

УДК 37.035.6

## НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ЖИЛИЩЕ» В ГОРОДЕ КЕМЕРОВО

К.П. Потемкина, студентка гр. МУб-112, IV курс

Научный руководитель: А.С. Шебукова, к.т.н., доцент

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Острота проблем в жилищной сфере предполагает поиск их решения, так как это наиболее важный фактор социально-экономического развития Российской Федерации. На сегодняшний день таким решением является приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В рамках проекта реализуется федеральная целевая программа «Жилище». Данная программа была запущена в 2002 году и функционирует на протяжении 13 лет.

Основные цели программы: формирование рынка доступного жилья эконом класса, отвечающего требованиям, энергоэффективности и экологичности, выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством [1].

В рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» в городе Кемерово была принята комплексная программа «Развитие жилищного строительства в городе Кемерово». Вопросы управления данной программой находятся в ведении комитета по жилищным вопросам администрации города. Комитет является отраслевым структурным подразделением администрации и создан с целью реализации полномочий органов городского самоуправления в сфере жилищных вопросов. Комитет функционирует в целях реализации конституционных прав граждан на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации).

При реализации ФЦП «Жилище» на территории города Кемерово выявились некоторые сложности, ограничивающие успешную реализацию данного проекта, например:

- 1) ограниченные возможности точечной застройки с использованием существующих инженерных, социальных и транспортных инфраструктур;
- 2) отсутствие обеспеченных в полном объеме инженерной инфраструктурой площадок комплексной жилищной застройки;
- 3) сложность в получении кредитных ресурсов;
- 4) недостаточная платежеспособность населения;
- 5) высокая доля ветхого и аварийного жилья в общей площади жилого фонда [2].

Для решения этих ограничений был разработан ряд мероприятий, направленных на реализации программных направлений: комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства, формирование жилищного фонда коммерческого использования, обеспечение жилыми помещениями участников федеральных подпрограмм, развитие ипотечного жилищного кредитования и др.

Однако, существующие ограничения, например, низкие темпы развития доступного рынка жилья в России в целом, и в городе Кемерово, в частности, является отсутствие в программе альтернативных вариантов решения жилищной проблемы. Решением в таких случаях могут служить новые стандарты и типы жилищ, которые необходимо еще разработать и утвердить, стимулирование развития малоэтажного строительства, делая его новой движущей силой национальной экономики. Еще одним ограничением при реализации программы «Жилище» является ее федеральный уровень, с одной стороны – внимание к этой проблеме со стороны государства, подразумевает особый контроль за реализацией и расходованием средств из федерального бюджета, а с другой – муниципалитет не имеет полномочий на корректировку или доработку некоторых аспектов этой программы.

Тем не менее, нельзя назвать вышеуказанные программы не реализуемыми или безрезультатными. Напротив, за время функционирования программ активно развивалось и продолжает развиваться жилищное строительство, происходило комплексное освоение микрорайонов перспективной застройки, строилась социальная инфраструктура, производилась реконструкция и капитальный ремонт объектов социальной сферы.

Общий заложенный объем финансирования комплексной программы в 2011 - 2014 годах в городе Кемерово представлен в таблице 1.

Таблица 1 Объем финансирования комплексной программы «Развитие жилищного строительства в городе Кемерово» [2]

Год	Источники финансирования, млн. руб.				
	Федеральный бюджет	Областной бюджет	Местный бюджет	Внебюджетные средства	Итого
2011	180,4	243,4	200,8	472,2	1097,0
2012	192,0	662,3	302,3	526,2	1683,0
2013	115,2	1498,4	360,7	526,2	2500,5
2014	115,2	1836,8	220,1	526,2	2698,3

Анализ данных, представленных в таблице 1, свидетельствует о том, что финансирование комплексной программы значительно увеличилось. По сравнению с 2011 годом на 1601,3 млн. руб. (темпер роста составил 246% по отношению к 2011 году). Относительно структуры финансирования, можно сказать, что наибольший удельный вес занимают ассигнования из областного бюджета 68%, а также внебюджетные средства около 19,5% в 2014 году. Финансирование комплексной программы значительно увеличилось, однако, к проблемам, накопившимся в жилищной сфере, требуется дальнейшее пристальное внимание.

По учетным данным комитета по жилищным вопросам администрации города Кемерово по состоянию на 01.01.2014 в администрации города Кемерово, (включая территориальные управления Центрального, Ленинского, Заводского, Рудничного, Кировского районов), в очереди на получение жилья или улучшение жилищных условий в общем консолидированном списке очередников состояло 16 315 семей.

В целом за 2014 год с помощью целевых программ при содействии администрации города Кемерово улучшили жилищные условия 633 семьи, что составило 3,9% от общего числа состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Для такого муниципального образования, как город Кемерово цифры относительно небольшие.

В соответствии с подпрограммой молодые семьи имеют право на получение социальной выплаты для приобретения жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома. При этом по состоянию на 01.01.2014 в городе Кемерово в очереди на улучшение жилищных условий состояли 2722 молодых семьи[3].

В среднем за год обеспечиваются жилплощадью 5,5 % (в 2014 году 3,9%) от общего количества нуждающихся граждан, состоящих в очереди. Уже несколько лет подряд таким социальным категориям, как государственные гражданские служащие, граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, супруги в студенческих семьях, работники общественного транспорта и др., не предоставлялись займы, социальные выплаты, либо жилые помещения [5].

Помимо скромных темпов сокращения количества нуждающихся в жилых помещениях семей, существует проблема сдерживания развития ипотечного кредитования. Особенно остро проблема проявилась в связи с кризисом 2014 года, когда были повышенены ставки по всем видам кредитов, а учитывая длительный срок ипотечного кредитования банковские программы стали недоступными для молодых семей, нуждающихся в жилье. Повышение ставки ипотечного кредитования в среднем с 10-13% (2012-2013 год) до 15-18% (2015 год) привело к снижению обращений граждан в кредитные организации и недоступности ипотечных кредитов для значительной части желающих приобрести собственное жилье.

В качестве примера рассчитали возможность участия семьи из трех человек в программе ипотечного кредитования. Для расчета использовалась однокомнатная квартира общей площадью 52,5 м<sup>2</sup> (необходимый метраж квартиры определяется по нормам общей жилой площади на одного члена семьи в соответствии с законом) и стоимостью 2 205 840 рублей (в расчетах приведена конкретная однокомнатная квартира по среднерыночной стоимости). По условиям кредитования в банке первоначальный взнос должен составлять 20% от стоимости, т.е. 441 168 рублей, что также осложняет участие молодой семьи в данной кредитной программе. Кредит выдается сроком на 20 лет под 11,9% годовых. Погашение задолженности по кредиту, процентам и основной

сумме долга производится по принципу аннуитета. Ежемесячные платежи определяются по формуле:

$$\Pi = \mathcal{S} \times \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}, \quad (1)$$

Формула 1, Расчет ежемесячного платежа по кредиту

где  $\Pi$  – сумма ежемесячного платежа, руб.;  $\mathcal{S}$  – сумма выдаваемого кредита, руб.;  $i$ –процентная ставка за период погашения в долях от годовой;  $n$  – количество платежных периодов во всем интервале погашения кредита.

Таким образом, ежемесячные платежи будут составлять 19 307,67 рублей. Итого сумма основного долга вместе с переплатой по процентам за пользование кредитом составит 4 633 841,39 рублей. Таким образом, семья из трех человек (два работающих) при наличии среднедушевых доходов по области 26 062 руб. сможет позволить себе ипотеку, но окажется на грани выживания. При этом нужно учитывать, что фактический уровень заработка среднестатистической семьи гораздо ниже пятидесяти тысяч [4].

В связи с ростом цен на рынке жилой недвижимости, невысокими доходами населения, учитывая, что многие нуждающиеся в жилье являются работниками бюджетные сферы, разработанные на территории г. Кемерово программы льготного кредитования без первоначального взноса позволяют даже молодым семьям участвовать в них. Таким образом, практическое исполнение федеральной целевой программы «Жилище», комплексной программы «Развитие жилищного строительства в городе Кемерово» и ряд других программ, реализуемых в Кемеровской области для жителей г. Кемерово в частности являются надеждой и единственным источником решения сложной жилищной проблемы для многих семей.

За 2014 год было введено 283,5 тыс. м<sup>2</sup>, что на 0,3% больше показателя 2013 года. Увеличилась доля ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов и составила 23%. Сдано в эксплуатацию 7 «социальных» домов, один квадратный метр общей площади не превышает цены, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Несмотря на существующие проблемы, наблюдается некий положительный эффект.

В результате проведенного анализа можно предложить следующие меры для повышения эффективности программы:

1. Повысить уровень прозрачности бюджета. Публиковать оперативные отчеты о реализованных средствах ежеквартально, включающими в себя наименование мероприятия и количество реализованных средств.
2. Разработать систему контроля для более удобного мониторинга ситуации и выступить с инициативой на федеральном уровне.
3. Увеличить темпы панельного домостроения как малоэтажного, так и высотного. Это позволит сократить расходы на строительство и ускорит его темпы, так как строить жилье из готовых материалов гораздо выгоднее и быстрее.

Анализируя Федеральную целевую программу «Жилище», следует отметить низкий уровень реализации данного законодательного акта. Тенденция к возобновлению жилищного фонда является хорошим индикатором общего состояния экономики страны, а также определяющим фактором демографического роста населения. В связи с этим, невыполнение программы «Жилище», расхождение ожидаемых результатов, прописанных в программе, с действительными, негативно сказывается на дальнейшем пути социально-экономического развития России.

Главной причиной, которая тормозит развитие доступного и комфортного жилья в России, видится в отсутствии в Федеральной целевой программе «Жилище» альтернативных вариантов решения жилищной проблемы, помимо приобретения квартиры в ипотеку. К сожалению, банковские услуги по предоставлению ипотечных займов не всегда доступны для граждан, имеющих средние доходы. Данная программа ставит перед собой цель – снизить социальное напряжение по жилищным вопросам, однако, как показывает практика, нуждающихся граждан в адресной помощи по вопросам улучшения жилищных условий с каждым годом все больше, а ресурсы как на местном, региональном, так и на федеральном уровне – ограничены. Данная проблема требует дальнейшего рассмотрения и выработки новых стратегических решений.

### **Список литературы:**

1. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 – 2015 годы»;
2. Распоряжение администрации города Кемерово от 02.12.2011 № 5414 «Об утверждении комплексной программы «Развитие жилищного строительства в городе Кемерово» на 2011-2015 годы»;
3. Официальный сайт администрации города Кемерово URL: [http://www.kemerovo.ru/administration/itogi\\_raboty.html](http://www.kemerovo.ru/administration/itogi_raboty.html);
4. Сорокина А. Г. Реализация Федеральной целевой программы «Жилище» / А. Г. Сорокина // Молодой ученый. – 2012. – №4. – С. 174-177. URL: <http://www.moluch.ru/archive/39/4566/>;
5. Потемкина К. П. О реализации федеральной целевой программы «Жилище» / К. П. Потемкина // Россия Молодая. 2014. URL: <http://nu.kemtipp.ru/stories/docs/archiv/023.pdf>.