

**ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОГРАММЫ РЕАЛИЗАЦИИ
НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»**

Лозовой В.В.

Студент 3 курса заочной формы обучения,
Направление подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

Научный руководитель: **Махотенко М.А.**

к.ю.н., доцент кафедры государственно -правовых дисциплин

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

Аннотация: В статье исследуются автором проблемы нормативно-правового регулирования и перспективы программы реализации национального проекта «Жилье и городская среда», особо автор указывает на риски, которые могут поставить под угрозу достижение обозначенной национальной цели. Предлагает пути совершенствования жилищной политики в целом и национального проекта в частности.

Ключевые слова: национальный проект, национальная программа, жилье и городская среда, жилищные проблемы, жилищный фонд, инвестиционные программы.

**PROBLEMS AND PROSPECTS OF REGULATORY REGULATION OF
THE NATIONAL PROJECT IMPLEMENTATION PROGRAM
"HOUSING AND URBAN ENVIRONMENT"**

Lozovoi V.V.

Mahotenko M.A.

Abstract: In the article, the author studies the problems of regulatory regulation and the prospects for the program for the implementation of the national project "Housing and Urban Environment," the author especially points out the risks that could jeopardize the achievement of the designated national goal. Proposes ways to improve housing policy in general and the national project in particular.

Key words: national project, national program, housing and urban environment, housing problems, housing stock, investment programs.

Одной из важнейших задач России как социального государства на современном этапе развития является необходимость повышения уровня и качества жизни населения [4, С.95]. По уровню обеспеченности населения качественным и доступным жильем можно в целом судить об экономическом

развитии страны [3, С.130]. Так, по показателю жилищной обеспеченности наша страна в настоящее время существенно отстает от развитых и развивающихся государств мира: в 2017г. на одного жителя России приходилось 19,2 кв.м , тогда как в США – 69,7 кв.м , в Германии – 42,3 кв. м, Франции – 39 кв.м. При этом такое жилье является полностью оборудованным основными видами коммунальных услуг (водоснабжение, канализация и т.п.).

В тоже время следует отметить, что с начала реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» с 2018 года по сегодняшний день, в целом по стране жилищная обеспеченность выросла почти на треть: с 19,2 до 25,3 кв. м на человека. К сожалению, этот показатель не является достаточно объективным, т.к. в состав жилищного фонда, а соответственно, и в показатель жилищной обеспеченности включаются неблагоустроенное жилье и помещения, находящиеся в состоянии, фактически непригодном для проживания.

Реализация национального проекта "Жилье и городская среда" направлена на достижение к 2024 году обозначенной главой государства национальной цели, заключающейся в улучшении жилищных условий (п. 1 Указа Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204) [1]. Под таким улучшением, согласно нацпроекту, понимается:

- покупка жилья по договору купли-продажи или регистрация права собственности на основании договора участия в долевом строительстве, в том числе с использованием ипотечного кредита;
- строительство индивидуального жилого дома за счет собственных и заемных средств;
- получение жилого помещения по договору социального найма;
- аренда жилья на длительный срок на рыночных условиях;
- переселение из аварийного жилого дома;
- иные меры, в том числе проведение капитального ремонта основных конструктивных элементов жилого дома.

Нацпроект «Жилье и городская среда» призван помочь россиянам улучшить свои жилищные условия, сделать строительную отрасль современной, а города – красивыми и комфортными, избавив их от аварийных домов. Федеральный проект «Ипотека» предполагает, что к концу 2024 года россияне получают возможность взять жилье в ипотеку по ставке менее 8% годовых, а покупать строящиеся объекты в кредит будет безопасно – деньги дольщиков будут защищены на счетах эскроу. Федеральный проект «Жилье» поможет росту объемов и качества строительства жилья. Отрасль получит стимулы для внедрения передовых технологий и новые механизмы господдержки, административная нагрузка снизится, а профессионалам в области строительства, архитектуры и городского хозяйства откроются новые возможности для роста. Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» [2] позволит за шесть лет переселить из старых домов более 530 тыс. человек.

Оценив положения нацпроекта с реальной картиной и фактическими показателями, выделим несколько основных рисков, которые могут поставить под угрозу достижение обозначенной национальной цели.

Риск № 1. Запланированное количество жилья не будет построено. Чтобы достичь установленного нацпроектом показателя, необходимо наращивать темпы строительства – на 10% ежегодно. В прошлом году это почти удалось – по данным Росстата, по состоянию на 1 декабря 2019 года было введено 63 млн кв.м жилья, что на 9,1% превышает показатель 2018 года, однако прогнозный показатель на 2019 год согласно нацпроекту, 88 млн кв. м. Вывод очевиден: в прошлом году он не достигнут. В этом году ситуация может стать еще сложнее – по экспертным оценкам, в связи с переходом на эскроу-счета и проектное финансирование около 28,5 млн кв. м жилья являлись в прошлом году потенциально рискованными, то есть соответствующим застройщикам не удалось ни достичь показателей, позволяющих привлекать средства граждан напрямую, ни получить соответствующее банковское финансирование.

Риск № 2. Построенное жилье не будет раскуплено по причине низкой покупательной способности граждан. Учитывая, что стоимость 1 кв. м будет расти (это предусмотрено самим нацпроектом), а основной акцент с точки зрения стимулирования спроса граждан на жилье сделан на ипотеку – предполагается, что в 2024 году количество выданных населению ипотечных кредитов должно составить 2,26 млн (в 2019 году – 1,56, в 2020 – 1,57), нужно оценить, насколько она будет доступной для граждан.

Как отметила со ссылкой на данные Банка России исполнительный директор Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ "ЖКХ контроль" Светлана Разворотнева, возможность улучшить свои жилищные условия с помощью ипотеки сейчас доступна не более 35% граждан, проживающих, в основном, в крупных городах – в небольших населенных пунктах, и особенно в сельской местности доходы населения, как правило, ниже, кроме того, жилищное строительство там развивается слабо, да и получить ипотеку на ИЖС проблематично. Если в семье есть хотя бы один ребенок, обозначенный показатель доступности снижается до 30%, а если два или три – до 10%. Согласно недавно опубликованной аналитической записке Банка России "Ипотека и доступность жилья", для того чтобы достичь целевых показателей нацпроекта "Жилье и городская среда" по использованию ипотечных кредитов для финансирования приобретения жилья и не допустить при этом значительного повышения долговой нагрузки населения, необходимо обеспечить в 2020-2024 годах рост реальных доходов граждан в среднем на 5% в год. С учетом складывающейся экономической ситуации ожидать такого роста пока не приходится.

Риск № 3. Предусмотренное нацпроектом увеличение доли индустриального многоэтажного строительства приведет к ускорению оттока жителей малых городов и сельской местности, в том числе стратегически важных для России территорий, в крупные города. Согласно обзору рынка многоквартирного жилищного строительства по состоянию на 1 декабря 2019 года 80% объема ввода жилья по договорам долевого строительства

приходилось на 22 субъекта РФ, причем четыре региона-лидера значительно обгоняли остальные: в Москве объем введенного жилья на указанную дату составлял 16,4 млн кв. м, в Санкт-Петербурге – 13,6, в Московской области – 12,3, в Краснодарском крае – 9,3. Сохранение данной тенденции приведет к еще более масштабному переезду граждан в мегаполисы и крупные города.

Риск №4 Инвестиционные программы по созданию жилищного фонда будут малоэффективны. Новая жилищная политика предполагает, что граждане должны иметь собственные доходы для покупки и строительства жилья, а также для его содержания. Государство же в новых условиях обязалось осуществлять поддержку лишь социально незащищенного населения нуждающихся в жилье, предоставлять бесплатно или за приемлемую плату социальное жилье из государственных муниципальных и других жилищных фондов.

Сегодня в очереди на получение жилья стоят множество граждан РФ, но время их ожидания может занимать более 20 лет. А большинство жителей страны не могут позволить купить себе жилье или взять ипотеку из-за низких личных доходов. И если раньше в очередь на улучшение жилищных условий ставили исходя из количества квадратных метров жилплощади на человека, то сейчас стал учитываться также и доход граждан. Население оказалось в сложной двойственной ситуации, по уровню доходов человек уже не может быть признан малоимущим и претендовать на социальное жилье, а снимать квартиру у частных лиц для него все равно дорого.

Эффективной заменой существующему механизму социального найма становится некоммерческая аренда. Но крайне важно внести изменения в тарифное законодательство, с целью снижения суммы коммунальных платежей для нанимателей жилья некоммерческой аренды, обеспечить государственную и муниципальную поддержку при строительстве наемных домов.

Из всего вышесказанного следует, что для совершенствования жилищной политики в целом и национального проекта "Жилье и городская среда" в частности, необходимо

- вводить систему мер и показателей по снижению стоимости квадратного метра возводимого жилья;
- развивать альтернативные формы финансирования жилищного строительства, в том числе жилищно-строительных и потребительских кооперативов, ипотечно-накопительных программ;
- утверждение федерального проекта "Развитие арендного жилья", предполагающего, в частности, что именно аренда – в домах, находящихся как в государственной и муниципальной, так и в частной собственности, – должна стать основным способом обеспечения жильем граждан с невысоким уровнем дохода;
- унификация оснований и инструментов жилищной поддержки, закрепление на федеральном уровне единого стандарта признания граждан нуждающимися в такой поддержке (минимального жилищного стандарта) и ее предоставление на территории всей страны (стандарт жилищного обеспечения), формирование единого федерального реестра граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- расширение и дифференциация форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от уровня нуждаемости: ипотека, накопительные программы, предоставление субсидий на покупку или аренду, предоставление жилья по договорам найма, поддержка ИЖС и др.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Указ Президента РФ от 07.05.2018 N 204 (ред. от 21.07.2020) "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" // "Собрание законодательства РФ", 14.05.2018, N 20, ст. 2817.
2. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1710 (ред. от 22.09.2021) "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 15.01.2018, N 3, ст. 546.
3. Жукова А.Е. К вопросу о современных конституционно-правовых проблемах закрепления предметов ведения и осуществления полномочий субъектов

Российской Федерации (на примере Ростовской области) // Теория и практика общественного развития. – 2017. – № 1. – С. 129-131. – URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_27679053_77549111.pdf (дата обращения 12.01.2020).

4. Махотенко М.А. Необходимость совершенствования муниципального законодательства // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2019. – Т. 5, № 3. – С. 90-96. – URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_41490346_48208749.pdf (дата обращения 12.01.2020).