

## РЕАЛИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ ПО ПОВЫШЕНИЮ УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ ЖИЛЬЕМ

© 2020 Салахова Зарина Ринатовна

ассистент кафедры управления человеческими ресурсами  
Института управления, экономики и финансов  
Казанский (Приволжский) федеральный университет, Россия, Казань  
E-mail: zarinasalakhova@mail.ru

В статье осуществляется попытка проанализировать развитие государственных программ в области жилищной политики в нашей стране, начиная со времен Советского союза до настоящего времени, а также основные показатели их эффективности.

*Ключевые слова:* обеспеченность жильем, жилищные программы, национальные проекты, государственные программы, доступное и комфортное жилье, приоритетные национальные проекты.

Обеспеченность жильем является базовой потребностью каждого человека. В соответствии со статьей 25 Всеобщей декларации прав человека, любой человек имеет право на такой жизненный уровень, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание [2].

В условиях пандемия COVID-19 проблемы обеспеченности жильем становятся все более актуальными. Так в октябре 2020 года генеральный секретарь ООН Антониу Гутерреш в докладе «Города мира 2020» заявил, что пандемия COVID-19 нарушила жизнь людей и экономику мира, обнажив многочисленные проблемы человечества. Особо уязвимыми оказались люди, проживающие в городах с отсутствием планирования городской жизни, так борьба с вирусом была обострена на территориях, где неравномерен доступ к качественному медицинскому обслуживанию, отсутствует доступное жилье, слабо развиты водоснабжение и санитария, транспортная инфраструктура неоднородна, а рабочие места нестабильны. Было отмечено, что только при наличии надлежащих мер политики и вспомогательных механизмов «жизнеспособные города с улучшенными жилищными условиями и инфраструктурой способны оправиться от разрушительных последствий бедствий, включая пандемию».

Одной из целей устойчивого развития, нацеленных на улучшение благосостояния и защиту нашей планеты, провозглашаемых ООН, являются устойчивые города и населенные пункты. Для

достижения указанной цели поставлена задача по обеспечению к 2030 году всеобщего доступа к достаточному, безопасному и недорогому жилью, а также благоустройство трущоб [16]. Таким образом, задача по повышению обеспеченности жильем населения, является общечеловеческой и осознается во всем мире.

В России можно выделить несколько этапов по решению данного вопроса. Первую крупномасштабную жилищную программу можно отнести к периоду 1955–1965 гг. [16]. Так, 4 ноября 1955 года было принято постановление Центрально комитета КПСС и Совета министров СССР «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», положившее начало советскому минимализму, типовому проектированию, увеличению экономичности и скорости строительства. В постановлении указывались конкретные примеры излишеств и имена допустивших их архитекторов: «Особенно большие излишества были допущены архитектором Рыбицким в построенном доме по улице Чкалова, для отделки которого применены дорогостоящие материалы, сложные архитектурные украшения и декоративные аркады; при планировке квартир недопустимо завышены площади передних, коридоров и других вспомогательных помещений. Стоимость одного квадратного метра жилой площади в этом доме составляет 3400 рублей, что в два-три раза превышает стоимость жилой площади в экономично запроектированных домах» [3].

В 1956 году на XX съезде КПСС была поставлена задача ликвидировать жилищный дефицит за 20 лет. В 1957 году принято постановление ЦК

КПСС и СМ СССР «О развитии жилищного строительства в СССР», которое закрепило официально сформировавшиеся к этому времени новые принципы строительства и архитектуры. В 1958 году эти принципы были отражены в новой редакции СНиП II-V.10–58 «Жилые здания».

Таким образом, несмотря на спорность новых принципов строительства с точки зрения архитектурной ценности, они дали мощный толчок к развитию массового строительства. Так за период 1957–1970 годов было построено более 400 млн. кв.м пятиэтажек. Для сравнения общая площадь жилищного фонда города Москвы по данным Росстата на 2019 год составляет 245,8 млн.кв.м. [3].

Следующая масштабная программа решения проблемы жилья реализовывалась в период 1985–2000 гг. Эта программа предусматривала, что каждая семья будет обеспечена современными отдельной квартирой или домом. В процессе реализации данной программы развивались одновременно с государственными вложениями проекты с участием средств населения — строительство жилых кооперативных домов. Существовало использование средств предприятий и дифференцировались финансово-экономические льготы по различным категориям семей.

В рамках данной программы были достигнуты рекордные объемы ввода жилья в России [7]:

- в 1986 году — 66,2 млн. кв.м.;
- в 1987 году — 75,8 млн. кв.м.;
- в 1988 году — 72,3 млн. кв.м.;
- в 1989 году — 70,4 млн. кв.м. [7]

В 1990 году реализация данной программы была приостановлена в связи с сокращением государственного участия и переходом к рыночным принципам экономики.

Третья программа в сфере жилья называлась «Жилище» и относилась к 1990–2000 гг. По мнению Фахрутдиновой Е.В. [12–14] при разработке приоритетного национального проекта «Доступное жилье» были выявлены следующие основные проблемы российского жилищного рынка:

- большинство людей нуждаются в жилье, но не могут себе позволить его покупку;
- в России отсутствует эффективная система долгосрочного жилищного кредитования;
- нынешних объемов жилищного строительства не хватает для удовлетворения потребностей населения;

- качество жилищных и коммунальных услуг остается очень плохим, а уровень износа коммунальной инфраструктуры — высоким;

- социальное жилье и жилье для инвалидов, ветеранов и других категорий граждан выделяется очень низкими темпами;

- граждане слабо защищены от махинаций при покупке и продаже жилья [13, с.77].

Для решения данных проблем Министерством регионального развития России совместно с Росстроем была разработана федеральная целевая программа «Жилище», которая является базовым механизмом реализации национального проекта [13, с.77–78], но, по нашему мнению, практических мер по реализации программы «Жилище» предпринято не было.

Началом следующего этапа решения жилищного вопроса можно назвать выступление Владимира Путина на встрече с членами Правительства, руководством Федерального Собрания и членами президиума Государственного совета 5 сентября 2005 года, где был обозначен курс государственной политики на инвестиции в человека и существенное повышение качества жизни. В отношении жилищной политики была обозначена задача — обеспечить к 2007 году значительный рост объемов жилищного строительства, не менее чем на одну треть к уровню 2004 года, развить формы ипотечного кредитования, обеспечить жильем военнослужащих и сотрудников правоохранительных систем, поддержка молодых семей.

С 1 января 2006 года в России началась реализация масштабных национальных проектов, среди которых национальный приоритетный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», ориентированный на 2006–2010 гг. Цель проекта была обозначена как формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания российских граждан. Одной из главных задач был рост объема жилищного строительства до 80 млн.кв.м до 2010 году. Достичь данного показателя в 2010 году не удалось, так по итогам 2009 года по данным Росстата показатель составил 64,1 млн.кв.м., по итогам 2010 года — 58,4 млн. кв.м [4].

В 2010 году на заседании Совета по реализации приоритетных национальных проектов под председательством Д.А.Медведева были продлены сроки реализации национальных проектов, а также утверждены их основные параме-

тры на период с 2011 по 2013 гг. В частности в 2010 году были утверждены новые документы государственного стратегического планирования — государственные программы. В рамках жилищного вопроса были утверждены программы: «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» и «Доступная среда на 2011–2020 гг».

В 2012 году В.И.Путиным после вступления в должность президента РФ был подписан ряд указов, так называемые «майские указы», в которых содержались поручения Правительству РФ по достижению целевых показателей социально-экономического развития до 2020 года. В отношении жилищной политики был подписан Указ № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [11]. Среди поставленных задач можно выделить следующие:

- обеспечить до 2018 года увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 815 тысяч в год;
- обеспечить до 2018 года создание для граждан РФ возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет;
- обеспечить до 2020 года предоставление доступного и комфортного жилья 60% российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия.

Следующим этапом развития национальных проектов можно считать утверждение в 2016 году перечня из 11 основных направлений стратегического развития России до 2018 г. и до 2025 г. на заседании Совета по стратегическому развитию и приоритетным проектам. Так в 2018 году была сформирован новый национальный проект в отношении жилищного вопроса «Жилье и городская среда» сроком до 31.12.2024 [6]. Национальный проект включает 4 федеральных проекта:

- «Ипотека» — основная цель проекта состоит в создании возможностей для приобретения жилья гражданами по ипотечным кредитам менее 8% к 2024 году. Следует отметить, что данная цель была достигнута даже раньше, так в апреле 2020 года началась государственная программа льготной ипотеки на новостройки со ставкой до 6,5%.
- «Жилье» — основной целью проекта является строительство жилого фонда объемом не менее 120 млн. кв.м. ежегодно.
- «Обеспечение устойчивого сокращения

непригодного для проживания жилищного фонда» — целью проекта является обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, расселение к 31.12.2024 не менее 530,8 тыс человек, не менее чем с 9,56 млн.кв.м аварийного жилья.

- «Формирование комфортной городской среды» — цель проекта состоит в создании более комфортных условий для жителей городов, повысить индекс качества городской среды на 30% [6].

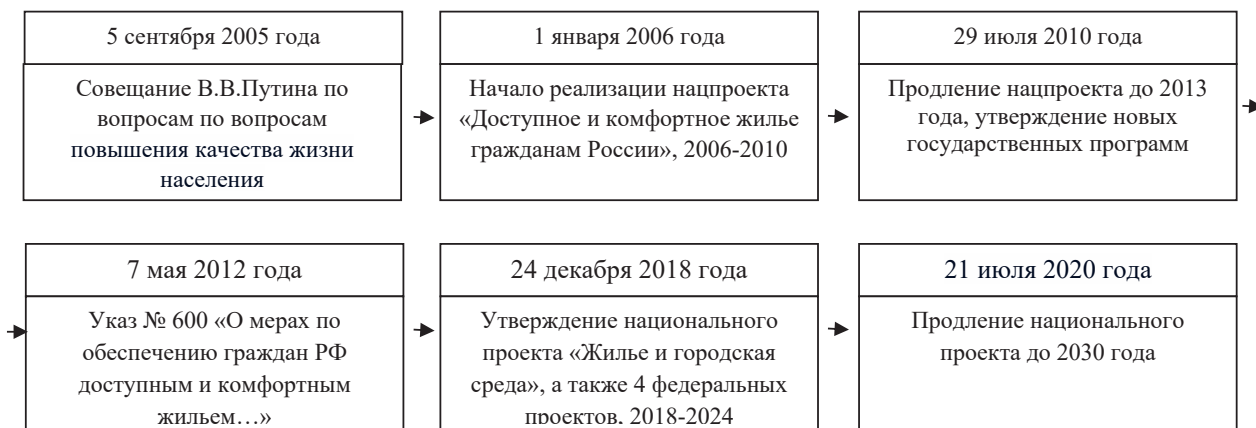
Следует отметить, что последний федеральный проект смещает акцент только с обеспечения жильем населения, т.е. удовлетворения самых базовых потребностей человека, в сторону создания комфортной, красивой среды обитания. Таким образом, можно говорить о переходе на новый уровень социально-экономического развития. Люди теперь стремятся не просто иметь свою квартиру, а жить в районах с единой архитектурной застройкой, рядом с парком или сквером, иметь во дворе благоустроенные детские площадки и парковочные места. В рамках данного федерального проекта разработана методика формирования индекса городской среды, состоящая из 36 показателей, среди которых: доля населения, живущего в аварийном жилье, в общей численности населения, разнообразие жилой застройки, разнообразие услуг в жилой зоне, уровень озеленения и др. В целом, можно сказать, что в данном направлении Россия движется в соответствии с современными мировыми тенденциями.

В июле 2020 года был подписан указ о продлении национальных проектов до 2030 года, в частности в рамках жилищной политики осталась цель по увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн.кв.м в год, а также улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно [10].

Схематично развитие национальных проектов в жилищной области представлено на рис. 1.

Анализируя основные целевые показатели национальных проектов, можно сказать, что одним из ключевых показателей повышения уровня обеспеченности жильем является объем жилищного строительства. Так за период с 2009 по 2019 год данный показатель вырос на 37% с 64,1 до 88 млн.кв.м. в год [5].

Вторым показателем, используемым при оценке эффективности государственных программ, можно считать объем ввода жилья, статистические данные приведены в таблице 1.



**Рис. 1. Хронология развития нацпроектов жилищной области в России**

*Таблица 1. Объем ввода жилья в год, млн.кв.м [5].*

2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год по сост. на 01.11.2020
83,35	80,2	78,6	75,66	82,0	55,0
+1,4%*	-6%	-2,1%	-4,5%	+8,4%	

\*динамика относительно предыдущего года

Однако можно ли утверждать, что увеличение объемов жилищного строительства однозначно приводит к росту уровня обеспеченности населения страны жильем? Во времена СССР такая связь была очевидна, поскольку распределением жилой площади распоряжалось государство, и квартиры выдавали людям в порядке очереди. В условиях рыночной экономики ситуация меняется и появляются такие факторы, как доходы населения, их потребительская способность. Так, к примеру, в настоящее время, растет число людей, которые покупают квартиры на этапе старта продаж, с целью инвестирования. Такая политика инвестирования достаточно оправдана, в связи со снижением ставок по банковским вкладам, санкциями, вводимыми Евросоюзом и США, нестабильным курсом валюты,

ограничениями Центрального банка России на покупку и продажи валюты, нестабильностью фондовых рынков. В данных условиях покупка недвижимости, в частности жилья, является наименее рискованной стратегией.

Так по различным оценкам, сделки, совершаемые на рынке жилья с целью инвестирования, составляют порядка 12%.

Возвращаясь к показателям обеспеченности жильем населения, следует отметить размер общей площади жилых помещений, приходящейся на одного человека. Статистические данные представлены в таблице 2 [9].

Таким образом, за период 2009 по 2019 год рост общей жилой площади, приходящейся на одного жителя, составил около 18%. Следует отметить, что показатель в 26,3 кв.м на одного

*Таблица 2. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв.м. [9]*

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) — всего, м <sup>2</sup>	22,2	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2	25,8	26,3
из нее:											
в городской местности	21,8	22,1	22,5	22,9	22,	23,3	24,0	24,5	24,8	25,4	25,9
в сельской местности	23,4	24,0	24,5	24,8	24,7	25,0	25,6	26,2	26,6	26,9	27,3

жителя в 2019 году не достигает нормы, установленной российском законодательством в 33 кв.м. на человека [15]. Для сравнения в Германии средняя обеспеченность жильем составляет 39 кв.м., в США — 70 кв.м. в Польше — 25 кв.м, в Турции — 17 кв.м [8].

Таким образом, можно сделать вывод, что в России реализуется масштабная государственная политика в отношении повышения уровня

обеспеченности населения жильем и повышения качества жизни. Государственные программы, реализуемые в данном направлении, дают свои результаты, однако при оценке их эффективности необходимо применять ряд показателей, которые помогают сформировать целостную картину, а не руководствоваться лишь одним каким-то индикатором.

### Библиографический список

1. *Бехметьева Ю. М.* Жилищная обеспеченность как фактор уровня жизни и пути ее повышения// диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05/ Москва.— 2004.— 137с.
2. Всеобщая декларация прав человека// Режим доступа [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/declarations/declhr.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml) свободный (дата обращения 22.09.2020)
3. Документ, который изменил всё. Главное о Постановлении «Об устранении излишеств...»// Режим доступа <https://strelkamag.com/ru/article/dokument-kotoryi-izmenil-vsyo> свободный (дата обращения 22.08.2020)
4. История нацпроектов в России// Режим доступа <https://tass.ru/info/6101471> свободный (дата обращения 15.10.2020)
5. Мониторинг объемов жилищного строительства// Режим доступа [https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/?sphrase\\_id=1130529](https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/?sphrase_id=1130529) свободный (дата обращения 15.09.2020)
6. Национальный проект «Жилье и городская среда»// Режим доступа <https://национальныепроекты.рф/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda> свободный (дата обращение 09.09.2020)
7. Россия сравнялась с РСФСР по объемам жилищного строительства//Газета «Ведомости» от 30.08.2013/ Режим доступа <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2013/08/30/rossiya-dostigla-sovetskih-tempov-zhilischnogo-stroitelstva> свободный (дата обращения 12.10.2020)
8. Россияне обеспечены жильём лучше, чем жители многих стран// Газета «Время и деньги» от 25.10.2019/ Режим доступа <https://www.e-vid.ru/obschestvo/251019/rossiyane-obespecheny-zhilyom-luchshe-chem-zhiteli-mnogikh-stran> свободный (дата обращения 12.10.2020)
9. Росстат// Режим доступа [https://rosstat.gov.ru/bgd/regl/b12\\_04/isswww.exe/Stg/d06/2-01.htm](https://rosstat.gov.ru/bgd/regl/b12_04/isswww.exe/Stg/d06/2-01.htm) свободный (дата обращения 11.10.2020)
10. Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. N 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» // Режим доступа <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202007210012> свободный (дата обращения 12.08.2020)
11. Указ Президента РФ от 07 мая 2012 г № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»// Режим доступа <http://kremlin.ru/acts/bank/35264> свободный (дата обращения 12.08.2020)
12. *Фахрутдинова Е. В.* Практика реализации национальных программ в сфере жилищного строительства// Вестник Московского университета МВД России. 2008. № 6. С. 104–107.
13. *Фахрутдинова Е. В.* Зарубежный опыт реализации национальных программ в сфере жилищного строительства// Экономические науки. 2008. № 49. С. 74–78.
14. *Фахрутдинова Е. В.* Качество жизни населения в системе социально-экономических отношений (институциональный подход) // диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук / Казанский финансово-экономический институт. Казань, 2010. — 420с.
15. Федеральный закон от 30.12.2012 № 283-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. ст.7.
16. Цели в области устойчивого развития// Режим доступа <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/cities/> свободный (дата обращение 29.09.2020)