

**Государственная жилищная политика России: этапы становления и проблема выбора стратегии развития**  
**Миникеева Лилия Олеговна**

*Аспирант*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Факультет государственного управления, Москва, Россия

*E-mail: minikeeva1990@mail.ru*

Удовлетворение потребности граждан в жилье, ввиду сложности и специфичности жилища как товара особого рода, потребление которого вызывает значительные социальные и экономические последствия, невозможно без активных действий государства и требует скоординированных усилий власти и общества.

Проблема поиска «золотой середины», позволяющей увязать экономические интересы участников жилищных отношений с обязанностью государства выполнять социальные обязательства перед гражданами по обеспечению их прав на жилье, является одним из наиболее актуальных и дискутируемых вопросов на сегодняшний день.

За последние сто лет наша страна прошла путь от полного обеспечения жильем всех граждан вне зависимости от их социального и финансового статуса до практически устранения государства из процессов жилищного обеспечения населения. При этом почти 90% населения России считают, что государство обязано помогать семьям, которые нуждаются в улучшении своих жилищных условий [1]. Повышенные ожидания граждан в отношении государственной поддержки в решении жилищного вопроса и признание своей неспособности его решить самостоятельно с помощью собственных или заемных средств свидетельствуют о том, что в настоящее время государственная политика слабо связана с текущей ситуацией на жилищном рынке и не отвечает имеющимся запросам населения.

Изучение нормативно-правовой базы жилищного регулирования показало, что в российском законодательстве отсутствует единый подход к определению содержания категории «жилищная политика», а также допускаются различные толкования такого важнейшего понятия как «стратегические цели жилищной политики».

Анализ текущего состояния жилищного фонда позволил выявить, что средний возраст российского жилья составляет 41 год, а усредненный срок возможной эксплуатации, определяемый качеством материала постройки, равен 101 году. Таким образом, коэффициент текущего физического износа жилищного фонда, составляет 40,5%, что соответствует характеристике «неудовлетворительное состояние» по шкале оценки здания в зависимости от уровня его физического износа [2]. Динамика капитального ремонта жилых домов свидетельствует о том, что в настоящее время данной проблеме не придается серьезного значения. Так, с 1990 года количество отремонтированного жилого фонда сократилось более чем в 10 раз, что составляет почти 27 млн. кв.м. общей площади жилых помещений [3].

По меркам мирового стандарта обеспеченности в нашей стране на сегодняшний день существует острейший дефицит жилья - более 6,3 кв.м. на человека или почти 905 млн. кв.м. жилья, что составляет более четверти всего имеющегося жилищного фонда. На устранение данного дефицита, с учетом постоянного выбытия ветхого и аварийного жилья, потребуется не менее десяти лет.

Несмотря то, что показатель обеспеченности жильем с начала 2000-х гг. неуклонно увеличивался и за 15 лет вырос с 20,2 до 23,7 кв.м. на человека (на 17 %), реальная обеспеченность жильем населения России значительно ниже среднедушевого показателя. Рассчитанный нами показатель жилищной дифференциации Джини за этот же период

увеличился на 71%, что еще раз подтверждает тезис о том, что современная жилищная политика нуждается в разработке решительных мер социальной направленности.

По доле вложений в жилищное строительство в общей структуре инвестиций Россия занимает далеко не первое место [4], уступая большинству развитых стран. Подобная политика не позволяет в полной мере использовать возможности, связанные с положительным мультипликативным эффектом от модернизации жилищного фонда, коммунальной инфраструктуры и развития социальной сферы.

На основе проведенного анализа текущей ситуации в жилищном секторе России можно сделать следующие выводы о выборе дальнейших приоритетов развития жилищного регулирования:

- 1) одним из приоритетов государственной жилищной политики должна быть задача кардинального обновления жилого фонда, замена домов, физический износ которых приближается к 70% (состояние ветхого жилья) и срок эксплуатации которых подходит к концу, а также значительное увеличение объемов проведенного капитального ремонта, что особенно актуально с учетом среднего возраста российского жилья;
- 2) необходимо разработать комплекс мер социальной направленности, позволяющий улучшить жилищные условия нуждающимся в этом гражданам, не имеющим возможности самостоятельно обеспечить себя жильем (на 2014 год - это 70% населения России);
- 3) для качественного улучшения ситуации в жилищном секторе и преодоления дефицита жилья требуется пересмотр приоритетов жилищной политики и увеличение инвестируемых средств в жилищную сферу;
- 4) на наш взгляд, в настоящее время государственная жилищная политика России представляет собой набор разрозненных мер, которые изолированно друг от друга направлены на устранение точечных проблем. Основная проблема сложившейся системы жилищного регулирования - отсутствие комплексности мер, в результате чего фокус жилищной политики смещается в сторону выполнения целевых результатов, заданных федеральными программами и планами, а не стратегических задач, выбор которых должен быть обусловлен объективной оценкой сложившейся ситуацией в жилищном секторе.

#### **Источники и литература**

- 1) Zavisca, Jane R. Housing the new Russia // New York: Cornell University Press, 2012. P.128.
- 2) Башкатов В.С.// Физический износ при оценке объектов недвижимости. <http://www.oorc.ru/fi.pdf>
- 3) Официальный сайт Росстата [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh39.doc](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh39.doc)
- 4) Строительство в России. 2014: Стат. сб. / Росстат. - М., 2014. С.98