

УДК 365.2

**СОЦИАЛЬНЫЕ И ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРА-
ЦИИ.**

Ломиворотова М.В. магистрант Высшей Школы Бизнеса ЮФУ

Статья посвящена жилищной политике в России.

Ключевые слова: жилищная проблема, ипотека, прожиточный минимум.

Аннотация: в статье рассмотрены основные положения государственной жилищной политики в России, выделены основные тенденции развития жилищной сферы, проблемы и перспективы решения основных задач государственной жилищной политики.

Social and demographic aspects of housing policy in the Russian Federation.

Lomivorotova M. V.

The article is devoted to housing policy in Russia.

Keywords: housing problem, mortgage, living wage.

Abstract: the article considers the main provisions of the state housing policy in Russia, highlights the main trends in the development of the housing sector, problems and prospects for solving the main tasks of the state housing policy.

Обеспеченность жильем является основным критерием качества жизни населения в стране. На сегодняшний день в России существуют определенные проблемы, касающиеся жилищных вопросов. Значительное количество людей нуждаются в улучшении жилищных условий. Из-за отсутствия комфорта и необходимых благ для жизни российского населения снижа-

ется рождаемость. Жилищные проблемы взаимосвязаны с социальными и демографическими проблемами.

Особенно важной является проблема завышенных цен на жилье. Единственным выходом получить собственное жилье для многих семей является ипотека. Но в этом случае появляется еще больше проблем. Во-первых это проценты. Во-вторых, переплаты за жилье. Окончательная выплата по уплаченным процентам всегда равняется стоимости двух, или даже трех таких же квартир или домов. Еще одним бременем оказывается необходимость застраховать жилье, застраховать всех членов семьи и т.д. Государство теперь начисляет материнский капитал и за рождение первого ребенка, но проблемой является то, что в некоторых банках нельзя воспользоваться материнским капиталом, как первоначальным взносом. Собрать 20% от стоимости ипотеки для взноса для многих семей не является возможным[1].

Жилищная проблема в острой нехватке жилья, которое могло бы соответствовать нормативным и потребительским требованиям для населения. Также существует дефицит жилья, несоответствие имеющегося жилищного фонда к потребительским качествам жилья, несоответствие требований технического содержания жилищного фонда.

Состав квартирного фонда во многих городах страны не соответствует демографической структуре населения, что существенно ухудшает жилищные условия горожан. О недостаточных темпах решения жилищной проблемы свидетельствует невыполнение государственных программ в сфере обеспечения жильем определенных категорий населения (военнослужащие, вынужденные переселенцы и т.д.). Многие семьи проживают в коммунальных квартирах и общежитиях[4].

Минимальный размер оплаты труда и прожиточный минимум – важнейшие показатели для экономики. Они гарантируют работникам оплату, способную обеспечить минимальные потребности.

Величина Прожиточного минимума Ростовской области за 4 квартал 2019 года установлена Постановлением от 17.02.2020 № 83: на душу населения - 10039 руб./мес. Для трудоспособного населения - 10699 руб./мес. Для пенсионеров - 8146 руб./мес. Для детей - 10402 руб./мес.

Размер начисленной среднемесячной заработной платы и ее изменение[3].

	Октябрь 2020	Октябрь 2020 в % к октябрю 2019	Январь- октябрь 2020	Январь- октябрь 2020 в % к январю- октябрю 2019	Справочно	
					октябрь 2019 в % к октябрю 2018	январь- октябрь 2019 в % к январю- октябрю 2018
Среднемесячная начисленная заработная пла- та одного ра- ботника ¹ :						
номинальная, рублей	35094,0	103,7	34343,6	105,3	108,3	108,3
реальная, %	x	99,7	x	102,2	104,3	103,3

¹По кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в октябре 2020 года по кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета) составила 35094 рубля (по сравнению с октябрём 2019 года выросла на 3,7%). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2020 года составила 99,7 процента к октябрю 2019 года.

Динамика величины прожиточного минимума
(по данным Министерства труда и социального развития[5].
Ростовской области)

	Все население	В том числе		
		трудоспособное	пенсионеры	дети
2019				
I квартал ²	10286	10949	8367	10677
II квартал ³	10673	11371	8644	11099
III квартал ⁴	10351	11033	8377	10752
IV квартал ⁵	10039	10699	8146	10402
2020				
I квартал ⁶	10354	11011	8394	10839
II квартал ⁷	11053	11753	8915	11642
III квартал ⁸	10979	11668	8844	11613

Основные правила формирования прожиточного минимума(ПМ):

- определяется ежеквартально;
- большое значение для формирования показателя имеют данные о потребительской корзине — наборе основных товаров и услуг, необходимых для осуществления жизнедеятельности и их средней стоимости за период;
- утверждается для основных социально-демографических групп;
- в Ростовской области потребительская корзина определяется с участием областной трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений не реже, чем раз в 5 лет, на основе методических рекомендаций Правительства РФ.

Ипотека: стандартные требования

Каждый банк формирует собственный набор требований к заемщикам. Но все они носят достаточно стандартизированный характер.

Российское гражданство. В большинстве финансово-кредитных учреждений это условие – обязательное для получения ипотечного кредита. Ипотеку иностранцам предлагают совсем немного банков.

Возрастные ограничения. Кредит едва ли дадут тому, кто моложе 21 года. Кроме того, кредитный договор составляется так, чтобы полное погашение долга произошло до 60-го дня рождения заемщика.

Место проживания и регистрации заемщика. Банкиры любят, когда приобретаемая недвижимость находится в том же регионе, в котором зарегистрирован заемщик.

Уровень дохода. Если ежемесячные затраты на покрытие ипотечного кредита превышают 40% от дохода заемщика, то шанс, что в кредите откажут – крайне велик. В этом случае необходимо найти созаемщиков, что позволит учитывать совокупный доход всех, кто ответственен за выплату долга банку.

Трудовая биография. Для получения ипотеки нужно проработать на текущем месте не меньше полугода со дня окончания испытательного срока.

Кредитный рейтинг заемщика. Этот сложный показатель является одним из основных при принятии решения о предоставлении кредита. Тип заемщика. При оформлении заявки на ипотеку нужно понимать, какие бывают типы заемщиков: социальные категории, военные, молодые семьи, семьи с 2-мя или более детьми. Для этих категорий существуют специальные ипотечные программы, финансируемые государством. [2]

В Ростовской области была запущена программа по развитию территорий сельской местности. Начала свое действие с начала 2020 года и рассчитана на 5 лет. Государство планирует разгрузить города. Отличная идея в целом - льготная ипотека для жителей сельской местности в рамках государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» (утверждения Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 № 696). Она содержит пять ведомственных проектов:

- развитие жилищного строительства;
- содействие занятости на селе;
- благоустройство;
- развитие транспорта;
- развитие инженерной инфраструктуры[2].

Этот комплекс мер должен увеличить количество сельских жителей. Сейчас она составляет около 25% от населения России.

Программа направлена на развитие сельской местности, ну и самое главное обеспечение жильем. Одно из существенных отличий новой программы от действовавшей ранее подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий» в том, что появилась возможность получить льготные ипотеку и кредиты, с помощью которых живущие в сельской местности семьи смогут улучшить свои жилищные условия. Кредит может быть выдан на приобретение готового жилого помещения и строительство жилого дома по договору подряда. Собственные средства должны составлять 10 и более процентов от стоимости приобретаемого или строящегося жилья.

По условиям госпрограммы, льготный ипотечный кредит может предоставляться на срок не более 25 лет по льготной ставке от 0,1% до 3% годовых. Гражданин сможет самостоятельно выбрать банк из перечня кредитных учреждений, которые определены Минсельхозом России.

Необходимо вспомнить самый важный момент, почему люди уезжают с деревень. Самая важная причина отсутствие коммуникаций. Но и об этом подумали. По условиям программы, заявку может подать любой гражданин страны возрастом от 21 до 65 лет на момент полного исполнения долговых обязательств. Льготная ипотека для жителей села будет действовать во всех регионах страны. Нет ограничений семейному положению. Основные требования относятся только к приобретаемому жилью. Оно должно находиться в сельской местности[2].

Кроме того, с этого года жители сельских территорий смогут взять потребительский кредит без обеспечения по льготной ставке до 5% годовых на срок до 60 месяцев. Заём имеет целевое назначение и расходуется на проведение коммуникаций к жилью или выполнение ремонта жилья.

Помимо льготного ипотечного кредитования, сохранится предоставление социальных выплат в размере 70% от расчетной стоимости строительства или приобретения жилья в сельской местности. С 2021 года появляется возможность получения субсидий из федерального и областного бюджетов бюджету муниципального района на софинансирование строительства жилья, представляемого селянам по договорам найма жилого помещения.

Самая важная проблема - отсутствие работы в сельской местности, самое важное составляющее для качественной жизни населения.

К концу ноября 2020 года в государственных учреждениях службы занятости состояло на учете 119,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 112,7 тыс. человек имели статус безработного.

Динамика числа незанятых граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости

	Число незанятых граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости, человек	Из них имеют статус безработного		
		человек	в % к	
			предыдущему месяцу	соответствующему месяцу предыдущего года
2019				
январь	22128	17938	107,6	106,1
февраль	23743	19409	108,2	109,6
март	22923	19198	98,9	107,2
апрель	22850	19172	99,9	105,4
май	22599	18506	96,5	103,4
июнь	22383	18230	98,5	105,2
июль	23088	18702	102,6	108,4
август	22708	18645	99,7	107,4
сентябрь	22047	17970	96,4	103,4
октябрь	21096	16941	94,3	96,8
ноябрь	21196	16939	100,0	97,5
декабрь	20374	17347	102,4	104,0
2020				
январь	21491	17250	99,4	96,2

	<i>Число незанятых граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости, человек</i>	<i>Из них имеют статус безработного</i>		
		<i>человек</i>	<i>в % к</i>	
			<i>предыдущему месяцу</i>	<i>соответствующему месяцу предыдущего года</i>
февраль	21830	17539	101,7	90,4
март	20524	16396	93,5	85,4
апрель ²	49752	36636	223,4	191,1
май ²	70580	60187	164,3	325,2
июнь	88060	78595	130,6	431,1
июль	103957	94973	120,8	507,8
август	117019	108278	114,0	580,7
сентябрь	124613	115751	106,9	644,1
октябрь	124785	117970	101,9	696,4
ноябрь	119265	112730	95,6	665,5

В ноябре 2020 года статус безработного получили 9,9 тыс. человек, что на 6,2 тыс. человек, или в 2,7 раза больше, чем в ноябре 2019 года. Размеры трудоустройства безработных в ноябре 2020 года были на 3,8 тыс. человек, или в 2,8 раза больше, чем в аналогичном периоде 2019 года, и составили 5,9 тыс. человек.

На конец ноября 2020 года уровень регистрируемой безработицы составил 5,4 процента численности рабочей силы[1].

Основными причинами обострения жилищной проблемы является отсутствие реального собственника и эффективного управления жилищным фондом в современных условиях, а также бесхозяйственное отношение к жилью. Поэтому, жилищная проблема является весьма разносторонней, требующей усилий по ее решению. Таким образом, на данный момент основной задачей является найти пути решения данной проблемы: 1) повышение качества эксплуатации жилищного фонда; 2) совершенствование системы обеспечения жильем социально незащищенное население; 3) повышение доступности жилья для всех слоев населения; 4) поиск и привлечение централизованных и децентрализованных источников финансирования строительства, капитального ремонта и реконструкции жилья.

Правительство РФ действительно заинтересовано решением жилищных проблем россиян и будут предприниматься усилия для дальнейшего улучшения качества жизни населения страны. Ведь от решения жилищной проблемы зависит и одна из главных задач в обеспечения национальной безопасности и государственного суверенитета Российской Федерации — демографического роста.

Список использованной литературы:

1. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 № 1662–р «Об утверждении Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года».
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2015–2020 годы».
3. Жилищное хозяйство в России. 2016: стат. сб. / Росстат. М., 2016. 63 с.
4. Усманов Ш.И. Формирование экономической стратегии развития индустриального домостроения в России // Политика, государство и право. 2015. № 1 [Электронный ресурс].
URL: <http://politika.snauka.ru/2015/01/2284> (дата обращения: 13.11.2020).
5. Бугров О.Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2014. № 8 [Электронный ресурс].
URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2014/08/5674> (дата обращения: 12.11.2020).

References:

1. Order of the Government of the Russian Federation of 17.11.2008 No. 1662-r "On Approval of the Concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation for the period up to 2020".
2. Resolution of the Government of the Russian Federation No. 1050 of 17.12.2010 "On the federal target program "Housing" for 2015-2020".

3. Housing in Russia. 2016: stat. sat. / Rosstat. M., 2016. 63 p.

4. Usmanov Sh. I. Formirovanie ekonomicheskoi strategii razvitiya industrialnogo domostroeniya v Rossii [Formation of an economic strategy for the development of industrial housing construction in Russia]. 2015. No. 1 [Electronic resource]. URL: <http://politika.snauka.ru/2015/01/2284> (accessed: 13.11.20).

5. Bugrov O. B. Housing policy and innovative development of the housing and construction sector // Economics and management of innovative technologies. 2014. No. 8 [Electronic resource]. URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2014/08/5674> (date of request: 12.11.2020).