

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра экономической теории и государственного управления  
Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное  
управление

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ М.В.Зинченко  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Совершенствование деятельности органов местного самоуправления  
по реализации жилищной политики (на примере администрации города  
Белогорска)

Исполнитель  
студент группы 273-об2 \_\_\_\_\_ А.А. Анодина  
(подпись, дата)

Руководитель  
профессор, к.э.н. \_\_\_\_\_ С.А. Бунина  
(подпись, дата)

Нормоконтроль \_\_\_\_\_ Л.Н. Михайленко  
(подпись, дата)

Благовещенск 2016

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 75 с., 10 таблиц, 1 рисунок, 2 приложения, 35 источников.

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА, ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ВЕТХОЕ ЖИЛЬЕ, АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ, ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА, ИПОТЕКА, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

Жилищный вопрос - один из наиболее социально значимых вопросов, который нельзя решить раз и навсегда. Он требует постоянного внимания к себе со стороны властей. И от того, насколько остро обстоят дела в жилищной сфере, как решаются проблемы реализации жилищной политики в регионе и муниципальных образованиях, можно говорить о благополучии региона. В этом видится актуальность работы.

Объект исследования: жилищная политика

Предмет исследования: реализация единой муниципальной политики в сфере жилищных отношений на примере города Белогорска.

Цель работы: на основе теоретико-правовой базы и современного состояния жилищной политики в регионе рассмотреть состояние реализации ее в муниципальном образовании города Белогорск, вывить проблемы и предложить пути их совершенствования.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1 Сущность жилищной политики в теоретико-правовом аспекте	
1.1 Понятие государственной жилищной политики, ее основные цели, принципы и задачи	6
1.2 Правовые основы жилищной политики	12
1.3 Проблемы реализации региональной жилищной политики	23
2 Анализ деятельности и совершенствование жилищной политики в муниципальном образовании на примере города Белогорска	35
2.1 Основные функции и задачи администрации в сфере жилищной политики	35
2.2 Анализ деятельности администрации города Белогорска в реализации жилищной политики	39
2.3 Предложения по совершенствованию жилищной политики города Белогорска	65
Заключение	69
Библиографический список	71
Приложение А Этапы программы «Переселения жителей г.Белогорска из аварийного жилищного фонда»	
Приложение В Финансирование проекта «Переселение из аварийного жилищного фонда г. Белогорска на 2013 – 2017 годы»	

## ВВЕДЕНИЕ

С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не за счет общественных фондов потребления, а за счет собственных средств граждан.

Государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции РФ). В то же время провозглашается, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов. Кроме того, поставлена задача, создать рынок жилья, преодолеть отрицательные последствия уравнительного распределения жилья.

С этой целью была проведена приватизация жилых помещений, т.е. бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах. В настоящее время приватизировано большая часть государственного и муниципального жилья.

В стране реализовывалось несколько программ жилищного строительства, основной из них являлась государственная целевая Программа «Жилище».

Решение жилищной проблемы в России осложняется необходимостью обеспечить жильем граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей. С целью рационального регулирования потоков граждан, выезжающих из этих мест, была принята Федеральная программа "Строительство на территории Российской Федерации жилья для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей", в которой предусмотрены два этапа решения этой проблемы, а также определены основные источники финансирования жилищного строительства: средства из федерального и муниципального бюджетов, из

бюджета субъектов Российской Федерации северных территорий, личные средства северян, льготные кредиты, безвозмездные субсидии и др.

Принятие нового Жилищного кодекса ознаменовало собой новый этап развития жилищных отношений в России. Большинство норм ЖК устарело и не соответствовало стихийно развивающимся в русле рыночных преобразований жилищным отношениям. Реальность требовала соответствующего законодательного закрепления.

Жилищный вопрос - один из наиболее социально значимых вопросов, который нельзя решить раз и навсегда. Он требует постоянного внимания к себе со стороны властей. И от того, насколько остро обстоят дела в жилищной сфере, как решаются проблемы реализации жилищной политики в регионе и муниципальных образованиях, можно говорить о благополучии региона. В этом видится актуальность работы.

Объект исследования: жилищная политика

Предмет исследования: реализация единой муниципальной политики в сфере жилищных отношений на примере города Белогорска.

Цель работы: На основе теоретико-правовой базы и современного состояния жилищной политики в регионе рассмотреть состояние реализации в городе Белогорск, вывить проблемы и предложить пути их совершенствования.

Задачи:

- 1) рассмотреть теоретико-правовые основы жилищной политики;
- 2) провести анализ деятельности органов местного самоуправления города Белогорска по реализации жилищной политики;
- 3) выявить проблемы деятельности местного самоуправления в реализации жилищной политики;
- 4) рассмотреть программы реализуемые на территории города Белогорска в сфере жилищной политики;
- 5) предложить пути совершенствования жилищной политики города Белогорска.

# 1 СУЩНОСТЬ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В ТЕОРЕТИКО ПРАВОВОМ АСПЕКТЕ

## **1.1 Понятие жилищной политики, ее основные цели, принципы и задачи**

Одной из наиболее важных направлений социально-экономических изменений в стране является развитие жилищной политики и ее реформирование, которая создает все необходимые условия для проживания и жизнедеятельности человека.

Поскольку жилье – это самое дорогостоящее благо, и достижение современных удобств, предполагает высокий уровень развития соответствующей инфраструктуры и отраслей строительного комплекса, принятие продуманной государственной программы строительства и общедоступной системы предложения жилья является обязательным условием достижения нормальной жилищной обеспеченности. В этой программе должны быть обдуманы различные пути решения в предоставлении улучшенных жилищных потребностей, которые бесспорно будут разными для отдельных групп населения в зависимости от их социально-демографических характеристик (возраста, семейного положения, здоровья), рода занятий и профессии, проживания в городских или сельских поселениях, экономического положения, образования и культуры и т.д.

Сложнейшей задачей функционирования данной отрасли является создание условий для устойчивого и эффективного экономического оборота жилищного фонда, в последствии чего удовлетворяются жилищные потребности граждан РФ, поддерживаются и развиваются стандарты качества строительства и содержания жилья, воспроизводятся положительные импульсы для развития других секторов.

Существует много определений понятия «жилищная политика» в учебной литературе. Следует отметить некоторые из них:

1) Алексеев А. А. под жилищной политикой в целом понимается множество целей и способов действия по их реализации, формируемых органами власти и управления и отражающих наиболее эффективные направления развития жилищной сферы;

2) Сорокин С. В. под жилищной политикой понимает деятельность государства и муниципальных образований, направленных на обеспечение граждан РФ, качественным жильем, как путем прямого участия в строительстве или субсидирования приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов, содействующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы;

3) Букиашвили О.В. под жилищной политикой представляет совокупность мер, направленных на создание условий и регулирование процессов, которые обеспечивают возможность свободного выбора, способа удовлетворения своих индивидуальных жилищных потребностей всех категорий населения, имеющих самые различные доходы.

Шелудякова Т.В. в большей степени раскрывает суть жилищной политики государства и дает более точную оценку направлениям, которые включает в себя государственная жилищная политика. Конечно, это далеко не все направления, которые реализуются, как на федеральном, так и на региональном уровне, их гораздо больше, но в этом определении довольно четко отражена специфика деятельности государства в жилищной сфере.

Жилищная сфера – это область народного хозяйства, включающие в себя строительство и реконструкцию жилья, сооружений, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Определения важны для выработки жилищной политики и принятия хозяйственных решений.

Несмотря на трудности выработки и принятия хозяйственных решений, жилищная сфера начала усиленное движение в сторону создания рынка жилья и быстро приспосабливается к рыночным принципам.

В условиях развития жилищного рынка, который предполагает наиболее высшее удовлетворение жилищных предпочтений населения, можно выявить множество целей, определяющей процесс, связанный с принятием государством стратегического курса решения проблем жилищной сферы, сформулированной в Конституции Российской Федерации.

В настоящее время, на федеральном уровне устанавливается задача достижения жилищной обеспеченности 16 - 18 кв. м общей площади на одного человека, для этого необходимо решить множество подцелей связанные с временными факторами.<sup>1</sup>

Основными задачами государственной жилищной политики являются:

- а) обеспечить потребности людей в вопросе жилищного фонда и доступности жилья для любых категорий граждан РФ;
- б) привлечение в жилищную сферу внебюджетных финансовых ресурсов;
- в) создание набора механизмов жилищного финансирования, который позволяет любой категории граждан решать свои проблемы в рамках жилищной сферы в соответствии со своими возможностями и точно им сформированными потребностями;
- г) создание условий для приобретения собственного жилья широкими слоями населения (применяя различные способы снижения стоимости либо субсидирования приобретения жилья для отдельных категорий граждан);
- д) обеспечение массового строительства жилья на уровне 1 м. кв. на человека в год;
- е) проведение эффективной тарифно-ценовой политики в жилищной сфере;
- ж) развитие отрасли социального жилья;
- з) создание уровня наемного жилья;
- и) повышение благополучного и комфортного проживания граждан в жилищном фонде и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья;

---

<sup>1</sup>Алексеев А.А. Механизм реализации жилищной политики крупного города: перераб. и доп. - М.: 2010. – С. 55-67.

к) введение механизмов саморегулирования строительной деятельности и управления жилищным фондом;

л) развитие жилищного кредитования.

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ.

В условиях развивающегося рынка жилья, который предполагает наиболее полный объем удовлетворения жилищных условий населения, можно выделить множество целей, определяющей процесс, связанный с принятием государством стратегического курса решения жилищной проблемы, сформулированного в Конституции РФ.

При этом следует понимать, что ни один законодательный документ не имеет прямого воздействия на цели жилищной политики в современных условиях. Это доказывает та реальная практика с обеспечением населения жильем в условиях формирования рынка, когда принятые политические и законодательные документы содержат инструменты достижения цели, а развитие жилищной политики, напрямую зависит от строительного процесса, уровня доступности цен на жилье для населения и т.д.

Одной из самых важных характеристик жилищной политики является активность государства.

Систематизируя степень влияния государства на экономику, можно выделить четыре способа влияния государства на жилищную политику и систему в целом:

1) непосредственное обслуживание. Здесь, очевидно, следует отметить систему технического обслуживания и содержания жилищного фонда, которая, получая значительную роль дотаций из местных бюджетов, является государственной;

2) регулирование и контроль. Государство координирует развитие частного предпринимательства в жилищной политике через систему стимулирования льготного налогообложения;

3) стабилизация и развитие. Государственные органы пытаются удерживать

под контролем резкие колебания строительного производства от роста к спаду, устанавливая льготные налоговые условия, формируя соответствующее, адекватное рынку правовое обеспечение, осуществляя расходы на жилищное строительство;

4) прямое воздействие. Государство реализует социальную поддержку в виде жилищных субсидий для оплаты жилья и коммунальных услуг, а также приобретение жилья и его строительство через программы адресной помощи малоимущим, военным, мигрантам, инвалидам и т.д.

Целостным принципом политики должна быть общая доступность удовлетворения жилищных условий, которые создаются путем разнообразных форм предложения и кредитования жилья для дифференцированного его приобретения, важным фактором которых является экономическое и социальное положение семей и отдельных граждан.

Правовые принципы государственной жилищной политики:

а) принцип запрета безосновательного лишения жилища, призванный реализовывать стабильное, устойчивое право на пользование жилищем;

б) принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами (на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др.);

в) принцип неприкосновенности жилища предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище, направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником жилого помещения права пользования им без нарушения или ущемления этого права;

г) принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам – нанимателям и собственникам жилых помещений имеет важнейшее значение для регулирования жилых отношений в России;

д) принцип цивилизованного использования жилых помещений;

е) принцип неприкосновенности собственности;

ж) принцип недопустимости ограничения или лишения права пользования жилым помещением за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.

Необходимо подчеркнуть, что наибольшая роль форм участия государства проявляется в создании и издании законов и распорядительных документов, создающих предложения или запреты. Эта деятельность имеет большое результативное влияние на развитие жилищной политики.

На сегодняшний день национальная жилищная политика стала просто необходимой. Её общегосударственный характер и программные установки предопределяются тем, что достижение жилищной удовлетворенности отдельных граждан населения требует моментального решения общественных задач: организация системы расселения, выработка её региональных и территориальных аспектов, формирование современной жилищной среды, обеспечение коммуникаций, экологические условия и природоохранные мероприятия.

Жилье служит важным фактором стабилизации и устойчивого развития общества.

Активное участие государства и местного самоуправления в решении проблемы обеспечения граждан жильем предусмотрено Конституцией РФ, и служит гарантией права на жилье. Реализация жилищных прав является одной из наиболее важных составляющих прав и свобод человека и гражданина. Статья 40 Конституции Российской Федерации относит право на жилище к числу основных прав человека и гражданина. Согласно статье 17 Конституции Российской Федерации основные права и свободы человека и гражданина неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Право на жилище не может быть ограничено даже в условиях чрезвычайного положения (ст. 56).

Конституция РФ предусматривает вполне определенные гарантии права на жилище, что делает его стабильным.<sup>2</sup>

Основными принципами государственной жилищной политики являются:

1) общая доступность граждан для удовлетворения своих жилищных потребностей;

2) право на получение любым человеком на доступных основаниях долгосрочной ссуды или субсидии для приобретения собственного жилья, для неплатежеспособных граждан — строительство государственного, муниципального жилья, предоставляемого на правах найма;

3) осуществление контроля за оплатой за коммунальные услуги местными органами власти (следят за обоснованностью устанавливаемых тарифов фирмами, предоставляющими коммунальные услуги, устанавливают квартплату отдельным категориям жильцов).

Жилищная сфера – это не только экономика, но и, в большей степени, сфера социальной жизни общества. Обеспечивая одни из самых важных потребностей человека, она является неотъемлемой частью государственной политики в целом.

## **1.2 Правовые основы жилищной политики**

Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на: жилище, его безопасность, неприкосновенность, недопустимость произвольного лишения жилища, необходимость беспрепятственного осуществления прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством; признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из Жилищного кодекса РФ,

---

<sup>2</sup>Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. - М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: ИНФРА-М, 2012. – С. 235-247.

другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Нормативно-правовую основу государственной жилищной политики составляют следующие нормативные акты:

1) Конституция РФ провозглашает, что реализация жилищных прав человека является одной из самых важных составляющих прав и свобод гражданина. На основании ст. 40 право на жилье относится является основным правом человека и гражданина. Согласно ст. 56 право на жилье не может быть ограничено даже в условиях чрезвычайного положения. Статья 40 определяет действия по исполнению жилищной политики: органы государственной власти и органы местного самоуправления стимулируют жилищное строительство, создавая условия для осуществления права человека на жилье.

2) Закон РФ от 4 июля 1991 г. (ред. от 16.10.2012 года) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" утверждает, что государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда; устанавливает правила приватизации жилищного фонда России и является основанием для изменения формы собственности на определенное жилое помещение у конкретного человека или гражданина.

3) Закон, действовавший до 2005 г., закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 (утратил силу) "Об основах федеральной жилищной политики", был принят новый Федеральный закон от 06.05.2003 N 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) определил: принципы регулирования жилищных правоотношений, установил новый перечень жилищных фондов, определил принципы реализации конституционных прав граждан на жилье, установил правомочия собственников на жилье в жилищной сфере, содержит нормы об обмене, ремонте и строительстве жилых помещений; основная помощь гражданам, не

имеющим жилья — строительство домов государственных и муниципальных жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору или социального найма; компенсации или субсидии и льготы на оплату строительства, содержания и ремонта жилого помещения.

4) Градостроительный кодекс РФ: устанавливает сферу законодательства о градостроительстве; согласовывает вопросы обеспечения прав граждан на любое жилье; гражданин имеет право выбора места жительства, но в пределах территории РФ; на осуществление градостроительной деятельности, выполнение указаний охраны окружающей среды, обеспечение экологической безопасности; контролирует вопросы застройки территорий городских и сельских поселений; устанавливает государственные нормативы и правила в сфере градостроительства, осуществляет контроль за выполнением градостроительной деятельности, несет ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве.

5) Закон РФ "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" от 25.06.1993 (ред. от 02.06.2016)N 5242-1, обязывает граждан регистрироваться по месту жительства; исключает возможность пребывания на некоторых территориях РФ некоторых категорий граждан.

6) Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 (ред. от 02.06.2016)N 122-ФЗ, устанавливает порядок государственной регистрации договоров купли-продажи, перехода права собственности на жилые помещения. Гражданский кодекс РФ закрепляет право гражданина Российской Федерации на наем жилого помещения.

7) Кодекс об административных правонарушениях содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности об ответственности за нарушение правил пользования этими помещениями, правил содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

8) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 (ред. от 23.05.2016) N 136-ФЗ, осуществляет правовое положение земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов.

9) Жилищный кодекс РФ был принят Госдумой 29.12.2004 N 188-ФЗ и введен в действие в марте 2005 года (ред. от 02.06.2016), координирует функции жилищного права: создание органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилье и его безопасность; неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилья граждан; сохранение жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению; равенство участников, устанавливаемых жилищным законодательством отношений или жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилым фондом, если оно не вытекает из Жилищного кодекса РФ.

Жилищная политика России уже больше 10 лет определяется реализацией Федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище» в рамках национального проекта «Комфортное и доступное жилье - гражданам России». На смену ФЦП «Жилище» (2002-2010 гг.) пришла программа с подобным названием, рассчитанная на 2015-2020 гг., который принят 17 декабря 2010 года № 1051. Сравнительный анализ этих двух программ показал неизменность политического курса в жилищной сфере России.

На данный момент проведение жилищной политики устанавливается в рамках национального целевого проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России на 2013 – 2020 годы», основывается на Федеральной целевой программе «Жилище». Основными целями Программы являются:

а) выработка рынка доступности жилья эконом класса, который отвечает требованиям энергоэффективности и экологичности территории;

б) выполнение государственных установок по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством

Указанный проект охватывает следующие задачи:

- 1) создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;
- 2) повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства;
- 3) обеспечение жильем граждан, установленных федеральным Законом;
- 4) предоставление социальной поддержки на приобретение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в первую очередь молодым семьям.<sup>3</sup>

Согласно программе «Жилище», к моменту ее завершения в 2020 г. У 35 процентов появится возможность удовлетворять потребность в жилье за счет собственных средств и кредитов. К данному периоду планируется повысить объем ежегодного ипотечного кредитования в 20 раз, снизить ставки по ипотечным кредитам до 10 % годовых и удовлетворять спрос большей части жителей претендующих на жилье. С этой целью жилищный фонд планируется увеличить на 45 % путем увеличения объемов жилищного строительства и доведения их до 75 млн. кв. м в год. Установлено также снижение уровня износа коммунальной инфраструктуры до 47% и времени ожидания социального жилья до 7 лет.<sup>4</sup>

Разработка национального проекта повлекла за собой изучение просьбы граждан на жилье. В улучшении жилищных условий нуждается примерно 55 % населения, и половина из них, это почти 35 %, готова решать эту проблему на рыночных условиях. При этом 70 % населения считают, что собственность на жилье является признаком благополучного существования, другими словами, граждане положительно относятся к приобретению жилья на жилищном рынке. Но проблема заключается в том, есть ли у людей возможность в приобретении данного жилья.

---

<sup>3</sup> О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2014 №1050 (ред. от 18.10.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2015. - №5. - С. 739.

<sup>4</sup> О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы: [Электронный ресурс] Постановление Правительства РФ от 17.12.2014 (ред. от 18.10.2015) №1050. Доступ из справ. – правовой системы «Гарант».

Национальный проект действует только для 20-25 % населения, которым нужна помощь в приобретении жилья. Это объясняется тем, что 35 % граждан довольны своими жилищными условиями, а 15-20 %, как и во многих других странах, нуждаются в социальном жилье. Остальные граждане могут решать вопросы в сфере жилья без помощи государства. Поэтому, при условии дальнейшего роста доходов населения и снижения процентных ставок по кредитам, ипотечное кредитование, закрепленное принятым пакетом законов, может развиваться и очень хорошо уже развивается, имеют предпосылки оправдать возложенные на него ожидания.

Указанные проекты очень важны, и проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России», стал главным в государственной жилищной политики России.

В данных двух программах делается акцент на обеспечение жильем граждан разных категорий.

В целях и задачах федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 гг. делается акцент на строительстве жилья эконом класса. Однако в условиях отсутствия единой системы взаимодействия между гражданами-участниками жилищной политики, включая федеральные и региональные органы исполнительной власти.

### **1.3 Проблемы реализации региональной жилищной политики**

#### **1.3.1 Особенности местного самоуправления**

К полномочиям органов государственной власти РФ в области жилищных отношений относятся (ст. 12 ЖК РФ):<sup>5</sup>

- 1) установление порядка государственного учёта жилищных фондов;
- 2) определение требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

---

<sup>5</sup>Жилищный кодекс РФ был принят Гос Думой 29.12.2004 N 188-ФЗ и введен в действие в марте 2005 года (ред. от 02.06.2016).

3) установление оснований признания малоимущих граждан нуждающихся в жилых помещениях, которые предоставляются по договорам социального найма;

4) установление порядка на предоставления жилья малоимущим гражданам по договору социального найма жилого помещения;

5) оформление списка граждан различных категорий в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного Фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;

7) установление оснований для предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

8) установление порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в жилых домах;

9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения всех членов товарищества собственников жилья;

10) определение условия и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений на территории Российской Федерации;

11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;

12) составление списка признания в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;

13) установление порядка правил пользования жилым помещением;

14) определение основы, порядков и условий выселения граждан из жилых помещений РФ;

15) исполнение контроля на использование и сохранность жилищного фонда Российской Федерации, достаточное соответствие жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

16) другие вопросы, которые относятся к полномочиям органов государственной власти РФ в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, Жилищного Кодекса РФ и другими федеральными законами.

К правам органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений относятся (ст. 13 ЖК РФ):<sup>6</sup>

а) государственный протокол жилищного фонда субъектов РФ;

б) установление списка и порядка предоставления жилых помещений специального жилищного фонда субъекта РФ;

в) определение объема и порядка определения размера дохода, который приходится на каждого члена семьи, а также стоимость имущества, которое находится в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для целей признания граждан малоимущими и предоставления им жилых муниципальных помещений по договорам социального найма жилищного фонда;

г) определение любых категорий граждан для предоставления им жилых помещений из жилищного фонда субъектов Российской Федерации;

д) установление и определение порядка предоставления любым категориям граждан жилых помещений из жилищного фонда субъектов РФ по договорам социального найма установленным соответствующим законом;

е) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ непригодными для проживания;

---

<sup>6</sup>Жилищный кодекс РФ был принят Гос Думой 29.12.2004 и введен в действие в марте 2005 года (ред. от 02.06.2016) N 188-ФЗ. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

ж) установление правил ведения органами местного самоуправления учёта граждан РФ в качестве нуждающихся в жилых помещениях, которые предоставляются по договорам социального найма;

з) осуществляется контроль за использованием и сохранностью жилых помещений субъекта Российской Федерации, в соответствии с жилыми помещениями данного жилищного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам и другим требованиям законодательства.

К компетенции органов местного самоуправления Российской Федерации в области жилищных отношений относятся (ст. 14 ЖК РФ):<sup>7</sup>

1) устанавливает порядок учёта всех граждан, которые нуждаются в жилых помещениях, предоставляемые органами местного самоуправления по договорам социального найма;

2) определение размера заработной платы, который приходится на каждого члена семьи, стоимости имущества, которая находится в собственности членов семьи и подлежащие налогообложению, для того чтобы признать граждан малоимущими и предоставить им жилые помещения из муниципального жилищного фонда;

3) ведение и учёт муниципального жилого фонда;

4) устанавливает порядок предоставления жилых помещений муниципального специального жилищного фонда;

5) получение разрешения на перепланировку и переустройство жилых помещений;

6) установление в специальном порядке всех решений о переводе жилищных помещений в нежилые и наоборот, из нежилых помещений в жилые;

7) предоставляет в установленном порядке нуждающимся гражданам по договорам социального найма жилых помещений от муниципального жилищного фонда;

---

<sup>7</sup>Жилищный кодекс РФ был принят Гос Думой 29.12.2004 и введен в действие в марте 2005 года (ред. от 02.06.2016) N 188-ФЗ. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

8) иные вопросы, отнесённые к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов РФ;

9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

10) признание жилых помещений в установленном порядке муниципального жилищного фонда непригодными для проживания.

### 1.3.2 Проблемы жилищной политики

Жилищная проблема – одна из наиболее сложных, острых и дорогостоящих проблем с точки зрения ее решения. Большая доля неблагоустроенного жилищного фонда, низкая обеспеченность людей собственным жильем, огромная часть населения, не имеющая отдельного жилья, неспособность большей части населения РФ оформить ипотечный кредит из-за низких доходов – одни из главных задач, на которые правительство на данном этапе выделяет недостаточное количество средств. Если учесть практически полное отсутствие "запаса прочности" у большинства россиян, нежелание государства брать на себя обязательства по капитальному ремонту жилья граждан, проблему обеспечения жильем военнослужащих и молодежи, то можно получить общее представление о сложившихся проблемах сегодня и возможности их обострения в будущем. Предотвращение «геттоизации» общества, а именно его полной изоляции от окружающей среды, с вытекающими отсюда социальными последствиями – формирование криминальных групп – это и есть успешное решение жилищной проблемы населения РФ.

С проектом доступного жилья не координируется в принципе разумное решение о наделении молодых семей таким финансовым подспорьем, как базовый материнский капитал, в том числе предназначенный для улучшения

жилищных условий. Однако величина материнского капитала слишком мала для покупки своего отдельного жилья. Статистика показывает, что при нынешней средней стоимости 1 кв. м. жилья, с учетом использования базового материнского капитала, молодая семья сможет приобрести в среднем 8-9 кв.м. собственного жилья. Эта цифра ничтожно мала, так как, исходя из этих данных, на одного члена семьи, состоящей из трех человек, будет приходиться в среднем лишь 3 кв. м. Существует одна главная сложность в использовании ипотечного кредита – это его высокий процент, а отсюда и неспособность среднестатистического гражданина РФ выплачивать данный вид кредита. Во Франции и Италии они составляют менее 7 %, в большинстве государств со стабильной экономикой – (4,3 - 4,9 %), а в Финляндии – (2,7– 3,2 %). В России же они колеблются на уровне (13,1 – 15,9 %), и их понижение до 7,2 %-го уровня пока только планируется. В ряде регионов ставки на уровне (9 -8 %) уже введены, но только для льготных категорий граждан. Но и этот процент многие считают очень высоким, если взять во внимание современную зарубежную практику, и предлагают, например, чтобы он не превышал учетную ставку Центробанка.

Порождение данной ситуации исходит из того, что в России не разработан системный подход к жилищной проблеме. В принимаемых решениях сейчас основой является желание инвестора, а именно его прибыль, финансовые риски, а также неоцененностью проблемы, связанной с приобретением своего собственного жилья простых граждан.

На данный момент в России недостаточно строительных государственных компаний и частных предприятий, готовых предоставить реально недорогое коммерческое и некоммерческое жилье, а также неэффективная субсидиарная поддержка пользователей кредита со стороны государства. Государство позволяет массовые злоупотребления застройщикам, вплоть до перекладывания рисков о несвоевременной сдаче жилья в эксплуатацию на будущих собственников, или даже финансовой несостоятельности. Так, многим застройщикам удается бойкотировать закон о

защите прав дольщиков - будущих владельцев жилья, выступающих в качестве соинвесторов.

С другой стороны, государство не может привлечь к финансированию крупные строительные компании, обладающих большим финансовым потенциалом, из-за неспособности обеспечить должные гарантии. Жилищное строительство очень сложный бизнес, имеющий массу рисков. Исходя из этих рисков и складывается цена за 1 кв. м. жилья, а также ставки по ипотеке.

Поэтому никому и непонятно, как довести численность пользователей ипотечного кредита до более высокого уровня при их низкой благо состоятельности.

Этот результат можно достичь путем увеличения заработных плат населения, увеличения масштаба строительства и сдерживании инфляции. Но вопрос о необходимости увеличения уровня доходов населения, которые должны иметь спрос на ипотечный кредит, государством не рассматривается.<sup>8</sup>

Проблема спекулянтов также влияет на рост цен на жилье, так как многие приобретают жилье с целью его более выгодной перепродажи. Обеспеченная часть населения вкладывает свои средства в недвижимость, пытаясь таким образом обезопасить свои средства от инфляции.

Тяжелое положение в строительной индустрии обуславливает низкое предложение жилья и постоянно растущие цены.

В строительном бизнесе все его участники пытаются добиться баланса спроса и предложения, что несомненно является очень серьезной задачей, сложность достижения которой препятствуют ряд проблем в строительной индустрии. Правда, тому, как его добиться со стороны «предложения», уделяется недостаточно внимания. Поэтому в любом масштабном строительстве стоит прибегать к мнению компетентных экспертов.

Сейчас в строительном бизнесе нарушен баланс интересов его участников, вследствие чего происходит постоянное удорожание жилья. К примеру, компания начинает строительство, а банки в свою очередь очень

---

<sup>8</sup>Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. - М.: 2012. – С. 235-247.

дорого оценивают риски, связанные с этим строительством. Поэтому ставка по данному виду кредитования порой добегают до 45-50%. Заинтересованность территориальной администрации также очень высока. Она заключается в получении прибыли еще на начальных этапах жилищных проектов. Еще до начала строительства количество выплат доходят до 45-50 процентов от общей суммы сметы. Вследствие чего конкурентоспособными могут быть только крупные застройщики, которые пользуясь своим монопольным положением устанавливают и без того высокие цены.

Монополизм смежной с жилищным строительством промышленности строительных материалов является одним из самых чувствительных «узких мест» строительной индустрии. Его можно проиллюстрировать примером крупнейшего монополиста данной отрасли - компании «Евроцемент», которая контролирует 45 % всех мощностей страны по производству цемента, в том числе 84 % мощностей Центрального федерального округа.

Монополизм производителей строительных материалов оборачивается сильной ценовой атакой по «кошелькам» строительных компаний. Цены на цемент за девять месяцев 2015 г. выросли на 80 %, на металлопрокат цены выросли от 70 до 100 %, на изделия из цветных металлов – почти вдвое, и на металл – на 45 %. При сложившейся ситуации компаниям, производящим строительные материалы, можно не торопиться с развитием самого производства, а также понижением цен на продукцию.

Часто городские власти отдают площадки под застройку своим «приближенным» компаниям, которые сами устанавливают высокие цены на жилье для получения большей прибыли. Таким образом, происходит формирование муниципалитетом собственных объединений застройщиков, куда не допускаются другие независимые компании. Поэтому необходимо устраивать открытые конкурсы застройщиков на получение подрядов на строительство.

Одной из важных причин удорожания жилья являются договоры компаний-застройщиков с организациями энергоснабжения, которые

получают прибыль от развития инженерных сетей. Эта часть себестоимости жилья также постоянно растет из-за постоянных увеличений энергетических тарифов. В совокупности все вышеперечисленные сборы составляют почти половину себестоимости жилья.

Строительный бизнес также часто сталкивается с проблемами, связанными с доступом к земельным участкам и землепользованием. Цены на землю стали частью монопольного манипулирования, как со стороны государства, так и со стороны частных лиц. Это происходит из-за упора на фискальную составляющую, а также из-за отсутствия комплексного характера управления землепользованием. Интересы сторон концентрируются на присвоении ренты без учета эффективного использования земельных ресурсов и согласования позиций сторон. Это провоцирует различные в своем содержании мнения экспертов по поводу прав пользования землей.<sup>9</sup>

Земля предоставляется строительной компании на условиях краткосрочной аренды, так как ее ценность как экономического ресурса намного больше, чем обеспечение кредитов для инвесторов. Часто происходит повышение арендной платы для застройщиков, что стимулирует его выполнить свои обязательства по срокам строительства, чего не гарантирует бесплатное пользование. Реализация участков для застройщиков по закону происходит через открытые аукционы, что, в свою очередь, блокирует практику бюрократического протекционизма по отношению к «приближенным» строительным компаниям. Поэтому антимонопольной мерой является как общественный, так и правовой контроль.

Еще одной проблемой предоставления доступного жилья является отсутствие бизнес – планов у строительных компаний на начальном этапе строительства, а также непрозрачность финансовых потоков, что осложняет их работу страховых и кредитных организаций с ними. В связи с этим очень

---

<sup>9</sup>Хазиев Р.М. Региональные особенности государственной жилищной политики.//Регионология. - №2. - 2012. – С. 156-158.

тяжело контролировать производственный цикл строительной компании, а также проводить качественную экспертизу. Из-за отсутствия прозрачности строительного бизнеса отсутствует возможность внедрения государственных гарантий, которые могли бы привлечь иностранных инвесторов к строительству жилья на территории РФ. Эта причина мешает достойной конкуренции строительных компаний.

Отметим, что на региональном и муниципальном уровнях в жилищную программу включен перечень ее адресатов. Если программа недостаточно открыта и публична, то данные адресаты, в том числе получатели льготных ипотечных кредитов, определяются административными методами, которые не учитывают их экономические и социальные позиции. Эти методы, как признают специалисты, потворствуют бюрократическому произволу, тогда как поддержка льготных категорий ложится на государственные бюджеты. Это свидетельствует о необходимости открытого характера всей практики принятия и выполнения решений в области жилищной политики.

Административным барьером обсуждения названных вопросов пока остается не критичное отношение федерального центра к концептуальным основам национального проекта. Однако на него продолжаются нападки со стороны экспертного сообщества.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что жилищная проблема – действительно очень сложная, острая и дорогостоящая с точки зрения ее решения. Жилищный вопрос – один из наиболее социально значимых вопросов. Выше обозначенные проблемы реализации региональной жилищной политики можно решить. Для этого необходима земля, инженерная инфраструктура, а также воля руководителей всех ветвей власти. Необходимо начать работу по совершенствованию регионального законодательства и нормативной базы, формированию различных региональных программ и проектов, генеральных планов и планов застройки в соответствии с принятыми на федеральном уровне решениями.

## 2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРА- ЗОВАНИИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА БЕЛОГОРСКА

### **2.1 Основные функции и задачи администрации в сфере жилищной политики**

Муниципальное учреждение «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск» занимается осуществлением деятельности в области управления муниципальным жилищным фондом Белогорска. Это учреждение было создано в соответствии с Белогорским городским Советом от 09.12.2004 г.

Главной целью Администрации города Белогорска в жилищной сфере является осуществление деятельности, связанной с реализацией муниципальной политики в области жилищных отношений на территории муниципального образования города Белогорска.

Основными задачами муниципального образования являются:

а) управление муниципальным жилищным фондом, осуществляемое муниципальным образованием города Белогорска;

б) учет всех жилых помещений муниципального жилищного фонда города Белогорска, которые освобождаются в процессе эксплуатации для повторного заселения;

в) учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, осуществляемый в установленном порядке, который предоставляется по договорам социального найма;

г) организация мероприятий, которая предусматривает государственная программа Российской Федерации, ведомственная целевая программа в жилищной политике, а также муниципальные программы города Белогорска;

д) организация мероприятий, связанная с переселением населения из аварийного жилья, которое непригодно для проживания, или подлежат сносу.

На учреждение возложено ряд задач, которые указаны в постановлении Белогорского городского Совета. Из задач вытекают следующие функции:

1) осуществляет права собственника в отношении жилищного фонда в пределах своей компетенции от имени муниципального учреждения города Белогорска;

2) реализует безвозмездную передачу жилых помещений в собственность граждан РФ от имени муниципального учреждения г. Белогорск;

3) составляет списки граждан, которые подают заявления по поводу предоставления им жилых помещений из специального жилищного фонда города Белогорска по договорам купле-продажи, найма, мены и аренды, которое рассматривает специальная комиссия, состав которой утверждается правовым актом Администрации муниципального образования г. Белогорска;

4) устанавливает списки граждан, которые подают заявления для предоставления им жилых помещений муниципального специального жилищного фонда города Белогорска, которое рассматривается комиссией, утверждающейся правовым актом Администрации города Белогорска;

5) занимается заключением договоров социального найма жилых помещений городского жилищного фонда г. Белогорска; договорами найма жилых помещений жилищного фонда общественного использования г. Белогорска; договорами найма жилых помещений муниципального специального жилищного образования города Белогорска; договорами аренды, найма жилых помещений городского жилищного образования коммерческого назначения города Белогорска; договорами, заключаемых с гражданами, в соответствии с которыми они обязуются обеспечить целостность жилых помещений муниципального жилищного образования города Белогорска; договорами передачи жилых помещений муниципального жилищного образования города Белогорска в собственность граждан, осуществляемых безвозмездно;

6) организует подготовку проектов предварительных договоров, а также договоров об изъятии жилых помещений муниципального жилищного образования на условиях мены и купли-продажи;

7) разрешает или запрещает обмен жилыми помещениями между гражданами муниципального жилищного образования города Белогорска, которые предоставляются им по договорам социального найма; сдать в поднаем жилого помещения муниципального жилищного образования города Белогорска, которое предоставляется по договору социального найма; вселение или выселение в жилое помещение, которое занято по договору социального найма, лиц, проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, а также других лиц, которые проживают совместно с ним и членами его семьи в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации;

8) реализует и подготавливает проекты муниципальных правовых актов города Белогорска по положениям своей компетенции;

9) занимается организацией и проведением мероприятий, связанных с принятием в городскую собственность объектов жилищного образования, которые являются имуществом, в соответствии с нынешним законодательством;

10) покупает и реализует в интересах муниципального образования в муниципальную собственность города Белогорска объекты жилищного образования различными способами, которые предусмотрены действующим законодательством и муниципальными правовыми нормами города Белогорска;

11) занимается обеспечением проведения технической инвентаризации, а также рыночной оценкой объектов муниципального жилищного образования города Белогорска;

12) организует проверку эффективности использования объектов муниципального жилищного образования города Белогорска, проводит его анализ, а также участвует в разработке предложений по использованию объектов муниципального жилищного образования;

13) занимается организацией работы по оплате коммунальных услуг жилья, которые принадлежат муниципальному образованию города Белогорска, до их полного заселения;

14) принимает участие в общественных собраниях собственников по поводу жилых помещений в многоквартирных домах, которые находятся в муниципальной собственности города Белогорска;

15) организует учет населения, которые нуждаются в жилых помещениях, предоставляемых муниципальным образованием по договорам социального найма, а также и иных категорий граждан, установленных законодательством Российской Федерации, города Белогорска, которые также нуждаются в жилых помещениях;

16) устанавливает учет населения, которое нуждается в предоставлении жилых помещений на условиях социального найма жилых помещений жилищного образования социального использования;

17) составляет списки населения, которое имеет право на покупку жилья эконом класса;

18) занимается решением ряда вопросов, связанных с признанием помещений жилыми помещениями, жилых помещений, которые непригодны для проживания в нем граждан; признанием многоквартирных домов аварийными, либо подлежащими сносу или реконструкции; переводом жилых помещений в нежилые и наоборот, а также о проведении переустройства или перепланировки жилого помещения;

19) занимается расселением населения из жилых помещений, которые являются непригодными для проживания, и жилых домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу в соответствии с решением комиссии; переселяет граждан, которые проживают в жилых помещениях муниципального жилищного образования города Белогорска по договору социального найма, связанных со сносом жилых помещений и по иным основаниям, которые предусматриваются законодательством РФ;

20) принимает участие и реализует государственные программы Российской Федерации, муниципальных программ города Белогорска.<sup>10</sup>

## **2.2 Анализ деятельности администрации города Белогорска в реализации жилищной политики**

На данный момент в городе Белогорске реализуется 2 программы в сфере жилищной политики:

1) «Программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 года», утверждена 12 апреля 2013 года № 157;

2) «Обеспечение жильем молодых семей города Белогорска на 2011-2017 годы».

«Программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы».

Программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда должна содержать:

- полный список многоквартирных домов, которые признаны до 1 января 2012 года аварийными, и подлежат сносу в связи с физическим износом в процессе проживания в них граждан;

- сроки переселения населения из всех аварийных многоквартирных домов;

- объем долевого участия в финансировании за счет местных бюджетов, внебюджетных средств, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилищного образования, а также за счет средств бюджетов субъектов РФ;

- полную статистику показателей о проделанной работе, включая общую площадь аварийного жилищного образования и переселенных граждан, которое предусмотрено этой программой.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>Об утверждении Положения о признании жилого помещения непригодным для проживания и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 (ред. от 25.03.2015 г.) N 47. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

<sup>11</sup>О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: федеральный закон от 21.07.2007 (ред. от 02.06.2016 г.) N 185. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

Обязательному расселению подлежат только те жилые помещения, которые относятся к аварийному жилищному образованию. Аварийное жилье – это жилые помещения, которые в связи с долгим проживанием в них граждан подверглись сильному износу несущих конструкций, и дальнейшее проживание граждан в таком жилье представляет опасность для их жизни.

Ветхим же жильем признаются те жилые помещения, имеющие износ конструкций в каменных домах 70 %, а в деревянных – 65 %. Такой вид жилья более безопасный, так как не несет угрозы проживающему в нем населению в виде разрушения или обвала. Отсюда следует вывод, что положение у граждан, имеющих ветхое жилье, более тяжелое, нежели у граждан, имеющих аварийное жилье, так как расселение из ветхого жилья практически невозможно.

Межведомственная комиссия занимается оценкой жилых помещений жилищного образования Российской Федерации, а также многоквартирных домов, которые находятся в федеральной собственности, и муниципального жилищного образования.

В состав межведомственной комиссии входят представители Муниципального Казенного Учреждения «Управление Жилищного Коммунального Хозяйства Администрации г. Белогорск». Также в состав межведомственной комиссии входят представители органов, занимающихся проведением регионального жилищного надзора, осуществляют государственный контроль и надзора в области санитарно-эпидемиологической, промышленной, экологической и другой сфере безопасности, обеспечивают защиту прав потребителей, на проведение инвентаризации, а также регистрации разных объектов недвижимости, которые находятся в городских и сельских населенных пунктах, других муниципальных учреждениях, также в случае необходимости могут быть в качестве представителей органов архитектуры, градостроительства, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки

заключений экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий.

Собственник жилого помещения, привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса.

В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда РФ или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, в состав комиссии с правом решающего голоса включается представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества.

Процедура проведения оценки жилого помещения включает:

1) прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов об износе жилого помещения;

2) определение перечня дополнительных документов, соответствующих органов государственного надзора, заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения, необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим либо не соответствующим установленным требованиям;

3) работу комиссии по оценке пригодности либо непригодности жилых помещений для постоянного проживания;

4) составление комиссией заключения в порядке, предусмотренном пунктом 47 Положения, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47;

5) составление акта обследования помещения и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом решение комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

б) принятие решения по итогам работы комиссии;

7) передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).<sup>12</sup>

Для рассмотрения вопроса о пригодности либо непригодности помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

а) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания;

б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение;

в) в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения;

г) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома;

д) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения;

е) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа государственного надзора в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 47 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

---

<sup>12</sup>Об утверждении Положения о признании жилого помещения непригодным для проживания и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 (ред. от 25.03.2015 г.) N 47. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

Вслучае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Таблица 1 – Перечень документов для признания жилья аварийным

N	Документы
1	Правоустанавливающие документы на квартиру либо соцнайм
2	Копия паспорта
3	Свидетельства о рождении детей (если имеются)
4	Документы по площади квартиры
5	Регистрация

После того, как дома признаются непригодными для жилья, они выставляются на аукцион. На аукционе застройщики выбирают дома, для которых будут отстроены и предоставлены новые квартиры. На сегодняшний день в городе Белогорске почти 43 % строительства жилья формируется за счет средств индивидуальных застройщиков, в значительной мере привлекаются средства частных инвесторов (в том числе населения) на строительство многоэтажных домов.

Как правило, жилые помещения предоставляются гражданам по месту их жительства в том же населенном пункте, где находилось аварийное жилье. Помимо предоставления другого жилого помещения взамен аварийного жилья, находящегося в собственности, предусматриваться денежные выплаты гражданам. Такое возможно при условии, что у них в собственности имеется другое жилое помещение.

Программа «По переселению из аварийного жилищного фонда города Белогорска» реализуется в течение 2013 - 2017 годов.

В целях реализации Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Правительство Амурской области постановляет:

а) Утвердить прилагаемую региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, на территории Амурской области в 2013 - 2017 годах».

Таким образом, программа «По переселению из аварийного жилищного фонда города Белогорска на 2013 – 2017 годы» является подпрограммой региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области в 2013 – 2017 годах».

Государственный заказчик программы - Министерство жилищно-коммунального хозяйства Амурской области.

Основной разработчик Программы - Министерство жилищно-коммунального хозяйства Амурской области.

В 2013 – 2017 годах в соответствии с адресным перечнем многоквартирных домов признанных до 1 января 2012 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, планируется на 2016 – 2017 год:

1) заключить муниципальные контракты на приобретение у застройщиков или лиц, не являющихся застройщиками, жилых помещений в многоквартирных домах или домах, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) заключить соглашения о выкупе жилых помещений с собственниками жилых помещений, имеющими в собственности другие жилые помещения, пригодные для проживания;

3) осуществить мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

4) произвести снос аварийных многоквартирных домов за счет средств бюджетов муниципального образования города Белогорска.

В Программу включены 215 аварийных многоквартирных домов общей площадью более 55 тыс. кв.м. По предварительной оценке специалистов, на территории города имеется ещё около 10 тысяч кв. м. ветхого и аварийного жилья, не попавшего в программу переселения.

Основными целями программы является:

а) финансовое и организационное обеспечение переселения граждан из аварийных многоквартирных домов;

б) улучшение жилищных условий граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных до 1 января 2012 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Главными задачами данной программы являются:

1) создание условий для финансовых ресурсов по поводу обеспечения людей благоустроенным жилищным фондом, для переселения людей из аварийного жилья;

2) осуществление предоставления жилых помещений для граждан города;

3) снос всего аварийного жилищного фонда.

На данный момент около тысячи человек до сих пор проживают в ветхих, а особенно в аварийном жилищном фонде, которые не приспособлены для нормального и постоянного проживания людей. А это все составляет около 6 процентов всей численности семей, которые встали на очередь для улучшения своих жилищных потребностей и условий.

За 2013 год количество расселяемых жилых помещений составило 450 квартир, это 21,5 тыс. кв.м. и 1158 жителей планируемых к расселению.

За 2014 год количество расселяемых жилых помещений составило 518 квартир и подлежащих к сносу с финансовой поддержкой фонда «Малоэтажное строительство», это 23,3 тыс. кв.м. и 1209 жителей планируемых к расселению.

За 2014 год без финансовой поддержки фонда «Малоэтажное строительство», количество расселяемых помещений составило 181 квартира, это 7,15 тыс. кв.м и 455 жителей планируемых к расселению.

За 2015 год с финансовой поддержкой «Малозэтажное строительство» количество расселяемых помещений составило 149 квартир, это 5,60 тыс. кв.м и 310 человек планируемых к расселению.

За весь период программы будет переселено более 55 тыс. кв.м., это более 1300 жилых помещений (см. Приложение 1).

Финансовые средства для решения проблемы переселения граждан из аварийных многоквартирных домов формируются за счет средств федерального и областного бюджетов (см. Приложение 2).

На первом этапе строились быстровозводимые дома, что вызвало большое недовольство среди переселенцев, и послужило ряду судебных заседаний.

Таблица 2 – Финансирование проекта «Программа переселения из аварийного жилья на 2013-2017 года»

Этапы	Всего	Федеральный бюджет	Областной бюджет
1 этап (2013-2014 г.)	680 млн. руб.	612 млн.руб.	68 млн.руб.
2 этап (2014-2015 г.)	950 млн.руб.	285 млн. руб.	665 млн. руб.
3 этап (2016-2017 г.)	420 млн. руб.	378 млн. руб.	42 млн. руб.

Из таблицы видно, что на первый этап было выделено 680 млн. руб., из них 612 млн. руб. – федеральный бюджет, 68 млн. руб. – областной бюджет.

На второй этап было выделено 950 млн. руб., из них 285 млн. руб. – федеральный бюджет, 665 млн. руб. – областной бюджет. На третий этап, на данный момент выделено 420 млн. руб., из них 378 млн. руб. – федеральный бюджет, 42 млн. руб. – областной бюджет.

Все средства, которые предусмотрены на осуществление этой программы, реализуются в соответствии со ст. 16 части 6 ФЗ:

1) жилые помещения, которые приобретаются в соответствии с 49 статьей пункта 2 части 2 Градостроительного Кодекса РФ;

- 2) осуществляется строительство многоквартирных домов;
- 3) осуществляется выплата гражданам, у которых находятся в собственности жилые помещения и входят в состав аварийного жилищного фонда ( 32 статья Жилищного кодекса Российской Федерации).

Осуществление переселению людей из аварийного жилищного фонда происходит в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и в соответствии с федеральным Законом и его 3 частью статьи 16. На этих основаниях органы местного самоуправления предоставляют жилые помещения в многоквартирных домах в муниципальном образовании города Белогорска.

Граждане города Белогорска, которые переселяются из аварийного жилья и которые занимают по договорам только социального найма, что в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и его статьями 86 и 89 осуществляют предоставление благоустроенных жилых помещений, которые применяются ко всем условия муниципального образования города Белогорска, в котором расположены данные аварийные жилые помещения, которые равны по площади и отвечают всем установленным законом требованиям и находятся именно на территории города Белогорска.

Планируемая стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений, предоставляемых гражданам в соответствии с настоящей Программой, установлена в размере от 40000 до 45000 за 1 кв.м.

Вся данная программа включает в себя все принципы взаимодействия государственного и муниципального заказчика всей программы, всех участников данной программы, которые проживают, непосредственно, в многоквартирных домах и которые определены аварийными в установленном порядке Жилищным кодексом. Вследствие чего все эти дома после расселения подлежат сносу.

В реализации Программы участвует местное самоуправление которых в сроки, установленные государственным заказчиком Программы, подали заявку

на участие в Программе и подтвердили выполнение условий Федерального закона.

Основными критериями эффективности реализации Программы являются:

1) общая площадь расселенных жилых помещений аварийных многоквартирных домов;

2) количество расселенных жилых помещений аварийных многоквартирных домов;

3) количество граждан, переселенных из аварийных многоквартирных домов.

В результате реализации Программы будут переселены более 3 тыс. человек из жилых помещений общей площадью более 55 тыс. кв. м.

Результатом реализации Программы стала ликвидация 215 многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными до 1 января 2012 года, и улучшение архитектурного облика территорий города Белогорска.

Оценка эффективности Программы будет проводиться по результатам каждого отчетного года.

За период первого этапа (2013-2014 гг.), в городе Белогорске было построено 52 дома (450 жилых помещений), расселение завершено по 52 домам. За 2 этап (2014 – 2015 гг.), в городе было построено 122 дома (1150 жилых помещений), расселение завершилось по 3 домам. За период 3 этапа (2016 – 2017 гг.) планируется построить 30 домов.

За период с 2013 по 2017 года было заключено 215 контрактов на переселение из аварийного жилья в городе Белогорске. Из них 175 контрактов были завершены, это (19,82 тыс.кв.м.). По 13 контрактам переселение идет по графику (14,47 тыс.кв.м.). По 27 контрактам на переселение исполнение отстает от графика до 3-х месяцев (15,75 тыс.кв.м.).

В связи с приостановлением финансирования Программы 2-го этапа (2014-2015 г.), окончание 2 и 3 этапов будут проводиться совместно в 2016-2017 годах.

По сравнению с программой «Переселение из аварийного жилищного фонда на 2007 – 2010 год» в городе Белогорске, можно сделать вывод, что программа, рассчитанная на 2013 – 2017 года гораздо обширнее.

Таблица 3 - Сравнительный анализ финансовых средств двух программ «По переселению из аварийного жилищного фонда в городе Белогорске» на 2007 – 2010 год и 2013 – 2017 год.

Года	Всего (млн.руб.)	Федеральный бюджет (млн.руб.)	Областной бюджет (млн.руб.)	Местный бюджет, (млн.руб.)	Дополнительные источники финансирования (млн.руб.)
2007-2010	744	762	56	36	0
2013 – 2017 г.	2120	1275	765	0	80

Таким образом, можно сделать вывод, что для программы «По переселению из аварийного жилищного фонда на 2013–2017 года» финансовых средств выделили гораздо больше, чем для программы «По переселению из аварийного жилищного фонда на 2007 – 2010 года», т.к. и сама программа, рассчитанная на 2013 – 2017 года включает в себя 3 этапа, а предыдущая программа 2 этапа.

Таблица 4 - Сравнительный анализ количества жителей, подлежащих переселению из аварийного жилищного фонда на 2007 – 2010 и 2013 – 2017 года.

Реализуемая программа	Количество жителей подлежащих переселению	Количество расселяемых жилых помещений	Расселяемая площадь жилых помещений
2007 – 2010	1822	717	35,3
2013 - 2017	3132	1298	105,5

Площадь аварийного жилья по программе на 2007 – 2010 года, составила 35,3 тыс. кв.м., количество жителей подлежащие расселению составило 1822 человека, а количество расселяемых жилых помещений составило 717 квартир. По всем показателям видно, что программа «По переселению из аварийного жилищного фонда на 2007 – 2010 года» в несколько раз ниже, чем показатели программы «По переселению из аварийного жилищного фонда на 2013 – 2017 года».

Как известно, муниципальное образование города Белогорск, на данный момент находится на контроле у Общероссийского народного Фронта (ОНФ), которое связано с переселением граждан из аварийного жилищного фонда. Жилье, которое предлагается гражданам замен старого аварийного, по какой-то причине очень часто гораздо хуже, чем их старое жилье, и очень часто расположено в отдаленных районах города, которые являются весьма не привлекательными. Но даже не смотря на то, что составляются соответствующие протоколы по поводу выявленных фактов строительных недоделок, количество обращений граждан города только увеличивается. Все это говорит лишь о том, что в жилищной сфере города Белогорска отсутствуют системные и плановые, а также четкие концепции качественного осуществления и реализации программы и сноса всего аварийного жилищного фонда.

Активные участники областного отделения ОНФ (Общероссийского народного Фронта) в Амурской области, стараются держать на контроле ситуацию с переселением граждан из аварийного жилищного фонда муниципального образования города Белогорска. В начале декабря 2014 года как перед федеральными, так и перед областными властями отчитались чиновники города Белогорска о проделанной работе и успешном окончании первого этапа по переселению из аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании города Белогорска.

Для решения данной проблемы, связанной с переселением людей из аварийного жилищного фонда в городе Белогорске, в судебном порядке,

граждане, пытаются добиться признания, что их дома действительно являются аварийными, а не ветхими. В связи с данной проблемой ОНФ (Общероссийский народный Фронт) предложил рассмотреть возможность корректировки и изменения списка всех аварийных домов, в связи с чем создать конфликтную комиссию для урегулирования вопроса в сфере жилищной политики.<sup>13</sup>

Программа «Обеспечение жильем молодых семей города Белогорска на 2011-2017 годы».

Правила предоставления социальных выплат молодым семьям в рамках программы.

Настоящие Правила устанавливают порядок предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома в рамках реализации долгосрочной целевой программы "Обеспечение жильем молодых семей на 2011-2017 годы".

Социальные выплаты по реализации обеспечения жильем молодых семей, могут направляться:

1) на договоренность и оплату жилого помещения для молодой семьи по цене договора купли-продажи;

2) на оплату самого последнего платежа жилого помещения (квартиры), в счет уплаты так называемого паевого взноса в его полном размере, но только в том случае, если один из супругов (муж, жена) является членом жилищного накопительного кооператива, жилищно-строительного или строительного кооператива, после всего этого приобретённое кооперативом жилищное помещение переходит в собственность молодой семьи, для которых приобреталось данное жилье;

3) на уплату самого первого взноса за квартиру, при получении ипотечного жилищного кредита или займа, на строительство жилого дома или приобретение готового жилья в многоквартирном доме;

---

<sup>13</sup>ОНФ.Ру [Электронный ресурс] : офиц.сайт. – 16.06.2016. - Режим доступа: <http://onf.ru>.2016.05.24. – 14.06.2016.

4) на ликвидацию, т.е. погашение основного долга или уплату процентов по кредитам или займам, взятых на приобретение жилья или строительство собственного дома, так и по жилищным ипотечным кредитам, за исключением совершенно других процентов, а также штрафов, пеней, комиссий, за просрочку выплаты кредита и исполнения обязательств по договору;

5) благодаря уполномоченным организациям, происходит их оплата, которая реализует и осуществляет главные потребности граждан (молодых семей), которые являются участниками данной программы на приобретения квартиры или жилого помещения.<sup>14</sup>

В свете выше сказанного можно определить, что получение социальной выплаты случается только после того, как молодая семья включена в списки молодых-семей претендентов на получение данных социальных выплат, после чего выдается именной документ или свидетельство, которая предоставляет право на получение данной социальной выплаты.

Свидетельство или именной документ, в настоящее время, выдается только по форме, которая прилагается к настоящим Правилам и осуществляется органами местного самоуправления на основании его решения, благодаря которому молодая семья включается в список участников программы.

После выдачи данного свидетельства, срок его действия составляет не больше 9 месяцев с даты выдачи, указанной в свидетельстве.

Участником данной программы может быть любая молодая семья, так же ею может быть и не полная молодая семья, состоящая из одного родителя и либо одного. Либо нескольких детей, соответствует следующим условиям:

1) возраст всех участников, либо супругов, либо одного родителя (в неполной семье) на день принятия решения Министерством, для того чтобы включить молодую семью в список участников программы на получение социальной выплаты, не должен превышать 35 лет;

---

<sup>14</sup>Белогорский район Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: <http://belogorck.ru> - 15.06.2016.

2) семья должна быть признана нуждающейся в получении жилья и признана нуждающейся в улучшений своих жилищных условиях;

3) молодая семья-участник, должна иметь свои собственные доходы или иные денежные средства, которых будет достаточно для оплаты средней стоимости приобретаемого жилья, превышающей размеры предоставляемой им социальной выплаты.

Настоящие правила, которые применяются для улучшения жилищных условий граждан муниципального образования города Белогорска, и поставленные на учет в качестве нуждающихся семей на получение жилищного фонда до 01.03.2015 года. Также молодые семьи, которые признаются органами местного самоуправления муниципального образования, по месту их жительства и являющиеся нуждающимися в улучшении своих потребностей в жилье после 01 марта 2015 года, все по тем же самым основаниям. Которое на данный момент установлены Жилищным Кодексом Российской Федерации и его 51 статьей, в котором написано, что семьи, которые нуждаются в улучшении своих жилищных условий, предоставление квартир происходит по договорам социального найма.

Право на улучшение жилищных условий с использованием социальной выплаты или иной формы государственной поддержки за счет средств федерального, областного и местного бюджетов, предоставляется молодой семье только один раз.

Социальная выплата гражданам предоставляется в размере не менее:

1) 35 % от средней стоимости жилья, которая определяется в соответствии с данными настоящими правилами, а именно для молодых семе, которые не имеют детей;

2) 40 % от средней стоимости жилья, которая определяется в соответствии с данными настоящими правилами, а именно для молодых семей, которые имеют одного и более ребенка и для неполных молодых семей, которые состоят из одного родителя и одного или более детей.

Исходя лишь из размера общей площади жилого фонда (помещения), производится расчет размера социальной выплаты, который устанавливается для семей совершенно разной численности. Также устанавливается норматив стоимости 1 кв. метра от общей площади всего жилья в муниципальном образовании города Белогорска. Где молодая семья включена в список участников данной программы.

Размер социальной выплаты определяется с учетом размера общей площади всего жилого помещения:

- 42 квадратных метра. Это для семьи, состоящей из 2-х человек (оба супруга, либо один из супругов и ребенок);

- по 18 кв. метров на одного человека. Этот расчет на семью, состоящую из 3 и больше человек.

Расчетная (средняя) стоимость жилья, используемая при расчете размера социальной выплаты, определяется по формуле:

$$\text{СтЖ} = \text{Н} \times \text{РЖ}, \text{ где: } (1)$$

СтЖ – расчетная (средняя) стоимость жилья, используемая при расчете размера социальной выплаты;

Н – норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию;

РЖ – размер общей площади жилого помещения.

При рождении либо усыновлении детей в течении всего срока, в котором действует свидетельство молодой семьи, которая признана участником данной программы, предоставляется еще и дополнительная социальная выплата за счет средств именно областного бюджета Амурской области, размер которой составляет не меньше 5 % средней стоимости квартиры.

Для признания молодой семьи, которая имеет достаточно доходов, условиями ее признания являются:

1) имеется ли наличие у молодой семьи банковские вклады, размер которых будет достаточно для оплаты средней стоимости жилищного фонда, которая превышает размер социальной выплаты;

2) имеется ли возможность у молодой семьи, чтобы получить кредит или займа, чтобы приобрести необходимое жилье;

3) наличие у одного или нескольких членов молодой семьи, в собственности жилой площади в муниципальном образовании города Белогорска, да так, чтобы оценочная стоимость данного жилого помещения была достаточна для оплаты средней стоимости жилья. Которое берется под жилищный кредит.

Для признания молодой семьи имеющей достаточные доходы молодая семья представляет в орган местного самоуправления заявление о проведении оценки доходов и иных денежных средств для признания молодой семьи имеющей достаточные доходы для оплаты стоимости жилья и прилагает к нему следующие документы:

а) документы, удостоверяющие личность каждого члена семьи;

б) свидетельство о браке (на неполную семью не распространяется);

в) справку, выданную кредитной организацией, о наличии у членов молодой семьи вкладов с указанием их размера, достаточного для оплаты стоимости жилья;

г) справку банка или другой организации, которая предоставляет жилищные кредиты или займы для приобретения жилищного фонда, а также о возможности получения либо предоставления членами каждой молодой семьи жилищного кредита или займа на приобретение жилищного фонда с уточнением его возможного размера жилищного кредита или займа, которого будет достаточно для оплаты средней стоимости жилья;

д) свидетельство о государственной регистрации права на собственность всех членов данной молодой семьи на квартиру (жилье) и отчет об оценочной стоимости данного жилищного фонда, который составляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной стоимости жилья, которой будет достаточно для оплаты средней стоимости жилья в части, которая превышает размер социальной выплаты.

Для получения свидетельства молодая семья информируется о всех порядках и условиях получения и использования данной социальной выплаты, которая предоставляется по данному свидетельству, и дает письменное согласие на получение социальной выплаты на всех этих условиях.

На комиссию возложены полномочия по координации и контролю за осуществлением долгосрочной городской целевой программы "Обеспечение жильем молодых семей г. Белогорска на 2011-2017 годы" (далее Комиссия).

Комиссия формируется из представителей МКУ Управление ЖКХ Администрации г. Белогорск и структурных подразделений Администрации города Белогорск.

Личный состав комиссии утверждается Главой муниципального образования города Белогорска.

Муниципальное Казенное Учреждение Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск является муниципальным заказчиком данной программы и осуществляет:

- полный контроль, за выполнением данной программы;
- подготавливает всю информацию и отчет о ходе выполнения всей программы;
- предлагает и разрабатывает различные предложения по реализации и совершенствованию всех отдельных механизмов ее исполнения;
- проводит разъяснительную работу в средствах массовой информации по вопросам реализации всей программы.

Цель программы – государственная поддержка решения жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Основными задачами программы являются:

- 1) предоставление молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья, в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья

эконом - класса или строительство индивидуального жилого дома эконом - класса, а также на погашение основной суммы долга и уплату процентов по этим ипотечным жилищным кредитам или займам;

2) создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств кредитных и других организаций, предоставляющих кредиты и займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья, в том числе ипотечные кредиты.

В настоящее время в программе под нуждающимися в улучшении жилищных условий понимаются молодые семьи, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2010 года, а также молодые семьи, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий после 1 марта 2010 года, по тем же основаниям, которые установлены статьей 51 Жилищного Кодекса Российской Федерации для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Таблица 5 - Перечень документов, необходимых для постановки граждан на учет нуждающихся в жилых помещениях для участия в программе «Обеспечение жильем молодых семей».

N	Документы
1	Заявление (в 2-х экземплярах)
2	Оригиналы и ксерокопии паспортов, свидетельств о рождении детей, оригинал и ксерокопия свидетельства о заключении брака
3	Справка о составе семьи (с указанием ФИО, степени родства, возраста)
4	Оригиналы и ксерокопии правоустанавливающих документов на жилое помещение, занимаемое гражданином на момент подачи заявления, подтверждающих право пользования жилым помещением (договор официального найма, копия лицевого счета, договор о приватизации или свидетельство о государственной регистрации права)
5	Справка об участии в приватизации всех членов молодой семьи

(с указанием девичьей фамилии супруги). Кабинет N 103 администрации города
--

Перечень основных мероприятий:

- а) разработка нормативного правового и методологического обеспечения реализации программы;
- б) формирование финансового обеспечения программы;
- в) организационное обеспечение реализации программы;
- г) формирование банка данных молодых семей;
- д) организация в городских средствах массовой информации работы, направленной на освещение целей и задач программы;
- е) ведение мониторинга реализации программы и подготовка информационно-аналитических материалов.

Сроки реализации программы – 2011-2017 года.

Таблица 6 - Объемы и источники финансирования программы «Обеспечение жильем молодых семей г. Белогорска на 2011 – 2017 годы».

Источники финансирования	Объем финансирования (млн.руб)
Средства федерального бюджета	20, 858717
Средства областного бюджета	98,56304
Средства местного бюджета	9,751
Собственные (заемные) средства граждан	232,552
Всего	364,724757

В муниципальном образовании города Белогорска примерно 1,5 тысячи молодых семей, которые как ни кто другой нуждаются в удовлетворении своих жилищных потребностей и улучшении жилищных условий. На данный момент всего 360 молодых семей встали на очередь по улучшению своих условий. Принято считать, что молодые семьи просто не могут получить прямой доступ на жилищный рынок без непосредственной поддержки государства. Даже не смотря на то, что молодая семья может иметь средства

для получения ипотечного кредитования, то они не в состоянии сами оплатить первоначальный взнос при получении данного ипотечного кредита. Как правило, большинство молодых семей могут являться лишь приобретателями первого в своей жизни жилья. А это значит, что они не имеют ни средств, ни какого-либо жилья, для оплаты первоначального взноса, для того чтобы получить жилищный ипотечный кредит. Да еще и они просто не имеют возможности накопить денежные средства, для того, чтобы приобрести свое личное жилье. Но не смотря на все вышесказанное, данная категория населения имеет большие перспективы для роста по карьерной лестнице. А значит и для повышения заработной платы.

Решение жилищной проблемы молодых жителей города позволит сформировать экономически активный слой населения.

Поддержка молодых семей в улучшении жилищных условий является одним из направлений жилищной политики в городе.

За 5 лет (2011 - 2016 гг.) реализации программных мероприятий за счет средств бюджетов всех уровней были улучшены жилищные условия 69 молодым семьям. Участниками долгосрочной целевой программы для приобретения (строительства) жилья на недостающую сумму привлекались средства банков и других организаций, средства родителей и др.

Программа направлена на предоставление молодым семьям - участникам программы социальных выплат на приобретение жилья эконом - класса или строительство индивидуального жилого дома эконом - класса.

Таблица 2 – Задачи, этапы и сроки реализации долгосрочной целевой программы.

№ п/п	Наименование задачи	Наименование решаемой проблемы	Период реализации	Качественная характеристика	Количественная оценка
1.	Обеспечение предоставления молодым семьям – социальных выплат на приобретение жилья эконом-	Улучшение жилищных условий молодых семей	2011-2017 гг.	Обеспечение жильем молодых семей, укрепление семейных отношений и снижение	Поддержка 215 молодым семьям

	классы или строительства индивидуального жилого дома эконом – класса			социальной напряженности, улучшение демографической ситуации в г. Белогорск	
2.	Создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья, в том числе ипотечные жилищные кредиты.	Улучшение жилищных условий молодых семей	2011-2017 гг.	Обеспечение жильем молодых семей, укрепление семейных отношений и снижение социальной напряженности, улучшение демографической ситуации в городе Белогорск	Собственные средства граждан и кредитные (заемные) средства – 60 % от реализации программы

Основными принципами реализации программы являются:

- 1) добровольность участия в программе;
- 2) признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями программы;
- 3) возможность для молодых семей реализовать свое право на получение поддержки за счет средств бюджетов всех уровней при улучшении жилищных условий в рамках программы только один раз.

Для решения задач программы молодым семьям будет предоставляться социальная выплата на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома.

Решение вышеперечисленных задач позволит обеспечить улучшение жилищных условий 215 молодым семьям.

Условиями прекращения реализации программы являются досрочное достижение целей и задач программы, а также изменение механизмов реализации государственной жилищной политики.

Таблица 3 – Система программных мероприятий.

№ п/п	Наименование задач, программных мероприятий	Затраты, всего (млн. руб.)	Сроки реализации	Исполнители программных мероприятий
1.	Обеспечение предоставления молодым семьям – участникам программы социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома за счет средств областного и местного бюджетов	462,282757	2011-2017 годы	МУ Управление ЖКХ Администрации г. Белогорск
2.	Создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья, в том числе ипотечные жилищные кредиты	-	2011-2017 годы	МУ Управление ЖКХ Администрации г. Белогорск

Механизм реализации программы предполагает оказание государственной поддержки молодым семьям – участникам программы в улучшении жилищных условий путем предоставления им социальных выплат.

Социальная выплата предоставляется на приобретение у любых физических (или) юридических лиц одного (нескольких) жилого помещения

эконом - класса или на строительство индивидуального жилого дома эконом - класса, отвечающего санитарным и техническим требованиям, благоустроенного применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, и может быть использована:

- 1) на оплату цены договора купли-продажи жилого помещения;
- 2) на осуществление последнего платежа в счет уплаты паевого взноса в полном размере, в случае если молодая семья или один из супругов в молодой семье является членом жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива, после чего жилое помещение, приобретенное кооперативом для молодой семьи, переходит в собственность данной молодой семьи;
- 3) на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или ипотечного жилищного займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома;
- 4) на погашение основной суммы долга и уплату процентов по кредитам или займам, предоставленным для приобретения жилья или строительства индивидуального жилого дома, в том числе по ипотечным жилищным кредитам, за исключением иных процентов, штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам.

Таблица 4 – Структура финансирования программы «Обеспечение жильем молодых семей города Белогорска»

Источники финансирования	Итого	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	5 год	7 год
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Федеральный бюджет	20,858717	2,055325	2,012392	2,264	4,691	4,160	5,676	-
Областной бюджет	98,56304	2,112	1,821040	20,390	22,429	24,672	27,139	-
Местный бюджет	9,751	1,875	0,500	0,100	2,198	2,418	2,660	-
Другие источники	232,552	22,500	24,500	39,981	43,979	48,377	53,215	-
Итого	364,724757	28,542325	28,833432	64,735	73,297	80,627	88,690	-

Объемы финансирования подлежат ежегодному уточнению, исходя из возможностей соответствующего бюджета на финансовый год и плановый период.

Таблица 5 – Финансовое обоснование мер по повышению доступности жилья для молодых семей в 2011 – 2017 годы.

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	Средняя стоимость 1 кв.м. жилья	Тыс.руб.	25,85	30,85	30,85	33,93	37,33	41,061	45,17
2	Средняя стандартного жилья (18кв.м., 3 чел)	Кв.м	54	54	54	54	54	54	54
3	Средняя стоимость стандартного жилья	Тыс.руб.	1395,90	1665,90	1665,90	1832,49	2015,7 1	2217,2 94	2439,02
4	V соц. выплаты	Тыс.руб.	558,36	666,36	666,36	732,99	806,29		975,61

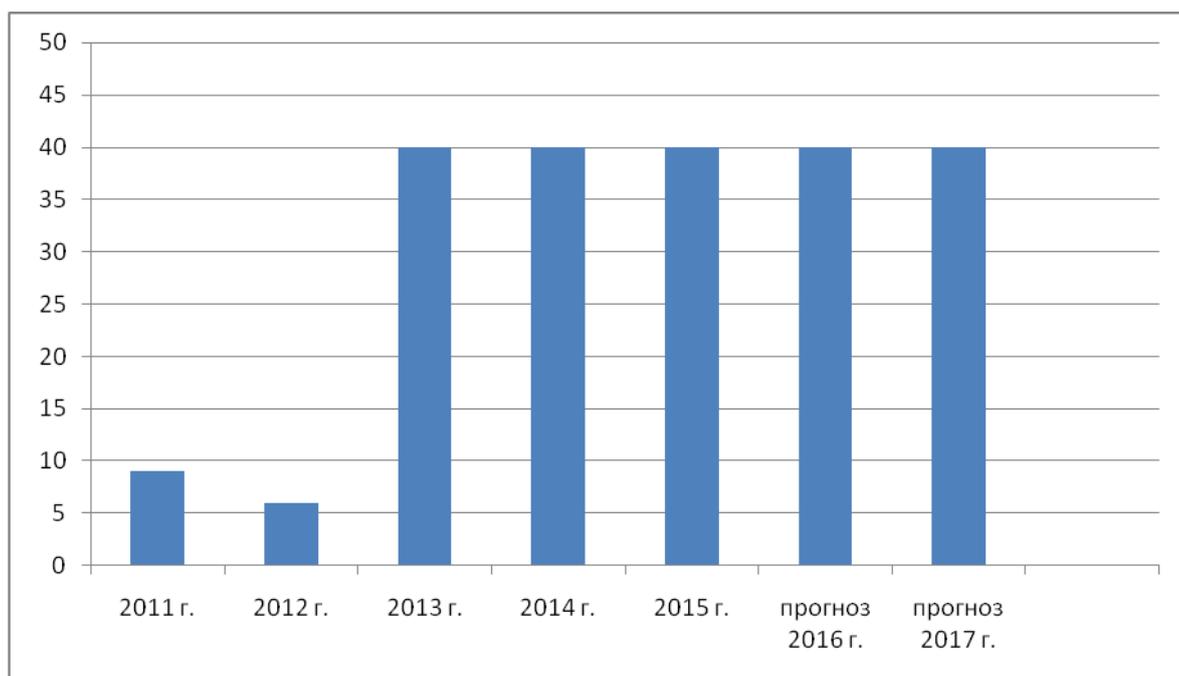
Эффективность реализации программы и использования выделенных на нее средств бюджетов всех уровней будет обеспечена за счет:

- 1) исключения возможности нецелевого использования бюджетных средств;
- 2) прозрачности использования бюджетных средств;
- 3) регулирования порядка расчета размера и предоставления социальных выплат;
- 4) адресного предоставления бюджетных средств;
- 5) привлечения молодыми семьями собственных, кредитных и заемных средств для приобретения жилья и строительства индивидуального жилья.

Оценка эффективности реализации мер по обеспечению жильем молодых семей будет осуществляться на основе следующего индикатора:

- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных жилищных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств бюджетов всех уровней. Успешное выполнение мероприятий программы позволит обеспечить жильем 215 молодых семей.

Диаграмма 1 – Количество переселяемых семей



\* Прогноз на 2016, 2017 года.

А так же успешное выполнение мероприятий программы обеспечит:

- создание условий для повышения уровня обеспеченности жильем молодых семей;
- привлечение в жилищную сферу собственных средств граждан, дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы, в том числе ипотечные, а также собственных средств граждан;
- создание условий для формирования активной жизненной позиции молодежи;

- укрепление семейных отношений и снижение социальной напряженности в обществе;

- улучшение демографической ситуации в городе;

- развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

Контроль за реализацией программы осуществляется по следующим показателям:

1) количество свидетельств, выданных молодым семьям, и размер бюджетных средств, предусмотренных на их оплату;

2) количество оплаченных свидетельств и размер бюджетных средств (в том числе федеральных, областных и городских), направленных на их оплату.

### **2.3 Совершенствование жилищной политики города Белогорск**

Жилищная проблема – действительно очень сложная, острая и дорогостоящая с точки зрения ее решения. Жилищный вопрос - один из наиболее социально значимых вопросов. Выше обозначенные проблемы реализации региональной жилищной политики можно решить. Для этого необходима земля, инженерная инфраструктура, а также воля руководителей всех ветвей власти. Необходимо начать работу по совершенствованию регионального законодательства и нормативной базы, формированию различных региональных программ и проектов, генеральных планов и планов застройки в соответствии с принятыми на федеральном уровне решениями.

Жилищный вопрос один из самых сложных и тяжело решаемых проблем с которыми каждый день сталкиваются как основные власти города Белогорска, так и вся страна. Огромное число семей, а сейчас они исчисляются тысячами, стоят на очереди по улучшению жилищных условий, так как все эти семьи живут в аварийном жилищном фонде. Более 300 семей, более 6 лет находятся в очереди по улучшению жилищных условий.

Необходимо очень много времени для решения жилищной проблемы так как для этого требуется четко сформулированная жилищная политика, способы ее реализации, а так же не мало средств которые позволят обеспечить осуществление целого комплекса мероприятий в сфере жилищного хозяйства

города. Жилищная сфера многогранна, имеет точки соприкосновения практически со всеми сферами человеческой деятельности. Поэтому чтобы суметь правильно реализовать жилищную политику, для этого нужно привлечь ряд специалистов из сфер государственного управления, таких как экономика, землепользование, социальная защита, энергетика и др. Отсюда следует, что для должной реализации жилищной политики, улучшение жилищных условий граждан города Белогорск, необходимо плотное взаимодействие всех ведомств, органов и областных министерств по реализации жилищной политики.

Каждое муниципальное управление в праве самостоятельно расставлять приоритеты для решения проблем, которые стоят перед органами местной власти, в соответствии с законодательством о местном самоуправлении. Отсюда следует, что в любом муниципальном учреждении, любом органе местной власти, должна быть сформулирована программа действий для реализации проблемы жилищной политики, а так же ее обоснованность, которые должны быть нацелены на решение социально-экономических проблем связанных с получением жилых помещений граждан.

Строительная индустрия занимает одно из главных мест в развитии жилищной политики.

Заметим, что строительная индустрия города Белогорска находится в очень сложной ситуации, так как она характеризуется, как и большинство отраслей экономики, энергоёмкостью применяемых технологий и изношенностью основных фондов. Вследствие этого получаем высокий уровень издержек строительства. В итоге она не способна полностью обеспечить спрос на жилье средних слоев граждан, т.е. тех людей, которые как никто другой нуждается в недорогом и качественном жилье. Но в силу своих доходов не могут попасть в категорию малоимущих, для того чтобы получить бесплатное жилье.

Для масштабного строительства необходимы огромные инвестиции, которые город пока не в состоянии выделить. Так же необходимо повышать конкурентоспособность, качество строительных работ и производительность,

для того чтобы суметь обеспечить граждан города доступным по цене жильем. Очень много средств необходимо, чтобы начать массовое строительство, да еще и так, чтобы было быстро и не дорого. Без достаточного количества средств бюджета невозможно полностью удовлетворить спрос граждан в жилье.

За последние 5 лет в городе Белогорске были приняты ряд мер по повышению уровня инвестиционной привлекательности строительства. Это происходит путем усиления прозрачности ряда процедур принятия решений по различным проектам, а так же ее упрощение.

Предпринимается ряд попыток привлечения муниципальных образований к инвестиционной деятельности строительства. Далее происходит оказание им помощи для формирования инвестиционных паспортов для муниципальных территорий.

Но все таки очень сильно ощущается недостаток средств вкладываемых в жилищную сферу.

Как уже было сказано выше, существует острая проблема недостатка бюджетных средств города Белогорска, пополнить которые можно лишь путем создания стратегических механизмов вовлечения внебюджетных источников, одни из которых состоит из вложения населения. Одним из таких механизмов является ипотека, которая решает задачу продажи построенного жилья в кредит, в том числе и малообеспеченным семьям. Но очень маленькое количество молодых семей может позволить себе такую роскошь как ипотека, а происходит это из-за недостатка доходов населения. Жилищная политика в городе Белогорске направлена на создание в узкие сроки условий для развития ипотечного бизнеса, который в свою очередь должен быть прозрачным, цивилизованным и достаточно понятным для любой категории граждан. На данном этапе муниципальное образование города Белогорска помогают гражданам учувствовать в строительстве новых домов, помогают купить готовое жилье, улучшить или видоизменить жилье на вторичном рынке.

Ипотечное жилищное кредитование в городе Белогорске – это очень сложная система с огромным количеством участников, которые ведут свою

деятельность в различных областях. Так как это система, то и функционирует она по своим четко определенным правилам. Основу правил любой региональной системы или системы местного самоуправления составляют федеральные законы. В настоящее время принято более двух десятков нормативных актов и федеральных законов, которые в свою очередь составляют правовую систему ипотечного жилищного кредитования.

Отсюда следует, что городу Белогорску предстоит решить огромный объем задач, которые связаны с реализацией новой жилищной политики, а именно с жилищным строительством. Реализация этих задач позволит улучшить жилищные условия населения, путем предоставления им нового недорого комфортного жилья, даст возможность роста производства, объема предоставляемых услуг связанных с жилищным строительством за счет массового увеличения объемов строящегося жилья. Это и есть новый шаг воплощения в жизнь программы связанных с увеличением качества жизни граждан города Белогорска.

Необходимо очень много времени для решения жилищной проблемы так как для этого требуется четко сформулированная жилищная политика, способы ее реализации, а так же не мало средств которые позволят обеспечить осуществление целого комплекса мероприятий в сфере жилищного хозяйства города.

В процессе анализа жилищной политики, были выявлены ряд проблем, устранить которые можно только с помощью ее совершенствования:

- а) проблема предоставления жилья многодетным семьям;
- б) проблема отсутствия жилья граждан без определенного места жительства;
- в) проблема отсутствия жилья молодых семей;
- г) проблема выдачи жилья ветеранам (принимавших участие в боевых действиях);
- д) проблема выдачи жилья для инвалидов.

Автором предлагается ряд проектных решений по совершенствованию жилищного фонда муниципального образования города Белогорска.

1) Меры по улучшению жилищного уровня населения. Для улучшения жилищного уровня населения автор предлагает ввести ряд правовых актов, т.е. жилищный учет, регистрацию прав населения, а также кардинальное финансовое участие местного самоуправления города Белогорска, а именно строительство нового недорого качественного жилья, инфраструктурных объектов, выдачу субсидий определенным слоям граждан города. Ряд проектов требует большое количество материальных затрат. Один из таких проектов, это выдача жилья многодетным семьям, которая на данный момент не реализуется в городе Белогорске. Выдача жилья таким семьям должна быть полностью оплачена из средств городского бюджета. Повторюсь, проект действительно очень затратный и его реализация может здорово ударить по бюджету города. Но следует учесть сложившийся в Российской Федерации демографический уровень, который на данном этапе топчется на месте, либо быстро понижается. Необходимо также решать жилищные проблемы населения города Белогорска, за счет предоставления им помещений социального использования из жилищного образования. Эта мера должна быть принята для того, чтобы выявить действительное число граждан, которые очень нуждаются в жилье. Местные власти города Белогорска должны увеличить круг слоев граждан, которые могут получать субсидии, различные социальные выплаты, которые впоследствии дадут гражданам возможность купить собственное жилье. Ряд предлагаемых мер могут действительно помочь в улучшении жилищных условий населения города Белогорска.

2) Меры по расселению коммунальных квартир.

Автор предлагает обеспечивать отдельным «жилым уголком» семьи, которые проживают в коммунальных квартирах, ставить их на учет для дальнейшего получения жилой площади. Те здания, состоящие из коммунальных квартир. Автор предлагает передавать под социальное

учреждение, на пример, школы, больницы, детские сады и т.д. Этот проект также является очень дорогим, но он поможет решить ряд задач, связанных с недостатком школ, садилов и медицинских учреждений. При принятии данных мер, мы сможем не только улучшить уровень жилищных условий населения, но и дать гражданам новые рабочие места.

### 3) Ряд мер по предоставлению социального жилья.

Местные власти должны обеспечивать жильем всех своих граждан находящихся на их территории не зависимо от их финансового положения. Автор предлагает под этот проект использовать расселенные коммуналки. Также очень дорогостоящий проект. В городе Белогорске достаточно населения не имеющих крыши над головой, т.е. бомжи, которые вынуждены ютиться на улицах города. Эти люди ведут антисоциальное поведение, также увеличивается уровень преступности. Все это происходит из-за того, что человеку нечего кушать и негде жить. Дав таким людям крышу над головой, их социальное положение стало бы лучше чем, возможно, простимулировало бы их расти дальше.

4) Меры по усовершенствованию программы «молодежи – доступное жилье».

В законодательстве существуют четкие возрастные рамки, по которым ориентируется государство, в выдачи жилья тем или иным людям. Автор предлагает расширить эти границы. Также необходимо обеспечивать молодых людей жильем, не смотря на их доходы. Возможно, также введение мер по выдачи отдельного жилья молодым людям, которые проживают в коммунальных квартирах. Также возможно предоставление беспроцентной ссуды молодым семьям, у которых появился ребенок после приобретения жилья по кредитному договору, в случае если у этой семьи имеется задолженность по нему либо остатка подлежащего оплате за жилье.

### 5) Сокращение мер бюрократического подхода в жилищной сфере.

Автором предлагается сократить число необходимых документов, которые должны предоставить граждане при постановке на учет для

последующего получения жилья. Предлагается ограничиваться следующим рядом документов:

- 1) предоставление паспорта;
- 2) написание и предоставление заявления о остановке на жилищный учет;
- 3) предоставление справки о регистрации заявителей и членов его семьи;
- 4) предоставление свидетельства о рождении детей (при их наличии);
- 5) точные указания и характеристика занимаемого заявителем и членами его семьи жилого помещения.

Сокращение количества предоставления основных документов сократит еще одну проблему – «бумажную волокиту», высвободив работников в сфере юридических и паспортных услуг как считает автор, можно решить кадровый вопрос в сфере юридических, а также паспортных услуг, что в свою очередь позволит им решать более важные проблемы.

б) Меры по обеспечению жильем граждан, принимающих участие в боевых действиях, также ветеранов и инвалидов войн.

Автор предлагает вести точный учет этой категории жителей города. Этим должны заниматься люди, занимающие руководящие должности в жилищной сфере. Необходимо обеспечить каждого гражданина своим собственным жильем, независимо от их возраста, финансового положения или наличия инвалидности. Также необходимо усилить контроль за выполнением данных мер. Ввести более жестокое наказание в случаях, когда местным самоуправлениям не будут выполнены данные меры в отношении недобросовестных чиновников, вплоть, до их увольнения и уголовного наказания.

7) Меры по искоренению застроек на территории населенных пунктов.

Автор предлагает строительство новых домов за территорией города, путем скупки примыкающих к городу площадей, которые не рентабельны в

сельском хозяйстве. Эти меры в свою очередь освободят в городах площади, которые можно использовать под застройку парков и скверов.

Если все предложенные выше меры будут использованы, то в дальнейшем мы получим не только широкое развитие жилищной политики, повысим ее эффективность, но и получим новое, удовлетворенное в своих потребностях общество.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе были рассмотрены проблемы по реализации региональной жилищной сферы на примере деятельности Администрации, муниципального образования города Белогорска. Вследствие чего можно сделать вывод, что жилищная политика является одной из самой социально-значимой проблемой среди вопросов жилищной сферы, которые не решаются в один момент. От того насколько четко поставлены и обстоят дела в жилищной политике, напрямую зависит социально-экономическая и социально-политическая обстановка в городе.

В настоящий момент, по всей стране, проблемы, связанные с жилищной сферой, для жителей муниципального образования города Белогорска, можно отнести к самым сложным и трудно решаемым проблемам. Очень большая часть населения города Белогорска не имеет отопления, водоснабжения, в большинстве домов по сей день отсутствует газоснабжение. Огромная часть населения, а именно около тысячи семей уже давно стоят на очереди для улучшения своих жилищных потребностей и условий, а часть из этого населения до сих пор проживают в аварийных домах. Около 200 семей уже давно, а именно около 5 лет, стоят на очереди по улучшению своих жилищных условий.

На данный момент, в городе Белогорске, в сфере жилищной политики существует 2 крупные программы. Первая – «Программа по переселению из аварийного жилищного фонда города Белогорска на 2013 – 2017 года», вторая Программа «Обеспечение жильем молодых семей города Белогорска на 2011

– 2017 годы». Даже не смотря на огромные успехи по программе переселения из аварийного жилищного фонда, большинство семей до сих пор продолжают проживать в аварийных домах, которые, к сожалению, не попали в данную программу. Многие дома в муниципальном образовании города Белогорска, на данный момент признаны ветхими, и лишь поэтому шанс на переселение из таких домов очень мал.

Чтобы решить данные проблемы, нужно сформулировать жилищную политику муниципального образования города Белогорска, а также механизмы ее осуществления, которые позволят обеспечивать огромного ряда мероприятий, в самых разных отраслях народного хозяйства, как в городе, так и в целом по области. На сегодняшний день жилищная политика очень разнообразна и пересекается с очень многими сферами человеческой жизнедеятельности, поэтому для разработки и осуществления реализации жилищной сферы необходимо привлечь самых разных специалистов из самых различных сфер, как муниципального, так и государственного направлений, а именно – Сфера управления имуществом, управление финансами, управление землепользованием, экономики, социальной защиты и др. В сфере вышесказанного, можно сделать вывод, что меры для решения задач по улучшению жилищных условий граждан муниципального образования города Белогорска, на прямую зависит от уровня координации органов МСУ для реализации жилищной политики.

В заключении можно сказать, что в соответствии с законодательством о местном самоуправлении и Жилищного Кодекса, любое муниципальное образование может само определять приоритетность направления решений, которые стоят, в первую очередь, перед органами местного самоуправления. Так же должна быть сформулирована и хорошо обоснована собственная программа действий для реализации жилищной политики в жилищной сфере, которая способна решить все проблемы с учетом социально-экономических особенностей муниципального образования города Белогорска.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 (ред. от 02.06.2016) № 188-ФЗ
- 2 О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2014 №1050 (ред. от 18.10.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2015. - №5. - ст. 739.
- 3 Официальный сайт г. Белогорск Амурской области // <http://belogorck.ru>
- 4 Трегубов А.И., Хайло Е.Г. Некоторые проблемы перехода к рынку жилищно-коммунальной сферы. //Проблемы ремонта и эксплуатации жилищного фонда города в условиях проводимой реформы городского хозяйства. Спб.: 2011. - 37-43 с.
- 5 Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (ред. от 13.07.2015)
- 6 Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступившие в силу от 01.01.2016)
- 7 Алексеев А.А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере г. Москвы): перераб. и доп. - М.: Машиностроение, 2010. – 55-67 с.
- 8 Артемьева Г.А. Состояние жилищного фонда и проблемы оздоровления предприятий ЖКХ /Г.А. Артемьева // ЖКХ. – 2009. - № 3. -18-24 с.

9 Бушев А.Ю., Городов О.А., Губаева А.К. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2010. – 16-17 с.

10 Букиашвили О.В. Жилищная политика как элемент политики государства. Анализ отечественного и зарубежного опыта/ Букиашвили О.В.//Экономика строительства и государственного хозяйства. - 2009. - №3 - 141 – 146 с.

11 Величков Н. Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома / Н.Величков // ЖКХ. – 2008.- № 10. – 11-19 с.

12 Вульфович Р.М., Щербакова М.Д. Социально ориентированная жилищная политика в городах Европы и России // Управленческое консультирование. - № 2. – 2007. – 55 с.

13 Горностаев А.О. Стратегия развития // А.О.Горностаев // ЖКХ. – 2011. - № 3. – 7-12 с.

14 Егоров Е.Н Экономика жилищного хозяйства России / Е.Н. Егоров // – 2010. - № 8. – 11-13 с.

15 Ермакова Э.Р., Мышкина Н.П. Реализация жилищной политики как фактор обеспечения демографической безопасности России// Фундаментальные исследования. – 2015. – № 12-4. – 781-784 с.

16 Кошман Н.П., Пономарев В.Н., Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации // Н.П.Кошман – М.: Граница, 2010. – 38-39 с.

17 Косарева Н.А. Жилищная политика в России: перспективы и реализация / Н.А. Косарева // Жилищное право. – 2013. - № 4. – 5-9 с.

18 Косовских А.Г. Пути эффективного управления жилищным фондом / А.Г. Косовских // ЖКХ. – 2002. - № 6. – С. 15-17.

19 Литвиненко В.В. Формирование современной жилищной сферы. – М.: Издательство СИП РИА, 2011. – 110 с.

20 Левашов В.И. Государственная жилищная политика: Учебное пособие, перераб. и доп. – М.: Издательство РАГС, 2009. – 29-31 с.

- 21 Крашенинников П.В. Жилищное право. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2012. - 17-19 с.
- 22 Лазарова Л.М. Особенности подхода к жилищной политике //Л.М.Лазарова.// Экономист. - № 10. – 2010. – 73 с.
- 23 Николаев А.И. Государственно-частное партнерство в РФ: экономическое содержание и правовое обеспечение // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2009. – 31 с.
- 24 Ноздрина Н. Н. Новая Европейская жилищная и городская политика// Н.Н.Ноздрина//Хроника научной жизни. - 2012. - №4 - 161 – 163 с.
- 25 Пузанов А.Д. Жилищная политика в России - мифы, заблуждения и реальность//Имущественные отношения в России. – 2006. – 126-130 с.
- 26 Старовойтов А.С. Важнейшим направлением деятельности органов местного самоуправления является формирование политики в жилищной сфере // Местное самоуправление в Российской Федерации. - №5. - 2013.
- 27 Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2013. – 86-92 с.
- 28 Тихонова Н.Е., Акатнова А.М., Седова Н.Н. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России // Н.Е. Тихонова.//Социс. – №1.- 2009. – 78 с.
- 29 Тарасюк В.М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем/ В.М.Тарасюк //Недвижимость и инвестиции.М.,- 2009. – 39 с.
- 30 Ульянова О.Ю. Эволюционно-технологическая основа региональной жилищной политики // Проблемы современной экономики. - №4. - 2014. – 53-55 с.
- 31 Хазиев Р.М. Региональные особенности государственной жилищной политики.//Регионология. - №2. - 2008.

32 Хлестунова Е.С. Текущая жилищная политика в России: Основные направления и недостатки / Е.С. Хлестунова // Государство и право. - 2014. - №5. - 23-31 с.

33 Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. - М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»:ИНФРА-М, 2012. – 235-247 с.

34 Яременко Г.А. Реальность и мифы жилищно-коммунальной реформы // Жилищный вопрос как проблема социальной политики. Сборник статей. - М.: Российская академия наук, 2011. – 43-47 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Этапы программы «Переселения жителей г.Белогорска из аварийного жилищного фонда»

Этапы	Планируемая дата окончания переселения	Число жителей планируемых к переселению	Общая площадь жилых помещений (м.кв.)	Количество расселяемых жилых помещений			Расселяемая площадь жилых помещений		
				5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				всего	частная собственность	мун. собственность	всего	Частная собственность	Мун. собственность
1 этап (2013 год) С финансовой поддержкой	IV.2014	1158	21473,60	450	206	244	19821,30	8887,00	10934,30
1 этап (2014 год) С финансовой поддержкой	IV.2015	1209	23308,20	518	216	302	23149,70	9846,27	13303,43
2 этап (2014 год) Без финансовой поддержки	IV.2015	455	7156,10	181	81	100	7070,60	3322,90	3747,70
2 этап	IV.2016	310	5661,80	149	33	116	5661,80	1267,50	4394,30

(2015 год) С финансовой поддержкой									
2 этап (2015 год) Без финансовой поддержки	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3 этап (2016 год)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3 этап (2017 год)	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Финансирование проекта «Переселение из аварийного жилищного фонда г. Белогорска на 2013 – 2017 годы»

Этапы	Стоимость переселения граждан					
	всего	в том числе:				
	руб.	за счет средств фонда (руб.)	за счет средств бюджета субъекта РФ (руб.)	за счет средств местного бюджета (руб.)	дополнительные источники финансирования (руб.)	внебюджетные источники финансирования (руб.)
1	2	3	4	5	6	7
По этапу (2013 год) С финансовой поддержкой	679623580,00	671624731,11	463,79	0,00	7998385,10	0,00
По этапу (2013 год) Без финансовой поддержки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
По этапу (2014год) С	949484945,50	180205656,00	769279289,50	0,00	0,00	0,00

финансовой поддержкой						
По этапу (2014 год) без финансовой поддержки	290000659,00	0,00	290000659,00	0,00	0,00	0,00
По этапу (2015 год) С финансовой поддержкой	232218727,00	232051836,00	0,00	166864,00	0,00	0,00
По этапу (2015 год) Без финансовой поддержки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
По этапу (2016-2017 год)	-	-	-	-	-	-