

Роль национального проекта «Жильё и городская среда» в решении современных социальных проблем

Научный руководитель – Терехина Светлана Александровна

Шуть Ирина Анатольевна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Москва, Россия

E-mail: irinashut2000@mail.ru

Одним из главных приоритетов государственной политики Российской Федерации является развитие рынка жилья и городской среды. В целях решения ряда проблем, касающихся обеспечения граждан доступным жильем и переселение из аварийного жилья, Правительство РФ разработало национальный проект «Жилье и городская среда», который состоит из 4-5 основных федеральных проектов, а именно: «Ипотека», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», «Чистая вода» и «Жильё».

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что жилищный вопрос является критериальным показателем уровня социально-экономического развития государства. К тому же жилищное строительство является перспективным и динамично развивающейся отраслью, которое с годами не теряет своей значимости, поскольку представляет собой неотъемлемую часть жизни любого современного человека в условиях продолжающегося повсеместного распространения процессов урбанизации. Ввиду этого свою приоритетность получает вопрос достижения высокого уровня комфорта проживания в городской среде. Тем более, в нынешних условиях, при падении реальных располагаемых доходов населения, вопрос о доступности приобретения жилья на рынке индивидуального жилищного строительства для населения стоит особенно остро.

Следует отметить, несмотря на то, что реализация многих национальных проектов характеризуется низким кассовым исполнением, проект «Жилье и городская среда» отличается достижением высоких показателей[1]. Особенного внимания заслуживает тот факт, что в 2021 году наблюдалось существенное увеличение объема выхода новых проектов. За 12 месяцев было запущено 43,6 млн кв. м., что в 1,6 раза больше, чем в 2020 г. фактический объем ввода жилья в 2020 году составил 82,2 млн. кв. м., из которых 42,4 млн.кв.м. - в многоквартирных домах, в 2021 году фактический объем ввода жилья увеличился на 13% и составил 92,6 млн.кв.м., из которых 43,5 млн.кв.м. - в многоквартирных домах[2], а также из ветхого/ аварийного жилья было переселено более 180 тыс.чел. По данным ЕИСЖС, объем запусков за год на 15% превысил объемы вводов жилья в эксплуатацию в рамках Федерального закона № 214-ФЗ. По итогам 2021 г. результат продаж в новостройках оказался существенно лучше, чем в предыдущие два года.

Несмотря на то, что пандемия и связанный с этим ввод карантинных-ограничительных мер обусловили значительное сокращение объемов жилищного строительства и продаж жилья в 2020 году, не помешали в 2021 году превысить показатель продаж в новостройках по сравнению с двумя предшествующими годами и увеличить соотношение объема проданных (по данным зарегистрированных ДДУ) и выведенных на рынок квартир в новых проектах за 11 месяцев 2021 г. с 71% (за этот же период в 2020 г) до 97%[3].

По поручению Владимира Путина был реализован комплекс мер, который имел своей главной целью - поддержку строительной отрасли, что помогло не допустить массового

банкротства застройщиков и как следствие появление обманутых дольщиков. К тому же, 2020 год стал годом выдачи рекордных объемов ипотечных кредитов. Однако, проявляются и негативные эффекты, так, по прогнозным данным Минфина и ДОМ.РФ субсидирование ипотеки в условиях сокращения платежеспособного спроса может привести к появлению «пузыря» на рынке ипотечного кредитования в обозримой перспективе.

Но, вопреки достижению в 2021 году целей проекта, на данный момент все еще существует ряд нерешенных проблем. Обозначим некоторые из них. Во многих субъектах РФ отсутствуют резервные территории, которые в дальнейшем можно было бы использовать для жилищного строительства и обеспечения его всей необходимой инфраструктурой. Особенно остро данная проблема характерна для центральных регионов России с высокой плотностью населения.

Другой важной проблемой является уход с рынка жилищного строительства ряда компаний-застройщиков по причине перехода на проектное финансирование. Теперь «крепко держаться на плаву» себе могут позволить только крупные строительные компании, например, группа компаний ПИК, ЛСР, Самолет, Холдинг Setl Group, ФСК, ИНГРАД и т.д.

Кроме того, если обратиться к методологической стороне вопроса и ознакомившись с документальной базой национального проекта, обнаруживается еще одна значимая проблема. В программном обеспечении проекта отсутствует полный перечень категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Есть социально незащищенные слои населения, такие, как сироты, ветераны, семьи с инвалидом-родителем или инвалидом-ребенком, которые обладают правом на получение жилья от государства, но данные категории граждан, по сути, не включены в очередь на получение льготы при покупке квартиры, т.е. данные обязательства не были включены в какую-либо госпрограмму и переданы муниципалитетам, у которых возможности по обеспечению жилищным строительством сильно ограничены.

В заключении хотелось бы отметить значимость национального проекта «Жилье и городская среда». Обеспечение граждан жизнеустойчивыми благами, и в первую очередь жильем, является первостепенной задачей государства для повышения уровня жизни населения и создания фундамента для достижения и реализации экономического роста в будущем. По мнению автора, особенного внимания и тщательной проработки требуют вопросы, касающиеся методологического обеспечения и условий предоставления льготного ипотечного кредитования. Поскольку в документации проекта поименованы не все категории граждан, нуждающиеся и имеющие права на улучшение жилищных условий, то необходима правовая регламентация данного вопроса. Например, возможно наравне с очередью на получение льготы при покупке жилья молодыми семьями, стоит создать аналогичную очередь для семей, в который какой-либо член семьи является инвалидом.

Безусловно, государство предпринимает ряд мер для решения данных проблем, например, повышение доступности получения жилья семьям с ребенком-инвалидом уже частично реализовано в части ипотеки: с конца 2019 года функционирует программа льготной семейной ипотеки для поддержки семей, в которых есть ребенок-инвалид, предоставляя самую низкую процентную ставку, субсидируемую государством - 4,7 %[4]. Однако важно заметить, что программа семейной ипотеки является добровольной для банков, иными словами, семьи с ребенком-инвалидом могут претендовать на льготную ставку, но государство не обязывает кредитора выдавать ипотеку каждому. То есть даже той семье, которая подходит по условиям постановления, в банке могут отказать - по своим внутренним причинам. Условия получения льготной ипотеки постоянно корректируются и адаптируются под возможности граждан, однако, их дальнейшее совершенствование и доработка все еще необходимы!

Также, еще предстоит решить проблему расселения людей из аварийного жилья. С этой целью необходимо создать механизм, позволяющий в большей мере поддерживать и стимулировать застройщиков участвовать в инвестиционных программах по расселению. Возможно, при определенных обстоятельствах можно будет снизить их налоговую нагрузку или помочь получить кредиты по сниженной процентной ставке и др.

Проблемы и риски в сфере жилищного строительства постепенно решаются и минимизируются, однако многие из них до сих пор остаются и препятствуют достижению более значимого социально-экономического эффекта.

Источники и литература

- 1) Единая информационная система жилищного строительства // Минстрой России: ввод жилья в эксплуатацию. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://нам.дом.рф/аналитика/ввод_жилья (Дата обращения: 01.03.2022).
- 2) Ипотека для семей с ребенком-инвалидом в 2022 году [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://bankiros.ru/wiki/term/ipoteka-dlya-semej-s-rebenkom-invalidom> (Дата обращения: 01.03.2022).
- 3) Национальный проект «Жильё и городская среда» занял первое место по уровню исполнения федерального бюджета по итогам 2020 года // Минстрой России. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/press/natsionalnyy-proekt-zhile-i-gorodskaya-sreda-zanyalpervoe-mesto-po-urovnyu-ispolneniya-federalno-go/> (Дата обращения: 01.03.2022).
- 4) Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации Декабрь 2021 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <file:///C:/Users/schut/OneDrive/Рабочий%20стол/c532491ee2834e23e386aa91c50b3ab8.pdf> (Дата обращения: 01.03.2022).