

Якупов Ренат Билсурович,
Студент 2 курса ГМУ, РАНХиГС
Yakupov Renat Bilsurovich,
2nd year student of GMU, RANHIGS

**КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
И ПУТИ ИХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
KEY FEATURES OF STATE REGULATION OF THE HOUSING SECTOR
OF THE RUSSIAN FEDERATION AND WAYS TO IMPROVE THEM**

Аннотация. В статье представлены ключевые особенности государственного регулирования жилищной сферы Российской Федерации. Определены основные направления управления жилищной сферы, а также механизмы по их регулированию. Предложены основные направления совершенствования государственного регулирования жилищной сферы России с учетом сложившихся социально-экономических условий

Abstract. The article presents the key features of state regulation of the housing sector in the Russian Federation. The main directions of housing sector management, as well as mechanisms for their regulation, have been identified. The main directions of improving the state regulation of the housing sector in Russia are proposed, taking into account the prevailing socio-economic conditions

Ключевые слова: Жилищная сфера, регулирование, государственное управление, пути совершенствования, направления, механизмы, реализация

Keywords: Housing sector, regulation, public administration, ways of improvement, directions, mechanisms, implementation

На сегодняшний день в Российской Федерации можно выделить ключевые особенности государственного регулирования жилищной сферой, которые базируются на учете сложившейся социально-экономической ситуации и законодательном регулировании. Нормативно-правовая база – ключевая особенность, которая ориентирована на том, что правила поведения в жилищной сфере устанавливаются государством посредством формирования положений жилищного, градостроительного, земельного, бюджетного и налогового законодательства, введения стандартов качества и безопасности жилья, права и обязанности собственников, нанимателей, управляющих организаций [4].

Также жилищная сфера в Российской Федерации развивается на основе специальных стратегий и целевых программ, предлагаемых на государственном уровне. Долгосрочные нацпроекты и госпрограммы задают цели по вводу жилья, доступности ипотеки, расселению аварийного фонда, капитальному ремонту, развитию инженерной инфраструктуры и арендного сегмента.

В процессе развития жилищной сферы в Российской Федерации широкое применение нашли бюджетные инструменты поддержки. Со стороны государства предлагаются субсидии и софинансирование строительства инфраструктуры; адресные жилищные субсидии гражданам; материнский капитал; компенсации процентных ставок по ипотеке; льготные кредиты застройщикам под инфраструктуру и комплексное развитие территорий.

Нельзя обойти вниманием законодательное и нормативное регулирование ипотечного рынка, которое выражается в разработке льготных ипотечных программы для отдельных категорий и новостроек, формировании требований к банкам и страховым, внедрении стандартов андеррайтинга, механизмы рефинансирования через институты развития, эскроу-счетов и проектного финансирования для защиты дольщиков [6].



Долевое строительство уверенно держит первое место среди возможных форм приобретения жилья в Российской Федерации. В данной сфере государство направляет все силы на защиту прав участников. В этом направлении находит развитие регулирование реестра застройщиков, повышения требования к их капиталу и проектному финансированию, раскрытия информации, функционирования страхования и системы компенсационных фондов. Также со стороны правительства Российской Федерации проанализированы и постоянно совершенствуются санкции и банкротные процедуры с приоритетом достройки объектов.

Земельно-градостроительное регулирование в жилищной сфере Российской Федерации ориентировано на выполнение требований генеральных планов, ПЗЗ, регламентов плотности и высотности, квот на социальную инфраструктуру. Также градостроительные работы учитывают комплексное развитие территорий, изъятие для государственных нужд с возможностью компенсаций. Также широкое применение нашли механизмы предоставления участков под жилье и аренды с обременениями [5].

Жилищная сфера и процессы управления в ней базируются на тарифном и антимонопольном регулировании инфраструктуры. С этой точки зрения очень важны разработанные правила подключения к сетям, предельные тарифы на коммунальные услуги, обязательства сетевых организаций по технологическому присоединению, долгосрочные тарифные модели для окупаемости инвестиций.

Огромное внимание уделяется законодательному и нормативному регулированию управления жилищным фондом, что выражается в строгих правилах лицензирования и контроле деятельности управляющих организаций с использованием стандартов раскрытия информации и отчетности. Очень значимыми в деятельности являются сформированные минимальные перечни работ и услуг, государственный и региональный контроль процесса осуществления капитального ремонта. Регулирование осуществляется посредством использования специальных счетов и различных фондов [3].

Институт социального жилья и адресной помощи в Российской Федерации известен еще со времен Советского Союза. Так, продолжают функционировать механизмы очередности предоставления жилья на основании критериев нуждаемости. Социальный наем, наем специализированного жилищного фонда, жилищные сертификаты, арендное жилье с регулируемой ставкой, меры предотвращения бездомности и выселений уязвимых групп – значимые меры социальной поддержки, которые позволяют качественно повышать уровень жизни определенных слоев населения России.

Регулирование жилищной сферы России также базируется на формировании системы налогов и стимулов. В этой области присутствуют разработанные и ранжированные имущественные налоги с учетом льгот для отдельных категорий, налоговые вычеты по ипотеке. Для населения очень важно предложение по стимулированию арендного и доходного жилья. Компании максимально используют предлагаемые со стороны государства градостроительные коэффициенты и понижающие ставки аренды земли при обязательствах по доступности.

Для жилищной сферы России очень важны качество и энергоэффективность, на которые ориентированы разработанные строительные нормы, энергоаудит, класс энергоэффективности домов, требования к приборам учета, стимулирование модернизации и «зеленых» технологий.

В целом, вся деятельность в жилищной сфере находится под постоянным мониторингом и аналитикой. Для этого осуществляют деятельность Госреестры недвижимости, кадастр, ЕГРН. Активное применение нашли электронные разрешительные процедуры, индексы доступности жилья, контроль ввода площадей и состояния фонда, публичная отчетность [7].

Вся жилищная сфера ориентирована на соблюдение баланса интересов сторон. Для этого со стороны государства диктуется необходимость совмещения задач доступности жилья, устойчивости финансового сектора, интересов застройщиков, муниципалитетов и жителей через общественные слушания, ОРВ и оценки влияния.



Однако, необходимо признать, что государственное регулирование жилищной сферы Российской Федерации нуждается в постоянном совершенствовании по причине воздействия социально-экономических условий. Кратко представим основные инструменты, возможные институциональные изменения и шаги по их реализации [9].

Так, важно обратить внимание на повышение прозрачности и доступа к данным в процессе функционирования рынка недвижимости. В данном направлении необходимо создать единый открытый реестр недвижимости и жилищно-коммунальных услуг с актуальными данными по собственности, состоянию домов, статусу капитального ремонта, задолженностям и тарифам. Очень поможет внедрение стандартов обмена данными между федеральными, региональными и муниципальными системами (API), чтобы обеспечить открытые отчёты и аналитические панели. Также важно развивать систему публичных закупок и контроля за расходованием средств в жилищной сфере.

Огромное значение имеет максимальное внедрение цифровизации и унификации административных процедур, что позволит расширить электронные государственные сервисы: регистрация недвижимости, получение разрешений на строительство, оформление субсидий и льгот, подача заявок на капремонт и аварийное жильё. Посредством государственного влияния возможно ввести сквозную цифровую идентификацию объектов (цифровой паспорт дома), привязку к кадастру и энергетическим характеристикам и автоматизировать контроль качества работ через мобильные приложения для приёма и активирования ремонта жителями с возможностью загрузки фото/видео и привязки к геолокации [5].

На сегодняшний день важно постоянное совершенствование правовой и регуляторной базы жилищной сферы Российской Федерации, особенно в области построения взаимоотношений сторон-участниц сделок по строительству и реализации жилья. Государство должно ставить перед собой задачи обеспечить стабильность и предсказуемость законодательства, проводить оценку регуляторного воздействия перед принятием изменений, а также уточнить и стандартизировать механизмы управления многоквартирными домами (ответственность ТСЖ, УК, регионов), ввести минимальные стандарты качества управления. При этом важно ужесточить ответственность за несоблюдение норм ремонта, обслуживания и за манипуляции с фондом капитального ремонта.

Модернизация и обновление жилищного фонда – важная часть жилищной политики. В этом направлении необходимо разработать и реализовать долгосрочную программу по расселению аварийного фонда и реновации устаревших многоквартирных домов с чёткими критериями приоритета и прозрачной компенсацией владельцам. Также высокую эффективность будет иметь стимулирование энергоэффективной реновации жилых домов через субсидии, налоговые вычеты, льготные кредиты и механизмы гарантий возврата инвестиций. Государство должно постоянно поддерживать проекты бережной реконструкции и реконструкции с сохранением городской среды [7].

Финансовые механизмы и доступность жилья – основа деятельности жилищной сферы. Поэтому со стороны правительства необходимо развивать инструменты доступного ипотечного кредитования (льготные ставки для молодых семей, учителей, врачей), субсидирование ипотеки на первичном рынке. Также эффективность будет иметь создание и поддержка регионального фонда развития жилья и инфраструктуры, комбинирование бюджетных средств, муниципальных гарантий и частных инвестиций посредством грамотной организации публично-частного партнёрства. Государство должно обратить внимание на реформу системы капитального ремонта по следующей схеме: прозрачное накопление и расходование средств, независимый аудит фондов, стимулирование концессионных и контрактных схем с долгосрочными гарантиями.

Усиление муниципального и регионального управления – значимое направление в области совершенствования регулирования жилищной сферы России. Государство должно рассмотреть возможность передачи регионам и муниципалитетам полномочий и инструментов планирования



жилья при условии повышенной ответственности и прозрачности. Возможно введение механизмов оценки эффективности региональных программ (ключевыми показателями должны стать качество жилья, сроки расселения аварийного фонда, доля энергоэффективных домов). Необходимо обучать муниципальных управленцев и специалистов ЖКХ современным практикам управления и взаимодействия с населением [4].

Как и в любой другой сфере, в жилищной сфере России очень важна борьба с коррупцией и контроль за качеством. В данной области очень необходимо внедрить независимый контроль и общественный мониторинг реализации жилищных программ, привлекать общественные советы и НКО, усилить антикоррупционные нормы в государственных контрактах, обязать раскрывать бенефициаров и структуру подрядчиков, а также применять электронные торги и тендеры с прозрачными критериями отбора подрядчиков и обязательной публикацией результатов.

Мероприятия по совершенствованию регулирования управления жилищной сферы России должны быть ориентированы на социальную защиту и поддержку уязвимых групп. В данном направлении возможно пересмотреть механизмы предоставления субсидий и жилья для инвалидов, пенсионеров, многодетных семей, обеспечить адресность пособий, развивать доступное арендное жильё и системы социальной аренды с поддержкой муниципалитетов и обеспечить интеграцию жилищной политики с социальными услугами (транспортом, медициной и образованием) с точки зрения повышения доступности.

Не должно быть оставлено без внимания и градостроительное и территориальное планирование. Реализация данного направления совершенствования возможна посредством интегрирования жилищной политики с градостроительными планами, инфраструктурными инвестициями и экологическими требованиями, сдерживании спекуляции землёй и плотную точечную застройку за счёт чётких правил зонирования и оценки инфраструктурной нагрузки, поощрение комплексных проектов развития кварталов с созданием рабочих мест и социальной инфраструктуры [8].

Шаги реализации предложенных рекомендаций в области государственного регулирования жилищной сферы в Российской Федерации являются следующими:

- ☐ Провести аудит текущих систем и приоритетных проблем по регионам, выделить пилотные территории.
- ☐ Принять пакет первоочередных нормативных и организационных мер: цифровой паспорт домов, унификация данных, прозрачные правила капитального ремонта.
- ☐ Запустить пилоты по энергоэффективной реновации и механизмам ППП, оценить результаты и масштабировать успешные решения.
- ☐ Внедрить единую модель мониторинга исполнения программ и общественного контроля с регулярной публикацией показателей.
- ☐ Обеспечивать финансирование через мультипликативные механизмы (бюджет + кредиты + частные инвестиции) и четкие механизмы отчетности

Список литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ.
4. Анисимов А.Г. Анализ современных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ. Современные проблемы науки и образования. – 2023. – №1. – С. 9-11.
5. Глазунов В.В. Доступное жильё. Люди и национальный проект / Под ред. В.Л. Глазычева. -М.: Европа, 2021. – 214 с.
6. Залкинд Л.О. Вопросы жилищной политики на местном уровне. Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2023. – № 1. – С.92-98.



7. Ломаный А.В. Управление жилищной политикой. – СПб.: Нева, 2022. – 412 с.
8. Панюшкин С.С. Оценка эффективности жилищной политики // Вестник органов власти. – 2023. – № 8. – С.17-23.
9. Пожилова И.В. Актуальные аспекты оптимизации региональной жилищной политики // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2023. – № 4. – С.14-20

