**Содержание**

Введение

Глава 1. Особенности развития рынка жилья

* 1. Преобразование жилищной сферы
	2. Изменение жилищного законодательства

Глава 2. Жилищные отношения

2.1.Понятие жилищных отношений

2.2.Право граждан на жилище

Глава 3. Проблема решения жилищного вопроса

3.1. Выполнение нацпроекта

3.2. Преодоление административных барьеров

Заключение

Список используемой литературы

**Введение**

Одна из основных исходных и неотъемлемых потребностей человека — потребность в жилище. Жилищная проблема — одна из самых важных и трудноразрешимых в нашем обществе. Для ее решения власти во все времена предпринимали отдельные шаги и создавали целые государственные программы. Демократическая Россия приняла большое количество нормативных актов, казалось бы, полностью и всесторонне регулирующих данные отношения. Однако и по сей день проблема остается не до конца решенной. Высокий уровень инфляции, «заморозка» большого количества объектов начатого строительства, обветшание старого жилищного фонда, высокая стоимость жилья и коммунальных услуг приводят к тому, что большая часть населения проживает в условиях, которые трудно назвать удовлетворительными.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище (ст. 40). Надлежащее жилище является составной частью достойного жизненного уровня, одним из основных материальных условий жизни человека. Путем его использования мы удовлетворяем свои ежедневные потребности, используя как место отдыха, научной, творческой и иной деятельности. Потребность в жилье возникает с момента рождения человека и сохраняется на всем протяжении жизни.

Жилищная реформа, появление рынка жилья являются основными факторами перехода к новым социально-экономическим условиям, и от их осуществления во многом зависит развитие государства, повышение уровня жизни каждого человека. Данная курсовая работа приобретает всё большую актуальность, т.к. проблема жилья волнует нас на протяжении нескольких лет. Цель работы – изучить особенности становления и развития рынка жилья. Задачи курсовой работы:

- раскрыть особенности развития рынка жилья;

- выявить проблему решения жилищного вопроса.

**Глава1. Особенности развития рынка жилья**

**1.1.Преобразование жилищной сферы**

В течение последних нескольких лет в нашей стране в структуре жилищной сферы произошли серьезные изменения. После обретения Российской Федерацией государственной независимости эти изменения были связаны с проведением сложных социально-политических и экономических реформ, направленных на последовательный переход от административно-командных методов управления экономикой к рыночным формам управления и развития.

Основой проводимой жилищной реформы в России является поэтапный переход от непосредственного выполнения государством функций финансирования, строительства, распределения жилищного фонда, а также функций собственника этого фонда к обеспечению правовых и экономических предпосылок и стимулов, формированию рыночных отношений в жилищной сфере. Появилась необходимость поиска новых подходов к решению ряда проблем с целью ускорения жилищной реформы и повышения ее социальной направленности, расширения возможностей граждан по распоряжению жильем.

 Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище (ст. 40). Надлежащее жилище является составной частью достойного жизненного уровня, одним из основных материальных условий жизни человека. Путем его использования мы удовлетворяем свои ежедневные потребности, используя как место отдыха, научной, творческой и иной деятельности. Потребность в жилье возникает с момента рождения человека и сохраняется на всем протяжении жизни, носит постоянный характер, видоизменяясь с возрастом, появлением семьи и т.д.

Жилищная реформа, появление рынка жилья являются основными факторами перехода к новым социально-экономическим условиям, и от их осуществления во многом зависит развитие государства, повышение уровня жизни каждого человека.

В жилищной сфере преобразования идут по нескольким направлениям. Увеличивается количество введенного в эксплуатацию нового жилья, расширяется круг источников финансирования строительства жилья, в том числе за счет внебюджетных отчислений. Проводится реформа жилищно-коммунального хозяйства. Жилищная сфера включает строительство и реконструкцию жилья, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Именно поэтому развитию данной отрасли уделяется постоянное и серьезное внимание со стороны государства.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации, вступивший в действие с 1 марта 2005 г., безусловно, будет способствовать достижению целей проводимой реформы. Он содержит рад принципиально новых и важных положений. Так, одно из них определяет порядок обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии принадлежащего ему жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен жилой дом, в том числе многоквартирный (ст. 32). В ЖК детализирована процедура изъятия жилого помещения, которая, по существу, развиваются соответствующие положения Гражданского кодекса Российской Федерации об изъятии недвижимого имущества, устанавливаются особенности такого изъятия применительно к жилым помещениям в целях обеспечения жилищных прав собственников.

Жилищный кодекс содержит также статьи, регламентирующие пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и по договору пожизненного содержания с иждивением. В частности, граждане, пользующиеся жилыми помещениями на указанных основаниях, имеют равные права с собственником по пользованию жильем. При этом гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, имеет право требовать государственной регистрации права на жилое помещение, возникающего из завещательного отказа.

Впервые в Жилищном кодексе предусмотрены специальные главы посвященные регламентации:

• перевода жилых помещении в нежилые и соответственно нежилых в жилые (в ЖК РСФСР 1983 г. данному вопросу была посвящена ст. 9 «Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые», которая не регламентировала перевод нежилых помещений в жилые); Закон подробно излагает процедуру оформления перевода, разграничивая перевод жилых помещении в нежилые и нежилых помещений в жилые, устанавливая особенности для каждого вида перевода;

• переустройства и перепланировки жилого помещения (в ЖК РСФСР 1983 г. данному вопросу также была посвящена ст. 84 «Переустройство и перепланировка жилого помещения» в гл. 2 «Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда»);

• отношений собственности на объекты общего пользования многоквартирного дома, создания, целей организации и деятельности, а также правового положения членов товарищества собственников жилья в развитие положений Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вопросы, связанные с правовым регулированием действия договора социального найма жилого помещения, в отличие от Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. также выделены в отдельную главу. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации договор социального найма жилого помещений заключается без установления срока. Кроме того, впервые регламентируются обязанности и ответственность как наймодателя жилого помещения, так и его нанимателя.

**1.2.Изменение жилищного законодательства**

Изменения в жилищном законодательстве прежде всего затрагивают следующие вопросы.

1. Упразднение ордера на занятие жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Основанием для вселения в жилое помещение является договор социального найма, который заключается на основании решения о предоставлении этого жилого помещения.

2. Сохранение права пользования жилым помещением. В соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи не должно ограничиваться каким-либо сроком. Необходимым условием сохранения такого права является добросовестное выполнение взятых на себя обязательств по договору социального найма, в том числе по внесению платы за жилье и коммунальные услуги. Положения в отношении бронирования жилья в кодексе отсутствуют, поскольку они поглощаются институтом сохранения права пользования жилым помещением за временно отсутствующими гражданами.

Действующее законодательство предусматривает различные основания и способы пользования жилыми помещениями. Наряду с обеспечением малоимущих и иных, указанных в законе, граждан бесплатными жилыми помещениями все более широкое применение получают иные формы обеспечения граждан жильем (квартирами, жилыми домами). Расширяется индивидуальное строительство, растет число случаев приобретения жилых домов и жилых помещений на сбережения граждан с использованием компенсаций (дотаций) из бюджета, кредитов и т.д. Появляется все больше возможностей для улучшения жилищных условий граждан путем получения в пользование жилья на основании договоров коммерческого найма, аренды и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству.

Программы социально-экономических реформ в Российской Федерации определяют, что целью жилищной политики на современном этапе является обеспечение доступности улучшения жилищных условий для семей со скромным и средним достатком, сохранение бесплатного предоставления жилья малоимущим гражданам, военнослужащим, сотрудникам органов внутренних дел и членам их семей. Осуществляется поэтапный перевод жилищной сферы в режим безубыточного функционирования при сохранении государственных дотаций на жилье и коммунальные услуги для малообеспеченных групп населения.

Целями реорганизации жилищно-коммунального хозяйства являются: совершенствование системы управления; обеспечение государственного регулирования и контроля в этой сфере; реформирование системы финансирования жилищно-коммунального хозяйства; обеспечение социальной защиты населения. Соответствующие меры разрабатываются и осуществляются практически во всех регионах страны.

В городе Москве и Московской области в последнее время приоритетным направлением инвестиционной деятельности является строительство жилья; осуществляются меры, которые призваны обеспечить доступность приобретения жилья населению со средним уровнем дохода. Производится строительство недорогого жилья социального использования, реализуются программы ликвидации коммунальных квартир, развивается система городских займов, ипотечного кредитования, целевых накопительных счетов для приобретения жилья и ряд других мер.

Становление и развитие жилищного законодательства непосредственно связано с формированием новой комплексной отрасли жилищного права. Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов гражданского и жилищного законодательства. В связи с этим возрастает необходимость более глубокого изучения нормативно-правового материала, более полного его использования в решении социальных задач в жилищной сфере. Все это повышает необходимость освоения основных категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без понимания которых невозможно правильное применение действующего законодательства.

**Глава 2. Жилищные отношения**

**2.1.Понятие жилищных отношений**

Потребность в жилище как объективно необходимом условии для поддержания жизнедеятельности каждого человека называется жилищной потребностью. Степень ее удовлетворения характеризует жилищный вопрос, сущность которого заключается в недостатке благоустроенных жилищ для значительной части населения — малоимущих или недостаточно обеспеченных граждан, для которых полноценные жилища недоступны ввиду их дороговизны. В нашей стране жилищный вопрос всегда отличался особенной остротой. С переходом к рыночным отношениям его можно считать разрешенным для наиболее состоятельных слоев общества, но никак не для основной части населения. Постоянно возрастают и требования людей к жилищу: сейчас большинство из них рассчитывают на приобретение отдельной благоустроенной квартиры или собственного дома, не удовлетворяясь, как это было еще несколько десятилетий назад, бесплатным получением от государства комнаты в многонаселенной (коммунальной) квартире или даже места в общежитии.

Решение жилищного вопроса и удовлетворение жилищных потребностей граждан осуществляется в рамках жилищных отношений, которые представляют собой

общественные отношения, складывающиеся в связи с непосредственным удовлетворением жилищной потребности граждан.

При этом острота жилищного вопроса сказывается в необходимости жесткого государственного регулирования порядка предоставления и использования жилья, прежде всего получаемого гражданами от государства на льготных условиях или бесплатно, а также обеспечения сохранности жилищного фонда. Определение круга жилищных отношений важно потому, что только на них распространяется действие жилищного законодательства, тогда как к иным отношениям оно не применяется.

Поэтому следует иметь в виду, что отношения, не связанные непосредственно с удовлетворением жилищной потребности (например, возникающие в связи с проектированием и строительством жилых домов), не относятся к числу жилищных. Поскольку жилищная потребность граждан имеет постоянный характер, ее удовлетворение невозможно и путем предоставления жилья для краткосрочных, временных нужд — в гостиницах, домах отдыха, пансионатах, санаториях, турбазах и т.п. Соответствующие этим ситуациям отношения также не являются жилищными. Не рассматриваются в качестве жилищных и отношения по пользованию помещениями, которые не признаются жилыми (садовые домики, летние да чи, приспособленные под жилье вагончики и т.п.) либо относятся к самовольно построенным (ст. 222 ГК).

Жилищные отношения, будучи урегулированными нормами жилищного законодательства, принимают форму жилищных правоотношений. Этой категорией охватываются как организационно-управленческие отношения публично-правового характера (прежде всего в сфере управления жилым фондом, в том числе по осуществлению его государственного учета и контроля за его использованием и сохранностью), так и имущественные отношения гражданско-правового, в том числе обязательственного характера (по приобретению и использованию гражданами жилых помещений, в том числе на условиях договора жилищного найма; по их содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг и т.п.). Из этого видно, что жилищные правоотношения носят разнородный, комплексный характер и не сводятся только к гражданско-правовым отношениям по найму жилья.

Вместе с тем и гражданско-правовые жилищные отношения юридически неоднородны. Среди них можно выделить:

• вещно-правовые отношения по приобретению и использованию жилья на праве собственности, в силу завещательного отказа или на ином ограниченном вещном праве, а также возникающие в связи с использованием общего имущества многоквартирного жилого дома;

• корпоративные отношения, связанные с членством в жилищных и жилищно-строительных кооперативах и использованием принадлежащих им жилых помещений, а также с членством в товариществах собственников жилья;

• обязательственные отношения, вытекающие из договоров жилищного найма, безвозмездного пользования жильем, пожизненного содержания с иждивением, обмена жилыми помещениями, оказания коммунальных услуг, договоров по управлению многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества такого дома и др. Из этого можно видеть, что обязательства жилищного найма, возникающие в связи с получением в непосредственное пользование гражданами конкретного жилья, составляют лишь часть обязательственных отношений, входящих в еще более широкое понятие жилищных правоотношений. Речь идет об обязательствах, вытекающих из различных видов договора жилищного найма, которые представляют собой разновидности обязательств по передаче имущества в пользование. Иные жилищные обязательства (по передаче жилых помещений в собственность или в иное вещное право, а также по обслуживанию, эксплуатации и ремонту таких помещений) рассматриваются в других разделах курса гражданского права.

**2.2.Право граждан на жилище**

Право граждан на жилище провозглашается в Конституции РФ (ч. 1 ст. 40) и относится к группе важнейших социально-экономических прав граждан. Содержание права на жилище следует определить путем указания на две его главные составные части. Во-первых, право на жилище означает, что государство гарантирует каждому человеку на территории РФ возможность пользоваться тем жилищем, которое у него имеется на данный момент по тем или иным правовым основаниям. В этом случае речь идет об охране государством имеющегося у лица субъективного гражданского права на конкретное жилище. В Конституции РФ это выражено путем провозглашения принципов неприкосновенности жилища (ст. 25) и неприкосновенности частной жизни (ч. 1 ст. 23). Во-вторых, государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем и имел возможность улучшить свои жилищные условия путем приобретения другого жилья. В ч. 2 ст. 40 Конституции РФ провозглашается: «Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище» (см. также ст. 2 ЖК), а в ч. 3 этой статьи предусмотрено право на бесплатное или за доступную плату обеспечение жильем для малоимущих и иных перечисленных в законе граждан, нуждающихся в жилище. С этой точки зрения конституционное право на жилище состоит в предоставлении гражданам гарантированной государством возможности приобретения нового жилья и улучшения своих жилищных условий.

Все перечисленные положения имеют государственно-правовой, конституционный характер. Следовательно, и право на жилище необходимо рассматривать как институт конституционного права, а не как гражданско-правовой институт. Таким образом, право на жилище можно определить как провозглашенное Конституцией РФ социально-экономическое право, в соответствии с которым каждому гарантируется надежное и устойчивое пользование тем жилищем которое он занимает, а также возможность приобрести новое жилище и улучшать свои жизненные условия при содействии органов государственной власти и местного самоуправления***.***

**Глава 3. Проблема решения жилищного вопроса**

**3.1. Выполнение нацпроекта**

Примерно шесть из десяти российских семей, уверяют социологи, заявляют о том, что нуждаются в улучшении жилищных условий. Следовательно, обеспеченность, а точнее, необеспеченность нормальным качественным жильем более чем половины населения по-прежнему остается одной из ключевых социально-экономических проблем в России. Это отчетливо осознает власть: «В России около половины жилья плохо приспособлено для жизни, - заявил на днях первый вице-премьер Дмитрий Медведев. - Самая тяжелая ситуация сложилась в небольших городах: там строится меньше жилья, а имеющийся жилищный фонд хуже, чем в крупных городах». Между тем строительство и работа коммунального хозяйства - отрасли чрезвычайно консервативные и инерционные. Каждый шаг, каждое решение, предпринятые сегодня в расчете на сиюминутный результат, в будущем могут обернуться серьезнейшими трудностями. Яркий пример тому - строительный прорыв в 60-е годы прошлого века, когда была поставлена задача в кратчайшие сроки переселить людей из бараков в отдельные квартиры, пусть и малогабаритные и в панельных пятиэтажках. Спустя полвека та советская «роскошь» обернулась раскиданными по всей стране десятками миллионов метров не просто морально устаревшего, но ветхого, разрушающегося жилья.

Еще одна сложность, еще одно серьезнейшее противоречие, которое приходится преодолевать при выполнении национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», состоит в том, что для решения социальных задач (а обеспечение жилищного строительства остается одной из ключевых обязанностей государства по отношению к своим гражданам) приходится использовать рыночные механизмы. А значит, идет постоянная борьба за то, чтобы строительный рынок был цивилизованным, чтобы предотвратить извлечение бизнесом сверхприбыли в условиях отчетливого дефицита жилья, чтобы темпы возведения новостроек и их качество росли, а цены по возможности тормозились. Очевидно, для достижения этого необходимо выработать четкую государственную политику в жилищно-строительной сфере. То есть исчерпывающе ответить на ряд вопросов. Что такое доступное и комфортное жилье, каковы критерии оценки его доступности? Каковы реальные потребности - не только в объемах, но и в качественном срезе - в жилье для разных групп населения в разных регионах? Как удовлетворить потребности этих разных групп, а не только весьма ограниченного числа граждан, чьи доходы позволяют купить жилье на собственные средства или при помощи ипотечного кредита? Какие законодательные, организационные, градостроительные, финансовые решения нужны, чтобы отрасль работала наиболее эффективно? Наконец, какие технологии дадут оптимальный результат не только в расчете на сегодняшнюю ситуацию, но также если заглянуть в завтрашний день? Однозначного ответа на большинство из этих вопросов до сих пор не дано, хотя определенные подходы и предложения формируются. Объективно, за два года с начала выполнения нацпроекта сделано очень многое (правда, старт был дан несколько раньше, ведь законодательная база для устойчивого развития стройкомплекса формировалась еще в 2004 году, когда писался знаменитый «пакет» законов по доступному жилью). Однако то и дело меняющаяся ситуация на рынке (как, например, кризис в сегменте долевого строительства в 2005 году или зашкаливший за все мыслимые и немыслимые пределы рост стоимости жилья в 2006-м) требует от власти постоянного реагирования и оперативной «подстройки» и правовых механизмов, и контроля за их выполнением.

Безусловный плюс в выполнении нацпроекта - это то, что в 2006-м и особенно в 2007 году произошел беспрецедентный за последние полтора десятилетия рост объемов жилищного строительства. Но есть и обратная сторона медали: рост этот распределяется и по территориям, и внутри каждого отдельного региона крайне неравномерно. Темпы строительства наращиваются прежде всего в крупных городах. Ситуация в малых по-прежнему не оптимистична. Именно это обстоятельство, кстати, дало толчок для создания правовых механизмов развития малоэтажного строительства, над чем сейчас продолжают работать законодатели.

Кроме того, наиболее серьезными негативными моментами эксперты на сегодняшний день называют следующие: внеэкономические механизмы конкуренции между строительными компаниями при распределении подрядов и землеотводов (механизм проведения аукционов выстроен, но пока не отлажен); сложившийся и усугубляющийся диктат крупных домостроительных компаний на локальных рынках (отсюда и увеличение доли по большому счету устаревших технологий массового панельного домостроения, и низкое качество новостроек, поскольку упор делается прежде всего на объем); неготовность муниципальных властей участвовать в градостроительном планировании и в инженерной подготовке территорий (механизмы воздействия в законодательстве есть, но работают пока плохо); необходимость параллельного, адекватного увеличению темпов строительства, роста производства стройматериалов (дефицит цемента в последнее время обсуждается на всех уровнях). При этом рассчитывать на тс. что ситуация на рынке оптимизируется сама собой, не приходится. Наш изголодавшийся потребитель слабо разбирается в преимуществах и недостатках разных технологических решений и. если хватает денег, берет то что ему навязывают. То есть до реальной конкуренции между производителями жилья нам еще очень далеко.

Тем не менее новые технологии потихоньку пробиваются на рынок - и это тоже большой плюс последних лет. Однако, помимо общей инерционности отрасли, ограничителями в распространении новых технологий являются организационно-управленческие барьеры. В частности, речь идет о недостатках технического регулирования. У нас до сих пор не приняты такие строительные регламенты, которые подвигали бы стройиндустрию применять современные технологии.

Между тем именно здесь, возможно, следует искать ключ к решению национальной жилищной проблемы (конечно, при условии «развязывания» и других узлов). Именно технологические нововведения, не меняя радикально работу отрасли, могут обеспечить и снижение стоимости строительства жилья, и дальнейшей его эксплуатации, сократить сроки строительства, повысить качество и комфортность проживания.

Одним из критериев выполнения нацпроекта по жилью остается именно его доступность. И пока, несмотря на увеличение объемов строительства, жилье доступнее не становится. Чтобы оценить этот показатель, обычно используют так называемый коэффициент доступности - соотношение рыночной стоимости «средней» квартиры и дохода «средней» семьи. Этот коэффициент показывает за сколько лет семья может накопить на приобретение жилья, если не будет тратить ни на что другое. Этот показатель в 2006 году составил 4,7 (стоимость стандартной квартиры равна почти пятилетнему доходу семьи). Картина ухудшилась по сравнению с предыдущими годами примерно на полгода - из-за резкого роста цен на жилье, более чем в 5 раз опережающего рост доходов населения.

В 2005 году доходы выросли на 25 процентов, жилье подорожало на 40, в прошлом году -зарабатывать стали на 20 процентов больше, но и метры подоражали на треть. Более объективным эксперты считают показатель, в котором стоимость жилья соотносится с доходами за вычетом прожиточного минимума. Тем более что при нашей структуре потребления у семьи после жизненно необходимых трат остается не так много ресурсов. Этот модифицированный коэффициент намного ближе к реальной жизни: сегодня его значение для России около восьми лет. Из-за бурного роста цен на жилье в 2005-2006 годах этот показатель также ухудшился. Наконец, можно рассчитать индекс возможности приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования и затем определить долю семей, которые способны купить стандартное жилье за счет собственных и заемных средств. Этот последний показатель, в отличие от других, в прошлом году стал лучше: сегодня уже каждая пятая семья в состоянии приобрести квартиру по ипотеке. Следовательно, развитие ипотеки медленно, но верно работает на то, чтобы сделать приобретение квартиры доступным большему числу россиян.

Для того чтобы строить больше, нужно больше стройматериалов. Наряду с жилищной программой в стране начинается масштабное дорожное строительство. Колоссальных ресурсов потребуют Сочи и Владивосток. Дефицит цемента уже ощущается, дорожают и другие стройматериалы. Каковы перспективы отрасли?

Хорошо уже то, что в России производятся все виды материалов, изделий и конструкций. Объемы экспорта (за исключением асбестовой промышленности) и импорта (за исключением отделочных материалов) составляют четыре-шесть процентов и на общую картину практически не влияют. Главная сложность - в неравномерном размещении производственных мощностей, более 60 процентов которых сосредоточены в европейской части страны. Так что дефицит многих видов материалов, особенно за Уралом, ощущается, и тому способствуют высокие железнодорожные тарифы.

Тем не менее перспективы у отрасли есть. Рост объемов производства разных видов стройматериалов с 2002 до 2007 составил от 4 до 245 процентов. При этом загрузка действующих предприятий в 2006-2007 году, в том числе и по производству сборного железобетона, выросла вдвое. Настораживает также то обстоятельство, что степень износа оборудования в среднем составляет 60 процентов, и пока ежегодное выбытие мощностей (1,7 процента) не компенсируется вводом новых (1,1 процента). Тем не менее ввод новых производств идет в большинстве регионов. В первом полугодии в 60 из них введено в эксплуатацию более 70 заводов и технологических линий. Причем в страну приходят высокоэффективные зарубежные технологии. Для того чтобы поддержать развитие местного производства, необходимо решить вопрос с доступом к месторождениям, которые пока не эксплуатируются. Процесс этот довольно долгий, надо его ускорять.

Серьезным ограничением для увеличения объемов жилищного строительства является дефицит энергоресурсов и воды. Решение проблемы нехватки энергетических мощностей может идти по двум направлениям. Первое - строительство дополнительных генерирующих мощностей и магистральных газопроводов. Но не менее важно и второе направление - энерго- и ресурсосбережение. А для этого необходима реконструкция старых систем теплоснабжения и строительство новых, ориентированных на новейшие, экономичные технологические решения - массовое использование пластиковых и других устойчивых к коррозии труб, современных изолирующих материалов, использование обратной низкотемпературной воды для устройства теплых полов и так далее. В порядке эксперимента в новых микрорайонах некоторых городов «обкатываются», и успешно, автономные локальные источники тепла, когда к жилому массиву требуется подведение газа низкого давления и трубопровода холодной воды, а ее нагрев и для отопления, и для бытового использования происходит на месте. Однако локальные монополисты не демонстрируют заинтересованности в подобных новациях: слишком ярко они подчеркивают неэффективность работы старых коммунальных предприятий. По тем же причинам слабо используется и установка счетчиков для учета тепла и воды. Коммунальщикам выгоднее прежний, непрозрачный механизм ценообразования и системы расчета за их услуги, когда в стоимость гигакалории или кубометра горячей воды закладываются все потери, в том числе и на теплотрассах и водоводах. Несмотря на требования жилищного кодекса, сегодня лишь 15 процентов жилых домов (за исключением учета электроэнергии) оснащены общедомовыми приборами учета. А это, в свою очередь, сдерживает совершенствование тарифного регулирования, а ресурсосбережения населением невозможно.

Глава министерства регионального развития РФ Дмитрий Козак считает необходимым переписать проект «Долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан до 2025 года». Министр направил в правительство предложение перенести сроки рассмотрения стратегии на второй квартал 2008 года. Напомним, этот документ, разработанный минрегионом еще до назначения Дмитрия Козака на пост министра, правительство планировало рассмотреть до конца сентября. Однако этого не произошло. Сначала было решено вернуть документ на доработку. Однако Дмитрий Козак посчитал необходимым серьезно переработать документ, организовав его дополнительное широкое публичное обсуждение. Этот документ, над которым минрегион начал работать, исполняя апрельское Послание президента Владимира Путина Федеральному Собранию, задумывался как основополагающая программа, призванная определить приоритеты и основные направления государственной жилищной политики, главные задачи в этой сфере и механизмы их решения. Выполнение стратегии должно обеспечить массовое строительство жилья в России на срок до 2025 года. Причем жилья не только на продажу, но и муниципального, которое бы предоставлялось в коммерческий или социальный наем семьям в зависимости от уровня их доходов. В качестве инструмента предполагалось использовать ФЦП «Жилище», пролонгировав срок ее действия до 2025 года и дополнив разделами по развитию малоэтажного домостроения и промышленности стройматериалов, а также по строительству социального жилья. Эксперты отмечали, что при грамотной постановке задач, разделы, намечающие конкретные пути их выполнения, в стратегии четко прописать не удалось. Потому некоторые разделы ее носили явно декларативный характер. Возможно, именно поэтому документ и отправился на доработку.

**3.2.Преодоление административных барьеров**

Спустя почти два года, прошедшие с начала выполнения нацпроекта доступное жилье, появились наконец первые оптимистические результаты: увеличение количества новостроек в большинстве российских регионов видно, что называется, невооруженным глазом. Однако серьезных проблем на строительном рынке меньше не стало. И предстоит дальнейшая работа над созданием экономических механизмов, способных приблизить выполнение задачи по обеспечению жильем всех, а не избранных граждан России.

Напомним, знаменитый пакет законов по доступному жилью был принят еще в конце 2004 года. Собственно, этот пакет и создал необходимый правовой фундамент для будущего нацпроекта, а заодно сформулировал ключевое понятие, зафиксированное в его названии: жилье должно быть доступным.

После провальных 1990-х годов жилищное строительство практически целиком стало коммерческим. Однако нормального жилищного рынка не существовало. Главная проблема - это высокие административные барьеры доступа строительных компаний на рынок, непрозрачные и непубличные процедуры предоставления участков под застройку, полная зависимость бизнеса от муниципальных и региональных властей, которые «навешивали» на застройщиков всевозможные обременения. Не случайно практически повсеместно строительством занимались фирмы, имеющие прочные (порой даже родственные) связи с властной верхушкой города или региона. Результат - фактическая монополизация рынка и, как следствие, завышенные цены на жилье. При этом никаких обязательств по контролю за компаниями, допущенными строить жилье, местная власть на себя не принимала. А потому покупатели квартир, от 70 до 90 процентов которых (по разным оценкам) выступали в роли соинвесторов, оплачивая метры еще на стадии котлована, оказались в очень уязвимом положении. Кризис, в результате которого минимум 80 тысяч семей, заплатив деньги, так и не получили жилья, тому подтверждение.

Таким образом, перед разработчиками жилищного пакета стояла задача - создать правовые условия для нормального, цивилизованного рынка жилья.

Принятые законы можно условно разбить на пять блоков. Первый - это Жилищный кодекс, базовый закон, по сути, определивший новую государственную жилищную политику в условиях рыночной экономики. Второй блок - направлен на расширение платежеспособного спроса населения, прежде всего за счет развития ипотечного кредитования. Третий блок - законы, работающие на увеличение предложения на рынке. Это в первую очередь Градостроительный кодекс, который делает публичной, прозрачной систему территориального планирования и градостроительного регулирования. Он отменяет привычную практику, когда чиновник-бюрократ самостоятельно решал, что и где можно строить, и он же «выбирал» застройщика. Муниципалитет обязан принять генеральный план развития территории и правила землепользования и застройки, и в дальнейшем, приобретая или арендуя участок, инвестор заранее знает, что он на нем может построить. Четвертый блок законов направлен на оживление оборота жилья на рынке: это и снижение транзакционных издержек при купле-продаже и других операциях с жильем; и упрощение процедуры регистрации прав на недвижимость; и защита прав добросовестных приобретателей жилья. Те же цели преследует и пятый блок - это изменения в налогообложении.

По мнению главы комитета Госдумы по промышленности, строительству и наукоемким технологиям Мартина Шаккума, принятие этого пакета законов дало позитивные результаты: удалось снизить административные барьеры на пути застройщиков, создать условия для развития конкуренции. Интенсивно стало развиваться ипотечное кредитование.

Однако сложностей возникло немало. Причем, по мнению экспертов, «провисли», главным образом, законы, направленные на увеличение объемов строительства. Так, далеко не все эксперты считают, что проблема административных барьеров решена. Во всяком случае на заседании президиума Госсовета в Казани в начале нынешнего года эта тема активно обсуждалась. Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко отметила, что до сих пор большая часть согласований при получении разрешения на строительство проводится через федеральные структуры, причем обычно через коммерческие «дочки» при этих структурах, повлиять на которые региональные власти не могут. Получение одной подписи затягивается на срок от 40 дней до двух месяцев, весь пакет документации оформляется, в лучшем случае, полтора-два года.

Не менее проблематично проходило и введение нового - через аукционы - порядка выделения земельных участков. Во- первых, это должно было произойти сразу с принятием соответствующих поправок в Земельный кодекс, то есть с начала 2005 года. Однако в процессе работы над пакетом в Госдуме была «продавлена» отсрочка до 1 октября. В результате, считает Надежда Косарева, за девять месяцев огромное количество земли было распределено муниципалитетами по старым непрозрачным схемам. Во-вторых, даже после того как новый закон вступил в силу, в регионах не спешили его выполнять. В 2006 году потребовались массированные прокурорские проверки, чтобы навести порядок на местах. В-третьих, сама поправка не учла всех реалий, а в результате участки для строительства социального жилья муниципалитеты должны были выделять сами себе - и тоже с обязательным проведением аукциона.

Еще одна серьезная, так и не разрешенная до сих пор проблема, касается подготовительного этапа, когда стройплощадка обеспечивается всей необходимой инфраструктурой. Получить обещанную центром поддержку из федерального бюджета смогли далеко не все. Но и средства, выделенные из бюджета на эти цели, в прошлом году оказались неиспользованными.

- Ситуация странная, - констатирует Надежда Косарева. - Можно подумать, что нашим муниципалитетам, застройщикам не нужны банковские кредиты на льготных условиях. Но, с другой стороны, их тоже можно понять: процедура получения этой поддержки погрязла в бюрократическом крючкотворстве. Чтобы ее оформить, Минфину необходимо предоставить стопроцентное обеспечение. Но зачем тогда государственные гарантии, если вы в состоянии сами полностью обеспечить кредит?

Работа по усовершенствованию правовых механизмов на жилищном рынке продолжается постоянно. Например, «замороженные» участки, полученные потенциальными застройщиками в «доаукционное» время, было решено добровольно-принудительно ввести в оборот. Для этого была введена норма, обязавшая заключить договоры аренды на эту землю до 1 марта 2007 года, а до 1 сентября - оформить разрешения на строительство. Иначе участок должен быть изъят и выставлен на аукцион.

Что касается административных барьеров, напоминает Мартин Шаккум, законодательная работа в этом направлении продолжается. В конце 2006 года была введена единая экспертиза проектной документации и единый строительный надзор. «Сейчас органы госэкспертизы сформированы уже практически во всех регионах, и ситуация более-менее выправилась, - добавляет Надежда Косарева. - Другое дело, что на местах по-прежнему заставляют получать дополнительные, не указанные в законе, визы и подписи. Застройщики по инерции подчиняются, так как не хотят ссориться с местными властями. Выход тут один - ужесточить контроль за исполнением законодательства».

Вопрос с выделением земли под социальное жилье также удалось решить: принята поправка, установившая возможность предоставления участков для такого строительства по государственным и муниципальным контрактам, минуя аукционную процедуру. Хотя, надо отметить, до сих пор продолжаются споры среди экспертов о принципах проведения земельных аукционов: по сегодняшним правилам игра идет «на повышение», то есть участок достается застройщику, который готов заплатить в местный бюджет максимальную сумму. Некоторые специалисты видят резерв для удешевления жилого метра в изменении модели. «Надо проводить аукционы таким образом, чтобы побеждал тот, кто построит типовое жилье дешевле, - предложил в одном из выступлений заместитель министра финансов Антон Силуанов. - В первую очередь это важно для социального жилья». Кстати, именно принцип «на понижение» используется - и успешно - при выполнении социальных жилищных проектов в Казахстане.

**Заключение**

Таким образом, потребность в жилище как объективно необходимом условии для поддержания жизнедеятельности каждого человека называется жилищной потребностью. Степень ее удовлетворения характеризует жилищный вопрос, сущность которого заключается в недостатке благоустроенных жилищ для значительной части населения — малоимущих или недостаточно обеспеченных граждан, для которых полноценные жилища недоступны ввиду их дороговизны. В нашей стране жилищный вопрос всегда отличался особенной остротой. С переходом к рыночным отношениям его можно считать разрешенным для наиболее состоятельных слоев общества, но никак не для основной части населения. Постоянно возрастают и требования людей к жилищу: сейчас большинство из них рассчитывают на приобретение отдельной благоустроенной квартиры или собственного дома, не удовлетворяясь, как это было еще несколько десятилетий назад, бесплатным получением от государства комнаты в многонаселенной (коммунальной) квартире или даже места в общежитии.

Следует искать ключ к решению национальной жилищной проблемы (конечно, при условии «развязывания» и других узлов). Именно технологические нововведения, не меняя радикально работу отрасли, могут обеспечить и снижение стоимости строительства жилья, и дальнейшей его эксплуатации, сократить сроки строительства, повысить качество и комфортность проживания.

**Список используемой литературы**

1. Борисов Е.Ф. Экономическая теория: Уч. – М: Юрист, 2001
2. Вводный курс по экономической теории: Уч./Под ред. Г.П. Журавлёва – М: ИНФРА – М, 2006
3. Гальперин В.М. Микроэкономика. – С-Пб: Экономическая школа, 2004
4. Елецкий Н.Д. Экономическая теория: Уч. – Ростов-на-Дону: Март, 2005
5. Иохин А.Я. Экономическая теория: Уч. пос. – М: Юрист, 2005
6. Корниенко О.В. Экономика: Уч. пос. – М: ИКЦ, Март, 2005
7. Куликов Л.М. Экономическая теория: Уч. – М: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005
8. Курс экономической теории: Уч./ Под ред. М. Н. Чепурина.- Киров: АСА, 2006
9. Курц Х.Д. Капитал, распределение, эффективный спрос. – М: АУДИТ, 2005
10. Липсиц И.В. Экономика: Уч. – М: Вита – пресс, 2005
11. Макконнелл К.Р., Брю С.Л. Экономикс: Принципы, проблемы и политика: Пер. с 13-го анг. Изд. – М: ИНФРА-М, 2004
12. Нуреев Р.М. Курс микроэкономики: Уч. – М: НОРМА – ИНФРА-М, 2005
13. Сажина М.А. Экономическая теория: Уч. пос. – М: НОРМА-ИНФРА-М, 2005
14. Современная экономика: Уч.пос. – Ростов-на-Дону «Феникс», 2005
15. Сафонова А.И., Логачёва Т.Н. Экономическая теория: Курс лекций, ч.1,2. – Волгоград: ВКБ, 2005
16. Экономика: Уч. 3-е изд., перераб. и доп./Под ред. А.С. Булатова – М: Экономист, 2006
17. Экономика: Уч./Под ред. А.И. Архипова, А.Н. Нестеренко. – М: Проспект, 2005