище на 2011 - 2015 гг.» Приложение № 3 к подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 гг. : Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 5. – Ст. 739.

²Лебедева П. «Осень. Посчитаем квадраты... Жилищная статистика Белгородской области» // Белгородские известия. – 2015. – 22 ноября. – С. 1.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Управление реализацией жилищных программ осуществляется Администрацией Старооскольского городского округа, а именно жилищным управлением департамента по строительству, транспорту и жилищно-коммунальному хозяйству, а так же управлением по делам молодежи администрации Старооскольского городского округа.

Представителями в сфере ипотечного жилищного кредитования являются Белгородская областная Дума, Администрация Старооскольского городского округа и органы местного самоуправления.

Белгородская областная Дума осуществляет законодательное регулирование реализации мер, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области, утверждает в составе областного бюджета бюджет жилищного субсидиарного фонда, а также отчет о его исполнении.

Администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области утверждается целевая программа развития ипотечного жилищного кредитования, представляется в Белгородскую областную Думу в составе проекта закона Белгородской области об областном бюджете на очередной финансовый год проект бюджета жилищного субсидиарного фонда, а также отчет о его исполнении, утверждаются генеральные условия эмиссии и обращения жилищных облигационных займов Старооскольском районе, определяется государственное учреждение, уполномоченное осуществлять функции управляющего целевой программой, назначает представителей Старооскольского района в Белгородской ипотечной корпорации и руководит их деятельностью.

Органы местного самоуправления определяют категории граждан, которые имеют право на получение жилищных субсидий за счет средств местного бюджета, а также порядок предоставления данных субсидий.

2. На территории Старооскольского городского округа Белгородской области постепенно идет развитие долевого строительства и

строительства индивидуального жилья при адресной помощи регионального отделения ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства», строительно-сберегательного потребительского кооператив граждан «Свой дом». Старооскольский филиал Белгородского областного Фонда поддержки индивидуального жилищного строительства предоставляет субсидию в размере не менее 30 % от расчетной стоимости жилья для семей, не имеющих детей, и 35-40% для молодых семей с детьми.

Для молодых семей в Старооскольском городском округе создаются более благоприятные условия в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище, так 123 семьи получили государственную поддержку в виде рассрочки платежа за построенное жилье. Благодаря обеспечению жилищных массивов инженерными сетями началось строительство индивидуального жилья, так на сегодняшний день более 1100 человек приступили к использованию земельных участков по назначению

Развитие ипотечного жилищного кредитования на территории Старооскольского городского округа Белгородской области регулируется Законом Белгородской области «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области». Так, например, кредитно-потребительский кооператив «Свой дом» предоставлял своим членам единовременную адресную социальную помощь при рождении третьего ребенка в размере 100 000 рублей. Согласно программе «Жилище до 2020 г.»

3. Тем не менее, несмотря на достигнутые результаты, жилищная проблема жителей Старооскольского городского округа по-прежнему сохраняется и является одной из наиболее важных социальных проблем. Потребность в улучшении жилищных условий, в настоящее время, испытывают более 4 500 человек. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Старооскольском городском округе состоят граждане, перед которыми государство имеет обязательства по обеспечению жильем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Так же, острой остается проблема обеспечения жильем населения, которое проживает в ветхом и аварийном жилищном фонде. Существенная часть жилищного фонда в Старооскольском городском округе на сегодняшний день не соответствует потребностям населения по своему качеству. Площадь ветхого жилищного фонда по Старооскольскому городскому округу, составляет 26 755,75 кв. метров. Площадь фонда, который признан в установленном порядке аварийным и подлежит сносу или реконструкции-составляет 1 909,59 кв. метров.

Так, несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике доступны лишь ограниченному кругу семей - семьям с высокими доходами.

РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Белгородская область занимает передовые позиции в Российской Федерации по темпам жилищного строительства.

Тем не менее, жилищная проблема остается одним из наиболее острых проблем. Данная ситуация существует и в других регионах и рассматривается как переходная. Условия финансирования строительства большей части жилищного изменились, что требует внесения некоторых корректив в базовую концепцию жилищного строительства, более широкого использования методов комплексного инженерно-архитектурного и экономического анализа. Так, одним из важных критериев оценки новых строительных проектов, на сегодняшний день, должен стать учет оптимизации затрат на последующее содержание жилых помещений.

Основные рыночные преобразования происходят на уровне региона, что и обуславливает столь важную позицию вопроса государственного регулирования развития рынка жилья. Потребность в разработке индивидуальных моделей, которые учитывают специфику данной территории, обусловлена различиями между условиями и сложившимися тенденциями рынка жилья.

Стоимость жилищного фонда и платежеспособный спрос населения не соответствуют друг другу. Условия жилищного кредитования при оплате в рассрочку, в настоящее время, для большей части населения не доступны. Так, например, Импексбанк, при выдаче ипотечного жилищного кредита, устанавливает процентную ставку от 12%, а срок погашения составляет до 25 лет, Внешторгбанк - процентная ставка от 12,5%, срок кредитования до 25

лет. Сбербанком же предлагаются наиболее выгодные условия кредитования, так срок погашения до 30 лет, процентная ставка 12%¹.

При приобретении жилья в рассрочку часто цена продажи жилья оказывается завышенной, по сравнению с одномоментной оплатой. При долевом строительстве неоправданно по времени затянуты сроки возведения жилья, что дает строителям шанс использования привлеченных средств граждан фактически под «нулевой» процент.

Данная проблема усугубляется высокой степенью износа жилищного фонда, а так же несоответствием условий проживания в нем нормативным требованиям.

Проблема аварийного жилищного фонда является источником отрицательных социальных тенденций. Так аварийное состояние жилищного фонда оказывает негативное влияние не только на здоровье граждан, но и на демографическую ситуацию. Проживание в аварийном жилье снижает социальный статус и лишает гражданина возможности реализации права на приватизацию жилого помещения.

Так же проживание в аварийном жилье, как правило тесно связано с такими проблемами, как отсутствие систем водоснабжения и водоотведения, что в свою очередь является нарушением принципа равного доступа и создания равных условий для потребления гражданами коммунальных ресурсов.

Итогом реализации региональных адресных программ переселения граждан из аварийных домов на территории Старооскольского городского округа Белгородской области в рамках совместной работы с Фондом содействия реформированию жилищно - коммунального хозяйства (далее также - Фонд) в 2010 - 2015 годах полностью ликвидирован жилищный фонд, который был признан аварийным до 1 января 2008 года.

¹ Гончаренко О. Ипотека на Белгородчине: гарант успеха от Внешторгбанка // Комсомольская правда. 2004. 15 октября. С. 2.

В период с 2008 по 2012 годы было расселено 12 аварийных домов, общая площадь расселенных жилых помещений – 10,61 тыс. кв. м, 677 жителей Старооскольского городского округа Белгородской области получили благоустроенное жилье в замен аварийным помещениям.

В процессе реализации Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее также - Закон, Федеральный закон № 185-ФЗ) в период с 2008 по 2011 годы объемы капитального ремонта жилищного фонда выросли более чем в 9 раз. За период с 2008 по 2011 годы из Фонда на реализацию региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов получено 2,5 млрд. рублей.

В ходе выполнения программ капитального ремонта многоквартирных домов за период с 2008 по 2011 годы было отремонтировано 153 многоквартирных дома общей площадью 472 тыс. кв. м. Но на сегодняшний день не менее 40 процентов семей, проживающих на территории Старооскольского городского округа Белгородской области, хотели бы улучшить свои жилищные условия.

В связи с этим возникла необходимость решительного изменения структуры и системы жилищного строительства на территории Старооскольского городского округа Белгородской области, и нами было разработано проектное решение «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Старооскольского городского округа Белгородской области на 2016 - 2022 годы»

Обоснованием данного проектного решения служит необходимость продолжения жилищной политики направленной на дальнейшее улучшение качества жизни населения и одновременно решении жилищной проблемы Старооскольского городского округа Белгородской области¹.

¹ Гончаренко О. Ипотека на Белгородчине: гарант успеха от Внешторгбанка // Комсомольская правда. 2004. 15 октября. С. 2.

Целью проекта является стимулирование инвестиционной активности участников рынка жилищного строительства и создание условий для комплексного развития данного сектора экономики.

В процессе достижения цели необходимо реализовать следующие **задачи**:

1. Увеличить объем ввода жилья, в соответствии с контрольными показателями утверждёнными Министерством Российской Федерации, за 2016-2022 гг. - 11 512 тыс. кв. метров общей площади - 2. Обеспечить население жильем не менее 30,0 кв. метров на одного жителя.

3. Увеличить доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств до 40 процентов.

4. Улучшить эстетический облик внешнего благоустройства, озеленения и санитарного состояния Старооскольского городского округа Белгородской области.

5. Повысить уровень оснащенность Старооскольского городского округа Белгородской области системами централизованного водоснабжения и водоотведения, соответствующих САНПИН не менее 65%.

В качестве целевой группы участников проекта выступают жители Старооскольского городского округа, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Сроки реализации проекта. Данный проект относится к долгосрочным и имеет сроки реализации с 2016 по 2022 год, то есть 6 лет.

С учётом текущего состояния в 2016-2022 годах проектное решение в сфере жилищного строительства и сфере создания комфортных условий проживания для жителей Старооскольского городского округа Белгородской области будут основываться на следующих приоритетах:

Состав проектных мероприятий. По каждому направлению предусматривается реализация определенных мероприятий в рамках

предложенного проекта, на проведение которых будут сконцентрированы основные финансовые и организационные усилия, таки необходимо:

- обеспечить городские и сельские поселения Старооскольского городского округа Белгородской области комплексной застройкой: социальной, общественной и дорожной инфраструктурами на основе документов территориального планирования, а именно формирование полного социального кластера в 11 сельских населенных пунктах с численностью населения более 1000 человек: Архангельское, Владимировка, Городище, Котово, Монаково, Песчанка, Роговатое, Солдатское, Федосеевка, Каплино и Шаталовка, а так же необходимо создать 7 межселенных центров обслуживания, в которые будет включена базовая школа (ресурсный центр или социокультурный образовательный комплекс); районная (участковая) больница с койками сестринского ухода и поликлиникой; отдел социального обслуживания населения с центром дневного/недельного, месячного пребывания пенсионеров; молодежно-культурный центр с тренировочными залами, площадками и бассейном; торгово-развлекательный центр и центр бытового обслуживания;

- обеспечить поддержку отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств осуществляется в форме социальных выплат для приобретения или строительства жилого помещения;

- обеспечить развитие сферы жилищно-коммунальных услуг, а именно, повысить комфортность условий проживания, в том числе обеспечить доступность многоквартирных домов для инвалидов и других маломобильных групп населения; провести модернизацию и повысить энергоэффективность объектов жилищно-коммунального хозяйства; провести переход на принципы использования более эффективных технологий, которые могут применяться при модернизации и строительстве объектов коммунальной инфраструктуры и модернизации жилищного

фонда должны быть применены непосредственно в процессе строительства жилых помещений;

- обеспечить стимулирование развития жилищного строительства на территории Старооскольского городского округа Белгородской области, а именно повышение уровня доступности и качества жилья для населения, создание условий для развития массового строительства жилья; содействие внедрению в жилищное строительство технологий и материалов, обеспечивающих энергоэффективную эксплуатацию; создание необходимой инженерной инфраструктуры в микрорайонах массовой застройки; обеспечение развития ипотечного жилищного кредитования для граждан;

- обеспечить создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ населения Старооскольского городского округа Белгородской области, а именно повысить качество и надежность предоставления жилищно-коммунальных услуг, создать условия для увеличения объема капитального ремонта жилищного фонда, в целях повышения его комфортности и энергоэффективности, повысить благоустройства городских и сельских территорий Старооскольского городского округа Белгородской области, обеспечить население питьевой водой, соответствующей требованиям безопасности и безвредности, которые установлены санитарно - эпидемиологическими правилами.

Планируемые результаты проекта. В результате проведения проектных мероприятий к 2022 году увеличатся объемы ввода жилья до 11 512 тыс. кв. метров, увеличится использование энергоэффективных и экологических материалов и технологий до 90%, будет произведен капитальный ремонт 1 558,287 тыс. м. кв. многоквартирных домов, доля освещения улиц увеличится до 95%, уровень оснащенности Старооскольского городского округа Белгородской области системами централизованного водоснабжения и водоотведения, соответствующий САНПИН составит 67%, возрастет доля семей имеющих возможность

приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями.

Эффективность проекта заключается в формировании нового сегмента рынка жилья – жилья экономического класса, доступного группе населения со средними доходами по ценовым качествам и отвечающего современным требованиям по качественным характеристикам.

Именно на нем планируется сфокусировать поддержку спроса, финансирование ипотечных кредитов с помощью государства, кредитование строительства, насыщение рынка земельными участками.

Проектное решение позволит создать условия для комплексного развития жилищной сферы, повышения доступности жилья и обеспечения качественными жилищно-коммунальными услугами населения Белгородской области.

Для этого необходимо повысить уровень доступности и качества жилья для населения; повысить качество и надежность предоставления жилищно-коммунальных услуг; обеспечить эффективную и результативную деятельность органов государственной власти Белгородской области в сфере развития ЖКХ и жилищного строительства.

Ресурсное обеспечение проекта.

Расходы на реализацию проекта должны быть сформированы за счет средств федерального, областного, муниципальных бюджетов, внебюджетных фондов и иных источников.

Общий объем финансирования проекта в 2016-2022 годах за счет всех источников финансирования составит 63 1437,1 тыс. рублей (Приложение 9).

Прогноз потребности средств на финансирование мероприятий проекта рассчитан при условии участия Старооскольского городского округа Белгородской области в реализации:

– федеральных целевых программ «Жилище», «Социальное развитие села до 2013 года»;

– федеральных законов от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов Российской Федерации», от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Потребность средств бюджета Старооскольского городского округа Белгородской области определена с учетом реализации областных целевых программ по направлениям:

– инженерное обустройство микрорайонов массовой застройки индивидуального жилищного строительства в Старооскольском районе Белгородской области;

– строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов социальной сферы и развитие инженерной инфраструктуры в Старооскольском районе Белгородской области.

Прогноз привлечения средств в жилищное строительство за счет внебюджетных источников определен расчетным путем исходя из сложившейся стоимости строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов.

Ресурсное обеспечение реализации Программы может быть скорректировано в течение периода ее действия с учетом особенностей реализации федеральных, областных программ и мероприятий, на которых она базируется, а также с учетом ежегодного утверждения бюджетов Российской Федерации и Белгородской области на очередной финансовый год и в процессе их исполнения.

Оценка рисков внедрения проекта. В ходе выполнения проекта следует уделить внимание и возможным рискам.

Риски реализации государственной программы относятся:

1. Риски, связанные с отсутствием законодательного регулирования или недостаточно быстрым темпом формирования механизмов, предусмотренных проектом (например, развитие коммунальной инфраструктуры в рамках проектов государственно-частного партнерства,

финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, создание жилищно-строительных кооперативов), может привести к невыполнению программы проекта в запланированном объеме. Данный риск оценивается как высокий, так как формирование новых механизмов в рамках проекта нуждается не только в нормативном регулировании, но и может потребовать значительные сроки на практике.

2. Операционные риски, связанные с ошибками в управлении реализацией проекта, неготовности организационной инфраструктуры к решению задач, которые ставятся проектом, что в свою очередь, может повлечь нецелевое и/или неэффективное использование средств из бюджета, невыполнение ряда мероприятий проекта или задержки в их выполнении. Данный риск оценивается как умеренный, опыт реализации аналогичных проектов представляет возможность успешного управления данным риском.

В рамках данной группы выделяют два основных риска.

Риск исполнителя проекта, который связан с возникновением проблем в реализации проекта в следствии недостаточной квалификации и (или) недобросовестности ответственных исполнителей, что в свою очередь может повлечь нецелевое и/или неэффективное использование бюджетных средств, невыполнение ряда мероприятий проекта. Данный риск обуславливается большим количеством участников реализации долгосрочных проектов.

Организационный риск связан с несоответствием организационной инфраструктуры реализации проекта и задачам проекта, а так же возможна задержка формирования соответствующих организационных систем к сроку начала реализации проекта. Большое количество участников реализации проекта, высокая зависимость реализации проекта от принятия необходимых организационных решений нуждаются в высокой эффективности координации их деятельности и отлаженных административных процедур для снижения данного риска. Реализация

данного риска может привести к задержкам в реализации проекта, срыву сроков и результатов выполнения отдельных мероприятий.

3. Риск финансового обеспечения, который связанный с финансированием проекта в неполном объеме, как за счет бюджетных, так и за счет внебюджетных источников. Настоящий риск появляется по причине значительной длительности проекта, а также большой зависимости его успешного завершения от привлечения внебюджетных источников. Тем не менее, учитывая формируемую практику программного бюджетирования в части обеспечения реализации проекта за счет средств бюджетов, а также предусмотренные проектом меры по созданию условий для привлечения средств внебюджетных источников, риск сбоев в реализации проекта по причине недофинансирования можно считать умеренным.

Реализации проекта также грозят следующие риски, которые тесно связаны с изменениями внешней среды, которыми в рамках реализации проекта управлять невозможно.

1. Риск ухудшения состояния экономики, может привести к снижению бюджетных доходов, ухудшению динамики основных макроэкономических показателей, так же повышению инфляции, снижению темпов экономического роста и доходов населения. С учетом достаточно высокой зависимости экономики России от мировых цен на углеводородные ресурсы, а также опыт последнего финансово-экономического кризиса, который оказал существенное негативное влияние на динамику основных показателей жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования, такой риск для реализации проекта может быть качественно оценен как высокий.

2. Риск возникновения обстоятельств непреодолимой силы, таких как природные и техногенные катастрофы и катаклизмы, что может повлечь за собой существенное снижение состояния жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, а также потребовать концентрации бюджетных средств на преодоление последствий таких катастроф. На

качественном уровне такой риск для проекта можно оценить как умеренный.

Наибольшее отрицательное влияние из вышеперечисленных рисков на реализацию проекта может оказать реализация институционально-правового риска и риска ухудшения состояния экономики, которые содержат угрозу срыва реализации проекта. Поскольку в рамках реализации проекта отсутствуют рычаги управления риском ухудшения состояния экономики, наибольшее внимание будет уделяться управлению институционально-правовым рискам.

Управление рисками реализации проекта должно соответствовать задачам и полномочиям ответственного исполнителя проекта.

Так, можно сделать следующие выводы:

1. Реализация проекта «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Старооскольского городского округа Белгородской области на 2016 - 2022 годы» позволит увеличить объем ввода жилья, в соответствии с контрольными показателями утверждёнными Министерством Российской Федерации, за 2016-2022 гг. до 11 512 тыс. кв. метров общей площади, что позволит обеспечить нуждающиеся категории граждан жильем в расчете не менее 30,0 кв. метров на одного жителя.

2. Реализация проектного решения включает в себя:

– обеспечение комплексной застройки городских и сельских поселений Старооскольского городского округа Белгородской области социальной, общественной и дорожной инфраструктурами на основе документов территориального планирования;

– поддержку отдельных категорий граждан, определенных законодательством, в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств осуществляется в

форме социальных выплат для приобретения или строительства жилого помещения;

– развитие сферы жилищно-коммунальных услуг, повышение комфортности условий проживания, обеспечение доступности многоквартирных домов для инвалидов и других маломобильных групп населения; модернизация и повышение энергоэффективности объектов жилищно-коммунального хозяйства; переход на принцип использования наиболее эффективных технологий, применяемых при модернизации (строительстве) объектов коммунальной инфраструктуры и модернизации жилищного фонда;

– развитие нормативной правовой базы, создающей правовые, экономические, социальные и организационные предпосылки для решения поставленных задач в жилищно-коммунальном секторе экономики области.

3. Внедрение проекта позволит увеличить долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, улучшить эстетический облик внешнего благоустройства, озеленения и санитарного состояния Старооскольского городского округа Белгородской области, а уровень оснащенности системами централизованного водоснабжения и водоотведения, соответствующих САНПИН составит не менее 67%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное нами исследование посвящено вопросу исполнения жилищной политики на территории Старооскольского городского округа Белгородской области. Во-первых, следует отметить, что Белгородская область в целом, и Старооскольский городской округ в частности, занимает прогрессивные позиции в сфере жилищного строительства. Так уже в 1998 году ввод в эксплуатацию жилья составлял 513 кв. метров общей площади на 1000 жителей.

В первой главе были изучены организационно-правовые основы регулирования жилищного строительства в муниципальных образованиях:

По результатам анализа научно-практических исследований в сфере формирования рынка доступного жилья нами были выявлены такие положительные тенденции, как формирования нового слоя собственников жилья, которые составили социальную базу жилищной реформы. Доля частного жилищного фонда имеет значительное увеличение, а доля государственного и муниципального жилищного фонда, соответственно сократилась.

Регулированием жилищного строительства занимаются как органы государственной власти, так и органы местного самоуправления, в пределах своей компетенции, обеспечивающие следующие условия для осуществления гражданами права на жилище: содействуют в развитии рынка недвижимости в жилищной сфере; используют бюджетные средства и иные источники денежных средств, не запрещенные законом, в целях улучшения жилищных условий граждан; гражданам предоставляются жилые помещения (в установленном порядке) по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; происходит обеспечение контроля за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и

техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; обеспечивается контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

Основными проблемами жилищной сферы на сегодняшний день является удорожание жилья, законодательная политика в отношении застройщиков, неудовлетворительные темпы обеспечения жильем граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования составляет 15–20 лет.

Во второй главе был дан анализ практики реализации региональных жилищных подпрограмм на территории Старооскольского городского округа Белгородской области.

На территории Старооскольского городского округа Белгородской области постепенно идет развитие долевого строительства и строительства индивидуального жилья. Старооскольский филиал Белгородского областного Фонда поддержки индивидуального жилищного строительства предоставляет субсидию в размере не менее 30 % от расчетной стоимости жилья для семей, не имеющих детей, и 35-40% для молодых семей с детьми.

Для молодых семей в Старооскольском городском округе создаются более благоприятные условия в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище». Благодаря обеспечению жилищных массивов инженерными сетями началось строительство индивидуального жилья, так на сегодняшний день более 1100 человек приступили к использованию земельных участков по назначению

Развитие ипотечного жилищного кредитования на территории Старооскольского городского округа Белгородской области регулируется Законом Белгородской области «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области». Так, например, кредитно-потребительский кооператив «Свой дом» предоставлял своим членам единовременную адресную социальную помощь при рождении третьего

ребенка в размере 100 000 рублей. Согласно программе «Жилище до 2020 г.»

Жилищная проблема жителей Старооскольского городского округа по-прежнему сохраняется и является одной из наиболее важных социальных проблем. Необходимость улучшения жилищных условий, в настоящее время, испытывают более 4 500 человек.

То есть, несмотря на то, что созданы основы функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов оказываются доступными ограниченному кругу семей, имеющих высокий достаток.

В третьей главе данной работы было предложено проектное решение совершенствования системы муниципального жилищного строительства на территории Старооскольского городского округа Белгородской области.

Реализация проекта позволит увеличить объем ввода жилья, в соответствии с контрольными показателями утверждёнными Министерством Российской Федерации, за 2016-2022 гг. до 11 512 тыс. кв. метров общей площади, что позволит обеспечить нуждающиеся категории граждан жильем в расчете не менее 30,0 кв. метров на одного жителя.

Реализация проектного решения включает в себя:

- необходимость обеспечить комплексную застройку городских и сельских поселений Старооскольского городского округа Белгородской области общественной, дорожной и социальной инфраструктурой;

- необходимость поддержки отдельных категорий граждан в улучшении жилищных условий за счет средств бюджета в пределах установленных социальных стандартов и соответствующих объемам государственных обязательств, которые осуществляются в форме социальных выплат для приобретения или строительства жилого помещения;

- развитие жилищно-коммунальной сферы, улучшение условий проживания, обеспечение доступности многоквартирных домов для инвалидов; модернизация и повышение энергоэффективности объектов

жилищно-коммунального хозяйства; переход на принцип использования наиболее эффективных технологий;

– развитие нормативной правовой базы, создающей правовые, экономические, социальные и организационные предпосылки для решения поставленных задач в жилищно-коммунальном секторе экономики области.

Внедрение проекта позволит увеличить долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, улучшить эстетический облик внешнего благоустройства, озеленения и санитарного состояния Старооскольского городского округа Белгородской области, а уровень оснащенности системами централизованного водоснабжения и водоотведения, соответствующих САНПИН составит не менее 67%.

В ходе проведенного исследования были сформулированы следующие рекомендации в адрес администрации Старооскольского городского округа по реализации проекта:

должны быть созданы условия для реализации индивидуального жилищного строительства, потому что индивидуальное жилье отвечает самой природе человека и укрепляет его и физически, и нравственно, соответствует нашим национальным традициям. Оно является самым безопасным видом жилья.

– необходимо проведение активной работы по реализации целевых программ жилищного строительства, которые в свою очередь, позволят увеличить объемы вводимого жилья, что приведет к обеспечению собственным жильем нуждающихся категорий граждан Старооскольского городского округа Белгородской области.

– необходимо усовершенствование системы ипотечного кредитования, в соответствии с порядком, действующим на территории Белгородской области и закрепленным правовыми нормами по жилищному кредитованию, а именно: снижение процентной ставки по ипотеке; уменьшение размера

первого взноса; расширение ограничений по возрасту при выдаче кредита на жилье.

– необходимо принятие мер, направленных на улучшение жилищных условий в первую очередь нуждающейся категории молодых семей, увеличение объемов жилищного строительства, ориентированно на платежеспособность населения Старооскольского городского округа Белгородской области.

– необходимо совершенствование по нормативно-правовой базы для рыночных отношений в сфере жилищной недвижимости;

В качестве заключения следует отметить, что развитие жилищной политики напрямую зависит от государственного регулирования данной сферы и совершенствования нормативно-правовой базы. Именно это позволит ускорить темпы развития жилищной застройки территории Российской Федерации, а в частности Старооскольского городского округа Белгородской области.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993, с изменениями от 21.07.2014 [Текст] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4281.
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации [Текст] : федер. закон от 29.12.2004 № 188 - ФЗ [Текст] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2004. – № 188. – Ст. 19.
3. Об участии в долевом строительстве [Текст] : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2004. – № 214. – Ст.21.
4. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ [Текст] // Российская газета. – 2001. – 31 декабря.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Текст] // Российская газета. – 2016. – 25 октября;
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) [Текст] // Российская газета. – 2016;
7. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 188 - ФЗ // СПС Консультант. – 2004. – 29 декабря.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 г. № 188 - ФЗ // СПС Консультант. – 2004. – 29 декабря. – Ст. 2.
9. Об основах федеральной жилищной политики [Текст] : федер. закон от 24.12.1992 № 4218-1 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 38. – Ст. 4869;
10. О жилищных кредитах [Текст] : Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1180 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 38. – Ст. 4869;
11. Правила выпуска и реализации государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным

законом и федеральной целевой программой «Жилье» на 2010–2017 годы: Кто участвует в программе [Текст] : Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 // Российская газета. – 2015. – С. 11–12

12. Об основных направлениях государственной молодежной политики в Российской Федерации [Текст] : Постановление Верховного Совета РФ от 03.06.1993 № 5090-1 «Об основных направлениях государственной молодежной политики в Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 38. – Ст. 4869;

13. О дополнительных мерах поддержки молодежи в Российской Федерации [Текст] : Постановление Правительства РФ от 03.04.1996 № 387 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 38. – Ст. 4869;

14. Об утверждении Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации [Текст] : Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 // Российская газета. – 2000. – 16 января;

15. Обеспечение жильем молодых семей, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» [Текст] : Постановление Правительства РФ от 28.08.2002 № 638 // Российская газета. – 2002. – 1 сентября;

16. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство [Текст] : утверждено приказом Минрегионразвития РФ от 19.10.2006 г. // Российская газета. – 2006. м С. 17.

17. О федеральной целевой программе «Жилище на 2011 - 2015 гг.» Приложение № 3 к подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 гг. [Текст] : Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 5. – Ст. 739.

18. Об охране здоровья населения Белгородской области (принят Белгородской областной Думой 17.12.2012) [Текст] : Закон Белгородской области от 14.12.2012 № 166 // Белгородские известия. – 2012. – 19 декабря.

19. О внесении изменений в статьи 5 и 7 закона Белгородской области «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» [Текст]: закон Белгородской области от 29.03.2016 № 66 // Белгородские известия. – 2016. – 1 апреля.
20. О пожарной безопасности в Белгородской области [Текст]: Закон Белгородской области от 14.12.2014 № 166 // Белгородские известия. – 2014. – 19 декабря.
21. О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области. – Ст. 3. [Текст] : Закон Белгородской области от 13.09.2002 № 45 // Белгородские известия. – 2002. – 29 декабря.
22. О стратегии развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2010 года [Текст] : Постановление губернатора Белгородской области от 31.12.2003 № 231 // Белгородские известия. – 2004. – № 19. – 3 марта.
23. Об увеличении объемов капитальных вложений» [Текст]: Постановление губернатора области от 15.12.2003 № 202 // Белгородские известия. – 2003. – 17 декабря;
24. О Концепции демографического развития Белгородской области на период до 2025 года [Текст] : Постановление правительства Белгородской области от 15.10.2007 № 242-пп // Белгородские известия. – 2007. – № 33. – 2 ноября.
25. Положение об управлении природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области [Электронный ресурс] : Постановление правительства Белгородской области от 29.10.2015 № 219-пп // [сайт]. – Режим доступа: <http://www.ecolog31.ru/images/docs/219-pp.pdf>.
26. О строительстве жилья для молодых семей на территории области» [Текст] : Постановление главы администрации области от 13.09.2002 № 370 // Белгородские известия. – 2002. – 15 сентября.
27. О целевой программе развития ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области на 2003–2007 годы [Текст] : Постановление главы

администрации области от 13.09. 2002 № 371 // Белгородские известия. – 2002. – 15 сентября.

28. О дополнительных мерах по обеспечению жильем социально незащищенных граждан области [Текст] : Постановление главы администрации области от 31.12. 2002 № 481 // Белгородские известия. – 2003. – 5 января.

29. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение населения Старооскольского городского округа жильем на 2015-2020 годы» [Текст] : постановление главы Администрации Старооскольского городского округа белгородской области от 30.10.2014 № 3685 // Белгородские известия. – 2014. – 01 ноября.

30. Бандорин, Л.Е. Азбука землепользования и застройки [Текст] : учеб. пособие для вузов / Л.Е. Бандорин, Э.К. Трутнев. – М. : [б.и.]. 2010. – С. 159.

31. Берман, Н.А. Квартирный вопрос: региональные программы о жилищных программах, существующих в Белгородской области [Текст] / Н.А. Берман // Наш Белгород. – 2013. – № 7. – С. 8–11.

32. Берман, Н.А. Федеральные жилищные программы. [Текст] / Н.А. Берман // Экономика и жизнь. – 2013. – № 9. – С. 8–12.

33. Беспаленко, П. Жилье для молодежи Белгородчины: жилищная проблема [Текст] / П. Беспаленко // Наш Белгород. – 2011. – С. 8–9.

34. Ватников, А. Свой дом – национальная идея Белгородцев [Текст] / А. Ватников // Российская Федерация сегодня. – 2015 . – № 15. – С. 26–28.

35. Ведьманов, В. Дом длиною в шесть лет: Обманутые дольщики д. 3 м-на Юбилейный фирмы «Оскол – дом» [Текст] / В. Ведьманов // Зори. – 2015. – 18 ноября. – С. 2–3.

36. Гончаренко, О. Ипотека на Белгородчине: гарант успеха от Внешторгбанка [Текст] / О. Гончаренко // Комсомольская правда. – 2004. – 15 октября. – С. 2.

37. Деменко, А. Кому жилье, кому университет: Губернатор Савченко Е.С. провел в Старом Осколе заседание Совета по ИЖС [Текст] / Д. Зарубин // Зори. – 2014. – 8 сентября. – С. 2–3.
38. Ефимова, Н.М. Государственный финансовый контроль в реализации федеральных целевых социальных программ [Текст] / Н.М. Ефимова // Местное самоуправление в России: сб. статей / под ред. В.Б. Зотова. – М.: Прима-Пресс-М, 2000. – С. 32.
39. Ефимова, Н. Федеральные целевые программы: проблемы реализации [Текст] / Н. Ефимова // Экономика и жизнь. – 2015. – № 9. – С. 8–14.
40. Ефимова, Н. Федеральные целевые программы: проблемы реализации [Текст] / Н. Ефимова. – М.: Эдиториал, 2015 – 231 с.
41. Жариков, И.С. Рынок недвижимости Белгородской области: состояние и перспективы [Текст] / И.С. Жариков. – Тамбов: Эдиториал, 2014. – 63 с.
42. Зарубин, Д.В «Своем доме» поощряют многодетных: кооператив «Свой дом» [Текст] / Д.В. Зарубин // Индивидуальное жилищное строительство. – 2005. – 25 июня. – С. 2–4.
43. Зарубин, Д.В. Кредит для строительства дома: О развитии ипотечного кредитования в области [Текст] / Д.В. Зарубин // Зори. – 2013. – 1 февраля. – С. 2–3.
44. Зиборов, А. Жилье – молодым семьям / А. Зиборов // Большая руда. - 2009. – № 7. – С. 6–11.
45. Кабилова, Г. Они обязательно вернуться...: Ипотечное жилищное кредитование [Текст] / Г. Кабилова // Белгородские известия. – 2013. – 22 августа. – С. 3–4.
46. Косарева, Н.Б., Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития [Текст] / Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов // Бизнес–центр. – 2013. – № 3. – С. 111–115.

47. Кошкаров, А. Полный отстрой: Жилищное строительство в РФ [Текст] / А. Кошкаров // Экономика и жизнь. – 2011. – № 9. – С. 36–42.
48. Кошкаров, А. Полный отстрой: жилищное строительство в РФ [Текст] / А. Кошкаров // Экономика и жизнь. – 2011. – № 6. – С. 36–42.
49. Крайнев, В. У кооператива «Свой дом» – надежный гарант: Пресс-конференция, посвященная изменениям в Положении о кредитно-потребительском кооперативе «Свой дом» и результатам реализации программы развития индивидуального жилищного строительства [Текст] / В. Крайнев // Бизнес-центр. – 2015. – № 24. – С. 6–9.
50. Краснов, А. За третьего ребенка – 100000 р.: о порядке предоставления единовременной адресной социальной помощи при рождении третьего ребенка членам кредитно-потребительского кооператива граждан «Свой дом» / А. Краснова // Путь октября. – 2005. – № 2. – С. 3–6.
51. Круглик, С.И. К разработке концепции и программы долгосрочного социально-экономического развития России [Текст] / С.И. Круглик // Проблемы современной экономики. – 2015. – № 1. – С. 56–62.
52. Кухтин, П.В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами [Текст] : методология управления / П.В. Кухтин. – М.: Юристъ, 2013. – С. 132.
53. Лазаренко, Л. Доступность и комфорт под одной крышей: участники совещания по комфортному жилью в Белгороде [Текст] / Л. Лазаренко // Российская газета. – 2015. – 10 октября. – С. 5–7.
54. Лебедева, П. Губернатор внес коррективы в программу жилищного строительства в области: Изменения в градостроительной политике области [Текст] / П. Лебедева // Белгородские известия. – 2016. – 11 марта. – С. 2–3.
55. Лебедева, П. Разводов меньше, малышей больше: Демографические показатели области 2014 г. и январь 2015 г. [Текст] / П. Лебедева // Белгородские известия. – 2015. – 25 февраля. – С. 2–4.

56. Лебедева, П. «Осень. Посчитаем квадраты... Жилищная статистика Белгородской области»/ П. Лебедева // Белгородские известия. – 2015. – 22 ноября. – С. 1–1.
57. Лебедева, П. «Осень. Посчитаем квадраты... Жилищная статистика Белгородской области» [Текст] П. Лебедева // Белгородские известия. – 2015. – 22 ноября. – С. 1–2.
58. Ломовцев, В. Кооператив «Свой дом» расширяет поле деятельности: индивидуальное жилищное строительство [Текст] / В. Ломовцев // Путь октября. – 2015. – 12 июля. – С. 2–5.
59. Невинная, И. Недешево, но по средствам [Текст] : Национальный проект о доступном жилье / И. Невинная. – М.: Изд-во РАГС, 2005. – С. 241.
60. Панева, Р. Участок для дома взамен земельного пая: Программа ИЖС в действии [Текст] / О. Панева // Путь октября. – 2014. – 10 августа. – С. 2–4.
61. Паникарова, С. Факторы выполнимости государственных целевых программ: целевые программы [Текст] / С. Паникарова. – М.: Эдиториал, 2006. – С. 136.
62. Панфилов, Р. Единый информационный день в области был посвящен развитию индивидуального жилищного строительства [Текст] / Р. Панфилов // Бизнес-центр. – 2015. – 2 июня. – С. 11–13.
63. Попков, А. Построим свой дом: индивидуальное жилищное строительство [Текст] / А. Попков // Зори. – 2015. – 21 июля. – С. 2–5.
64. Попков, А. У бюджетников появилась возможность построить собственный дом: ИЖС в области [Текст] / А. Попков // Зори. – 2015. – 17 февраля. – С. 3–4.
65. Простева, Ю. Что нам стоит дом построить? Собственный: ИЖС в городе [Текст] / Ю. Простева // Оскольские новости. – 2015. – № 33. – С. 5–7.
66. Солохин, С. Строим больше: Статистика строительства индивидуального жилья [Текст] / С. Солохин // Зори. – 2015. – 14 ноября. – С. 3–5.

67. Стороженко, В. Кому доступно доступное жилье? [Текст] / В. Стороженко // Наука и жизнь. – 2011. – № 6. – С. 14–21.
68. Стороженко, В. Кому доступно доступное жилье? [Текст] / В. Стороженко // Наука и жизнь. – 2011. – № 6. – С. 17–22.
69. Тихонова, Н.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России [Текст] / Н. Е. Тихонова. – М.: Наука, 2007. – С. 73.
70. Федотова, И. Удвоение недоступного жилья [Текст]: Национальный проект «Жилье» / И. Федотова. – М.: Наука, 2015. – С. 121.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Состояние жилищного фонда Старооскольского городского округа Белгородской области
(общая площадь жилищ; на конец года; тысяч квадратных метров)

	2011	2012	2013	2014	2015
Жилищный фонд – всего	30135	30733	33294	34045	34813
в том числе – частный	223441	23346	26164	28390	30068
из него – в собственности граждан	21589	22614	25414	27643	29307
государственный	415,4	407,7	394,6	404	347,6
муниципальный	7093,9	6703,6	6691,5	5219,1	4397,1
общественный	10	9,5	3,4	2,3	–
смешанной формы собственности	50,4	42,2	40,3	29,7	–
Городской жилищный фонд – всего	19694	20065	20508	21043	21567
в том числе – частный	12227	12992	13671	15713	17113
из него – в собственности граждан	11934	12687	13322	15331	16617
государственный	346,7	335,9	309,6	292,3	233,8
муниципальный	7075,4	6700,7	6493,2	5012,3	4220,2
общественный	3,1	2,6	2,6	1,3	–
смешанной формы собственности	41,9	33,8	31,6	23,9	–
Сельский жилищный фонд – всего	12441	12668	12786	13002	13246
в том числе – частный	12114	12354	12493	12677	12955
из него – в собственности граждан	11655	11927	12091	12312	12690
государственный	88,7	91,8	85	111,7	113,8
муниципальный	218,5	202,9	198,3	206,8	176,9
общественный	8,9	8,9	0,8	1	–
смешанной формы собственности	10,5	10,4	8,7	5,8	–
Обеспеченность населения жильем – всего, на одного жителя, квадратных метров	21,5	21,8	22	22,5	23
в том числе					
городской местности	19,9	20,2	20,7	21,2	21,6
сельской местности	24,4	25	24,5	25,1	25,8

**Уровень благоустройства жилищного фонда Старооскольского
городского округа Белгородской области
(на конец года; в процентах)**

	2011	2012	2013	2014	2015
Жилищный фонд,	61,8	63,2	64,7	65,6	67,3
оборудованный:					
водопроводом	59,3	60,8	62,0	62,9	65,2
водоотведением	75,4	78,4	81,1	82,3	89,1
отоплением	56,4	57,7	58,6	59,9	61,6
ванными (душем)	83,7	83,6	83,6	83,2	84,3
горячим водоснабжением	52,8	53,6	56,1	56,4	59,5
напольными электроплитами	10,8	10,4	10,7	11,3	10,9

Число построенных квартир и их средний размер (на территории Старооскольского городского округа Белгородской области)

	2011	2012	2013	2014	2015
За счет источников финансирования					
Число квартир, единиц	6624	7860	8329	10062	9624
Средний размер квартир, кв. метров общей площади	90	84	81	80	86
За счет средств индивидуальных застройщиков					
Число квартир, единиц	3031	2635	2823	3003	3604
Средний размер квартир, кв. метров общей площади	124	123	126	129	135

**Жилищные условия населения, проживающего на территории
Старооскольского городского округа Белгородской области**

	2011	2012	2013	2014	2015
Число семей (включая одиночек) улучшивших жилищные условия, единиц	2247	2154	1673	2027	917
В процентах от общего числа семей, состоявших на учете на получение жилья	4	3	3	5	2
Число семей (включая одиночек), состоявших на учете на получение жилья, на конец года, единиц	62452	53374	44095	40042	35663

**Число действующих строительных организаций на территории
Старооскольского городского округа Белгородской области**

	2011	2012	2013	2014	2015
Число строительных организаций – всего	864	860	1234	1307	1341
В том числе с численностью работников до 100 человек	773	789	1174	1247	1287

Ввод в действие зданий (на территории Старооскольского городского округа Белгородской области)

	Число зданий		Общий строительный объем зданий, тыс. м ³		Общая площадь зданий, тыс. м ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Введено в действие зданий – всего	3184	3805	4772,7	6105,6	1310	1399,5
<i>в том числе:</i>						
жилого назначения	3065	3629	3472,8	3595,1	994,3	1057,7
нежилого назначения	119	176	1299,9	2510,5	315,7	341,8

Ввод в действие жилых домов (на территории Старооскольского городского округа Белгородской области)

Годы	Всего построено, тыс. м² общей площади	В том числе население за свой счет и с помощью кредитов	Удельный вес в общем вводе жилых домов населения, %
2001	595,4	375,3	63,0
2002	663,1	325,4	49,1
2003	671,2	355,1	52,9
2004	807,4	386,2	47,8
2005	830,8	486,3	58,5

Паспорт проекта

Проектное решение «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Старооскольского городского округа Белгородской области на 2016 - 2022 годы»

Обоснование проектных мероприятий	Необходимость продолжения жилищной политики направленной на дальнейшее улучшение качества жизни населения и одновременно решении жилищной проблемы Старооскольского городского округа Белгородской области
Цели и задачи проекта	<p>Цели: стимулирование инвестиционной активности участников рынка жилищного строительства и создание условий для комплексного развития данного сектора экономики.</p> <p>Задачи:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличить объем ввода жилья, в соответствии с контрольными показателями утверждёнными Министерством Российской Федерации, за 2016-2022 гг. - 11 512 тыс. кв. метров общей площади - 2. Обеспечить население жильем не менее 30,0 кв. метров на одного жителя. 3. Увеличить доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств до 40 процентов. 4. Улучшить эстетический облик внешнего благоустройства, озеленения и санитарного состояния Старооскольского городского округа Белгородской области. 5. Повысить уровень оснащенность Старооскольского городского округа Белгородской области системами централизованного водоснабжения и водоотведения, соответствующих САНПИН не менее 65%.
Целевая группа участников проекта	Жители Старооскольского городского округа, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.
Сроки реализации проекта	2016-2022 годы
Состав проектных мероприятий	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стимулирование развития жилищного строительства на территории Старооскольского городского округа Белгородской области. 2. Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ населения Старооскольского городского округа Белгородской области.
Результаты проекта	<ul style="list-style-type: none"> - до 2020 года капитальный ремонт 1 558,287 тыс. м. кв. многоквартирных домов; - увеличение доли освещения улиц и проездов в населенных пунктах Старооскольского городского округа Белгородской области до 95%; - поднятие уровня оснащенности Старооскольского городского округа

	<p>округа Белгородской области системами централизованного водоснабжения и водоотведения, соответствующий САНПИН до 67%;</p> <ul style="list-style-type: none"> - увеличение объема ввода жилья до 11 512 тыс. кв. метров общей площади; - увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями.
Оценка эффективности проекта.	<p>Проектное решение позволит создать условия для комплексного развития жилищной сферы, повышения доступности жилья и обеспечения качественными жилищно-коммунальными услугами населения Белгородской области.</p>
Ресурсное обеспечение проекта	<p>Общий объем финансирования проекта в 2016-2022 годах за счет всех источников финансирования составит 6119,4 млн рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – средства федерального бюджета (по прогнозу) – 2 944,8 млн рублей; – средств областного бюджета (по прогнозу) – 2 548,3 млн рублей; – консолидированных бюджетов муниципального образования (по прогнозу) – 47,4 млн рублей; – территориальных внебюджетных фондов (по прогнозу) - 172,7 млн рублей; – иных источников (по прогнозу) – 356,2 млн рублей.
Оценка рисков внедрения проекта.	<ul style="list-style-type: none"> - снижение платежеспособного спроса населения; - сокращение финансирования проекта; - риск ухудшения состояния экономики; - риск неэффективного управления проектом, который может повлечь затягивание сроков ;

Объем финансирования проекта в 2016-2022 годах

Наименование проектных мероприятий	Источники финансирования	Объем финансирования (тыс. рублей)						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Обеспечение комплексной застройки городских и сельских поселений Старооскольского городского округа Белгородской области социальной, общественной и дорожной инфраструктурами	Всего	1092 7,4	1207 2	1422 2,1	15 12 7,6	26 25 3,1	9855 4,4	62937 ,5
	средства федерального бюджета	1112 ,2	1530 ,8	3226	34 58, 6	17 52	5248 7	31258
	средств областного бюджета	1861 ,2	2147 ,2	1212 ,1	10 24	81 22, 1	2142 3,4	12713 ,5
	средства местного бюджета	0	406	406	40 6	59 42	1792 8	12843
	внебюджетные фонды	0	0	0	0	0	0	0
	иных источников	7954	7988	9378	10 23 9	10 43 7	6716	6123
Поддержка отдельных категорий граждан, в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств осуществляется в форме социальных выплат для	Всего	1105 4	1527 2,3	1493 5,1	17 55 7,6	26 29 6,1	1636 14,4	11126 7,5

приобретения или строительства жилого помещения;								
	средства федерального бюджета	1115,5	1530,8	3556	3458,6	1755	55487	31558
	средств областного бюджета	1861,5	5147,5	1515,1	1054	8155,1	81453,4	45713,5
	средства местного бюджета	123	606	486	2506	5949	19958	25843
	внебюджетные фонды	0	0	0	0	0	0	0
	иных источников	7954	7988	9378	10539	10437	6716	8153
Стимулирование развития жилищного строительства на территории Старооскольского городского округа Белгородской области	Всего	1567	1496	1730	2081	2247	2385	3299
	средства федерального бюджета	726	464	672	674	777	672	972
	средств областного бюджета	247	344	497	497	497	742	943
	средства местного бюджета	147	244	344	446	297	247	463
	внебюджетные фонды	0	0	0	0	0	0	0
	иных источников	447	444	217	464	676	724	921
Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ населения Старооскольского городского округа Белгородской области	Всего	1700	1708	1743	2394	2971	2716	3309
	средства федерального бюджета	826	565	682	685	688	782	982
	средств областного бюджета	258	344	498	598	798	852	943

	средства местного бюджета	158	254	345	54 7	69 8	258	463
	внебюджетные фонды	0	0	0	0	0	0	0
	иных источников	458	545	218	56 4	78 7	824	921