

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ

А. С. Габриелян, Е. Н. Елисева

Челябинский государственный университет,
Челябинск, Россия

В статье рассмотрены вопросы обеспечения доступным и комфортным жильем населения Челябинской области. Проанализированы понятия жилищной политики и региональной жилищной политики, рассмотрены механизмы обеспечения жильем, используемые в Челябинской области. В статье изучена рейтинговая оценка эффективности реализации государственных программ Челябинской области в 2017–2020 гг. по обеспечению доступным и комфортным жильем населения Челябинской области. Также авторы выявили проблемы жилищной политики Челябинской области.

Ключевые слова: *жилищная политика, региональная жилищная политика, механизмы обеспечения жильем, ветховарийное жилье, эффективность реализации государственных программ.*

PROVIDING AFFORDABLE AND COMFORTABLE HOUSING FOR THE POPULATION OF THE CHELYABINSK REGION: CURRENT STATE AND PROBLEMS

A.S. Gabrielyan, E.N. Eliseeva

Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia

The article discusses the issues of providing affordable and comfortable housing for the population of the Chelyabinsk region. The concepts of housing policy and regional housing policy are analyzed, the mechanisms of housing provision used in the Chelyabinsk region are considered. The article examines the rating assessment of the effectiveness of the implementation of state programs of the Chelyabinsk region in 2017-2020 to provide affordable and comfortable housing for the population of the Chelyabinsk region. The authors also identified the problems of housing policy in the Chelyabinsk region.

Keywords: *housing policy, regional housing policy, mechanisms of housing provision, dilapidated emergency housing, efficiency of implementation of state programs.*

Жилищный вопрос по-прежнему остается одним из самых актуальных. Жилищный вопрос входит в разряд стратегически важных для государства, и от его решения зависит государственная безопасность и направление социального развития общества. Жилищные проблемы признаются правительством Российской Федерации приоритетными. Проблема обеспечения жилыми помещениями населения РФ тесно связана с такими проблемами, как трудоспособность молодежи, прочность семьи, демографические проблемы. Важность решения жилищной проблемы понимают все, поэтому государство разработало ряд программ в помощь населению.

В настоящее время универсальное понятие «жилищная политика» законодательно не регламентировано. При рассмотрении данного по-

нятия можно обратиться к мнению различных авторов.

Например, рассматривая взгляды Е. И. Васильевой на понятие жилищной политики, можно заключить, что жилищной политикой является одно из важнейших направлений внутренней государственной политики, направленной на социально-экономическое благополучие населения. В данном направлении жилищная политика, с одной стороны, призвана обеспечивать население РФ доступным жильем. С другой стороны, жилищная политика направлена на развитие строительство жилых помещений, в повышении их качества и доступности жилых помещений, а также направленная на регулирование правовых отношений в сфере жилищных правоотношений [2].

По мнению таких авторов, как Т. В. Шелудякова и Д. В. Соломаха, жилищной политикой является комплекс мер социально-экономического характера, реализация которых осуществляется за счет бюджетных источников финансирования всех уровней [9].

Л. О. Залкинд и Е. Е. Торопушин придерживаются мнения, что в основе жилищной политики лежит деятельность органов государственной власти, направленная на формирование и совершенствование жилищной сферы правоотношений граждан РФ. В данном случае жилищная политика включает в себя различные направления приоритетной политики, многообразие методов и механизмов, необходимых для реализации поставленных целей по удовлетворению потребностей населения в жилом помещении [3].

Таким образом, рассмотрев и проанализировав взгляды различных авторов на понятие жилищной политики государства, можно заключить, что в качестве жилищной политики рассматривается деятельность органов государственной власти, которая направлена на реализацию права граждан в доступном жилье, которое, в свою очередь, отвечает установленным нормам и удовлетворяет потребность граждан.

Рассматривая понятие «региональная жилищная политика», находим два варианта. Во-первых, региональная жилищная политика — это политика государства по обеспечению жильем граждан РФ в определенном регионе. Во-вторых, в качестве региональной жилищной политики может рассматриваться деятельность региона в сфере строительства жилых помещений.

Исходя из этого, региональная жилищная политика состоит из совокупности официальных принципов, приоритетов, взглядов и действий региональных органов власти по развитию жилищного обеспечения граждан соответствующего региона [5].

В данном случае жилищная политика региона тесно связана с решением прочих задач развития региона, в том числе с содержанием жилых помещений и работами по обеспечению соответствующим требованиям, устранением ветхоаварийного и непригодного для проживания жилья.

Далее рассмотрим механизмы обеспечения жильем, используемые в Челябинской области:

1. Одним из механизмов обеспечения жильем населения Челябинской области является социальная выплата молодым семьям на приобретение или строительство жилого помещения.

Программа предусматривает несколько участников, имеющих право на получение указанной выплаты:

- молодая семья, воспитывающая одного или более детей (в данном случае не берётся в расчет, оба ли супруга являются гражданами РФ, или только один супруг имеет гражданство РФ);
- неполная молодая семья, воспитывающая одного или более детей (в данном случае родитель должен иметь гражданство РФ);
- молодая семья, не имеющая детей (относительно гражданства супругов в данном случае в подпрограмме речи не ведется).

Для того чтобы указанные участники имели право на получение социальной выплаты, необходимо, чтобы были соблюдены некоторые условия.

Во-первых, семья не может воспользоваться указанной мерой социальной поддержки дважды. В том случае, если семьей было использовано право получения социальной выплаты или иной формы социальной поддержки, в получении данной выплаты ей откажут.

Во-вторых, установлен размер социальной выплаты. Существует два вида размера социальной выплаты:

- первый вид выплаты предусматривает 35 % средней стоимости жилого помещения. Она предоставляется для семей, которые воспитывают детей. В данном случае не имеет значение количество детей статус семей (они могут быть как полными, так и неполными);
- во втором случае выплата предусматривает 30 % средней стоимости жилого помещения. Она предоставляется для семей без детей.

2. Развитие системы ипотечного кредитования является не менее важным механизмом обеспечения населения Челябинской области доступным жильем.

По условиям программы предполагается предоставление социальных выплат, направленных на погашение части ипотечного жилищного кредита. Социальная выплата предоставляется в размере 10 % от суммы ипотечного кредита с ограничением в 100 000 рублей, то есть не может превышать этой суммы. Воспользоваться данной социальной выплатой можно один раз. Данная мера поддержки предоставляется в виде безличного перечисления субсидии на счет участника программы, открытый в кредитной организации, которая предоставляет ипотечный займ.

Участниками программы жилищного кредитования могут быть граждане:

- имеющие регистрацию по месту жительства на территории города Челябинска;
- состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (должны быть поставлены на учет до 1 марта 2005 года);

— заключившие договор ипотечного кредитования на приобретение или строительство жилого помещения в г. Челябинске с 1 января 2011 года по 1 июня 2019 года.

Данный механизм реализуется на территории многих регионов РФ. В качестве примера приведем Дальневосточный федеральный округ, где молодые семьи имеют возможность оформить ипотечный займ на покупку или строительство жилого помещения по льготной ставке 2 % годовых. Данная льгота возможна при реализации постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 г. № 1609).

Челябинская область, выполняя федеральное законодательство, не осталась в стороне, и 21 декабря 2020 года Правительством области было вынесено постановление «О государственной программе Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области». Предполагается, что срок реализации данной программы будет составлять 5 лет, с 2021 года по 2025 год.

Ежегодно Правительство Челябинской области проводит анализ и оценку реализации государственных программ, в том числе по обеспечению населения доступным жильем. Взяв за основу Сводный годовой доклад Правительства Челябинской области за 2020 год в части обеспечения доступным жильем, рассмотрим реализацию жилищной политики. В данном документе содержится информация по оценке эффективности реализации государственных программ Челябинской области в 2017–2020 гг.

Изучив материалы, можно получить следующие значения (см. таблицу)¹.

Как мы видим, значение коэффициентов эффективности государственной программы с 2017 года по 2019 год стабильно уменьшается.

¹ Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности государственных программ Челябинской области за 2020 год. URL: https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/field_downloads/3674/1svodnyygodovoydokladza2020god.pdf

В 2020 году наблюдается небольшое увеличение значения коэффициентов эффективности. Вместе с тем нельзя сравнивать значения 2020 г. с данными 2017–2019 гг. Это связано с тем, что в 2020 году согласно изменениям, в Постановлении Правительства Челябинской области от 29.12.2014 г. № 744-П изменилась методика расчета эффективности реализации государственных программ.

Тем не менее мы наблюдаем положительную динамику эффективности государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области».

Анализируя эффективность программы по обеспечению доступным жильем населения Челябинской области, можно привести данные, что в 2020 году на территории области было введено в действие 1 467,9 тыс. кв. метров жилой площади, что составляет 100,9 % к 2019 году, в котором этот показатель составлял 101,5 %.

Изучая программы по обеспечению доступным жильем населения Челябинской области, представляется необходимым проанализировать объем ввода жилья в 2020 году (тыс. кв. метров).

Результаты представим на рис. 1.

Анализируя рис. 1, можно сделать вывод, что за 2020 год наибольший объем ввода жилья отмечен в Челябинском городском округе (660,7 тыс. кв. метров), наименьший объем ввода жилых помещений наблюдается в Троицком городском округе (26,7 тыс. кв. метров). Среди муниципальных районов лидирует Сосновский муниципальный район, в котором введено 261,6 тыс. кв. метров жилья, меньше всего введено жилья было в Аргаяшском муниципальном районе (18,8 тыс. кв. метров).

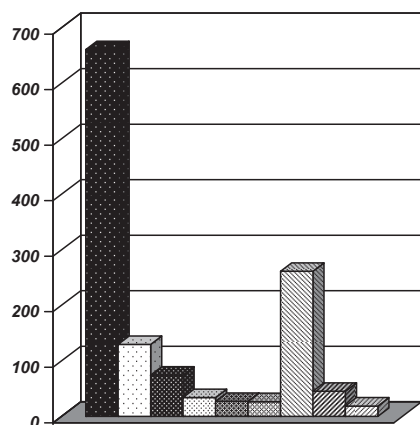
Проанализируем объем ввода жилья на 1000 человек (кв. метров). Результаты представим на рис. 2.

Рассматривая рис. 2, можно сделать вывод, что Сосновский и Красноармейский муниципальные районы лидируют по объему ввода жилых помещений на 1000 человек (3397,2 кв. метров и

Таблица 1

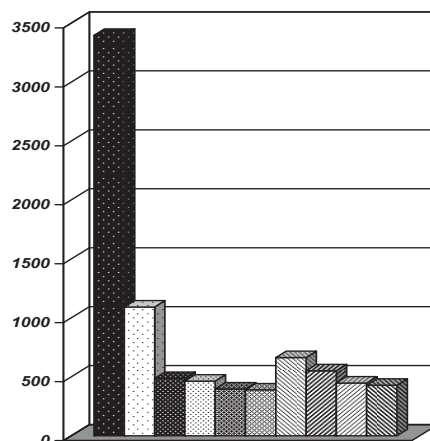
Рейтинговая оценка эффективности реализации государственных программ Челябинской области в 2017–2020 гг.

Наименование государственной программы Челябинской области	2017		2018		2019		2020	
	Значение эффективности	место	Значение эффективности	место	Значение эффективности	место	Значение эффективности	место
Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан РФ в Челябинской области	1,023	11	1,001	14	0,817	33	0,832	32



■ Челябинский ГО	660,7
□ Магнитогорский ГО	129,7
■ Миасский ГО	74,5
▨ Копейский ГО	34,1
■ Чебаркульский ГО	27,3
▨ Троицкий ГО	26,7
▨ Сосновский МО	261,6
▨ Красноармейский МО	45,3
▨ Аргаяшский МО	18,8

Рис. 1. Объем ввода жилья в 2020 году (тыс. кв. метров)



■ Сосновский МО	3397,2
□ Красноармейский МО	1092,7
■ Чебаркульский МО	486,2
▨ Аргаяшский МО	463,2
▨ Увельский МО	397,1
▨ Пластовский МО	389
▨ Чебаркульский ГО	662,9
▨ Челябинский ГО	551,2
▨ Миасский ГО	447,9
▨ Кыштымский ГО	429,1

Рис. 2. Объем ввода жилья на 1000 человек (кв. метров)

1092,7 кв. метров соответственно), меньше всего объем ввода жилых помещений на 1000 человек наблюдается в Пластовском муниципальном районе) (389,0 кв. метров). Если рассматривать городские округа, то здесь преобладает Чебаркульский городской округ с объемом 662,9 кв. метров, на втором месте оказался Челябинский городской округ с объемом 551,2 кв. метров. Наименьший объем ввода жилых помещений отмечен в Кыштымском городском округе (429,1 кв. метров).

Рассматривая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, можно сделать вывод, что в 2020 году в сравнении с 2019 годом она выросла [6].

В 2021 году юридическими лицами — застройщиками возведено 219 домов. За этот же период времени населением Челябинской области построено 5639 домов личной собственности, из них 923 жилых помещения на участках для ведения садоводства¹. Одним из мероприятий по обеспечению доступным и комфортным жильем населения является расселение жителей из ветхоаварийных домов.

Расселение аварийного жилищного фонда является актуальной проблемой современного общества и требует серьезного рассмотрения.

¹ Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-сентябрь 2021 года. URL: https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-417/itogi_yanvarsentyabr_2021_.pdf

Многие многоквартирные дома, находясь в аварийном состоянии, создают угрозу жизни и здоровью населения. Челябинская область активно работает по переселению граждан из ветхоаварийного жилья. Работа по данному направлению осуществляется в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

В 2021 году Челябинская область выполнила план по расселению ветхоаварийных домов, и попала в рейтинг 30 регионов РФ, выполнивших план национального проекта «Жилье и городская среда». Количество граждан, переселенных из ветхоаварийного жилья увеличивается. Так, например, в 2021 году было переселено более 4500 человек, в планах Правительства Челябинской области на 2022—2023 годах переселение 5174 человек. Работа по переселению граждан из ветхоаварийного и непригодного для проживания жилого помещения продолжает активную работу².

Правительством Челябинской области до конца 2023 года планируется досрочно завершить расселение аварийного жилого фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года. Это стало возможным благодаря финансированию Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Также денежные средства

² В Челябинской области выполнили план по расселению аварийного жилья на 2021 год. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/v-chelyabinskoy-oblasti-vypolnili-plan-po-rasseleniyu-avariynogo-zhilya-na-2021-god>.

будут выделены из регионального бюджета, в размере 1,18 млрд рублей в качестве софинансирования¹.

Несмотря на это, остаются актуальными следующие проблемы жилищной политики Челябинской области:

¹ Южный Урал получит дополнительные средства на переселение граждан из аварийного жилья. URL: <https://minstroy.gov74.ru/minstroy/news/view.htm?id=10579131@egNews>.

Во-первых, выделение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеющих право на внеочередное получение жилого помещения.

Во-вторых, признание жилья ветхоаварийным и непригодным для проживания. Несмотря на то что в Челябинской области активно идет расселение граждан, сохраняются проблемы признания такого жилья ветхоаварийным и непригодным для проживания.

Список литературы

1. В Челябинской области выполнили план по расселению аварийного жилья на 2021 год. — URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/v-chelyabinskoy-oblasti-vypolnili-plan-po-rasseleniyu-avariynogo-zhilya-na-2021-god/> (дата обращения 10.01.2022).
2. Васильева, Е. И. Оптимизация модели государственной жилищной политики региона / Е. И. Васильева, Т. Е. Зерчанинова, А. Ю. Харлов // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. — 2014. — № 10. — С. 453.
3. Залкинд, Л. О. Жилищная политика в России: северное измерение / Л. О. Залкинд, Е. Е. Торопушина. — Апатиты : Кольский научный центр РАН, 2009. — С. 115— 116.
4. Машенко, Ю. А. Повышение качества жилищного обеспечения граждан как стратегическое направление государственной социально-экономической политики // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. — 2019. — № 2.
5. Омарова, Ю. А. Региональная жилищная политика в современной России : дис. ... канд. полит. наук: 23.00.02 / Ю. А. Омарова. — М., 2014. 171 с.
6. Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за 2020 год. — URL: <https://mineconom.gov74.ru/pokazateli>. (дата обращения: 10.01.2022).
7. Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-сентябрь 2021 года. — URL: https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-417/itogi_yanvar-sentyabr_2021_.pdf. (дата обращения: 10.01.2022).
8. Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности государственных программ Челябинской области за 2020 год. — URL: https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/field_downloads/3674/1svodnyugodovoydokladza2020god.pdf. (дата обращения: 10.01.2022).
9. Шелудякова, Т. В. Право на жилище и государственная жилищная политика в Российской Федерации и зарубежных странах: конституционно-правовой аспект / Т. В. Шелудякова, Д. В. Соломаха // Юридические записки. — 2013. — № 3. — С. 54—55.
10. Южный Урал получит дополнительные средства на переселение граждан из аварийного жилья. — URL: <https://minstroy.gov74.ru/minstroy/news/view.htm?id=10579131@egNews> (дата обращения: 10.01.2022).

Сведения об авторах

Габриелян Ануш Самвеловна — магистрант Челябинского государственного университета, Челябинск, Россия. Gabriel-135@mail.ru

Елисеева Елена Николаевна — кандидат педагогических наук, доцент кафедры государственного и муниципального управления Челябинского государственного университета, Челябинск, Россия. eliseevalena73@mail.ru

References

1. *V Chelyabinskoy oblasti vypolnili plan po rasseleniyu avariynogo zhil'ya na 2021 god* [The Chelyabinsk Region has implemented a plan for the resettlement of emergency housing for 2021]. Available at: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/v-chelyabinskoy-oblasti-vypolnili-plan-po-rasseleniyu-avariynogo-zhilya-na-2021-god/>, accessed 10.01.2022. (In Russ.).
2. Vasil'eva E.I., Zerchaninova T.E., Harlov A.Yu. Optimizaciya modeli gosudarstvennoj zhilishchnoj politiki regiona [Optimization of the model of the state housing policy of the region]. *Aktual'nye problemy*

gumanitarnyh i estestvennyh nauk [Actual problems of humanities and natural sciences]. 2014, no. 10, pp. 453. (In Russ.).

3. Zalkind L.O., Toropushina E.E. Zhilishchnaya politika v Rossii: severnoe izmerenie [Housing policy in Russia: the northern dimension]. — Apatity: Kol'skij nauchnyj centr RAN, 2009, pp. 115—116. (In Russ.).

4. Mashchenko Yu.A. Povyshenie kachestva zhilishchnogo obespecheniya grazhdan kak strategicheskoe napravlenie gosudarstvennoj social'no-ekonomicheskoy politiki [Improving the quality of housing provision for citizens as a strategic direction of the state socio-economic policy]. *Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski* [State and municipal administration. Scientific notes], 2019, no. 2. (In Russ.).

5. Omarova Yu.A. *Regional'naya zhilishchnaya politika v sovremennoj Rossii* [Regional housing policy in Modern Russia]. Thesis. Moscow, 2014, 171 p. (In Russ.).

6. *Osnovnye pokazateli social'no-ekonomicheskogo razvitiya Chelyabinskoj oblasti za 2020 god* [The main indicators of socio-economic development of the Chelyabinsk region for 2020]. Available at: <https://mineconom.gov74.ru/pokazateli>, accessed 10.01.2022. (In Russ.).

7. *Osnovnye pokazateli social'no-ekonomicheskogo razvitiya Chelyabinskoj oblasti za yanvar'-sentyabr' 2021 goda* [The main indicators of socio-economic development of the Chelyabinsk region for January-September 2021]. Available at: https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-417/itogi_yanvar-sentyabr_2021, accessed 10.01.2022. (In Russ.).

8. *Svodnyj godovoj doklad o hode realizacii i ob ocenke effektivnosti gosudarstvennyh programm Chelyabinskoj oblasti za 2020 god* [Consolidated annual report on the implementation and evaluation of the effectiveness of state programs of the Chelyabinsk region for 2020]. Available at: https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/field_downloads/3674/1svodnyygodovoydokladza2020god, accessed 10.01.2022. (In Russ.).

9. Sheludyakova T.V., Solomaha D.V. Pravo na zhilishche i gosudarstvennaya zhilishchnaya politika v Rossijskoj Federacii i zarubezhnyh stranah: konstitucionno-pravovoj aspekt [The right to housing and State housing policy in the Russian Federation and foreign countries: constitutional and legal aspect]. *Yuridicheskie zapiski* [Legal notes] 2013, no. 3, pp. 54—55. (In Russ.).

10. Yuzhnyj Ural poluchit dopolnitel'nye sredstva na pereselenie grazhdan iz avarijnogo zhil'ya [Yuzhnyj Ural poluchit dopolnitel'nye sredstva or pereselenie grazhdan comma avarijnogo zhil'ya]. Available at: <https://minstroy.gov74.ru/minstroy/news/view.htm?id=10579131@egNews>, accessed 10.01.2022. (In Russ.).