**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. Особенности реализации государственной жилищной политики

* 1. Понятие государственной жилищной политики
	2. Основные цели, принципы и задачи государственной жилищной политики
	3. Государственное регулирование жилищной сферы

ГЛАВА 2. Анализ и оценка государственной жилищной политики на федеральном и региональном уровне

* 1. Законодательные основы реализации государственной жилищной политики
	2. Региональные особенности реализации государственной жилищной политики

2.3 Особенности и проблемы реализации жилищной политики Санкт-Петербурга

ГЛАВА 3. Проектные рекомендации по совершенствованию жилищнойполитики

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Список используемой литературы

Приложения

**ВВЕДЕНИЕ**

Преобразования, осуществляемые в России в последнее десятилетие, кардинально изменили облик страны, ориентиры общественного развития, внесли существенные изменения в социальную структуру общества. Радикальные реформы, признанные повысить уровень жизни населения, главным образом за счёт движения к рыночной экономике западного образца, оказались сопряженными со многими негативными последствиями, с обострением всех социальных проблем, в том числе и жилищной.

Жильё является одним из главных оснований бытия человека, его жизнедеятельности. Для того чтобы, вести здоровый образ жизни, полноценно трудиться, растить детей, приобретать и обновлять знания человек должен иметь, прежде всего, жильё, доступ к ресурсам: социальным, экономическим, политическим духовным и т.д., позволяющим ему вести достойное существование. Без учёта данных факторов любые реформы, в том числе и жилищная, обречены на провал. Этим, в первую очередь, обусловливается актуальность избранной темы, ее научная и практическая значимость.

Актуальность темы исследования определяется современным этапом развития российского общества, проведением социально-политических и экономических преобразований в условиях перехода к экономике рыночных отношений. Происходят коренные изменения в экономической и политической сферах российского общества.

Жилищная политика как социальное явление, как часть процесса современных преобразований в обществе осуществляется с большими трудностями и сопровождается нередко не спрогнозированным тяжелейшим кризисом, охватывая все сферы реформируемой социальной жизни. Это, в свою очередь, обусловливает актуальность исследования жилищной политики как важнейшей из проблем социальной жизни человека, удовлетворения его потребностей, прежде всего, в жилье.

В России жилищный вопрос всегда был и остаётся актуальным. Этому способствует ряд факторов: дефицит ресурсов для расширенного воспроизводства жилья, отсутствие денег у абсолютного большинства населения, постоянный приток в Россию беженцев и вынужденных переселенцев из стран ближнего зарубежья и «горячих точек», продолжающаяся урбанизация и рост городов и т.д.

К наиболее важным факторам, определяющим актуальность дипломного проекта, относятся:

* Недостаточная разработанность теоретико-методологического обоснования социологического анализа жилищной политики в России;
* Потребность в выработке скоординированных эффективных мер в реализации жилищной реформы;
* Необходимость более четкого обоснования и законодательного регулирования региональных жилищных программ.

**Целью** **дипломного проекта** является выявление объективных возможностей формирование единой приоритетной государственной социальной жилищной политики, раскрыть ее сущность, тенденции развития, определить перспективы и пути решения задачи обеспечения населения России жильем на современном этапе развития российского общества.

В соответствии с целью дипломного проекта поставлены и решаются следующие **задачи**:

1. Проанализировать особенности реализации государственной жилищной политики;
2. Раскрыть понятие, основные цели, задачи и принципы государственной жилищной политики;
3. Рассмотреть законодательные основы реализации государственной жилищной политики;
4. Выявить региональные особенности реализации государственной жилищной политики;
5. Определить особенности и проблемы реализации жилищной политики Санкт-Петербурга;
6. Охарактеризовать жилищную политику Санкт-Петербурга ;
7. Рассмотреть варианты оказания государственной поддержки в улучшении жилищных условий очередникам, состоящим на учете в улучшении жилищных условий или на учете в качестве нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий;
8. Исследовать функционирование целевых программ Санкт-Петербурга, которыми пользуются очередники , выявить их сущность и рассмотреть количественные характеристики реализации целевых программ Санкт-Петербурга.

**Объект исследования** – основные направления жилищной политики в современных условиях.

**Предмет исследования** – факторы и тенденции реализации жилищной политики в условиях реформирования российского общества.

**Методы исследования** - системный подход, анализ документов, общелогические методы.

Жилищная политика во все времена и во всем мире была одной из самых сложных, социально-противоречивых и социально-приоритетных проблем. В период сложившегося в настоящее время кризиса в стране очень тяжело заранее спрогнозировать развитие жилищной политики. Хотя это необходимо для того, чтобы исключить негативные последствия, трудности в разрешении жилищного вопроса. Отсутствие прогноза затрудняет решение проблем жизнедеятельности людей, зависящих от жилищно-бытовых условий. Таким образом, анализ жилищной политики не только на федеральном, но и на региональном уровне усиливает актуальность темы дипломного проекта.

**ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ**

**1.1 Понятие государственной жилищной политики**

Одним из важнейших направлений социально-экономических преобразований в стране является реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для проживания и жизнедеятельности человека. Стратегической задачей функционирования данной отрасли является создание условий для устойчивого и эффективного экономического оборота жилищного фонда, в рамках которого удовлетворяются жилищные потребности граждан, поддерживаются и развиваются стандарты качества строительства и содержания жилья, воспроизводятся положительные импульсы для развития других секторов.

Существует много определений понятия «жилищная политика». Следует отметить некоторые из них:

* Под **жилищной политикой** в целом понимается совокупность целей и способов действий по их реализации, формируемых органами власти и управления и отражающих наиболее предпочтительные направления развития жилищной сферы.
* Под **жилищной политикой** понимается деятельность государства и муниципальных образований, направленная на обеспечение граждан Российской Федерации качественным жильем как путем прямого участия в строительстве или субсидирования приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы.
* **Жилищная политика** представляет собой совокупность мер, направленных на создание условий и упорядочение процессов, обеспечивающих возможность свободного выбора, способа удовлетворения индивидуальных жилищных потребностей всех категорий населения, имеющих различные доходы.

Второе определение в большей степени раскрывает сущность жилищной политики государства и дает более точную оценку направлениям, которые включает в себя государственная жилищная политика. Конечно, это далеко не все направления, которые реализуются, как на федеральном, так и на региональном уровне, их гораздо больше, но в этом определении довольно четко отражена специфика деятельности государства в жилищной сфере.

Жилищная сфера в настоящее время находится в состоянии переходного периода, характеризующегося поворотом от административно-распределительной и централизованно-управляемой системы к открытой, свободной, основанной на превращении жилища в товар, на самостоятельном взаимодействии хозяйствующих субъектов, повышении статуса потребителя жилья, удовлетворении потребностей населения в жилье на основе спроса и предложения.

Несмотря на трудности выработки и принятия хозяйственных решений, жилищная сфера начала активное движение в сторону формирования рынка жилья и быстро адаптируется к рыночным принципам.

Для того чтобы выработать наиболее верную жилищную политику, необходимо понять, каких целей требуется достичь и какой должен быть инструментарий (метод) достижения желаемых результатов. При этом нужно также располагать достаточным количеством действенных политических документов и иметь представление об их эффективности и, в первую очередь, о степени воздействия предлагаемых механизмов для достижения цели и быстродействия.

На федеральном уровне в настоящее время ставится задача достижения жилищной обеспеченности 18 - 20 кв. м общей площади на одного гражданина, для этого необходимо решить множество подцелей в увязке с временными факторами.[[1]](#footnote-1)

В условиях развития рынка жилья, предполагающего наиболее полное удовлетворение жилищных предпочтений населения, можно формулировать множество целей, определяющей процесс, связанный с принятием государством стратегического курса решения жилищной проблемы, сформулированного в Конституции РФ.

Следует понимать при этом, что ни один из известных законодательных документов не имеет прямого контакта с целями в современных условиях. Об этом свидетельствует та реальная практика с обеспечением населения жильем в условиях становления рынка, когда провозглашенные политические и законодательные документы содержат инструменты достижения цели, а развитие жилищной системы зависит, в первую очередь, от строительного производства, уровня доступности цен на жилье для населения и т.д.

Население привыкло к максимальной социальной опеке со стороны государства и другой более жесткий вариант может принести к социальным конфликтам.

Представляется, что в условиях экономики переходного периода формирование жилищной политики должно рассматриваться как совокупность классических теорий рынка жилья, дополненная, что чрезвычайно важно, анализом особенностей трансформационных процессов в каждом из регионов, а также рядом гипотез (или механизмов), подтвержденных в процессе их реализации практикой. Поэтому важно критически анализировать все составляющие жилищной политики в развитых капиталистических странах.

Одной из важнейших характеристик жилищной политики выступает участие (активность) государства.

Классифицируя степень воздействия государства на экономику, можно выделить четыре основных способа влияния государства на жилищную политику и систему в целом.

1. *Непосредственное обслуживание.* Здесь, очевидно, следует отметить систему технического обслуживания и содержания жилищного фонда, которая, получая значительную роль дотаций из местных бюджетов, по существу является государственной.
2. *Регулирование и контроль.* Государство регулирует развитие частного предпринимательства в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения, конкурсного привлечения для выполнения отдельных функций. Регулирование также необходимо в сфере инженерной инфраструктуры, где имеет место монопольный характер производства (водоснабжение, энергоснабжение, транспорт и т.д.). Государственные органы разрешают таким организациям получать разумную прибыль, но ограничивают их возможности повышать цены, поскольку общество зависит от предоставления такого рода услуг.

3. *Стабилизация и развитие.* Государственные органы пытаются удержать под контролем резкие колебания строительного производства от роста к спаду, устанавливая льготные налоговые условия, формируя соответствующее, адекватное рынку правовое обеспечение, осуществляя расходы на жилищное строительство и инженерную инфраструктуру.

4. *Прямое воздействие.* Государство осуществляет социальную поддержку в виде жилищных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а также приобретение и строительство жилья через программы адресной помощи малоимущим, военным, мигрантам.

Вместе с тем необходимо подчеркнуть, что значительная роль форм участия государства проявляется в издании законов и распорядительных документов, создающих предложения или запреты. Эта деятельность имеет большое результативное влияние на развитие жилищной политики.

Анализируя объемы государственных расходов на развитие жилищной сферы, можно сделать вывод о смещении акцентов: на региональном уровне повышается экономическая самостоятельность решений социальных задач и в том числе жилищной проблемы. На федеральном уровне приоритетным направлением становится формирование законодательно-правовой базы по принципиальным подходам к реализации жилищной политики.

На цели и задачи жилищной политики крупного города объективно влияют масштабы и структура ресурсов: производственная, социальная и инженерная инфраструктура, местная строй-индустрия и промышленность строительных материалов, трудовые, природные и, что в современных условиях наиболее важно, финансовые источники, степени развития рыночных механизмов.

В зависимости от финансово-экономических, градостроительных, демографических,фондовых и других факторов, жилищная политика крупного города может иметь различные целевые установки: приоритетное развитие жилищного строительства, повышение доли реконструируемого жилья, активный или замедленный снос не подлежащего амортизации жилья,соотношение жилой площади, реализуемой на бесплатной и коммерческой основе, развитие приватизационных процессов и т.д. Если цели жилищной политики можно считать выявленными, то определяется характер активной политики в рамках процесса перехода к рынку.

В результате реализации жилищной реформы в России, в некоторых регионах, удалось стабилизировать жилищное строительство, изменить структуру жилищного фонда по формам собственности в направлении увеличения частного жилья, активизировать приток внебюджетных инвестиций. При этом важнейшим направлением жилищной политики явилось создание правовой основы, регулирующей все направления деятельности органов государственной власти в области жилищного законодательства.

Одной из главных задач текущего периода является обеспечение нуждающихся в улучшении жилищных условий, состоящих на учете и имеющих менее 10 кв. м общей площади на человека.

Предоставление безвозмездных субсидий позволяет реализовать альтернативные варианты обеспечения очередников жильем.

Вместе с тем, уровень имущественного положения семей не позволяет многим из них реализовать право на субсидии - приобрести жилье.

Высокий уровень рыночных цен на недвижимость, а также себестоимости строительства жилья требует создания интегрированной системы жилищного финансирования, основанной на использовании как личных средств очередника, так и жилищной субсидии. Данная схема приобретения жилья находит широкое распространение в муниципальных округах, и задача состоит в обработке механизма социальной поддержки.

Определяющим направлением, принципиально влияющим на проблему жилищного обеспечения граждан со средними доходами, выступает ипотечное кредитование. Местные органы власти регулируют развитие рынка ипотечных кредитов и взаимодействуют со всеми сторонами, участвующими в процессе жилищного кредитования: заемщиками, кредиторами и инвесторами, предоставляющими в той или иной форме денежные средства для строительства или приобретения жилья.

Реализация жилищной политики в новых условиях невозможна без создания единой общегородской автоматизированной информационной системы «Жилище», объединяющей действующие в жилищной сфере банки данных и содействующей на основе единых принципов их развитию и созданию новых систем, обеспечивающих государственные органы и коммерческие структуры оперативной достоверной информацией о рынке жилья.

Создание такой системы обеспечит принятие более обоснованных управленческих решений при формировании жилищной политики в направлении реализации следующих задач:

* защиты прав собственности на недвижимость;
* определения оценки стоимости недвижимого имущества;
* регистрации учета и отчетности по совершению операций с недвижимостью;
* контроля за взиманием налогов в жилищной сфере;
* учета данных спроса и предложения на жилье при проектировании и строительстве квартир,
* защиты прав инвесторов и регулирования структурных объемов и пропорций жилой площади, реализуемой по коммерческим ценам, и муниципального жилья, распределяемого бесплатно или на льготных принципах, и т.д.

*В заключение краткого анализа направлений жилищной политики и механизмов ее реализации следует отметить, что, взаимообусловливая и взаимодополняя, они создают конкурентную среду.*

*Государственная жилищная политика является важной составной частью социально-экономических преобразований в России и одним из главных направлений деятельности государственных органов. В процессе перехода к рыночной экономике содержание данной деятельности составляет реформирование жилищного сектора, центральное место в котором принадлежит реформе жилищной сферы.*

**1.2 Основные цели, принципы и задачи государственной жилищной политики**

Сегодня стала настоятельно необходимой национальная жилищная политика. Её общегосударственный характер и программные установки предопределяются тем, что достижение жилищной обеспеченности отдельных граждан требует одновременного решения общественных задач: организации системы расселения, проработки её региональных аспектов, формирования современной жилой среды, обеспечения коммуникаций, экологических условий и природоохранных мероприятий.

Поскольку жилье – это самое дорогостоящее благо, и достижение современных удобств предполагает высокий уровень развития соответствующей инфраструктуры и отраслей строительного комплекса, принятие продуманной государственной программы строительства и общедоступной системы предложения жилья является обязательным условием достижения нормальной жилищной обеспеченности. В этой программе должны быть осмыслены многообразные пути удовлетворения жилищных потребностей, которые заведомо будут неодинаковыми для отдельных групп населения в зависимости от их социально-демографических характеристик (возраста, семейного положения, здоровья), рода занятий и профессии, проживания в городских и сельских поселениях, экономического положения, образования и культуры и т.д.

Жилье служит важным фактором стабилизации и устойчивого развития общества.

Неотъемлемым ***принципом*** политики должна быть ***общая доступность*** удовлетворения жилищных потребностей на основе создания разнообразных форм предложения и кредитования жилья для дифференцированного его приобретения в соответствии с экономическим и социальным положением семей и отдельных граждан.

В иерархии жизненных потребностей людей жилище находится на одном из первых мест. Жилищные условия являются существенным фактором формирования личности, утверждения человеческого достоинства, сохранения здоровья, самореализации в трудовой и духовной сфере.

Во всем мире выработаны и действуют (в развитых странах более полувека) единые принципы государственной жилищной политики. Главные среди них – два следующие:

* Во-первых, любой человек может получить на доступных основаниях долгосрочную ссуду (и\или субсидию) для приобретения собственного жилья; для неплатежеспособных строится государственное и муниципальное жилье, предоставляемое на правах найма;
* Во-вторых, уровень текущей платы за коммунальные услуги находится под контролем центральных или местных органов власти, которые, с одной стороны, следят за обоснованностью устанавливаемых тарифов фирмами, предоставляющими коммунальные услуги, с другой стороны. Дотируют квартплату отдельным категориям жильцов по имущественным показаниям.[[2]](#footnote-2)

Активное участие государства и местного самоуправления в решении проблемы обеспечения граждан жильем предусмотрено Конституцией Российской Федерации, и служит реализацией гарантированного права на жилище. Реализация жилищных прав является одной из важнейших составляющих прав и свобод человека и гражданина. Статья 40 Конституции Российской Федерации относит право на жилище к числу основных прав человека и гражданина. Согласно статье 17 Конституции Российской Федерации основные права и свободы человека и гражданина неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Право на жилище не может быть ограничено даже в условиях чрезвычайного положения (ст. 56). Конституция Российской Федерации предусматривает вполне определенные гарантии этого права на жилище, что делает его стабильным.[[3]](#footnote-3) Также статья 40 Конституции определяет следующие действия по реализации жилищной политики:

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

2. Малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Преамбула Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» установила *цели федеральной жилищной политики*:

* обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан;
* осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
* создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников);
* развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере;
* развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.

Закон также определил следующие *основные формы помощи* гражданам, не обеспеченным жильем:

* строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору [социального] найма;
* компенсации (субсидии) и льготы по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

Основными задачами государственной жилищной политики являются:

* + обеспечение соответствия объемов жилищного фонда потребностям населения и доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации;
	+ привлечение во все компоненты жилищной сферы внебюджетных финансовых ресурсов;
	+ создание набора механизмов жилищного финансирования, позволяющего каждой категории граждан решать свои жилищные проблемы в соответствии со своими возможностями и адекватно им сформированными потребностями;
	+ обеспечение массового строительства жилья на уровне 1 кв.м. на человека в год путем:
		- устранение правовых и административных барьеров в деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;
		- развития кадрового потенциала сферы строительства и управления жильем;
		- организации территориального планирования и проведения эффективной градостроительной политики, обеспечивающей сбалансированное развитие новых и ранее застроенных территорий путем обеспечения строительства инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры;
		- внедрения инноваций на рынке жилья, наиболее эффективных технологий строительства, управления и обслуживания жилья;
		- контроля соблюдения правил конкуренции и условий недискриминационного доступа к инфраструктуре и земельным ресурсам;
		- эффективной тарифно-ценовой политики в жилищной сфере;
* создание условий для приобретения собственного жилья широкими слоями населения (применяя различные способы снижения стоимости либо субсидирования приобретения жилья для отдельных категорий граждан);
* развитие сектора социального жилья;
* создание сектора наемного жилья;
* повышение комфортности проживания населения в жилищном фонде;
* обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья;
* расширение сферы частно-государственного партнерства в жилищной сфере;
* внедрение механизмов саморегулирования строительной деятельности и управления жилищным фондом;
* развитие механизмов страхования в жилищной сфере;
* совершенствование правовых основ деятельности по строительству, предоставлению и эксплуатации жилья;
* повышение эффективности системы контроля и надзора в строительном и жилищно-коммунальном комплексе путем совершенствования правовых основ функционирования системы контроля, установления требований к жилью, строительным материалам;
* развитие системы жилищного кредитования. [[4]](#footnote-4)

*Жилищная сфера – это не только экономика, но и, в большей степени, сфера социальной жизни общества. Обеспечивая одни из самых важных потребностей человека, она является неотъемлемой частью государственной политики в целом.*

**1.3 Государственное регулирование жилищной сферы**

Необходимость участия государства в процессе реформирования и обеспечения функционирования жилищно-коммунальной отрасли определяется тем, что она является сферой жизнеобеспечения российских граждан, то есть фактором, обуславливающим состояние национальной безопасности. Государство должно нести ответственность перед гражданами за результаты проводимой реформы.

Единой государственной политикой должны быть объединены функции: регулирования нормативно-правовой базы; бюджетной поддержки, тарифной и ценовой политики, обеспечивающих финансовую устойчивость ЖКХ; технической политики в ходе модернизации основных фондов отрасли, основанной на энергосберегающих технологиях; технической регламентации качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг; социальной защиты и социальных гарантий; формирования системы рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере и другие.

Важнейшими функциями государства являются:

* координация основных мероприятий реформы жилищной сферы с другими проводимыми реформами;
* обеспечение согласованности действий на федеральном, региональном и местном уровнях.

Во взаимосвязи с ходом и результатами реформы жилищной политики роль управления и регулирования, в общем объеме государственных функций, должна существенно уменьшиться, при сохранении на достаточно длительный период функций контроля и надзора.

Более высокой ступенью развития государственного регулирования является целевое программирование, т. е. комплексное использование в общих целях различных программ решения краткосрочных, среднесрочных и долгосрочных задач. В них определяется последовательность решения задач, обозначаются органы власти, ответственные за исполнение этих программ, указываются источники финансирования.

При разработке программ и осуществлении жилищной политики Российская Федерация следует проторенным курсом, учитывающим мировой опыт, тем более, что практически во всех странах с развитой рыночной экономикой реально осуществляются целевые программы подобного рода. Как правило, ответственными за целевое планирование и целевое программирование являются государственные учреждения, разрабатывающие программы и осуществляющие контроль за их реализацией. Программирование преобразований в жилищной сфере позволяет использовать все средства государственного регулирования, избежать противоречивости и несогласованности мероприятий отдельных государственных органов в центре и на местах.

Тем не менее, в период переходной экономики такие противоречия и несогласованности всегда неизбежны. Особенно в правовом оформлении политики и практики таких сложных сфер, как жилищная. Ведь в этой области за короткое время пришлось зачастую без каких-либо правовых прецедентов в отечественной практике создать около сотни актов и нормативных предписаний, касающихся многих тысяч позиций поведения самых разных субъектов права в различных направлениях их деятельности: жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства; землепользования и градостроительного регулирования; системы жилищного финансирования и создания инфраструктуры рынка жилья и т. д. По каждому из этих направлений были разработаны и приняты законы, в которых предусмотрены отдельные нормы, учитывающие рыночные изменения в жилищной сфере.

В силу такого обилия разработанных в короткое время законодательных актов, реализация федеральных целевых программ в жилищной сфере сталкивается с трудностями, создаваемыми противоречиями друг другу отдельных положений в этих законах. Особенно по таким позициям, как: *классификация жилищных фондов.*

Изменение государственной жилищной политики в рыночных условиях внесло в нее существенные коррективы. Если в Жилищном кодексе РСФСР выделялось четыре вида жилищных фондов (государственный, общественный, жилищно-строительных кооперативов и индивидуальный), то Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», положив в основу классификации жилищных фондов их принадлежность к тому и иному виду собственности, выделил шесть разновидностей:

* Частный жилищный фонд - фонд, находящийся в собственности граждан и находящийся в собственности юридических лиц;
* Государственный жилищный фонд - ведомственный фонд, находящихся в хозяйственном ведении федеральных государственных предприятий, учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности; фонд, находящийся в собственности республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, а также ведомственный фонд, принадлежащий соответствующему субъекту федерации;
* Муниципальный жилищный фонд, находящийся в собственности районов, городов, входящих в административно-территориальные образования, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий и учреждений;
* Общественный жилищный фонд, состоящий в собственности общественных организаций.

Между тем практика в жилищной сфере создала такую разновидность жилищного фонда как жилищный фонд смешанной формы собственности, состоящий в совместной или долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности.

Некоторая правовая несбалансированность одновременно действующих законодательных актов в части классификации жилищных фондов ни к чему, кроме правовой путаницы, в дебрях которой способны разобраться лишь высококвалифицированные профессионалы, привести не может. Она осложняет практику государственных органов, особенно регионального и муниципального уровней. Предстоит законотворческая работа по приведению жилищного законодательства к нормам Гражданского кодекса РФ с тем, чтобы принадлежность, порядок владения, пользования и распоряжения жильем соответствовали гражданскому законодательству.

Основным требованием к государственному регулированию и поддержке воспроизводства основных жилых фондов является комплексность и полнота мер и понимание действий во всех составляющих жилищной сферы. Основная роль государства при этом сводится к созданию необходимых условий для функционирования финансового механизма, включая принятие соответствующих законов, внесение изменений в действующее законодательство, первоначальную финансовую поддержку рыночных институтов и физических лиц, участвующих в долгосрочном финансировании строительства жилья.[[5]](#footnote-5)

Что касается функций государства и органов местного самоуправления по реализации жилищной политики,то здесь противоречия связаны с недостаточной или неодинаковой прописанностью в разных правовых актах объема полномочий различных уровней власти в пользовании, распоряжении и владении жилищным фондом тех или иных видов собственности. Государственная жилищная политика разрабатывается на федеральном уровне и конкретизируется с учетом местных условий государственными органами управления нижестоящих уровней. Она осуществляется в соответствии с полномочиями властей всех ветвей и уровней. На федеральном уровне государство *обеспечивает:*

* формирование государственной политики в данной сфере экономики;
* разработку федеральных законодательных и иных нормативных правовых актов, норм, правил и государственных стандартов качества, строительства, эксплуатации, капитального ремонта и реконструкции жилых объектов и объектов социальной инфраструктуры, жилищно-коммунального хозяйства;
* согласование деятельности государственных органов, осуществляющих жилищную политику на уровне субъектов Российской Федерации;
* анализ и обобщение тенденций реализации жилищной политики на основе государственной статистической и бухгалтерской отчетности;
* координацию деятельности по переходу к новым тарифам оплаты жилья и коммунальных услуг;
* разработку федеральных стандартов строительства, содержания жилья, обеспечивающих соблюдение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг и использования их в качестве нормативов при заключении договоров между подрядчиками и заказчиками.

В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, разграничения государственной собственности, а также административное, жилищное, земельное законодательство.

На уровне субъектов Российской Федерации жилищная политика и государственное регулирование жилищным и коммунальным хозяйством осуществляется соответствующими органами управления субъектов Российской Федерации, наделенными необходимыми полномочиями (министерство, комитет, департамент, государственная жилищная инспекция субъекта Российской Федерации и другие).

Функции местного самоуправления в реализации жилищной политики раскрываются в связи с реализацией государственной программы «Жилище», которая предусматривает структурные изменения и в области управления и обслуживания жилищного хозяйства. Главным здесь является передача органам местного самоуправления полномочий государства, в том числе и прав собственности на жилищные объекты.

Большинство вопросов жилищных правоотношений, ранее относившиеся к ведению государства, с началом рыночных реформ были переданы субъектам федерации и органам местного самоуправления, однако несовершенство правового поля деятельности последнего негативно сказывается на реализации жилищной политики, а потому нуждается в дальнейшем правотворчестве по его устранению.

Принятие закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» положило начало жилищной реформе в стране. Важнейшие направления в области жилищной реформы в России определялись указами Президента Российской Федерации, Постановлениями Правительства Российской Федерации. За десятилетие были созданы правовые и организационные основы жилищной политики, определены приоритетные направления, отработаны механизмы ее реализации.[[6]](#footnote-6)

*Реформирование жилищной сферы является сегодня по праву важнейшей составляющей в социальной политике регионов и федеральных структур.*

*В центре государственной социальной политики в сфере жилищных отношений стоит человек, взаимодействующий с рыночной средой по поводу организации своей жизнедеятельности. Жилищная сфера является важнейшим сектором экономики, от которого зависит общее экономическое благополучие страны.*

*Успех реформирования жилищной сферы зависит от отношения к нему населения, прежде всего, от признания потребителями услуг соответствия целей и задач реформ их собственным интересам. Активное привлечение населения к решению задач жилищной сферы через поощрение организации самоуправляемых товариществ жильцов, объединений собственников жилья, территориальных сообществ жителей, создания жильцам благоприятных условий для осуществления ими выбора коммунальных служб в районах и городах, действенного контроля над работой последних, широкого развития жилищного движения и т. д. создадут необходимую общественную поддержку объективно назревшим преобразованиям в жилищной сферы, которые обеспечат успех этого сложнейшего, одного из ключевых для российских рыночных реформ, дела.*

**ГЛАВА 2. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ И РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ**

**2.1 Законодательные основы реализации государственной жилищной политики**

государственная социальная жилищная политика

Жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста или имущественного положения. Каждый день жизнь каждого человека регулируется нормами жилищного законодательства. И от того какие это нормы, каково их наполнение и содержание, в значительной степени зависит его жизнь.

До 1 марта 2005 года, то есть до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации, законодательство, регулирующее жилищные отношения, характеризовалось бессистемностью и большим количеством нормативных актов (акты приняты в разное время, на разном уровне – от инструкций до федеральных законов). Отсутствие единства правового регулирования жилищных отношений значительно усложняло осуществление государством последовательной жилищной политики, способствовало неопределенности в осуществлении гражданами своих жилищных прав. Эти обстоятельства позволяют утверждать, что в Российской Федерации давно назрела необходимость внесения изменений в жилищное законодательство, которые наконец-таки упорядочили бы регулирование жилищных отношений.

В литературе, посвященной анализу жилищного законодательства, можно встретить суждения о том, что жилищное законодательство - это либо подотрасль гражданского законодательства, либо самостоятельная отрасль отечественного законодательства, либо комплексная отрасль, объединяющая нормы нескольких отраслей законодательства. Из приведенных выше определений жилищных отношений вытекает, что последнее является наиболее точным, так как при регламентации жилищных отношений используются различные методы правового регулирования.

Исходя из вышеизложенного, следует отметить, что жилищное законодательство представляет собой законодательные и иные нормативные акты, регулирующие отношения (жилищные отношения) с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу:

* + возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
	+ пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
	+ пользования общим имуществом собственников помещений;
	+ отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
	+ учета жилищного фонда;
	+ содержания и ремонта жилищного фонда;
	+ перепланировки и переустройства жилых помещений;
	+ управления многоквартирными домами;
	+ создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
	+ оказания коммунальных услуг;
	+ внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
	+ контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам (ст. 4 ЖК РФ).

Следует обратить внимание на то, что правовая природа рассматриваемых отношений весьма различна.

***Первая группа отношений*** относится к гражданско-правовым отношениям, поскольку и возникновение, и прекращение права пользования жилым помещением осуществляются на основании гражданско-правового договора (купли-продажи, мены, дарения, договора найма жилого помещения и т.д.) и соответственно регулируются гражданским законодательством, преимущественно ГК РФ.

***Вторая группа*** также частично относится к гражданско-правовым отношениям (срок, целевое назначение), частично - к административным правоотношениям.

***Третья, четвертая и пятая группы отношений*** являются организационными и управленческими и во многом выполняют вспомогательную, служебную роль по отношению к первым двум группам.

В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72). Как следует из ч. 2 ст. 76 Конституции РФ, по жилищному законодательству издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. При этом согласно ч. 5 ст. 76 Конституции РФ законы и иные нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае такого противоречия приоритет принадлежит федеральным законам.

Для практического использования правовых норм, регулирующих отношения, где в качестве объекта выступает жилое помещение, необходимо разграничивать жилищное и гражданское законодательство. Гражданское законодательство регулирует вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота. Отношения, связанные с использованием жилища, и целый ряд других вопросов, о которых говорилось выше, регулируются жилищным законодательством. Кроме того, Конституция РФ относит к разной компетенции гражданское законодательство, с одной стороны, и жилищное законодательство - с другой.[[7]](#footnote-7)

Гражданское законодательство согласно ст. 71 Конституции РФ относится к исключительному ведению Российской Федерации, а жилищное законодательство согласно ст. 72 Основного Закона входит в совместную компетенцию России и ее субъектов. Поэтому отношения по эксплуатации жилых помещений и пользованию жилыми помещениями, о которых говорилось выше, могут регулироваться как Российской Федерацией, так и ее субъектами.

В ст. 5 ЖК РФ «Жилищное законодательство» закреплены следующие положения (нормы):[[8]](#footnote-8)

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из Жилищного Кодекса, принятых в соответствии с Жилищным Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить Жилищному Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение Жилищного Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных Жилищным Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании Жилищного Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с Жилищным Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Нормы жилищного права могут быть (и имеются) в правовых актах, которые не относятся к жилищному законодательству (Конституция, законы и подзаконные акты, включающие нормы разной отраслевой принадлежности). Иначе говоря, наиболее полный объем (набор) жилищных норм содержит отрасль права — жилищное право, а не жилищное законодательство.

В ст. 5 ЖК РФ термин «жилищное законодательство» включает и местные акты — правовые акты органов местного самоуправления. **На федеральном уровне** это следующие акты:

а) законодательные акты РФ — законы и другие нормативные правовые акты, принятые федеральным законодательным (представительным) органом: Федеральным Собранием — парламентом РФ. По форме это федеральные законы, но могут действовать законы и РСФСР, и РФ. Последние могут применяться в части, не противоречащей Конституции, ЖК РФ и Вводному закону;

б) нормативные указы Президента РФ (ст. 90 Конституции), а также утверждаемые указами положения (например, Указ Президента РФ о жилищных кредитах и Положение о жилищных кредитах, утв. этим Указом). В качестве примера можно назвать и Указ Президента РФ о господдержке граждан в приобретении жилья, касающийся решения жилищной проблемы граждан в условиях рыночной экономики;

в) постановления Правительства РФ (ст. 115 Конституции). Для примера можно указать постановления Правительства РФ от 22.06.1994 № 743 «О государственной поддержке кооперативного жилищного строительства» от 03.08.1996 № 937 «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья».

При этом нужно иметь в виду, что к жилищному законодательству относятся и действующие постановления, принятые предыдущими правительствами. Правительство РФ также утверждает различного рода нормативные акты типа правил или положений, которые содержат нормы жилищного права;

г) нормативные акты министерств, федеральных агентств и других федеральных органов исполнительной власти, которые могут их издать на основании законов и иных нормативных правовых актов в рамках их компетенции. Они могут носить как отраслевой, так и межотраслевой характер и содержать нормы жилищного права.

Субъекты Российской Федерациипринимают свои акты жилищного законодательства. Акты могут издаваться законодательными (представительными) органами и органами исполнительной власти. Они регулируют вопросы, касающиеся содержания жилых домов и их ремонта, оплаты жилья и коммунальных услуг, установления порядка учета нуждающихся в жилье граждан и др. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не должны противоречить федеральным законам.

Нормативные акты по жилищным вопросам принимают органы местного самоуправления,в том числе в случае наделения законодательством этих органов государственными полномочиями.

Жилищное законодательство — это отраслевое законодательство, нормы которого регулируют определенную область общественных отношений (в данном случае — жилищных отношений). Она (отрасль) не может состоять из «чужих» отношений (норм). Данная позиция высказана в связи с тем, что существует иная точка зрения. Например, в одном из Комментариев к ЖК РФ разъясняется следующее: *«ЖК, являясь комплексным нормативным актом, регулирует отношения, возникшие в жилищной сфере: собственно жилищные отношения, административные отношения и некоторые другие».* Такой подход не основывается на нормах ЖК РФ, в частности ст. 4 и 5, где говорится о том, что жилищное законодательство регулирует только жилищные отношения. Конечно, эти отношения не однородные, имеют комплексный характер, в зависимости от содержания их можно классифицировать. Однако это не означает, что ЖК РФ регулирует иные, например административные, отношения.

В соответствии с изученной литературой следует высказать ряд критических замечаний по отношению к действующему сегодня ЖК РФ.

Несмотря на то, что в целом ЖК РФ отражает сложившиеся рыночные отношения в жилищной сфере, по ряду вопросов отменяет или ограничивает жилищные права граждан. Конечно, в действующем Кодексе теперь имеется определенная статья (ст. 11) о защите жилищных прав граждан и других участников жилищных отношений. Большинство вопросов, в том числе любые случаи выселения граждан из жилого помещения (принудительного лишения прав на жилище), должны разрешаться только в судебном порядке, т.е. они находятся в компетенции судов общей юрисдикции. Ранее (в ЖК РСФСР) допускалось выселение в административном порядке лиц, самоуправно занявших жилое помещение и из домов, грозящих обвалом.

Касаясь условий обеспечения граждан жилыми помещениями в настоящее время, следует отметить, что ЖК РФ не предусмотрено обеспечение граждан ведомственным жильем, т.е. в жилых домах организаций. Сужены жилищные права граждан в части обмена жилых помещений и получения жилья в натуре при сносе дома [[9]](#footnote-9)

Список нововведений, затрагивающих интересы многих групп населения, может быть продолжен, но из выше изложенного понятно, почему 61 % опрошенных респондентов считает, что изменения, внесенные и вносимые Жилищным Кодексом, касаются их лично и их семей и являются негативными. Надежду на улучшение своих условий проживания связывают принятием изменений в Жилищный Кодекс лишь 6 % россиян. В целом считают жилищную реформу правильной, но боятся ухудшения своего положения 18 % участников опроса, в основном представляющих среднедоходные группы. Люди с высокими доходами чаще считают данную реформу вредной по своим последствиям для всех. Как показало исследование, нововведения в Жилищный Кодекс воспринимаются во всех группах респондентов как угроза, посягательство на одно из важнейших прав человека – право на жилье, при этом чем выше уровень образованности и информированности граждан о нововведениях, тем скептичнее они относятся к инновациям в жилищной политике российского государства.[[10]](#footnote-10)

Особенную остроту новые нормы Кодекса приобретают в связи с проводимой политикой жилищно-коммунальной реформой, по которой их реализация ставит тех же малоимущих под угрозу потери даже имеющегося у них недостойного для человека жилья.

В целом Кодекс подчинен единственной задаче, которую решает для себя Федеральный центр: сбросить социальные обязательства государства с федерального бюджета и переложить их на регионы. Региональные власти, в свою очередь, «делегируют» их органам местного самоуправления. А итог замыкается на снижении уровня жизни населения муниципальных образований.

Как признают социально ориентированные разработчики – депутаты Госдумы, Кодексу нужна доработка по многим позициям, включая противоречия с ГК РФ, ЗК РФ, многими федеральными законами вплоть до Конституции РФ.[[11]](#footnote-11)

Толкачев О.М. – председатель Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству – предложил ряд мер по усовершенствованию жилищной политики как на федеральном, так и на региональном уровне. В работе будут рассмотрены основные направления совершенствования жилищной политики на региональном уровне государственной власти:

* Разработка и принятие нормативно-правовых актов субъекта Российской Федерации, предусматривающие возможность финансирования строительства жилья за счет средств региональных бюджетов;
* Разработка и утверждение долгосрочных стратегий массового жилищного строительства жилья для всех категорий граждан в субъектах Российской Федерации на 2008-2020 гг., предусматривающие строительство жилья в объеме 1 кв.м. на одного человека в год с 2012-2015 гг.;
* Разработка и утверждение адресных программ расселения ветхого и аварийного жилищного фонда в разрезе муниципальных образований на период до 2012 года;
* Разработка и утверждение адресных программ строительства социального жилья для малобюджетных категорий граждан, осуществляемых за счет бюджетных средств;
* Разработка и утверждение мероприятий, предусматривающих актуализацию генеральных планов и разработку схем территориального планирования в 2008-2009 гг.;
* Создать электронный реестр участников федеральных, региональных и муниципальных жилищных программ, интегрированный с уполномоченными федеральными ведомствами с учетом адресных перечней земельных участков под жилищное строительство и т.д.[[12]](#footnote-12)

*Эти и другие статьи свидетельствуют о том, что Жилищный Кодекс Российской Федерации не решит всех вопросов в правовом отношении, и, следовательно, в правоприменительной практике будут возникать споры, которые необходимо решать в судебном порядке. В связи с этим, как и ранее, жилищное законодательство остается проблемным с точки зрения его применения и защиты жилищных прав граждан. Соответственно имеющиеся правовые проблемы в области жилищных отношений необходимо решать путем внесения изменений и дополнений в Жилищный Кодекс Российской Федерации, а также путем принятия других федеральных законов.*

**2.2 Региональные особенности реализации государственной жилищной политики**

Региональная жилищная политика направлена на регулирование отношений, возникающих в результате обеспечения населения определенными благами. В основу региональной жилищной политики должен быть заложен принцип социальной справедливости, что означает для человека возможность выбора жилищных условий (владение или наем), что снижает остроту социальных конфликтов.

В основе жилищных преобразований в стране должна быть концепция развития жилищного рынка как на федеральном, так и на региональном уровнях, имеющая социальную направленность, заботу о человеке. Бюджетными средствами должны быть обеспечены малоимущие граждане. Все остальные должны иметь возможность, накапливая собственные средства и пользуясь государственной помощью, приобретать жилье в кредит или арендовать квартиры.[[13]](#footnote-13)

Как отмечалось в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002—2010 годы», начавшаяся реформа в жилищной сфере стала поворотом от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам при соблюдении социальных гарантий жилищных прав малоимущих граждан и иных категорий населения, а право собственности на жилье, рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в этой сфере.

В 2001 г. разработан и принят ряд программных документов, касающихся реформирования жилищной сферы. В 2004 г. общее количество программ, финансировавшихся из федерального бюджета, значительно сократилось, но программа «Жилище» осталась в федеральном списке и была признана в качестве одного из приоритетов социально-экономического развития России на среднесрочную и долгосрочную перспективу.

В сентябре 2001 г. Постановлением Правительства РФ была принята новая редакция Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы.

При всех издержках жилищная реформа в 2001—2006 гг. осуществлялась в соответствии с рыночными принципами, а именно была осуществлена приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда, создано множество частных собственников жилищного фонда; сформировался рынок купли-продажи жилья, который стал важным фактором жилищных отношений; произведена передача ведомственного жилищного фонда и других объектов социального назначения в муниципальную собственность, что позволило снять нагрузку социальных функций с промышленных предприятий и повысить эффективность их деятельности.

Для успешной реализации национального проекта была необходима системная подготовка, предусматривающая переходный период. Но это не было сделано, в результате чего образовался разрыв между спросом на жилье и предложением, спровоцировавший рост цен.

Анализ сложившейся ситуации в жилищной сфере показывает, что в ходе реформ этой сферы переоценены саморегулирующие возможности рыночных механизмов, не изучены последствия монополизированного рынка услуг; не учтено, что жилищная необеспеченность, неудовлетворительное состояние обслуживания жилья, низкое качество коммунальных услуг поддерживает и обостряет недовольство населения своим жизнеустройством. Прогнозы об активизации участия населения как собственников в управлении жилищной сферой не оправдались; будучи теоретически вполне обоснованной, концепция реформирования жилищной сферы оказалась не мотивированной интересами населения.

На жилищно-коммунальный комплекс приходится четверть всех основных фондов РФ, чем и объясняется в значительной мере его высокая инерционность. Одной из приоритетных задач федеральной жилищной политики является усиление социальной защиты малообеспеченных семей при оплате ЖКУ и приобретении комфортного жилья. Наиболее напряженный этап, связанный с ростом тарифов и услуг жилищно-коммунального комплекса, в большей степени можно считать преодоленным, однако по объективным причинам продолжается дальнейшее удорожание коммунальных услуг, обусловливающих снижение уровня жизни наименее обеспеченной части населения. Нуждаются в совершенствовании правовые и экономические условия, стимулирующие развитие жилищного фонда и его социального использования, модернизация инфраструктуры адекватной специфике рынка жилищных услуг. Без изменения системы финансирования и управления жилищной сферой ее эффективное функционирование невозможно.

*Успешная реализация федеральной целевой программы «Жилище» зависит от степени эффективности государственной жилищной политики в каждом регионе. В этой связи актуальны систематические массовые замеры общественного мнения, изучение отношения населения к проводимым реформам, и на основе эмпирических исследований — разработка практических рекомендаций на региональном и муниципальном уровнях по снижению негативного потенциала издержек реформ жилищной*

**2.3 Особенности и проблемы реализации жилищной политики Санкт-Петербурга**

Под жилищной политикой субъекта следует понимать совокупность оказываемых органами исполнительной и законодательной власти региона управленческих воздействий на жилищную сферу с использованием тех или иных способов (лимитирование, стимулирование, диктование, консультирование) и законных средств (законодательство, институциональные преобразования, ресурсы воспроизводства) для достижения целей устойчивого развития.

Современная социально-ориентированная и эффективная жилищная политика должна носить высоко диверсифицированный характер, включать элементы различных моделей и быть адаптирована к конкретным условиям города, в котором она будет реализована. В Санкт-Петербурге социальная ориентация должна быть достаточно высокой, что не исключает разработки современных экономически эффективных механизмов и интенсивного вовлечения граждан как в процесс принятия стратегических и тактических решений, так и в процесс их реализации, в том числе и путем использования собственных ресурсов.[[14]](#footnote-14)

Что касается Санкт-Петербурга то следует отметить, что за последние семь лет ситуация улучшилась по разным направлениям деятельности в жилищной сфере, было сделано многое для развития жилищной политики Санкт-Петербурга. Далее будет рассмотрена реализация жилищной политики по ее основным направлениям и отражены основные показатели деятельности органов государственного управления Санкт-Петербурга:

* капитальный ремонт жилищного фонда Санкт-Петербурга;
* решение жилищных проблем ветеранов, блокадников, инвалидов и многодетных семей;
* расселение коммунальных квартир;
* решение жилищных проблем горожан, живущих в общежитиях;
* решение жилищных проблем городских очередников;
* доступное жилье бюджетникам и молодежи;
* расселение домов первых массовых серий.

**Решение жилищных проблем ветеранов, блокадников, инвалидов и многодетных семей.**

Серьезное влияние на рынок недвижимости оказала инициатива правительства Санкт-Петербурга по улучшению жилищных условий ветеранов. По данным Жилищного комитета, с 1 января 2009 по 22 января 2010 г. улучшены жилищные условия 5240 ветеранам. В их числе 1545 ветеранам оформлены документы на право вселения в жилые помещения.

 В течение года в целях улучшения жилищных условий ветеранов войны на аукционах Фонда имущества в собственность города было приобретено у застройщиков 2092 однокомнатных квартиры. Жилье приобреталось в строящихся многоквартирных домах в высокой степени готовности. Приобретенное жилье предварительно распределено по районам города в соответствии с их потребностями. В частности, у ООО «СК «Дальпитерстрой» приобретено 730 квартир, в том числе 459 в пос. Пригородный (Выборгский район, Парголово), где жилой комплекс будет сдан в середине декабря. В Шушарах (Пушкинский район) у той же компании приобретено 150 квартир в домах со сроком ввода в декабре и 116 - со сроком ввода в марте 2010 г.

В Приморском районе приобретено 134 квартиры у ЗАО «Ойкумена» на Туристской ул. (дом сдан в эксплуатацию) и 123 квартиры у ЗАО СК «Росстрой» (срок ввода в декабре).

В Невском районе город приобрел 300 квартир у ООО «ГДСК» в доме на Народной ул. (срок ввода в марте 2010 г.) и 5 квартир у ЗАО «Ленстройтрест» на Октябрьской наб.

В Московском районе 7 квартир для ветеранов приобретены у ЗАО «Трест N36» в новом доме на Витебском пр., где строительство завершено, и 21 - на Пулковской ул. у станции метро «Звездная» у ЗАО СК «Росстрой».

Еще 32 квартиры приобретено в Петродворцовом районе (Стрельна, Львовская ул.) у ЗАО «47-й трест» в доме, ввод которого запланирован в марте.

Наконец, в Красносельском районе, на ул. Доблести у Южно-Приморского парка, приобретено 740 квартир в трех домах, возведение которых в марте завершит ООО «ГДСК». До конца

2010 г. жилищные условия смогут улучшить и те ветераны, кто был принят на жилищный учет после 1 марта 2005 г. Поэтому стоит предполагать, что влияние этой программы еще будет ощутимо.

**Расселение коммунальных квартир.**

С 2008 года реализуется целевая программа «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге», которая рассчитана на период до 2016 года и впервые предусматривает комплексный подход к расселению «коммуналок» с использованием различных способов государственного содействия и участия инвесторов. Ее реализация позволит до 2011 года улучшить жилищные условия 56 500 семей, из которых 40 500 семей городских очередников.

Только за 2008-2009 годы оформлены документы на предоставление социальных выплат для расселения 920 квартир, из которых 568 уже расселено, а из остальных жители переедут в отдельные квартиры до конца текущего года.

К 2016 году будет расселено 57,5 тысяч коммунальных квартир и улучшены жилищные условия 97 тысяч петербургских семей. Программа «Расселение коммунальных квартир» продвигается медленнее других в связи со сложностью поиска инвесторов. Жилищный комитет провел 9 конкурсов с этой целью. Очередной конкурс назначен на 23 июня. Значительная часть жителей «коммуналок» улучшает свои условия за счет участия в других программах. В то же время юридическими лицами расселено уже 3500 квартир. В Комитете рассчитывают на дальнейшее развитие этой схемы. Завершить реализацию программы удастся к 2017 г.

**Решение жилищных проблем горожан, живущих в общежитиях.**

В 2003 году в Петербурге было около тысячи общежитий. По состоянию на 1 января 2008 года в государственной собственности Санкт-Петербурга находилось всего 360 общежитий. За период 2003-2009 годов ликвидировано 300 общежитий, из которых 244 переведены в жилые дома, а в 56 произведена реконструкция с расселением жильцов за счет средств инвесторов. До 2010 года 214 общежитий будут включены в жилищный фонд социального использования.

**Решение жилищных проблем городских очередников.**

За период с 2003 по 2009 года городская очередь сократилась более чем на 60 тысяч семей. До 2011 года планируется сокращение городской очереди более чем в два раза – на 130 тысяч семей. Реализация всех направлений жилищной политики Санкт-Петербурга позволит до 2011 года улучшить жилищные условия 80 % граждан льготных категорий, состоящих на жилищном учете, и более чем 50 % граждан, состоящих на жилищном учете.

**Доступное жилье бюджетникам и молодежи.**

Сегодня в Санкт-Петербурге реализуются программы «Молодежи доступное жилье», «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения», «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002 – 2012 годы».

Растет объем бюджетных средств, выделяемых на реализацию этих программ. Так, на программу «Молодежи доступное жилье» в 2009 году выделено почти в 4 раза больше средств, чем в 2008 году, а по сравнению с первым годом реализации программы – в 53 раза. В 2009 году субсидии по программе «Молодежи – доступное жилье» получили более полутора тысяч молодых семей. До 2010 года программа позволит оказать государственное содействие трем тысячам участников программы. Финансирование РЦП Петербурга «Молодежи – доступное жилье» в 2010 г. будет увеличено на 500 млн. рублей

В 2010 г. государственная поддержка в улучшении жилищных условий будет оказана 1677 молодым семьям: 1377 – будут предоставлены социальные выплаты для строительства или приобретения жилых помещений и 300 – смогут приобрести жилье в рассрочку на условиях программы. Так как увеличение финансирования предлагается осуществить за счет перераспределения бюджетных средств с РЦП «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты», проект не требует дополнительного городского финансирования».

Важно, что сегодня приняли изменения в закон «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье». Если раньше субсидии или социальные выплаты предоставлялись участникам программы для оплаты части стоимости жилого помещения, приобретаемого у любых физических и юридических лиц, кроме оператора программы, то теперь данные ограничения сняты. Таким образом, субсидия или соц.выплата может быть потрачена на оплату не только части, но и полной стоимости жилья, при этом оно может быть приобретено за счет любых источников не только у физических и юридических лиц, но и у оператора программы».

Целевая программа «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения» приобрести жилье в рассрочку до десяти лет, фактически став собственником квартиры за 70 % ее себестоимости, а остальные 30 % стоимости квартиры будут оплачены безвозмездно из городского бюджета. Будет расширено финансирование программы обеспечения жильем работников бюджетной сферы. В 2010г. объявленный Годом учителя, правительство Санкт-Петербурга приняло решение обеспечить жильем всех участников программы из сферы образования. В настоящее время в городской очереди на жилье состоит 773 семьи преподавателей. Все они будут обеспечены жильем в рамках реализации программы «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения» до 1 января 2011 г. В 2009 г. в рамках программы очередникам-бюджетникам было предоставлено 690 квартир. Правительство города поддержало эту инициативу Жилищного комитета, несмотря на то, что она потребует увеличения бюджетного финансирования.

Благодаря программе «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты» до 2011 года 10 тысяч семей городских очередников смогут улучшить свои жилищные условия.

Объем средств, выделенных по программе ипотечного кредитования, с 2005 по 2009 год вырос почти в 13 раз. Объем финансирования петербургских жилищных программ в 2010 г. составит 3,1 млрд. рублей

Законодательное собрание города приняло в I чтении законопроект «О внесении изменений и дополнений в отдельные законы Санкт-Петербурга», предусматривающий увеличение финансирования городских жилищных программ в 2010-2012 гг.

Общий объем финансирования РЦП «Молодежи – доступное жилье» на эти годы составит 5,316 млрд. рублей. В том числе, в 2010 г. – 400 млн. рублей, в 2011 г. – 750 млн. рублей и в 2012 г. – 1 млрд. рублей. Дополнительно к этим суммам из бюджета планируется выделить 66 млн. рублей на субсидии по случаю рождения (усыновления) ребенка.

Кроме того, законопроект предусматривает выделение в 2010 г. дополнительных 100 млн. рублей (сверх ранее запланированных 250 млн.) на увеличение капитализации ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство», которое занимается оформлением кредитов на жилье.

На финансирование РЦП «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» в 2010 г. планируется направить 1 млрд. рублей, на реализацию РЦП «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты» - 0,8 млрд. рублей и на РЦП «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения» - 0,6 млрд. рублей.

Таким образом, в целом на реализацию жилищных программ Петербурга в 2010 г. будет направлено 3,1 млрд. рублей.

В Санкт-Петербурге заложены законодательные и организационные основы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования. Разработаны концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования. Вместе с тем слабое развитие кредитной системы, низкие доходы и, соответственно, недостаточный платежеспособный спрос граждан на жилье в совокупности с отсутствием накоплений заставили органы власти Санкт-Петербурга и местного самоуправления, а также строительные компании искать промежуточные решения проблемы финансирования строительства жилья.[[15]](#footnote-15)

Мировой кризис охладил рынок жилья и ипотеки России. Но он не простудится, а выйдет из беды закаленным, как считает президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева.

**Общемировые тенденции оказали влияние на наш рынок, но это отнюдь не однозначно негативная, как это часто представляют. Ситуация, конечно, сложная – и в строительстве, и в ипотеке. Это системный и глубокий кризис, который будет углубляться и принесет значительные отрицательные последствия рынку недвижимости России.**

**Сложившаяся ситуация имеет и положительные стороны. Кризис несколько отрезвил наших участников рынка, которые, видимо, рассчитывали, что цены на жилье будут неизменно расти, как и доходы граждан, а уровень инфляции будет планомерно снижаться. Мало кто закладывал в свои бизнес-планы риски, связанные с возможными финансовыми проблемами. Теперь всем стало ясно: российский бизнес должен более взвешенно и обоснованно оценивать существующие риски и эффективно управлять ими**

**В первом полугодии 2008 года рост объемов стройки составил лишь около 3% по сравнению с аналогичным периодом 2007-го. Однако на данную динамику можно взглянуть и по-другому. В прошлом году основной прирост объемов жилищного строительства дали четыре региона-лидера: Москва и Московская область, Петербург и Краснодарский край (на них приходилось 35% введенных площадей). В первом полугодии 2008 года они показывали отрицательную динамику, что, в общем, закономерно, учитывая, какой серьезный рост наблюдался там в последнее время. Зато другие регионы, бывшие ранее в числе аутсайдеров, продемонстрировали хорошие показатели (в среднем 16% роста за первое полугодие). Получается, что наращивание объемов ввода жилья продолжается, просто «центр тяжести» сместился на периферию. И это очень позитивная тенденция.**

**В дальнейшем увеличение объемов жилищного строительства продолжится. План на 2010 год – 83 млн. кв. м жилья, 2012 – 100 млн., 2020 – 142 млн.**

**Последствия кризиса уже ощутили на себе сотни, если не тысячи российских заемщиков**

**В особо сложном положении оказались мелкие и средние банки. Проблемы с привлечением дополнительных средств испытывают и крупные кредиторы.**

**Ставки по ипотеке выросли. К тому же ушли с рынка слишком лояльные предложения – без первоначального взноса, с неподтвержденным доходом. Но последнее, скорее, положительный, нежели негативный момент.**

**Ипотека – инструмент приобретения жилья для людей со стабильным доходом, пока – достаточно высоким, в перспективе – со средним. Для остальных категорий граждан необходимо развивать другие формы улучшения жилищных условий, например – некоммерческое кооперативное строительство, аренду муниципального жилья или использование механизмов государственной поддержки.**

**– Итак, качество ипотечных портфелей российских банков повысится благодаря кризису. Но как быть с плановыми показателями? Ведь ужесточение андеррайтинга сократит число тех, кому доступен кредит.**

**– Судя по данным за первые два квартала 2008 года ситуация на ипотечном рынке не катастрофичная (см. диаграмму 1). Тем более что замедление темпов роста объемов жилищного кредитования произошло бы и без кризиса, пусть, правда, и не в таких масштабах, как это случилось. Возникнув с нуля, наш рынок ипотеки рос фантастическими темпами, но подобная динамика не может сохраняться бесконечно.**

**Что касается доли семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, то она в целом растет в соответствии с планами Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Так, в 2004 году данный показатель составлял 9%, в 2007-м – уже 18% (при плановых 17%), 21% к концу 2008 года. К 2010 году согласно поставленной нацпроектом задаче улучшения жилищных условий за счет собственных средств и ипотеки будет доступно жилье 30%, а к 2020-му – 60% граждан. То есть нам предстоит изменить нынешнюю ситуацию на диаметрально противоположную.**

**Диаграмма 1**

**Объемы ежеквартально выдаваемых ипотечных кредитов в 2006–2008 годах, условные кв. м**

**– Существует такой параметр, как коэффициент доступности жилья. Он показывает соотношение между стоимостью средней стандартной квартиры и среднегодовым доходом семьи. Сегодня его среднее значение составляет 5,3 года**

**– В Федеральной целевой программе «Жилище» записано, что в 2010 году коэффициент доступности жилья должен составить 3 года. Но, по расчетам, достаточно выйти на уровень 3,8 к 2020 году. Тогда более половины граждан России будут иметь возможность приобретать более просторное и качественное жилье.**

**Это отнюдь не нереальная цель. Однако чтобы ее достичь, потребуется решить ряд основных проблем развития жилищной сферы. В частности, необходимо устранить дисбаланс спроса и предложения на рынке жилья, решить проблему высокого уровня износа жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, разобравшись при этом с ветхим и аварийным жильем. К существующим негативным факторам также следует отнести низкие темпы обеспечения очередников социальным жильем, а также недостаточные темпы исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.**

**– Сегодня многие покупатели заняли выжидательную позицию. Он полагают, что нестабильность на финансовых рынках приведет к падению в России цен на жилье.**

**– В среднем значительного снижения цен не произойдет, хотя ситуация будет разная по регионам, ведь рынок недвижимости по сути имеет локальный характер. Максимум – небольшая корректировка, да и то не для всех сегментов жилья. То, что мы сейчас наблюдаем на рынке, – это вполне нормальная, экономически обоснованная ситуация. А вот если цены на квартиры двинутся вниз, тогда будет действительно кризис. Причем в сфере не только ипотеки, но и жилищного строительства.**

**Наши политики обещают тем или иным способом повлиять на цены жилой недвижимости (в сторону удешевления). Нельзя так грубо вмешиваться в объективные рыночные процессы. Необходимо очень осторожно – путем корректировки объемов спроса и предложения – создавать условия, при которых жилье дорожает постепенно, в рамках инфляции. Тогда не будет увеличиваться разрыв между доходами граждан и стоимостью квадратного метра, а при условии роста реальных доходов этот разрыв будет сокращаться.**

**По той же самой причине крайне осторожно должен действовать Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, который аккумулирует неэффективно используемые федеральные земли и будет передавать их под жилищное строительство. Если одновременно вывести на региональные рынки слишком много участков, это может сильно снизить стоимость земли**

**– Допустим, к 2020 году 60% населения получит возможность приобретать стандартное жилье с помощью ипотечного кредита. Но остается еще 40% граждан, которым нужно предлагать какие-то другие инструменты.**

**– Для 10–15% россиян, единственным возможным вариантом будет наем социального жилья. А для остальных 25–30% возможны такие способы решения проблемы, как приобретение дополнительной комнаты с помощью ипотечного кредита, покупка или строительство индивидуального жилья с помощью государственных субсидий, участие в жилищно-строительных кооперативах и др.**

**В итоге мы должны получить следующую картину (см. диаграмму 2). В 65–67% объектов жилищного фонда к 2020 году будут проживать собственники, а в остальном жилфонде – наниматели квартир и комнат у физических или юридических лиц (15%), члены жилищных кооперативов (3%), наниматели социального жилья (13%).**

## ****Диаграмма 2****

## ****Ожидаемая структура жилищного фонда по типу использования в 2020 году.****

В своем докладе госпожа Косарева затронула тему распределения населения по доступным способам решения жилищной проблемы. Так, если в 2006 году лишь 19% граждан могли приобрести жилье с помощью ипотечного кредита, а 51% улучшали свои жилищные условия с помощью государственных субсидий, то к 2020 году планируется, что ипотека будет доступна 60% граждан, и только 30% воспользуются субсидиями или строительными сберегательными кассами (ССК), закон о которых все еще находиться на рассмотрении в Госдуме


## Глава 3. Проектные рекомендации по совершенствованию жилищной политики

В процессе анализа жилищной политики, автором были выявлены ее достоинства и недостатки, проблемные места , устранить которые можно только с помощью ее совершенствования. Автором предлагается ряд проектных рекомендаций по совершенствованию жилищной политики.

Проектные рекомендации, предлагаемые автором:

1. **Проектные рекомендации по улучшению жилищных условий людей.**

Для регулирования рынка жилья автор предлагает применять нормативно-правовые методы, то есть законодательные акты, регистрацию прав, учет и т.д., а также прямое финансовое участие: строительство жилья, инфраструктурных объектов, субсидии определенным группам населения. Город предоставляет очередникам субсидии на покупку жилья: если срок пребывания в очереди составляет 5 лет, то субсидируется 5 % стоимости недостающей площади, а если 15 лет, то 70%. Выделяются целевые субсидии на поддержку отдельных категорий граждан, нуждающихся в жилье. Многодетные семьи, как никто другой нуждаются в жилье, Автор предлагает предоставлять многодетным семьям жилье из средств бюджета. Этот проект потребует, конечно же, огромное количество материальных затрат. Но, если мы вспомним о демографическом уровне Российской Федерации, который в лучшем случае стоит на месте или стремительно понижается.

Автор также предлагает решить жилищную проблему граждан за счет предоставления гражданам жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В первую очередь, чтобы понять какое количество граждан и каких категорий остро нуждается в жилье, автор предлагает ввести поименный, достоверный учет населения, реально нуждающегося в жилье.

Автор предлагает расширить круг категорий граждан, имеющих права на субсидии и социальные выплаты, предоставляющие возможность людям приобрести жилье.

Автор также предлагает раздвинуть рамки регламентированного метража, предоставляемого льготным категориям граждан, считая, что каждый человек имеет право на свое отдельное от других, его личное пространство, включая стариков и малолетних детей. И на эти проектные рекомендации необходимы большие затраты, но благодаря его осуществлению мы получим в будущем полноценное, психически здоровое общество.

**Автором предлагаются проектные рекомендации о расселении ветхого и аварийного жилья.**

Людей из данного жилья предлагается переселять в благоустроенные жилые помещения государственного жилищного фонда, что значительно уменьшит риск разрушения ветхих строений в момент нахождения в них граждан.

**2.Проектные рекомендации по расселению коммунальных квартир.**

Автором предлагается обеспечить постановкой на учет и с последующим получением отдельной жилой площади, не зависимо от размера метража, занимаемой человеком комнаты в коммунальной квартире.

Автором также предлагается расселение коммунальных квартир и передачу домов преимущественно состоящих из коммунальных квартир под социальные учреждения, такие, как детские сады, школы и поликлиники.

 Тоже не дешевый проект для бюджета, но автор уверен, что так можно решить наболевшую проблему с детскими садами, школами и обеспечить граждан доступным медицинским обслуживанием.

**3. Проектные рекомендации по облагораживанию чердачных и подвальных помещений.**

Автор предлагает отдать подвальные и чердачные помещения в пользование гражданам, чьи квартиры территориально соседствуют с таковыми. При этом обязать граждан производить регулярный ремонт в данных помещениях, а жилищным службам обеспечить регулярный контроль за их содержанием. В случае, если по данному объекту не нашлось заинтересованных граждан, автор предлагает переоборудовать их под социально значимые помещения, например, под спортивные залы.

Благодаря этому проекту, по мнению автора, возможно избавиться от затопленных подвалов, также от запущенных подвалов и чердаков, привлекающих к себе внимание людей без определенного места жительства. А также решить одну из сторон, в настоящее время остро стоящего вопроса – вопроса по борьбе с терроризмом.

В случае реализации этого проекта конечно множество людей без определенного места жительства останутся на улице. Но т.к. люди без определенного места жительства являются равноправными членами нашего общества, то наша задача не обойти их своим вниманием. В связис этим автор предлагает проектные рекомендации по социальному жилью

**4. Проектные рекомендации по социальному жилью.**

Автор предлагает обеспечить все категории граждан, находящихся на территории Российской Федерации, не зависимо от социального статуса, наличия гражданства и документов. Автором предложено использовать под эти цели расселенные общежития. Опять, как всегда, встает вопрос

Финансирования. Но по мнению автора эти затраты окупаемы, т.к. наличие у граждан без определенного места жительства крыши над головой поможет решить проблему уличной преступности, чем высвободит время у работников милиции для разрешения ими других важных вопросов, связанных с их профессиональной деятельностью. А также значительно уменьшит смертность граждан без определенного места жительства от переохлаждения и обморожения.

1. **Проект усовершенствования программы «Молодежи – доступное жилье»**

Автор предлагает расширить возрастные границы, определяющие причастность людей к этой программе.

Автором также предлагается обеспечить молодежь, проживающую в коммунальных квартирах в независимости от готовности дома к расселению и размера имеющегося у них метража.

Также автор предлагает обеспечить нуждающихся молодых людей жильем, не учитывая их дохода при постановке на учет.

Кроме того, в случае рождения (усыновления) ребенка, автор предлагает, после приобретения молодой семьей жилья в рамках программы и наличия остатка, подлежащего оплате за жилое помещение, или задолженности по кредитному договору (приобретение жилья с использованием ипотеки) молодой семье за счет средств бюджета, должна предоставляться беспроцентная ссуда.

1. **Проект рекомендаций по минимизации бюрократического подхода в жилищной политике.**

Автор предлагает сократить пакет документов, требуемых для разрешения гражданами жилищных проблем, к которым относятся документы для постановки на жилищный учет и для различных социальных программ, существующих в настоящее время.

Так, автор предлагает ограничится:

- документами, удостоверяющими личность гражданина;

 **-** заявлением о постановке на учет

 - справкой о регистрации заявителя и членов его семьи (форма №9);

 - характеристика занимаемого заявителем и членами его семьи жилого помещения (форма № 7);

- свидетельствами о рождении детей заявителя (при их наличии).

 Сокращением количества требуемых документов, как считает автор, можно решить кадровый вопрос в сфере юридических, а также паспортных услуг, частично высвободив работников, занимающихся подготовкой бесконечного потока документации.

**7.Проектные рекомендации по обеспечению достойным жильем граждан, принимающих участие в боевых действиях, также ветеранов и инвалидов войн, в том числе интернациональных.**

Автором предложено, в первую очередь серьезно заняться поименным учетом этой категории граждан. Предлагается, возложить эту обязанность на высших руководителей сферы жилищной политики. Предлагается обеспечить жильем эту категорию граждан, не зависимо от возраста, имеющегося у них на данное время жилья, наличия инвалидности и опекунов. Усилить контроль за исполнением существующих законов по предоставлению жилья этой категории граждан. Ужесточить наказание, в случае неисполнения чиновниками законов жилищной сферы, охватывающих эту категорию населения, вплоть до увольнения с работы и применения к ним уголовной ответственности. Автор предлагает также обеспечить эту категорию граждан загородным жильем, которое должно быть обеспечено всеми городскими удобствами, т.е. должно быть минимально удалено от городской инфраструктуры, имеются ввиду, магазины и медицинские учреждения, а также удобную транспортную развязку. И бытовые условия данного жилья должны соответствовать городским, т.е. иметь отопление, электричество и водоснабжение. Автор предлагает выделить достаточно средств из бюджета, также к финансированию проекта, по мнению автора, можно привлечь спонсоров.

8.**Проектные рекомендации по искоренению уплотнительных застроек на территории населенных пунктов городского типа.**

Автором предлагается посредством скупки и аренды примыкающих к городу свободных от застройки земельных площадей, не рентабельных в сфере сельского хозяйства задействовать под строительство многоквартирных домов. Проект, по мнению автора высвободит в городах площади под городские скверы и парки. Также автор считает, что загородное строительство обеспечит слияние людей с природой, улучшит состояние их здоровья.

Все перечисленные проектные рекомендации, по мнению автора, безусловно будут способствовать развитию жилищной политики, а также увеличат ее эффективность, что в целом должно благотворно повлиять на социально-политические и экономические преобразования.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Проблема улучшения жилищных условий в настоящее время одна из наиболее острых в России. Состояние жилищного фонда и наличие доступного и комфортного жилья для различных категорий граждан наглядно отражают степень социально-экономического развития страны, уровень жизни населения и социальный климат в обществе.

Улучшение жилищных условий является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан, предпосылкой политической и экономической стабильности государства.

Очевидно, что сегодня наступил тот момент, когда активное формирование комфортного и рационального пространства для проживания населения России становится одной из важнейших задач государственной политики.

Жилище не только является продуктом труда и потребительским товаром, но и выполняет комплекс специфических, присущих только ему функций, отличных от других потребительских товаров длительного пользования. Оно обеспечивает сохранение физического существования и нормальную жизнедеятельность человека, формирует его как личность, реализует хозяйственные и духовные потребности, являясь той материальной основой, на которой развивается и строится семья. Только человек, который имеет достойные условия проживания, способен производительно трудиться, создавая базу как своего благосостояния, так и всех своих сограждан.

Экономические и политические факторы, обусловливающие прямое вмешательство государства в жилищную систему, часто перевешивают социальные. Жилищная политика является важным средством государственного участия в решении жилищной проблемы.

Оптимальная стратегия государства на рынке жилья состоит в создании и стимулировании максимально благоприятных условий жизни для социально и экономически активных слоев населения, содействии в формировании среднего класса, с одновременной поддержкой социально незащищенных слоев населения, то есть уменьшением бедности.

Таким образом, приходится констатировать, что для большинства граждан жилье не является доступным, поскольку доходы населения и уровень цен на жилищном рынке не позволяют приобрести его в собственность.

# Список использованной литературы.

1. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
2. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О допол-

нительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»;

1. Закон Санкт-Петербурга от 19.07.2005 № 407-65 «О порядке

ведения и учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге»;

5.Закон Санкт-Петербурга от 28.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условиях граждан»;

6.Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006

№312 «О порядке и условиях предоставления безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилых помещений»;

7.Закон Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45 «О целевой

программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»;

8.Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007

№ 1539 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»;

9.Закон Санкт-Петербурга от 30.11.2005 № 648-91 «О целевой

программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения»;

10.Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007

№ 1540 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения»;

11.Закон Санкт-Петербурга от 10.10.2001 № 707-90 «О целевой

программе Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» на 2002-2011 годы»;

12. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007

№ 1541 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» на 2002-2011 годы»;

13.Закон Санкт-Петербурга от 26.09.2007 № 476-95 «О целевой

программе Санкт-Петербурга «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»;

14.Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007

№ 1538 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»;

15.Закон Санкт-Петербурга от 17.10.2007 № 513-101 «О целевой

программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»;

16.Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007

№ 1537 «О реализации Закона Санкт-Петербурга Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007 № 1538 «О реализации Закона Санкт-Петербурга»;

17.Римашевская Н.М. Социально-экономические и демографичес-

кие проблемы России. //Вестник РАН. Том 74. №3. С.209-218;

18.Подузов, А.А. Индивидуальное благосостояние и его измерение/

А.А. Подузов, Д.К. Кукушкин // Проблемы прогнозирования. 2004. №2. С.115-127;

19. Алексеев А.А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере г. Москвы): перераб. и доп. – М.: Машиностроение, 2006.

20. Яременко Г.А. Реальность и мифы жилищно-коммунальной реформы // Жилищный вопрос как проблема социальной политики. Сборник статей. – М.: Российская академия наук, 2006.

21. Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. – М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»:ИНФРА-М, 2008.

22. Кошман Н.П., Пономарев В.Н. и др. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации. – М.: Граница, 2007.

23. Литвиненко В.В. Формирование современной жилищной сферы. – М.: Издательство СИП РИА, 2004.

24. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике // Экономист. - № 10. – 2006.

25. Жильё: комплексный взгляд / Под общ.ред. В.М. Агапкина. Научн. Ред. А.В. Черняк, В.З. Черняк. – М.: А.В.Ч. 2004.

26. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник. – М.: Юрайт-Изда т, 2008.

27. Крашенинников П.В. Жилищное право. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2008.

28. Бушев А.Ю., Городов О.А., Губаева А.К. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2008.

29. Тихонова Н.Е., Акатнова А.М., Седова Н.Н. Жилищная обеспеченность и жили щная политика в современной России // Социс. – №1.- 2007.

30. Старовойтов А.С. Важнейшим направлением деятельности органов местного самоуправления является формирование политики в жилищной сфере // Местное самоуправление в Российской Федерации. - №5. – 2008.

31. Ульянова О.Ю. Эволюционно-технологческая основа региональной жилищной политики // Проблемы современной экономики. - №4 (24). – 2007.

32. Хазиев Р.М. Региональные особенности государственной жилищной политики.//Регионология. - №2. – 2008.

33. Трушин Е.В., Макаров Г.П. Жилищные проблемы граждан и их законодательное разрешение в новом Жилищном Кодексе Российской Федерации. – М.: «Научный центр профсоюзов», 2006.

34. Толкачев О.М. Для решения задач в сфере жилищной политики нужны серьезные усилия законодателей // Вопросы местного самоуправления. – №5 (21). – 2008.

**Приложение 1**

Таблица 1

**Цели социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2008-2011 годы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п  | Цели Программы | Наименованиецелевых ориентиров Программы  | Целевое значение целевого ориентира Программы  |
|  |  |  | 2008 год  | 2009 год  | 2010 год  | 2011 год  |
| 11.  | Повышение уровня благосостояния, рождаемости и продолжительности жизни населения Санкт-Петербурга | Общий коэффициент рождаемости (число родившихся на 1 тыс. населения), промилле  | 9,600  | 9,800  | 10,000  | 10,200  |
|  |  | Ожидаемая продолжительность жизни, лет  | 68,200  | 69,000  | 70,000  | 71,000  |
|  |  | Среднедушевые денежные доходы, тыс.руб. в месяц  | 19,100  | 22,000  | 25,000  | 29,000  |
|  |  | Доля населения со среднедушевыми доходами в семье ниже прожиточного минимума, % | 9,000  | 8,300  | 7,500  | 7,100  |
|  |  | Индекс Джинни (коэффициент концентрации доходов) | 0,485  | 0,485  | 0,484  | 0,483  |
| 2 2. | Повышение уровня конкурентоспособности и динамичный устойчивый рост экономики СПб | Валовой региональный продукт в расчете на одного жителя в год, тыс.руб. | 291,800  | 340,000  | 393,000  | 453,300  |
|  |  | Инвестиции в основной капитал в расчете на одного жителя в год, тыс.руб. | 67,400  | 81,200  | 98,300  | 116,800  |
|  |  | Доходы бюджета Санкт-Петербурга в расчете на одного жителя в год, тыс.руб. | 64,900  | 73,800  | 83,900  | 95,300  |
|  |  | Доля отгруженной инновационной продукции в общем объеме отгруженной продукции, % | 4,500  | 6,200  | 8,400  | 10,300  |
| 33.  | Улучшение условий жизни населения Санкт-Петербурга | Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс.кв.м, | 2730,000  | 2860,000  | 3000,000  | 3080,000  |
|  |  | в том числе за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, тыс.кв.м  | 500,000  | 700,000  | 900,000  | 1000,000  |
|  |  | Уровень благоустройства дворовых территорий: доля отремонтированного асфальтового покрытия дворовых территорий по отношению к общей площади асфальтового покрытия дворовых территорий, % | 87,000  | 91,000  | 93,000  | 94,000  |
|  |  | Количество коммунальных квартир, тыс.ед. | 111,300  | 104,200  | 97,300  | 88,000  |
|  |  | Доля общей площади расселенных жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также жилых помещений, признанных непригодными для проживания, % | 40,000  | 65,000  | 85,000  | 92,000  |
|  |  | Площадь зеленых насаждений, га  | 7168,000  | 7178,000  | 7218,000  | 7374,000  |

Таблица 2

**Предоставление жилых помещений гражданам, имеющим право на предоставление жилых помещений вне очереди.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** |  **Наименование категории** | **Дата постановки на учет** |
|  1. | Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства) |  вне очереди |
|  2. | Граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире |  вне очереди |
|  3. | Инвалиды Великой Отечественной войны и боевых действий на территории других государств и Российской Федерации всех групп  |  до 01.01.2005 |
|  4. | Участники Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории других государств и Российской Федерации, граждане, работавшие на предприятиях, в учреждениях и организациях Ленинграда, награжденные медалью «За оборону Ленинграда», узники фашистских концлагерей, ставшие инвалидами 1 группы вследствие общего заболевания |  до 01.01.2005 |
|  5. | Женщины – фронтовички, не создавшие семьи, отслужившие в частях действующей армии не менее года |  до 01.01.2005 |
|  6. | Участники Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории других государств и Российской Федерации, лица, награжденные медалью «За оборону Ленинграда» составом семьи 1-2 чел. |  до 01.01.1987 |
|  7. | Участники Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории других государств и Российской Федерации, лица, награжден-ные медалью «За оборону Ленинграда» составом семьи 3, 4, 5 и более чел. |  до 01.01.1989 |
|  8. | Семьи воинов погибших в ВОВ, военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), военнослужащих, погибших в плену, признанных в установленном порядке пропавшими без вести в районах боевых действий |  до 01.01.1989 |
|  9. | Граждане, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда» |  до 01.01.1983 |
|  10. | Узники фашистских концлагерей |  до 01.01.1983 |
|  11. | Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры Трудовой Славы | без ограничения  срока |
|  12. | Реабилитированные граждане  |  до 01.01.1984 |
|  13. | Многодетные семьи в связи с рождением тройни | без ограничения  срока |
|  14. | Многодетные семьи, имеющие 5 и более несовершеннолетних детей |  до 01.01.2007 |
|  15. | Многодетные семьи, имеющие 4 детей в возрасте до 12 лет и семьи с рождением двойни |  до 01.07.1988 |
|  16. | Многодетные семьи, имеющие трех и более детей без ограничения возраста, проживающих совместно, не создавших своих семей |  до 01.01.1986 |
|  17. | Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов |  до 01.01.1982 |
|  18. | Одинокие матери |  до 01.01.1980 |
|  19. | Семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, либо погибших на производстве в результате несчастного случая  |  до 01.10.1982 |
|  20. | Лица, принимавшие участие в ликвидации аварии на ЧАЭС и получившие в связи с этим инвалидность 1-2 групп, члены семей погибших или умерших вследствие этого граждан |  до 01.01.1991 |
|  21. | Лица, принимавшие в 1986-1988 годах участие в работах по ликвидации последствий аварии на ЧАЭС в пределах 30-километровой зоны, а также занятые в тоже время на эксплуатационных и др. работах на этой электростанции  |  до 01.01.1984 |  |
|  22. | Лица, принятые на службу в милицию |  до 01.01.1980 |  |
|  23. | Лица, принятые на общих основаниях  |  до 01.10.1979 |  |

Таблица 3.

**Задачи и основные ориентиры социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2008-2011 годы**

|  |  |
| --- | --- |
| Задача | Наименование целевого ориентира |
|
| 1. Сокращение масштабов бедности | Доля населения со среднедушевыми доходами в семье ниже прожиточного минимума |
| Индекс концентрации доходов |
| Децильный коэффициент дифференциации доходов |
| 2. Обеспечение высоких доходов жителей Санкт-Петербурга | Среднедушевые денежные доходы |
| 3. Повышение качества городской среды Санкт-Петербурга | Выполнение нормативов стандартов проживания в Санкт-Петербурге |
| 4. Обеспечение роста и повышение конкурентоспособности экономики Санкт-Петербурга | Валовой региональный продукт Санкт-Петербурга на душу населения Санкт-Петербурга, тыс. руб. на человека в год  |
| 5. Увеличение доходов консолидированного бюджета Санкт- Петербурга | Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга в целом и в расчете на 1 жителя Санкт-Петербурга |
| 6. Забота о человеке, укрепление института семьи, поддержка материнства и детства | Ожидаемая продолжительность жизни |
| Соотношение числа зарегистрированных за год браков и разводов |
| Число родившихся на 1000 жителей Санкт- Петербурга в год |
| 7. Формирование благоприятного предпринимательского климата | Инвестиции в основной капитал на 1 жителя Санкт-Петербурга в год |
| Отношение объема инвестиций за год к стоимости основных фондов отраслей экономики Санкт-Петербурга по полной учетной балансовой стоимости на конец года |

1. Алексеев А.А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере г. Москвы): перераб. и доп. – М.: Машиностроение, 2006. – С. 96. [↑](#footnote-ref-1)
2. Яременко Г.А. Реальность и мифы жилищно-коммунальной реформы // Жилищный вопрос как проблема социальной политики. Сборник статей. – М.: Российская академия наук, 2006. – С. 36,37. [↑](#footnote-ref-2)
3. Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. – М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»:ИНФРА-М, 2008. – С. 81. [↑](#footnote-ref-3)
4. Кошман Н.П., Пономарев В.Н. и др. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации. – М.: Граница, 2007. – С. 38, 39. [↑](#footnote-ref-4)
5. Литвиненко В.В. Формирование современной жилищной сферы. – М.: Издательство СИП РИА, 2004. – С. 110. [↑](#footnote-ref-5)
6. Левашов В.И. Государственная жилищная политика: Учебное пособие, перераб. и доп. – М.: Издательство РАГС, 2006. – С. 29-31. [↑](#footnote-ref-6)
7. Крашенинников П.В. Жилищное право. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2008.- С. 17-19. [↑](#footnote-ref-7)
8. Бушев А.Ю., Городов О.А., Губаева А.К. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2008. – С. 16-17. [↑](#footnote-ref-8)
9. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2008. – С. 86-92. [↑](#footnote-ref-9)
10. Тихонова Н.Е., Акатнова А.М., Седова Н.Н. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России // Социс. – №1.- 2007. – С. 78. [↑](#footnote-ref-10)
11. Трушин Е.В., Макаров Г.П. Жилищные проблемы граждан и их законодательное разрешение в новом Жилищном Кодексе Российской Федерации. – М.: «Научный центр профсоюзов», 2006. – С. 8. [↑](#footnote-ref-11)
12. Толкачев О.М. Для решения задач в сфере жилищной политики нужны серьезные усилия законодателей // Вопросы местного самоуправления. – №5 (21). – 2008. – С. 44. [↑](#footnote-ref-12)
13. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике // Экономист. - № 10. – 2006. – С. 73. [↑](#footnote-ref-13)
14. Вульфович Р.М., Щербакова М.Д. Социально ориентированная жилищная политика в городах Европы и России // Управленческое консультирование. - № 2. – 2007. – С. 55. [↑](#footnote-ref-14)
15. Жильё: комплексный взгляд / Под общ.ред. В.М. Агапкина. Научн. Ред. А.В. Черняк, В.З. Черняк. – М.: А.В.Ч. 2004. – С. 510. [↑](#footnote-ref-15)