system of Russia in modern conditions, the prospects of introducing a system of individual pension capital, analyzes its shortcomings and advantages.

Keywords: *financial stability, pension system, retirement age, individual pension capital, funded pension, Pension fund, solidary pension system, pension insurance, demographic trends.*

References

1. Solov'ev A.K., Doncova S.A. Povyshenie pensionnogo vozrasta kompromiss strahovyh principov formirovaniya pensionnyh prav i byudzheta // Pensiya. 2015. №10. S. 41 – 56.
2. Solov'ev A.K., Doncova S.A., Kuchuk S.E. Povyshenie obshcheustanovlennogo vozrasta v Rossii – problemy vybora skhemy // Vestnik PFR. 2018. №1. S.18-21.
3. Vishnevskij A.G., Vasin S.A., Ramonov A.V. Vozrast vyhoda na pensiyu i prodolzhitel'nost' zhizni / Razvitie chelovecheskogo kapitala – novaya social'naya politika: sbornik nauchnyh statej / red. Mau V.A., Klyachko T.L. M.: Izdatel'skij dom "Delo" RANHiGS, 2013. 544 s.
4. Kravchenko E.V., Terent'eva V.V. Ekonomiko-statisticheskij analiz faktorov, vliyayushchih na finansovuyu ustojchivost' nacional'noj pensionnoj sistemy// Statistika – yazyk cifrovoj civilizacii: sb. dokladov mezhdunarod. nauchno-prakt. konf. «II Otkrytyj rossijskij statisticheskij kongress» (Rostov-na-Donu, 4-6 dekabrya 2018 g.): v 2 t. Rostov n/D: Izd-vo OOO «Azov Print», 2018. 708 s.
5. CHirkov S.A. Novelly pensionnogo prava Germanii v 2017 godu // Pensiya. 2017. № 7. S. 68 – 71.
6. Rabochaya sila, zanyatost' i bezrabotica v Rossii. Sbornik. M.: Rosstat, 2018. 142 s.
7. Grebenshchikov E.S. Korporativnye pensionnye programmy i kompleksnoe strahovanie zhizni // Finansy 2018. № 6. S. 44 – 47.

УДК 365.2+332.8 DOI: 10.22394/2079-1690-2019-1-2-142-150

ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН КАК СТРАТЕГИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ

Мащенко Юлия Александровна кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, финансов и природопользования, Южно-Российский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 70/54). E-mail: yulia-maschenko@yandex.ru

Аннотация

В статье произведена оценка состояния, структуры жилищного фонда РФ, проанализированы основные параметры жилищных условий населения, существующие способы их улучшения. Показана необходимость совершенствования государственной политики в данной сфере, определено актуальное содержание стратегического подхода к решению проблемы повышения качества жилищного обеспечения граждан.

Ключевые слова: *жилищный фонд, обеспеченность жильем, жилищная политика, качество жилья, тарифы, социальная политика, социально-экономическая политика, капитальные вложения, рынок жилья.*

Анализ международного опыта и лучших практик государственного управления свидетельствует, что ключевой целью жилищной политики большинства стран является обеспечение населения доступным жильем в комфортной городской среде. Без государственного вмешательства в ситуацию в жилищной сфере с целью улучшения количественно-качественных параметров жилищного обеспечения населения цены на жилье будут определяться преимущественно спросом на него, а не затратами на его производство; домохозяйства с невысокими доходами будут вытесняться с рынка жилья; объем капитальных вложений в восстановление жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры будет значительно меньше требуемых значений и т.д. Государство должно обеспечивать такие условия, при которых права всех граждан и участников рынка защищены, все действующие механизмы прозрачны, обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон, найдены оптимальные и разнообразные способы улучшения жилищных условий.

Радикальные преобразования основ научно-технологического и социально-экономического развития Российской Федерации, направленные на увеличение численности населения страны, повышение уровня жизни граждан и качество самого населения предполагают в качестве одного из приоритетов создание не только комфортных и безопасных условий для прожи-

вания, но и повышение качества жилищного обеспечения [1]. Улучшение жилищных условий российских семей является одной из национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года согласно Указу Президента РФ от 7 мая 2018 года № 204.

На протяжении 1990-2000-х годов государственная политика в жилищной сфере, направленная на реформирование и развитие различных видов жилищных отношений по поводу финансирования и строительства жилья, его содержания, управления, владения, распоряжения и использования, привела к достижению ряда значимых результатов. По данным Федеральной службы государственной статистики на конец 2017 года общая площадь жилищного фонда в Российской Федерации увеличилась более чем в 1,5 раза по сравнению с началом 1990-х годов, составив 3,7 млрд. кв. м (табл. 1), в том числе многоквартирных домов – 2,5 млрд. кв. м.

Таблица 1

Основные показатели жилищных условий населения РФ

Показатели	1990	2000	2010	2015	2016	2017
Жилищный фонд на конец года, млн. кв.м	2425	2787	3231	3581	3653	3708
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) – всего, кв.м	16,4	19,2	22,6	24,4	24,9	25,2
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс.	1296	253	244	135	129	123
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс.	9964	5419	2821	2612	2542	2458
Удельный вес числа семей, состоявших на учете на получение жилья, в общем числе семей (на конец года), процентов	20	11				
Капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за год, тыс. кв.м общей площади	29103	3832	8660	4332	2316	8700
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м^2	32179,2	65603,6	99388,8	88043,1	87672,1	
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	1,3	2,4	3,1	2,5	2,4	
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м	61,7	30,3	58,4	85,3	80,2	79,2

Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики / http://www.gks.ru

Средний уровень обеспеченности населения России жильем возрос к 2017 году до 25,2 кв. м, что более чем в полтора раза превышает значение показателя в начале 1990-х годов. Однако он существенно уступает показателям стран с высоким уровнем среднедушевого дохода (США – 69.7 кв. м., Германия – 39 кв. м и т.д.) и не соответствует значению, признанному комфортным – 30 кв. м. Для того чтобы приблизиться к этому значению, по оценкам экспертов России потребуется построить 663 млн. кв. м жилья (без учета выбытия ветхих и аварийных домов) только в 172 российских городах с населением свыше 100 тыс. человек. При этом нехватка жилья характерна для всех типов городов и регионов РФ (за исключением Московской области).

Показательно, что только Москва испытывает дефицит жилья в 183 млн кв. м; в крупных городах с населением от 500 тыс. до 1 млн человек необходимо построить 4,6 млн кв. м жилья (в каждом), в городах с населением 250–500 тыс. человек – 4 млн кв. м, а в небольших городах с населением 100–250 тыс. чел. – около 1 млн кв. м.[1]

Объем строительства жилья достиг в последние годы рекордных значений – около 80 млн. кв.м в среднем в 2012–2017 годах, что значительно выше показателей за всю историю отечественного жилищного строительства, включая период СССР с максимальным значением показателя 68,7 млн. кв.м в 1986–1990 гг. С 2004 года по 2015 годы объемы жилищного строительства

[1] Россия догонит Европу по обеспеченности жильем через 15 лет / Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] https://realty.rbc.ru/news/5b768f909a79470df9f53671

ежегодно увеличивались. В 2015 г. объем ввода жилья составил 85,3 млн. кв. м, что на 46% больше уровня 2010 г. и на 12% превышает плановый показатель государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Однако после интенсивного роста в период экономического подъема значение данного показателя имеет тенденцию к сокращению. В 2018 г. ввод в действие жилых домов в РФ составил 75,3 млн. кв. м, что на 4,9% меньше уровня предыдущего года.

При этом структура сектора жилищного строительства определяется недостаточностью развития рыночных отношений в данной сфере. Так, доля индивидуального жилищного строительства, стабильно возрастая в течение 1990-2000-х годов, достигла в 2010-е годы 39-43%; доля частных инвестиций в строительство жилья, привлекаемых профессиональными застройщиками, составляет порядка 60-70%. Таким образом, личные средства граждан как непрофессиональных застройщиков и частных инвесторов в секторе жилищного строительства играют ключевую роль в формировании его объемных параметров и определяют во многом его динамику. Финансовые институты остаются крайне низко вовлеченными в данный сектор, что приводит к перемещению значительной части инвестиционных рисков в строительстве жилья на населения.

Созданная система ипотечного кредитования привела к увеличению объема выдачи ипотеки в реальном выражении и росту объема ипотечной задолженности в ВВП (до 5% к 2016 году)[1]. По данным Банка России количество выданных ипотечных кредитов физическим лицам-резидентам увеличилось со 170 тыс. штук в 2009 году до 1,5 млн. штук на 1 января 2019 года, а их совокупный объем за указанный промежуток времени возрос со 170 млрд. рублей до 3,0 трлн. рублей. Более 7 млн семей улучшили свои жилищные условия с 2004 года с помощью ипотеки.

В то же время степень проникновения ипотеки в экономику России оценивается как крайне низкая. Отношение объема ипотеки к объему ВВП достигает 40-60% во многих развитых странах (Германия – 42%, Канада – 61%, Великобритания – 68% и т.д.). При относительно благоприятных параметрах самого ипотечного рынка – высокое качество ипотечного портфеля, низкий уровень просроченной задолженности – 1,94%, высокие темпы роста ипотеки в годовом выражении, развитие механизмов рефинансирования и т.д. – существуют объективные проблемы, препятствующие его развитию. Так, по оценкам авторов Стратегии развития жилищной сферы РФ на период до 2025 г. только 35% российских семей имеют возможность обслуживать ипотечный кредит, из которых не более пятой части участвуют в реальных сделках[2]. Доля платежа по ипотеке в расходах домохозяйств составляет около 33%, что является достаточно высокой платежной нагрузкой.

Вместе с тем потребность в улучшении жилищных условий сохраняется на высоком уровне и оценивается как существенная 45% семей (по данным ВЦИОМ). По данным Комплексного наблюдения условий жизни населения 2018 г. (КОУЖ) 22,5% домохозяйств испытывают при проживании стесненность, причем для молодых семей с детьми и многодетных семей этот показатель составляет соответственно 41,2 и 57,3%[3]. Собираются улучшить свои жилищные условия только 16,3% домохозяйств, при этом более 43% не определило конкретный способ улучшения жилищных условий (покупка, строительство, участие в долевом строительстве, аренда, получение нового жилья в связи со сносом дома, получение в порядке очереди). Таким образом, набор инструментов жилищной политики, направленных на повышение жилищной обеспеченности граждан, не отличается достаточным разнообразием. Сделанный акцент на повышении доступности ипотечных кредитов в качестве основного инструмента такой политики может принести результат только при благоприятных общих экономических условиях (росте реальных доходов граждан, улучшении условий ипотечного кредитования, снижении темпов роста цен на рынке жилья и других).

Однако результаты КОУЖ-2018 показывают, что в настоящее время только 57% домохозяйств из собирающихся приобретать или стоить жилье (а таковых насчитывается немногим более 5% от общего числа домохозяйств РФ) рассматривают ипотечный кредит в качестве основного источника средств.

Таким образом, большая часть населения, а с доходам ниже медианного – практически все домохозяйства, не имеют реальных перспектив улучшить жилищные условия.

---

[1] Отдельные показатели, характеризующие деятельность кредитных организаций (сгруппированных по величине активов) на рынке ипотечного жилищного кредитования Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] http://www.cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-8&dt=20190101

[2] Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf

[3] Комплексное наблюдение условий жизни населения 2018 года / Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ18/index.html

Соотношение среднегодового дохода семьи и средней стоимости типовой квартиры и на первичном, и на вторичной рынке жилья на сегодняшний день таково, что улучшение жилищных условий для абсолютного большинства населения России является затруднительным. Так, по данным РИА «Рейтинг» в первом квартале 2018 года минимальное количество лет, за которые семья с одним ребенком со среднестатистической зарплатой в своем регионе сможет без привлечения заемных средств накопить на типовую квартиру площадью 54 квадратных метра в ценах начала 2018 года, откладывая для этой цели свободный остаток денежных средств после осуществления минимально необходимых трат для поддержания текущей жизнедеятельности, в 70 субъектах РФ превышает 4 года[1] (табл. 2).

Таблица 2

Группы субъектов РФ по доступности приобретения жилья в первом квартале 2018 года

Минимальное количество лет, необходимое семье с одним ребенком чтобы накопить на квартиру	Число субъектов РФ	Средняя стоимость типовой квартиры площадью 54 кв.м в группе на начало 2018 года, млн. руб.
Менее 2 лет	2	2,7
2-4 года	12	2,2
4-6 лет	41	2,3
6-8 лет	16	2,3
8-10 лет	6	2,4
10 лет и более	7	2,5

Приведенные результаты позволяют оценить только потенциальные возможности покупки жилья в регионе, поскольку фактические расходы российских семей обычно больше величины официального прожиточного минимума, используемой для расчёта свободного денежного остатка. В сравнении с 2017 г. отмечается определенное повышение доступности жилья, обусловленное опережающими темпами роста номинальной начисленной заработной платы и суммы вкладов физических лиц по сравнению с темпами роста стоимости квадратного метра типовой квартиры на вторичном рынке (6,6% против 2% соответственно по итогам 2017 г.). Однако в регионах единой динамики не наблюдается, а ипотечные возможности населения хоть и растут, но все еще существенно отстают от ожиданий. Так, по данным того же РИА «Рейтинг» доля семей, для которых доступно приобретение квартиры в ипотеку, в 2017 году составляла 25,8% при расходах на ипотечный кредит на уровне 70% ежемесячных денежных доходов от трудовой деятельности, скорректированных на прожиточный минимум, установленный в регионе[2]. Фактически же доля домохозяйств, оплачивающих аренду или ипотечный кредит по основному жилью по итогам КОУЖ-2018, составляет 12,0%, что и является актуальной оценкой возможности населения улучшать жилищные условия[3].

Ограниченный набор инструментов политики повышения жилищной обеспеченности населения, приоритет в отношении приобретения гражданами жилья в собственность (реализованный, в частности, при проведении бесплатной приватизации жилищного фонда и формирования слоя «бедных собственников») привел к игнорированию на протяжении ряда лет другого инструмента улучшения жилищных условий – формированию рынка доступной аренды. Основной характеристикой жилищного фонда России является высокая доля жилья в частной собственности – более 90% на конец 2017 года. 86% жилых помещений используется для проживания собственниками[4]. Объем арендного жилья в рыночном сегменте оценивается в 7%, в секторе социальной некоммерческой аренды – также не более 7%. Цивилизованный рынок коммерческой аренды на данный момент практически не сформирован, что снижает юридическую защищенность арендатора и собственника.

Предоставление жилых помещений по договорам социального найма перестало быть приоритетом в жилищной политики в силу ограниченности площади государственного и муниципального жилищного фонда, высокой степени его износа, ветхого и/или морально устаревшего

[1] Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья. 2018. Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] http://riarating.ru/regions/20180703/630098998.html

[2] Там же.

[3] Комплексное наблюдение условий жизни населения 2018 года / Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ18/index.html

[4] Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf

состояния. Сектор долгосрочного некоммерческого найма жилья, поддерживаемый государством и муниципальными образованиями (инструментом которого является договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, определенный в ст.ст. 92.1-92.20 ЖК РФ), позволяющий создать условия для улучшения жилищных условий населения с невысокими доходами, также отсутствует.

Таким образом, среди существующих в мировой практике возможных способов улучшения жилищных условий граждан (рис. 1) в России получили преимущественное распространение модели чисто рыночного характера и модели социального жилья для малоимущих [2].



Рис. 1. Возможные способы улучшения жилищных условий граждан с различным уровнем доходов

Однако ни в одной стране не отмечена ситуация, когда объем социального жилья соответствует количеству домохозяйств, не имеющих возможности приобрести жилье самостоятельно. Существуют разнообразны модели строительства и предоставления жилья для смей с ограниченными средствами, но нуждающимися в относительно небольшой поддержке при улучшении жилищных условий. В России данные промежуточные модели только начинают внедряться в жилищную сферу. Достигнутые объемы жилищного строительства, сформированный спектр инструментов повышения уровня жилищной обеспеченности населения недостаточны для удовлетворения потребностей граждан в данной сфере. В сочетании с проблемой недостаточно благоустроенного жилищного фонда, физически и морально изношенного, не отвечающего современным требованиям к типу и качеству как самого жилища, так и окружающей его среды, жилищный вопрос приобретает дополнительные характеристики.

Еще в 2015 году число отдельных квартир и жилых домов в России превысило количество семей; таким образом, теоретически каждая семья может жить в отдельной квартире или доме. Однако фактическое распределение жилой площади показывает, что почти 80% домохозяйств из первой группы с наименьшими доходами имеет обеспеченность жильем менее среднего значения по стране – 25 кв.м, аналогичный показатель для домашних хозяйств с наибольшими доходами составляет 42%. Кроме того, согласно демографии домов, более 60% составляют одно- и двухкомнатные квартиры. При этом в подобных квартирах фактически одна комната или вообще единственная комната (в случае однокомнатной квартиры) является как общим пространством для всех проживающих, так и жилой (личной) территорией для части семьи. По уровню обеспеченности комнатами Россия заметно отстает от других государств – членов ОЭСР. По подсчетам ОЭСР, в России этот показатель составляет 0,9 комнаты на человека, в то время как в странах ОЭСР данный показатель в два раза больше и равняется 1,8.

В настоящее время в многоквартирных домах, построенных в 1970 году и ранее, проживает более 30% домохозяйств. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда в 2017 г. составил 2,4%. В 42 субъектах РФ, согласно данным мониторинга оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти, значение показателя выше среднероссийского, а в ряде регионов (Республики Дагестан, Ингушетия, Тыва, Якутия, Ямало-Ненецкий автономный округ) составляет более 10%. Очевидно, что общая площадь ветхого и аварийного жилья при значимости всех принимаемых мер ликвидации аварийного жилищного фонда, более чем в 2 раза превышает уровень 1990-х годов.

Данное обстоятельство стало следствием общего снижения инвестиций в жилищную сферу на протяжении ряда лет и их специфической структуры, в которой преимущественный удельный вес занимали инвестиции в увеличение объемов жилищного фонда. Практически на протяжении всех послевоенных лет (за исключением периода середины 1940-х – начала 1950-х годов) в стране наблюдался дефицит капитальных вложений в восстановление имеющегося жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры. Несмотря на достигнутые в последние годы высокие показатели расселения аварийного жилья и проведения капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) , существующие темпы остаются недостаточными.

Создание и обеспечение функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах стало одним из наиболее существенных достижений государственной политики в жилищной сфере в последние годы. С 2014 года субъектами Российской Федерации сформированы механизмы, обеспечивающие долгосрочное планирование и финансирование проведения капитального ремонта МКД, основанные на уплате собственниками помещений ежемесячного обязательного минимального взноса на капитальный ремонт в отношении многоквартирных домов, включенных в соответствующие региональные программы. За период с 2016 по 2018 год согласно информации, размещенной в ГИС ЖКХ, капитальный ремонт был проведен в 9209 домах с общим числом выполненных работ более 15 тыс. на сумму более 320 млрд. руб. Однако количество многоквартирных домов, по которым осуществлены принятые по актам работы в отчетном периоде, по сравнению с общим количеством домов в краткосрочных планах программ капитального ремонта составляет в среднем 10-15% за указанный период. Очевидно, что объемы работ в сравнении с технико-эксплуатационными характеристиками зданий недостаточны. Дефицит восстановительных инвестиций в данной сфере, накапливавшийся на протяжении многих дет, только в 2012 г. оценивался экспертами в 22,6 трлн руб., или 36% ВВП, а разрыв межу накопленным дефицитом и текущей потребностью в таких инвестициях – в 23 раза.

Значительная часть жилищного фонда страны не удовлетворяет потребности населения не только по технико-эксплуатационным характеристикам, но и по уровню благоустройства, особенно в сельской местности. Удельный вес жилищного фонда, обеспеченного различными видами коммунальной инфраструктуры составляет на конец 2017 года: водопроводом – 82% (в городской местности – 91%, в сельской местности – 59%), водоотведением – 78% (89 и 49% соответственно), отоплением – 86% (93 и 68%), горячим водоснабжением – 69% (82 и 35%). По-прежнему сохраняются существенные территориальные различия в уровне благоустройства.

Вместе с тем качество жилищного обеспечения населения в настоящее время нельзя измерять исключительно параметрами площади и степени благоустройства жилища. Современные жилищные стандарты определяют необходимость отдельного проживания каждого домохозяйства, оптимального числа комнат в жилище (при наличии общей комнаты), обеспечения коммунальными услугами высокого качества, средствами коммуникации и т.д. Общепризнанно, что жилая застройка должна характеризоваться не просто наличием объектов социально-бытовой и транспортной инфраструктуры, но их соразмерным расположением, доступностью для лиц с ограниченными возможностями, безопасностью, комфортностью, соответствием эстетическим требованиям и т.д.

Оценка домохозяйствами прилегающей территории по результатам КОУЖ-2018 свидетельствует о несоблюдении даже большей части количественных параметров. Так, отсутствие оборудованных детских площадок указали 30,6% домохозяйств (из них 50,4% проживающих в сельской местности), спортивных площадок – 69,4% (80,8% соответственно), контейнеров для сбора мусора – 18,5% (37,8% соответственно).

Реформа в сфере управления жилищным фондом на основе провозглашенного принципа выбора собственниками помещений в многоквартирных домах (МКД) способа управления привела на практике к закреплению большей чести домов за управляющими организациями, многие из которых фактически являются реорганизованными муниципальными жилищными организациями [3]. По состоянию на апрель 2019 г. в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) размещены сведения о способах управления 1370881 МКД, из которых 599564 (43,7%) управляется управляющими организациями, 49048 (3,6%) – ТСЖ, ЖСК, ЖК или иными кооперативами, 122038 (8,9%) выбрали непосредственное управление. В отношении остальных домов (600231 МКД, что составляет более 43%) способ управления не выбран, либо соответствующая информация не размещена в системе. Дуализм товарищества собственников жилья как формы самоуправления собственников помещений в многоквартирном доме и одного из способов управления мог способствовать развитию активности и ответственности собственников, повышению качества управления МКД, уровня удовлетворенности граждан качеством

и стоимостью услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Однако ожидания в данном вопросе не оправдались: товарищество собственников жилья не стало преобладающим институтом управления МКД в силу сложности правового регулирования деятельности жилищных объединений, пассивности и недостаточной подготовленности собственников помещений. Конкурентоспособность данного сектора для частного бизнеса также невысока по ряду причин. При этом показателен факт, что в условиях отсутствия должного опыта управления объектами общего имущества МКД развитие самоуправления в данной сфере может привести к снижению качества содержания жилищного фонда, возрастанию уровня его износа. Так, при среднем проценте износа МКД по РФ по состоянию на апрель 2019 года 31,9% износ МКД, управляемых непосредственно собственниками составляет 41,4%.

Расходы домашних хозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг являются важнейшим видов потребительских расходов и занимают в их общей структуре 10,9% в 2017 году (28,1% в общих расходах на оплату услуг). Важнейшей составляющей государственной и муниципальной политики в данной сфере остается финансирование текущих расходов на поддержку потребления жилищно-коммунальных услуг, включающее финансирование неадресных категориальных льгот и адресные субсидии гражданам с низкими доходами.7,2% семей являлись получателями субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг; средний размер субсидии в 2017 году составил 1456 руб. Всего же социальная поддержка была предоставлена 35,1 млн. граждан на общую сумму 292,5 млрд. руб.

Таким образом, анализ современного состояния жилищной сферы РФ с позиций возможностей улучшения жилищных условий населения свидетельствует о наличии и развитии следующих тенденций:

– улучшение жилищных условий на рыночных условиях без государственной поддержки доступно лишь небольшой части семей с наиболее высокими доходами;

– вне государственной жилищной политики остались группы населения, доходы которых не позволяют им приобрести жилье даже с использованием мер поддержки в собственность или использовать иные способы улучшения жилищных условий;

– приоритет расходов бюджета на поддержку спроса на рынке жилья направляется на поддержку приобретения жилья в собственность граждан (путем предоставления субсидий, использования материнского (семейного) капитала, финансирования системы жилищного обеспечения военнослужащих и др.), что снижает возможности развития иных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан (найма жилья, жилищно-строительной кооперации и т.д.);

– преобладающая часть инвестиций в производство жилищных благ, в том числе бюджетных, направляется на строительство дополнительного жилищного фонда; объем вложений в капитальный ремонт многоквартирных домов и изношенных сетей отстает от текущей потребности;

– достигнутые объемы жилищного строительства необходимость восстановления и/или замещения аварийного, ветхого и морально устаревшего и недостаточно благоустроенного жилищного фонда не могут удовлетворить высокий спрос населения на жилье, особенно с учетом современных требований к качеству жилья и городской среды;

– проблемой также является высокий уровень износа сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения при остром дефиците источников инвестиций для их замены и модернизации, причем повышение тарифов не может служить таким источником из-за негативных социально-экономических последствий [4].

Указанные выше факторы развития жилищной сферы, вызовы и угрозы делают основной целью жилищной политики в России не наращивание объемных показателей (увеличение годовых объемов жилищного строительства, жилищной обеспеченности населения и т.д.), а повышение качества жилищного обеспечения граждан с различным уровнем доходов, потребностей, местом проживания, стадией жизненного цикла семьи и др. Основным стратегическим приоритетом, необходимым для достижения данной цели, является развитие различных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан и расширение и дифференциация мер соответствующей жилищной политики.

Необходимо смещение акцентов в данном вопросе от тотального приоритета приобретения жилья в собственность как ключевого способа улучшения жилищных условий до стимулирования развития секторов жилья наемного жилья, включая коммерческий, некоммерческий и социальный наем жилья; развития жилищной кооперации и различных форм объединений граждан в сфере жилищного строительства. Полноценное удовлетворение жилищных потребностей невозможно без повышения качества городской среды для обеспечения комфортной среды

жизнедеятельности человека, в первую очередь путем реконструкции, модернизации и повышения благоустройства ветхой и устаревшей жилой застройки, капитального ремонта многоквартирных домов, расселения признанного непригодным для проживания жилищного фонда, организации эффективного управления жилищным фондом, развития форм самоуправления в данной сфере.

Динамика развития жилищно-коммунальной сферы в ближайшие годы и в перспективе будет определяться воздействием ряда факторов, в том числе скоординированностью действий органов государственной власти и местного самоуправления и согласованностью государственной и муниципальной политики. Государственная (муниципальная) политика в ЖКХ должна быть объективно обусловлена как макроэкономическими предпосылками развития, так и представлениями о социальной справедливости в обеспечении доступным жильем и качественными коммунальными услугами для всех слове населения [5].

Стратегические цели и задачи жилищной политики в РФ в последнее время характеризуются достаточной степенью согласованности в различных документах стратегического планирования как в сфере целеполагания, так и программирования и планирования. На современном этапе развития перспективы развития жилищной сферы определяются:

– Государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная Постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. N 1710, которая с 2018 г. переведена на проектное управление с выделением приоритетных проектов: «Ипотека и арендное жильё», «Обеспечение качества жилищно-коммунальных услуг», «Формирование комфортной городской среды»;

– Указом Президента от 07.05.2018 N 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», в котором в качестве одной из стратегических целей социально-экономического развития РФ установлено улучшение жилищных условий населения не менее 5 млн. семей ежегодно;

– Стратегией развития жилищной сферы РФ на период до 2025 года, носящей в основном концептуальный и рекомендательный характер.

Значение целевых индикаторов указанных документов представлено на рис. 2.

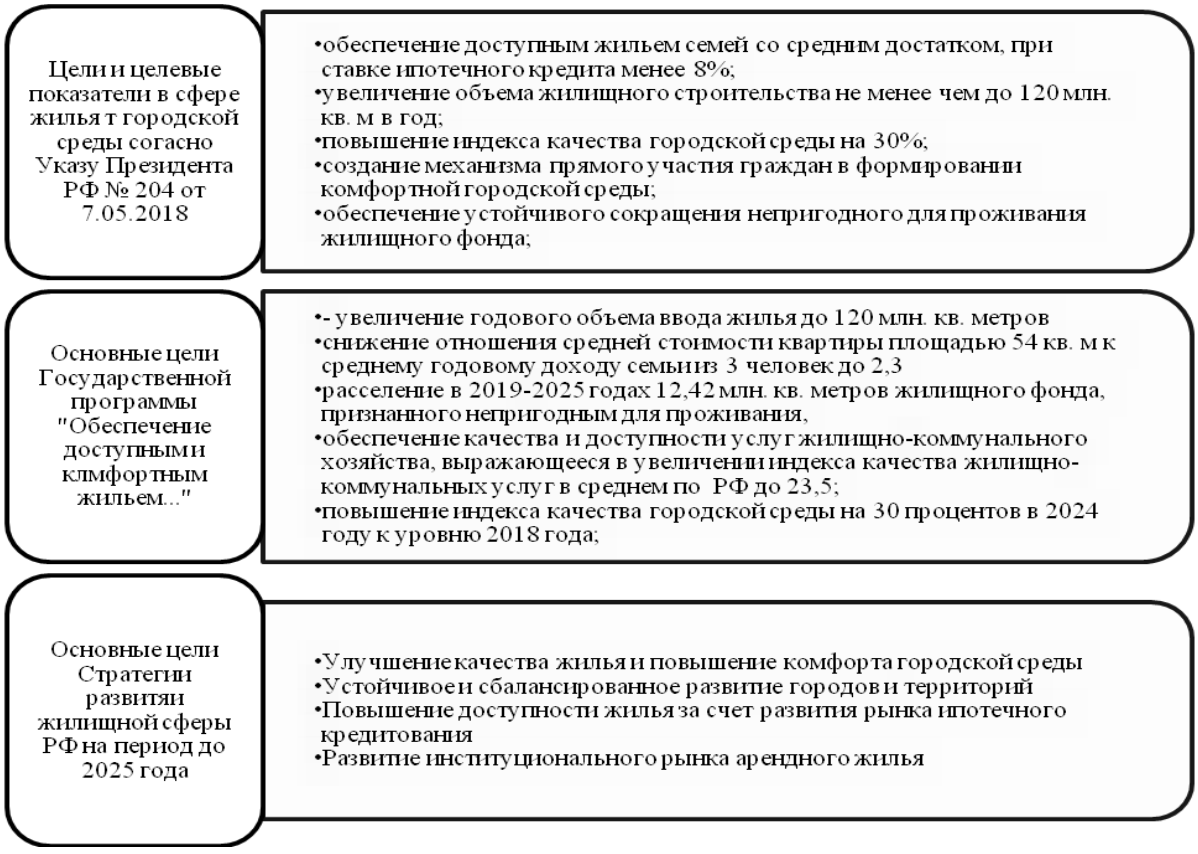


Рис. 2. Целевые индикаторы жилищной политики государства

Очевидно, что такое содержание государственной политики в жилищной сфере способно в перспективе создать механизмы для решения указанных проблем, поскольку максимально ориентировано на создание дифференцированного спектра мер улучшения жилищных условий для различных групп населения (путем приобретения жилья в собственность с помощью ипотечных или собственных средств, найма жилья на коммерческих или некоммерческих условиях, социального найма и др.), улучшение состояния среды жизнедеятельности человека в поселениях разных типов, повышение качества жилищного фонда, степени его благоустройства, качества коммунальных услуг.

Литература

1. Управление в социальной сфере: монография. Под ред. Т.В. Игнатовой, С.П. Кюрджиева. Ростов-на-Дону: Изд-во ЮРИУ РАНХиГС, 2018. 200 с.
2. *Косарева Н.Б., Полиди Т.Ж., Пузанов А.С., Ясин Е.Г.* Новая жилищная стратегия / Электронный ресурс [Режим доступа: свободный] http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/4110_import.pdf
3. *Кюрджиев С.П., Величко А.Н.* Реформа ЖКХ: проблемы и поиски решений. Ростов н/Д: Редакционно-издательский центр ЮРИУ РАНХиГС, 2015. 64 с.
4. *Кирсанов С.А., Кюрджиев С.П., Хрипун В.И.* Повышение эффективности предоставления жилищных и коммунальных услуг в России: монография. Ростов н/Д: Изд-во ЮРИФ РАНХиГС, 2013. 280 с.
5. *Сидорина О.В.* Государственная жилищная политика: понятие и цели реализации // Государственная служба. 2014. № 2. С. 28 – 32.

***Mashchenko Yulia Aleksandrovna*,** Candidate of Economic Science, Docent of Chair of Economy, Finance and Nature Use, South-Russian Institute of Management – branch of Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (70/54, Pushkinskaya St., 344002, Rostov-on-Don, Russian Federation). E-mail: yulia-maschenko@yandex.ru

IMPROVING THE QUALITY OF HOUSING SERVICES AS A STRATEGIC DIRECTION OF STATE SOCIO-ECONOMIC POLICY

Abstract

The article assessed the state and structure of the housing stock of the Russian Federation, analyzed the main parameters of the housing conditions of the population, and the existing ways to improve. The necessity of improving the state policy in this area is shown, the actual content of the strategic approach to solving the problem of improving the quality of housing for citizens is determined.

Keywords: *housing stock, housing supply, housing policy, tariffs, social policy, policy, social and economic policy, capital investments, housing market.*

References

1. Upravlenie v social'noj sfere: monografiya. Pod red. T.V. Ignatovoj, S.P. Kyurdzhieva. Rostov-na-Donu: Izd-vo YURIU RANHiGS, 2018. 200 p.
2. Kosareva N.B., Polidi T.ZH., Puzanov A.S., YAsin E.G. Novaya zhilishchnaya strategiya / Elektronnyj resurs [Rezhim dostupa: svobodnyj] http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/4110_import.pdf
3. Kyurdzhiev S.P., Velichko A.N. Reforma ZHKKH: problemy i poiski reshenij. Rostov n/D: Redakcionno-izdatel'skij centr YURIU RANHiGS, 2015. 64 p.
4. Kirsanov S.A., Kyurdzhiev S.P., Hripun V.I. Povyshenie effektivnosti predostavleniya zhilishchnyh i kommunal'nyh uslug v Rossii: monografiya. Rostov n/D: Izd-vo YURIF RANHiGS, 2013. 280 p.
5. Sidorina O.V. Gosudarstvennaya zhilishchnaya politika: ponyatie i celi realizacii // Gosudarstvennaya sluzhba. 2014. № 2. P. 28 – 32.