

С. Ж. Дагданова, С. Э. Цыдыпова

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ РЕГИОНА

Рассматриваются особенности и проблемы развития жилищной сферы в социальной инфраструктуре региона, представлен анализ уровня благоустройства жилищной сферы, приведены результаты реализации республиканской целевой программы «Жилище» в Республике Бурятия.

Ключевые слова: жилищная сфера, социальная инфраструктура, регион.

Процессы рыночного преобразования экономики России и ее регионов привели к нарушению непрерывности и целостности воспроизводства элементов социальной инфраструктуры. Жилищная сфера как одна из главных составляющих социальной инфраструктуры сталкивается с трудностями и ограничениями в своем развитии: низкая инновационная активность экономических субъектов, недостаточная мотивация частных инвесторов в воспроизводстве жилищного фонда, несоответствие структуры спроса и предложения на рынке жилищных услуг, неэкологичность жилой среды, диспропорция качества объектов строительства и качества обслуживания жилых зданий и др.

Жилищная сфера имеет особую значимость среди элементов социальной инфраструктуры, воспроизводство которой стимулирует развитие других инфраструктурных элементов, способствует формированию соответствующего уровня жизни населения, повышения рождаемости. Потребность в жилье является одной из первичных потребностей индивидуума и общества, жизненно необходимых потребностей населения. Жилищно-коммунальные услуги – водоснабжение, тепло-, электроснабжение, ремонт и техническое обслуживание зданий, уборка территорий – важнейшая составляющая системы жизнеобеспечения населения, направленная на удовлетворение его потребностей, защиту прав и здоровья, обеспечение безопасности государства [1]. Следует отметить высокую социальную значимость жизнеобеспечивающих функций жилищной сферы, которые влияют на уровень здоровья и физического развития, культурный, образовательный и профессиональный уровни человека.

Исследования, связанные с повышением уровня развития социальной инфраструктуры с учетом особенностей жилищной сферы, являются важнейшей ресурсной основой развития региона. При развитой социальной инфраструктуре регион будет привлекателен для инвестирования, что обеспечит создание новых рабочих мест, приток налогов в бюджет региона, обусловит улучшение условий жизни населения.

Как показывает практика в России, в том числе в Республике Бурятия, уровень развития жилищно-коммунального хозяйства не соответствует предъявляемым требованиям, возложенные на нее задачи вы-

полняются недостаточно, что влияет на снижение качества жизни. В связи с этим особенности развития жилищной сферы остаются одной из основных проблем, без решения которых невозможно добиться устойчивого экономического роста и обеспечения социальной стабильности. Для их решения разработаны и утверждены региональные целевые программы по модернизации коммунальной инфраструктуры, по строительству жилья социального назначения, ликвидации ветхого и аварийного жилого фонда и др.

Бюджетная система не обеспечивает достаточных возможностей для развития территорий (в том числе в сфере жилищно-коммунального хозяйства). Фактически финансирование осуществляется на 50–70 % от потребности, что осложняет обеспечение устойчивого функционирования жилищно-коммунального хозяйства [2].

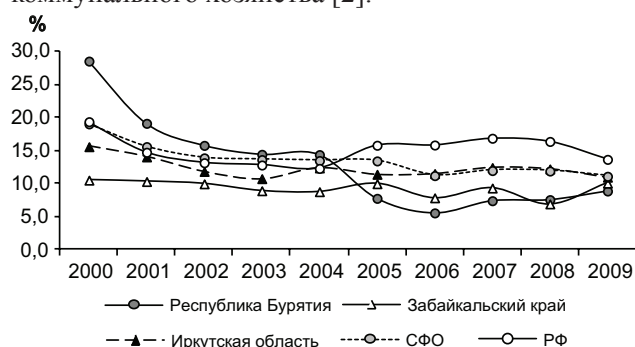


Рис. 1. Доля расходов на ЖКХ в общих расходах консолидированных бюджетов субъектов Байкальского региона

В Республике Бурятия происходит уменьшение доли выделяемых средств на содержание жилищно-коммунального хозяйства в общем объеме консолидируемого бюджета (с 28,5 % – в 2000 г. до 8,9 % в 2009 г.), в СФО (с 19 до 11,1 %), в РФ (с 19,4 до 13,7 %) (рис. 1). В Забайкальском крае за тот же период этот показатель варьирует от 7–10 % его расходной части. В 2009 г. в Бурятии на ЖКХ выделено 3 543,4 млн р (8,9 %) из средств бюджета [3]. Недостаточное финансовое обеспечение приводит к снижению объемов нового строительства и увеличению износа основных фондов в отраслях жилищной сферы. По уровню обеспеченности жилищно-коммунального хозяйства Республика Бурятия отстает от среднероссийских показателей и Сибирского федерального

округа. Износ ее основных фондов составляет 47,6 % [4]. В последние годы наблюдается рост коэффициента обновления основных фондов, при этом средства направляются главным образом не на обновление основных фондов, а на поддержание существующих мощностей. Данная ситуация подтверждает факт недостаточных объемов инвестиций. Высокая степень морального и физического износа жилищно-коммунального хозяйства и медленное его обновление снижают эффективность функционирования.

Основным фактором, обеспечивающим благосостояние населения, является наличие благоустроенного и комфортабельного жилья. Средняя обеспеченность жильем на одного человека в Республике Бурятия составляет 19,6 м², в Сибирском федеральном округе – 20,8, в Российской Федерации – 22,4 [3]. Уровень благоустройства жилищного фонда характеризуется следующими показателями: водопроводом оборудовано в Республике Бурятия 49,9 % (РФ – 77 %), канализацией – 48,8 % (71 %), центральным отоплением – 49,5 % (83 %), горячим водоснабжением – 41,1 % (65 %); ветхость и аварийность жилищного фонда составляет (1 403,7 тыс. м²), 50 % домов с физическим износом 30–70 %, требующих применения энергосберегающих и экологических инновационных технологий [5].

Несмотря на относительно низкий уровень благоустройства жилищного фонда и высокую степень износа коммунальной инфраструктуры в период с 2000 по 2010 г. наблюдается рост (почти в 9 раз) средней рыночной стоимости 1 м² жилья по Республике Бурятия с 3,36 до 29,95 тыс. рублей [6]. Приобретение жилья становится невозможным для большей части населения региона в результате высокой его стоимости по сравнению со средним уровнем доходов населения (рис. 2). Среднедушевые денежные доходы населения в 2000 г. в 2 раза меньше, чем стоимость квадратного метра на рынке жилья, и в период экономического кризиса данный дисбаланс увеличивается в 3 раза.

В очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий в Республике Бурятия состоит 36,6

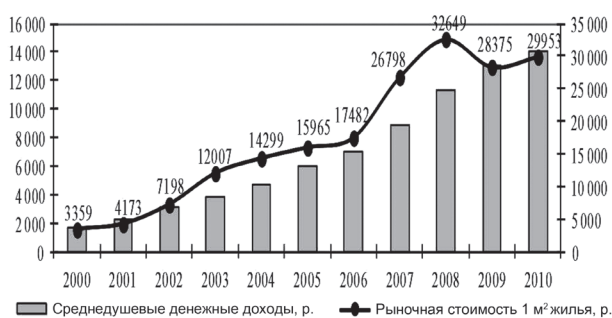


Рис. 2. Динамика темпов роста рыночной стоимости жилья и среднедушевых денежных доходов в Республике Бурятия

тыс. семей, в Иркутской области – 45,4 тыс., в Забайкальском крае – 21,9 тыс., удельный вес которых составляет 11,6; 5,1 и 5,8 % общего числа семей соответственно [3].

Решение приоритетных задач социально-экономического развития региона по обеспечению населения жильем реализуется в федеральной целевой программе «Жилище» подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» на 2002–2010 гг., в рамках которой созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики, определены ее приоритетные направления и отработаны механизмы реализации. В программе предложены финансово-кредитный и организационный механизмы оказания государственной поддержки, обеспечивающие строительство и приобретение доступного жилья для молодежи с привлечением средств из республиканского и местных бюджетов.

С 2002 г. в Республике Бурятия реализуется в республиканской целевой программе «Жилище» подпрограмма «Обеспечение жильем молодых специалистов», а с 2003 г. – подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей». Механизм реализации подпрограммы в 2003 г. предусматривал предоставление молодой семье целевого жилищного займа на приобретение или строительство жилья в размере не более 80 % приобретаемого / строящегося жилья.

В рамках республиканской целевой программы «Жилище» в Республике Бурятия за 2003–2010 гг. были предоставлены субсидии на приобретение жилья 1 113 молодым семьям и 623 молодым специалистам на сумму 278 млн р. из всех источников финансирования¹ (федерального, республиканского, местного бюджетов). В 2007 г. субсидии получили 459 молодых семей на общую сумму 95 954,32 тыс. р., из них 10 % за счет средств федерального бюджета (рис. 3). В 2010 г. субсидии получили 111 молодых семей на сумму 38 900,441 тыс. р., что связано с изменением долей софинансирования из средств федерального (30 %), республиканского (5 %) и местного (5 %) бюджетов (рис. 5).



Рис. 3. Динамика объемов финансирования для приобретения/строительства жилья молодым семьям и количества молодых семей, улучшивших жилищные условия в Республике Бурятия

¹ По данным Комитета по молодежной политике Министерства образования и науки Республики Бурятия по состоянию на 01.01.2012 г.

По муниципальным образованиям Республики Бурятия за период 2007–2010 гг. были предоставлены субсидии на приобретение жилья 543 молодым семьям из средств консолидированного бюджета¹. Определение количества получателей субсидий по муниципальным образованиям зависит от объема финансирования из средств местного бюджета согласно утвержденной методике распределения средств в соответствии с действующим Законом о республиканском бюджете. Как показано на рис. 4, в Кабанском и Мухоршибирском районах Республики Бурятия в местных бюджетах предусмотрены наиболее высокие объемы финансирования в размере 15 100 и 13 500 тыс. р. соответственно. Согласно распределению субсидий за период 2007–2010 гг. по муниципальным образованиям 80 семей по Кабанскому району и 60 молодых семей по Мухоршибирскому району получили субсидии и улучшили жилищные условия путем приобретения домов и квартир на вторичном рынке жилья или строительства индивидуальных жилых домов.

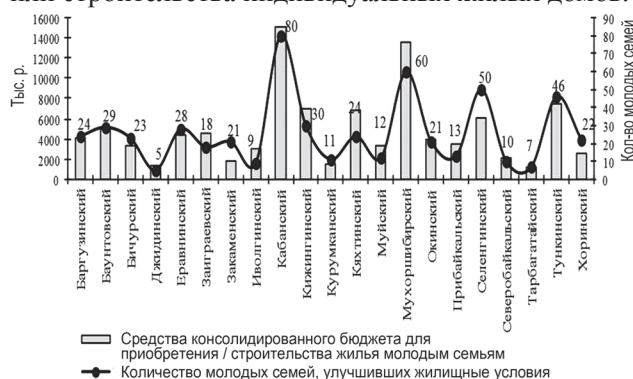


Рис. 4. Объемы финансирования для приобретения/строительства жилья молодым семьям и количество молодых семей, улучшивших жилищные условия по муниципальным образованиям Республики Бурятия

В условиях финансово-экономического кризиса уменьшился объем средств, предусматриваемых в бюджетах субъектов РФ и местных бюджетах на софинансирование мероприятий подпрограммы (рис. 5). С 2007 г. доля софинансирования размера субсидии из республиканского и местных бюджетов уменьшилась с 15 % в 2007 г. до 5 % в 2010 году¹.

При разработке новых механизмов реализации необходимо учесть особенности реформирования и развития жилищной сферы в социальной инфраструктуре региона, провести оценку возможности снижения стоимости жилья – дисбаланса между реальной рыночной стоимостью жилья и стоимостью, определяемой государственным органом.

В целях обеспечения жильем молодежи в регионе путем строительства доступного и комфортно-

го жилья с развитой социальной инфраструктурой и развития рынка ипотечного кредитования Министерством образования и науки Республики Бурятия утверждено постановление правительства Республики Бурятия от 30 марта 2012 г. № 170 «О государственной поддержке строительства молодежных жилищных комплексов».

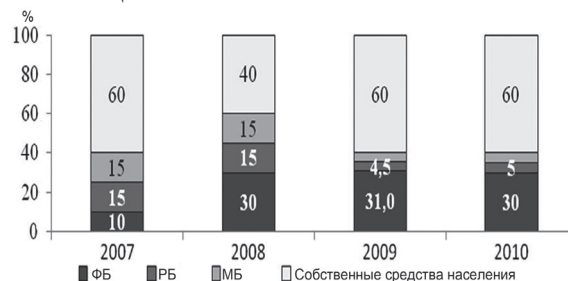


Рис. 5. Доли софинансирования из средств консолидированного бюджета и собственных средств населения, %

В 2012 г. около 200 молодых семей и молодых специалистов смогут улучшить жилищные условия в рамках новой программы и приобрести жилье в новом доме в молодежном поселке. Для строительства жилых многоквартирных домов привлекается застройщик ООО «Бест плюс» – строительство пятиэтажных жилых домов в 113-м квартале г. Улан-Удэ на земельном участке, находящемся в его собственности, по социальной цене за 1 м² – 30 тыс. р. на 200 квартир.

Существенное удешевление стоимости жилья складывается за счет средней цены (в сравнении с рыночной) за предоставление земельного участка, подводимых коммуникаций и создаваемой инфраструктуры городской администрацией, а также возможности строить дом собственными силами, тем самым экономя на подрядных работах и контролируя расход строительных материалов.

Государственная поддержка для членов молодежных жилищных комплексов предоставляется в виде социальных выплат на компенсацию части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) из средств республиканского и местного бюджетов в размере 10 % расчетной (социальной) стоимости жилья.

В качестве партнера выступает Бурятское отделение Сбербанка России № 8601, с которым заключено соглашение о взаимодействии сторон в целях обеспечения жильем молодежи на территории Республики Бурятия и разработана специальная программа «Ипотечное кредитование членов МЖК», в рамках которой ипотечные жилищные кредиты предоставляются со ставкой от 9,5 до 12,5 % годовых.

Опыт строительства специальных поселков для молодых специалистов и семей является эффектив-

¹ По данным Комитета по молодежной политике Министерства образования и науки Республики Бурятия по состоянию на 01.01.2012 г.

ным в решении социально-экономических проблем молодежи и государства, и его можно использовать в других регионах как вариант обеспечения жильем.

Учитывая, что жилье является одним из значимых факторов повышения рождаемости населения, необходимо менять жилищную политику в регионе в направлении снижения стоимости строительства жилья, строительных материалов, применения эколого-безопасных и инновационных строительных технологий, а также обеспечения государственной поддержки строительства социального и арендного жилья.

Именно при активной роли государства, заключающейся в создании экономических, законодательных, налоговых условий, а также при непосредственном участии государства в создании инфраструктуры рынка возможно успешное развитие

эффективной системы финансирования жилищной сферы в России. Отдельные субъекты Федерации, участники финансового рынка не в состоянии самостоятельно решить задачу создания системы развития жилищной сферы без активной поддержки со стороны государства, российских законодательных органов и др.

Своевременное решение проблем по реализации жилищной политики должно стать главной стратегией государственной политики Республики Бурятия, которая более полно будет соответствовать материальным возможностям семей, стимулировать воспроизводство населения. Правильная стратегия регионального развития позволит постепенно и поэтапно решать проблемы развития жилищной сферы в социальной инфраструктуре, обеспечит устойчивое развитие экономики региона.

Список литературы

1. Спицына Л. В. Сертификация услуг и персонала в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Вестн. Томского гос. пед. ун-та (Tomsk State Pedagogical University Bulletin). 2011. Вып. 12 (114). С. 52–57.
2. Бюджетное послание Федеральному собранию РФ о бюджетной политике в 2008–2010 годах.
3. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2009: Р32 Стат. сборник / Росстат. М., 2010. 990 с.
4. Основные фонды Республики Бурятия: Статистический сборник № 08-05-05 / Бурятстат. Улан-Удэ, 2011. 80 с.
5. Жилищный фонд Республики Бурятия в 2010 году. Статистический бюллетень № 13-02-02 / Бурятстат. Улан-Удэ, 2011. 27 с.
6. Приказы Министерства регионального развития РФ «О средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья» и данные Министерства строительства и модернизации. URL: <http://www.pvgo.ru/price.php>

Дагданова С. Ж., ведущий инженер.

ФГБУН «Байкальский институт природопользования» Сибирского отделения РАН.

Ул. Сахьяновой, 6, Улан-Удэ, Республика Бурятия, Россия, 670047.

E-mail: selmega@mail.ru

Цыдыпова С. Э., аспирант.

Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления.

Ул. Ключевская, 40 в, стр. 1, Улан-Удэ, Республика Бурятия, Россия, 670013.

E-mail: selmeg_ts@mail.ru

Материал поступил в редакцию 09.11.2011.

S. Z. Dagdanova, S. E. Tsydyпова

FEATURES OF THE HOUSING SPHERE'S DEVELOPMENT IN THE SOCIAL INFRASTRUCTURE OF THE REGION

The article shows features and problems of the housing sphere's development in the social infrastructure of the region. It presented the analysis of the housing sphere's accomplishment level and results of realization of the republican target program "Housing" in the Republic of Buryatiya.

Key words: *housing sphere, social infrastructure, region.*

Dagdanova S. Z.

Baikal Institute of Nature Management SB RAS.

Ul. Sakhyanovoy, 6, Ulan-Ude, Republic of Buryatia, 670047.

E-mail: selmega@mail.ru

Tsydyпова S. E.

East Siberia State University of Technology and Management.

Ul. Klyuchevskaya, 40 V, str. 1, Ulan-Ude, Republic of Buryatia, 670047.

E-mail: selmeg_ts@mail.ru