

УДК 365.2

Молчанова Виктория Юрьевна

Студентка специальности ГиМУ

4 курс КузГТУ гр. МУб-141

molchanova_96@mail.ru

Анфёрова Нина Михайловна

Доцент кафедры ГиМУ, к.э.н.

КузГТУ г. Кемерово

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЯ ДЛЯ СОЦИАЛЬНО НЕЗАЩИЩЕННЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

***Аннотация.** В статье рассматривается организация предоставления жилья для социально незащищенных категорий граждан. Анализируются основные мероприятия, реализуемые в отношении к социально незащищенному населению. Выявлены достоинства и недостатки реализации данных мероприятий. Авторами предложены основные направления совершенствования организации предоставления жилья.*

***Ключевые слова:** социально незащищенные категории граждан, жилищная политика, улучшение жилищных условий, муниципальная программа.*

Конституция Российской Федерации гарантирует, что каждый имеет право на жилище. По этой причине ни один человек не может быть лишен этого права, вследствие этого жилище обладает неприкосновенностью. Наличие комфортного и отвечающего всем требованиям жилья является одним из главных условий качества жизни. Государство, со своей стороны, обязано стимулировать строительство жилья, организовывать все условия для осуществления права каждого человека на жилье, оказывать помощь социально незащищенным категориям населения [1].

Жилье для большинства населения считается недоступным, так как цены на квартиры увеличиваются, а доходы многих жителей не позволяют накопить деньги на покупку жилья и улучшение жилищных условий. При реализации мер государственной поддержки нужно учитывать, что все население должно быть дифференцировано в зависимости от материального положения. Условно все население можно разделить на три группы: бедные, люди, со средним достатком, богатые. В настоящее время в нищете и бедности в России

живет 42% людей. Население со средним достатком составляет 48%. Количество богатых 10%. Богатые люди без проблем могут позволить себе приобрести жилье. Люди со средним достатком, работающие и получающие заработную плату, имеют все шансы купить жилье в ипотеку. Сегодня ставка по ипотеке составляет до 10% в год. В то же время далеко не каждый человек может позволить себе приобрести жилье в ипотеку. Соответственно выделяют бедные группы граждан, у которых нет возможности приобрести жилье самостоятельно, и они нуждаются в помощи государства.

Понятие «социально незащищенные категории граждан», исходя из российского законодательства, включает в себя категории населения, которые в силу возраста, состояния здоровья и других факторов не в состоянии обеспечить себе и своей семье достойный уровень материального благосостояния, жилищные условия и т.д. К данной категории относятся такие группы населения, как:

- инвалиды Великой Отечественной войны,
- ветераны боевых действий и военных операций, признанные инвалидами,
- инвалиды и семьи, в которых дети – инвалиды,
- дети – сироты и дети, оставшиеся без попечения отца и матери,
- граждане, живущие в старых и аварийных жилищах, признанных не пригодными для существования людей,
- одинокие матери, воспитывающие ребенка или детей, не достигших возраста 18 лет,
- многодетные семьи, в которых воспитывается трое и более детей, не достигших возраста 18 лет,
- семьи, в которых среднедушевой доход ниже величины прожиточного минимума.

Поддержка со стороны государства должна быть реализована для каждой группы незащищенных граждан в зависимости от их материального

положения. Социально незащищенные категории граждан имеют право на получение квартиры безвозмездно по договорам социального найма. Они могут приобрести комфортное жилье за счет получения жилищного займа или социальной выплаты. Для незащищенных категорий граждан предоставляются благоприятные условия на приобретение жилья экономического класса.

Анализируя статистику в отношении людей, состоящих на учете в городе Кемерово в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, можно сделать вывод, что абсолютное большинство составляют такие незащищенные группы граждан, как молодые семьи, инвалиды и семьи, имеющие детей – инвалидов, ветераны боевых действий, семьи, проживающие в старом и аварийном жилье [5].

На приобретение квартиры, либо улучшение жилищных условий, без очереди, основываясь на законодательстве, имеют право: жители, проживающие в старых и непригодных для проживания домах, в коммунальных квартирах, люди, с тяжелыми хроническими заболеваниями, а также участники и инвалиды ВОВ.

Согласно сведениям на январь 2017 года на учете в городе Кемерово значится 12 939 семей, в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, это на 9% меньше, чем в 2016 году. Не смотря на положительные тенденции строительства жилья, огромное количество семей не имеет в распоряжении своего собственного жилья и обладает потребностью в недорогом и комфортабельном жилье.

Решение квартирного вопроса и обеспечение жилыми помещениями людей исполняется в рамках осуществления проектов, программ, как за счет ресурсов Федерального бюджета, так и из областного и местного бюджетов.

Одной из таких программ является Муниципальная программа «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово», разработанная на 2015 – 2020 годы. Она

включает основные мероприятия по предоставлению жилья, которые следует осуществить для достижения цели муниципальной программы [4].

В рамках реализации городской программы охватываются следующие ключевые мероприятия:

- Оказание помощи детям – сиротам в предоставление жилья.

Дети – сироты до 23 лет имеют право получения обустроенного жилья в соответствии с договором найма специализированных жилых помещений. В 2016 году получили квартиры 228 детей – сирот и детей, оставшихся без попечения отца с матерью. Это всего лишь 16,7 % от совокупной численности сирот, состоящих в данный момент на учете в городе Кемерово в качестве нуждающихся в жилье.

- Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны.

Данное направление реализуется исходя из Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2008 №714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов». Прошло больше 70 лет со дня окончания войны, но до сих пор ветераны, которым уже под 90 лет, проживают в старых и аварийных домах, не пригодных для проживания. Многим приходится судиться и отстаивать свои права на доступное и комфортное жилье. С каждым годом ветеранов становится все меньше, многие так и не доживают до того момента, когда им предоставят жилье.

- Предоставление жилья и переселение граждан, проживающих в аварийных и ветхих домах.

За 2016 год снесено 28 домов, никак не подходящих для проживания людей. В то же время семей переселено из аварийного и старого жилья всего 7, что составляет 1%. При этом необходимо подчеркнуть, что устранение жилищной проблемы для этой группы людей реализуется в результате предоставления общественных выплат на приобретение жилья.

- Оказание помощи, в виде предоставления квартир инвалидам и ветеранам боевых действий.

Так, вследствие осуществления данного мероприятия 23 очередника получили жилье: 13 – инвалидов, 10 – ветеранов военных операций. Таким образом, 21,7% семей ветеранов военных действий и инвалидов получили жилье.

- Предоставление комфортного и доступного жилья для молодых семей и семей, имеющих детей.

Механизм осуществления этого направления полагает содействие в улучшение жилищных условий молодым семьям в виде социальных выплат. Молодым семьям в 2016 году предоставлены 12 свидетельств о праве на получение общественных выплат. В итоге всего 11,2% молодых семей от совокупного количества семей получили социальные выплаты.

- Оказание помощи в виде социальных выплат и займов.

Социально незащищенные группы людей обладают возможностью получить денежные средства безвозмездно. Эти денежные средства представляют собой социальные выплаты на покупку жилья. В уточнении к вышесказанному, при предоставлении займа учитывается платежеспособность заемщика, а непосредственная совокупность ежемесячного платежа в погашение займа должна быть не более пятидесяти процентов ежемесячных заработков заемщика. В 2016 году 110 семей улучшили жилищные условия за счет социальных выплат и займов, а это всего 2,3% от общего количества семей, введенных в государственный реестр получателей общественных выплат [5].

Результатом реализации городской программы в 2016 году считается в таком случае то, что 3% семей улучшили собственные жилищные условия и получили квартиры. Не смотря на то, что жилищная политика активно реализуется и создано множество мероприятий для достижения целей, до сих пор десятки тысяч людей и их семьи состоят в очередях на повышение качества жилищных условий, проживая в аварийных домах, общежитиях, коммунальных квартирах.

При анализе городской программы «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово» были выявлены достоинства:

1. Исполнение мероприятий с высоким уровнем эффективности;
2. Интенсивное осуществление направлений в отношении предоставления жилых помещений ветеранам Великой Отечественной войны;
3. Упоминание в программе о мероприятиях для молодых семей, в частности о развитии ипотечного жилищного кредитования в отношении молодых семей.

Недостатками реализации муниципальной программы являются:

1. Отсутствие финансовых возможностей на строительство и приобретение жилья для предоставления по договору социального найма.;
2. Медленные темпы осуществления мероприятий по расселению граждан из аварийного и ветхого жилья. Так как в реестре аварийного жилищного фонда значится большое количество семей, а расселение происходит в порядке очередности за достаточно длительный период времени;
3. Данная программа не содержит мероприятий по приобретению жилья экономического класса.

Изложенное выше позволяет сделать вывод, что в Кемерово сделано много для незащищенных групп граждан, но в тоже время необходимо совершенствовать организацию предоставления жилья.

Направления совершенствования организации предоставления жилья должны включать в себя:

1. Увеличение объема строительства социального жилья с целью переселения людей, проживающих в аварийных и ветхих домах.

Наличие аварийного и ветхого жилья создает угрозу безопасности и комфортности проживания граждан. Проживание людей в таких домах противоречит основному закону РФ, который гарантирует право на доступное жилье и комфортные условия проживания. Необходимо увеличение объема жилищного строительства именно для данной категории населения. Для

реализации данного направления необходимо привлечь не только областной и местной бюджеты, но и иные средства, не запрещенные законом.

2. Предоставление льготных целевых займов.

Социальная ипотека сегодня представляет собой одну из ключевых форм общегосударственной поддержки нуждающихся в решении жилищного вопроса. Так как высокие цены на строительство жилья и его покупку являются главной причиной недоступности жилья для большинства граждан, государство обязано компенсировать определенную часть первоначального взноса, а также необходимо снизить стоимость жилищного строительства посредством расходов на приобретение и облагораживание земельных участков из основных затрат застройщика.

3. Предоставление жилья экономического класса.

Приоритетным направлением жилищной политики должно быть снижение стоимости жилья посредством повышения объемов квартирного строительства главным образом за счет жилья экономического класса. Застройка жилья эконом – класса позволит приобрести квартиры тем семьям, у которых нет возможности купить квартиры по рыночным ценам.

4. Расширение возможностей граждан в улучшении жилищных условий.

Например, приобретение жилья без первоначального взноса или залога не так, как это сейчас предлагается, а применение к решению этого вопроса долгосрочной аренды жилья или, по – другому, схемы лизинга с заключением трехстороннего договора. Главное отличие лизинга от ипотеки состоит в том, он более доступен для населения: требует меньше документов для его получения и к клиентам не предъявляются такие требования, в частности к их доходам, как при оформлении ипотеки. Право собственности нанимателю

переходит только после выплаты всей суммы. Первоначальный взнос по лизингу ниже, чем при покупке квартиры в ипотеку.

5. Разработка государственной жилищной политики, учитывающей должным образом региональную специфику рынка жилья.

Согласно данному направлению реализация жилищной политики подразумевает осуществление последовательных программных действий по решению квартирного вопроса на уровне регионов с использованием потенциала и богатого инструментария региональной политики социально-экономического развития.

Авторы считают, в данной работе новыми являются следующие положения и результаты: проанализированы мероприятия, реализуемые в рамках осуществления государственной программы, и предложены направления совершенствования организации предоставления жилья. На сегодняшний день повышаются требования к качеству жизни, в том числе к величине и комфортности жилья. Таким образом, процесс разработки и реализации государственной жилищной политики детерминирован необходимостью поиска новых форм, обусловленных тенденциями развития экономики и социальной сферы российских регионов. Все это делает жилищную политику одним из ключевых направлений государственной политики.

Список использованных источников:

1. Алахвердиева С. В. Методические основы формирования жилищной политики в регионе – Махачкала, 2013
2. Гришин И. А, Коростин С. А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов - Вестник, 2012. – С. 85 - 91
3. Курбанов Р. А. Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / 9-е изд., перераб. и доп. — М. : ЮНИТИ - ДАНА: Закон и право, 2012. — 511 с. I

4. Муниципальная программа «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово» на 2015-2019 годы

5. Официальный сайт администрации Кемерово

<http://www.kemerovo.ru/>