

Ю. В. Камзолов,
В. С. Самсонов

СТРУКТУРА И ВИДЫ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ЕГО ЭФФЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ

Аннотация: в статье рассматривается структура жилищного фонда РФ, представлена классификация видов жилищного фонда. Выделены основные составляющие жилищной проблемы в РФ, проблемные ситуации жилищного фонда, носящие комплексный характер. Приведены основные задачи, которые должны быть решены в первую очередь для достижения эффективного развития жилищного фонда.

Ключевые слова: жилищный фонд, ЖКХ, жилищные услуги, управление ЖКХ, жилые и нежилые помещения.

UDC 332.871

U. V. Kamzolov,
V. S. Samsonov

STRUCTURE AND TYPES OF HOUSING FUND, THE MAIN TASKS OF ITS EFFECTIVE DEVELOPMENT

Annotation: the article considers the structure of the housing stock of the Russian Federation, presents the classification of the types of housing stock. The main components of the housing problem in the Russian Federation, the problematic situations of the housing stock, which are complex, are highlighted. The main tasks that should be addressed in the first place, with the achievement of effective development of the housing stock.

Key words: housing stock, housing and communal services, management of housing and communal services, residential and non-residential premises.

Введение

В современных условиях, сложившихся в Российской Федерации, реформирование, модернизация и развитие жилищной сферы, которая создает необходимые жизненные условия для человека, является одним из наиболее важных направлений социально-экономических преобразований. В составе данной сферы главными отраслями являются жилищное строительство и жилищное хозяйство. При этом данные отрасли предназначены для обеспечения воспроизводства и содержания жилищного фонда, а также доведения до прямого потребителя жилищно-коммунальных услуг [6].

Необходимо отметить, что в РФ уровень развития жилищной сферы не соответствует международным требованиям, не в полной мере выполняются возложенные на нее задачи, что значительно влияет на качество жизни населения и приводит к его снижению. Таким образом, по нашему мнению, проблема жилищно-коммунального хозяйства приобретает статус

одной из актуальных социально-экономических проблем в РФ.

Понятие, виды и структура жилищного фонда

В государственной политике к одной из приоритетных задач относится повышение уровня благосостояния населения. При этом для решения данной задачи одним из основных направлений становится обеспечение доступности, как самого жилья, так и жилищных услуг для каждой семьи в целом. Поэтому основными составляющими жилищной проблемы в РФ являются:

— стремительное старение жилищного фонда, его интенсивное выбытие и нарастающий износ инженерных коммуникаций (для решения проблемы данной составляющей в городе Москва предложен снос «пятиэтажек» с согласия жителей и предоставлением в том же районе нового жилья, и дальнейшее использование полученного опыта и рекомендаций в остальных городах РФ);

— недостаток или отсутствие муниципальных программ и реальных механизмов для обновления установившейся застройки городов и инженерных коммуникаций;

— недостаточность инвестиционных ресурсов, что приводит к низкому уровню инвестиционной активности;

— недостаток объемов нового жилищного строительства;

— увеличение числа организационных форм управления жилищно-коммунальным хозяйством, которые часто не соответствуют современным методам организации (в частности на муниципальном уровне) [5].

Необходимо отметить, что согласно первой части 19 статьи Жилищного кодекса Российской Федерации [4], все жилые помещения, находящиеся на территории РФ в совокупности являются жилищным фондом. При этом в его состав независимо от

форм собственности входят все жилые помещения, в том числе квартиры, служебные жилые помещения, жилые дома, гостинцы и общежития, жилые помещения фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, дома маневренного фонда, дома-интернаты для инвалидов, специальные дома для престарелых, а также иные пригодные для проживания жилые дома.

При этом отметим, что жилищный фонд не включает нежилые помещения, которые находятся в жилых домах и предназначены для нужд непромышленного характера (таких как торговые, бытовые и иные). На начало 2018 г. общая площадь жилищного фонда РФ составляла 3708 млн кв. м (таблица), его динамика с 2015 по 2017 гг. является положительной.

Таблица

Динамика жилищного фонда РФ за период с 2015—2017 гг. (в тыс. кв. м) [7]

Классификатор объектов административно-территориального деления (ОКАТО)	Типы жилищного фонда	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Россия (код по ОКСМ)	Всего	3 581 273,26	3 653 496,8	3 708 476,4
	Государственный жилищный фонд	115 606,78	126 951,8	102 617,8
	Жилищный фонд в собственности граждан	3 117 923,92	3 189 680,9	3 286 049,3
	Жилищный фонд в собственности юридических лиц	92 189,6	92 324,6	92 535,1
	Иное	13 316,05	13 100	13 774,2
	Муниципальный жилищный фонд	205 542,06	191 886,7	181 639,8
	Частный жилищный фонд	3 231 952,97	3 306 229,7	3 394 743,3

Также отметим, что параллельно при увеличении нового жилья постепенно выходят из оборота жилые помещения, которые относятся к аварийному и ветхому фонду. При этом данная совокупность учитывается государством в виде отдельных реестров через организации инвентаризации.

Часто структура жилищного фонда и его определение складывалось в зависимости от действующего в конкретный момент законодательства. Также жилищные фонды различают согласно порядку формирования, целевого назначения, правилу использования и т. п. В настоящее время согласно положениям Конституции РФ [1], ГК РФ [2, 3] действующим Жилищным кодексом РФ [4] жилищный фонд делится по

двум признакам (рис.): 1) принадлежность к той или иной форме собственности; 2) зависимость от использования.

Первый признак, часто его называют традиционным, жилищный фонд делит согласно принадлежности к той или иной форме собственности на три группы (используется в ч. 3 ст. 40 Конституции РФ, в ст. 672 ГК РФ, в ст. 19 ЖК РФ).

Таким образом, часть 2 статьи 19 Жилищного кодекса РФ, согласно формам собственности, подразделяет жилищный фонд на (см. рис.):

1) частный — совокупность жилых помещений, которые находятся в собственности, как граждан, так и юридических лиц и включает жилищный фонд, который:

а) находится в собственности граждан: «индивидуальные дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и жилые дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, комнаты, квартиры и жилые дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством»;

б) находится в собственности юридических лиц, в т. ч. «жилищных и жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом», «жилищный фонд, который принадлежит общественным организациям и т. д.»;

2) государственный, в котором обычно выделяют жилищный фонд (см. рис.):



Рис. Классификация жилищного фонда, согласно ЖК РФ

а) Российской Федерации, являющийся совокупностью жилых помещений, состоящих в собственности РФ и находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

б) субъектов РФ, являющийся совокупностью жилых помещений, находящихся в собственности субъектов РФ или в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, созданных субъектами РФ;

3) муниципальный (рис.), являющийся совокупностью жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям, а также закрепленных за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Многими авторами довольно часто предлагалось деление жилищного фонда в зависимости от использования, данный показатель в законодательстве впервые был отражен в ЖК РФ, и предполагает разделение на четыре группы (рис.):

1) жилищный фонд социального использования. Является совокупностью, жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, которые предоставляются гражданам на основе договора социального найма, а также жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов, которые предоставляются гражданам на основе договора найма жилищного фонда социального использования;

2) специализированный жилищный фонд. Подразумевает совокупность жилых помещений как государственного, так и муниципального жилищных фондов, которые предназначены для проживания отдельных категорий граждан и предоставляются согласно правилам 4 раздела Жилищного кодекса РФ [4].

Данный жилищный фонд состоит из: служебных жилых помещений, жилых помещений, расположенных в общежитии, маневренном фонде, в домах системы социального обслуживания населения, жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, отделов социальной защиты отдельных категорий граждан и для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

3) индивидуальный жилищный фонд. В свою очередь, является совокупностью жилых помещений, относящихся к частному жилищному фонду и используемых гражданами-собственниками:

а) для проживания своего, членов своей семьи и (или) иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами;

б) для проживания граждан также на условиях безвозмездного пользования. Таким образом, использование для извлечения прибыли данного жилищного фонда невозможно;

4) жилищный фонд коммерческого использования. Является совокупностью жилых помещений, используемых собственником помещения для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставленных собственником таких помещений лицам во владение или в пользование, а также гражданам по иным договорам.

Данный фонд может принадлежать, как частным лицам, так и публичным образованиям на праве собственности. В отличие от предыдущего фонда жилые помещения в данном фонде, предназначены для использования при извлечении прибыли согласно заключенным договорам возмездного пользования (например, отели, гостиницы и т. п.).

Необходимо отметить, что Жилищным кодексом РФ детально не регламентируется жилищный фонд коммерческого использования (он только упоминается) в отличие, от жилищных фондов социального использования или специализированного.

Для примера охарактеризуем состояние регионального жилищного фонда Воронежской области. В области, на начало 2017 г. общий размер жилищного фонда составлял 67 272,1 тыс. кв. м, а на начало 2018 г. данная цифра уже выросла до 68 713,3 тыс. кв. м, в том числе:

— государственный жилищный фонд — 1047,5 тыс. кв. м;

— муниципальный фонд — 923,9 тыс. кв. м;

— частный фонд — 66 741,9 тыс. кв. м [7].

Общая площадь ветхих жилых помещений по состоянию на начало 2018 года составила 383,6. В процентном отношении данный показатель небольшой, однако исходя из площади непригодного для проживания жилья становится очевидным острая необходимость решения данного вопроса.

Также необходимо отметить, что в 2017 г. в РФ введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн кв. м, что составляет 97,9 % к соответствующему периоду 2016 г. (введено 80,2 млн кв. м жилья, 94,0 % к 2015 г.). Среди субъек-

тов РФ наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 11,2 % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по РФ в целом, Краснодарском крае — 5,9 %, Санкт-Петербурге — 4,5 %, Москве — 4,4 %, Ленинградской области — 3,3 %, республиках Татарстан и Башкортостан — по 3,1 %, Ростовской области — 3,0 %, Свердловской области — 2,7 %, Республике Дагестан — 2,5 %, Новосибирской, Самарской и Воронежской областях — по 2,2 %. В этих субъектах РФ построено чуть больше половины общей площади жилья, введенной в РФ.

Отметим, что жилищный фонд имеет проблемные ситуации комплексного характера, охватывающие несколько уровней власти, такие аспекты как: экономический, технический, психологический и т. п. При этом данные проблемы становятся одним из важных факторов при углублении кризисных явлений, сдерживании структурных преобразований и создании предпосылок для стабилизации и экономического роста. Таким образом, от глубины научно-представления о сущности и особенности развития жилищной отрасли, об условиях, механизмах регулирования, степени государственного участия и привлечения бизнеса, о социально-экономической эффективности жилищного фонда будет зависеть преодоление представленных проблем. При этом для решения представленных вопросов необходим системный подход, который синтезирует усилия руководителей и специалистов разных уровней и профилей. Можно выделить следующие основные аспекты, относящиеся к проблемам жилищного фонда:

— количественные аспекты, связанные с нехваткой жилья;

— структурные аспекты (несоответствие структуры жилищного фонда демографической структуре семьи);

— качественные аспекты (несоответствие имеющегося жилищного фонда с функционально-потребительскими требованиями населения);

— эксплуатационные аспекты, которые связаны с несоответствием требований к техническому содержанию жилищного фонда.

Также необходимо отметить, что в последнее время наблюдается массовое жи-

лищное строительство и крупные объемы ремонтно-реконструктивных работ, но в целом не решается жилищная проблема должным образом, так как данная проблема состоит из множества элементов, которые требуют выполнения значительных условий для ее решения.

Основные задачи эффективного развития жилищного фонда

Таким образом, можно выделить следующие основные направления для решения проблем жилищной сферы:

— поиск и привлечение различных источников финансирования при строительстве и реконструкции жилья, а также капитальном ремонте (при подготовке и реализации государственных и муниципальных жилищных программ, и проектов, создании городских фондов строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда, привлечении инвесторов, строительных компаний, предприятий и организаций);

— обеспечение жильем широких слоев населения (оказание реальной помощи населению в приобретении жилья, создание хороших условий для развития рынка жилья и жилищных услуг по эксплуатации жилищного фонда, развитие системы жилищного кредитования, в том числе ипотеки);

— модернизация и развитие системы обеспечения жильем социально незащищенных категорий населения (при подготовке и реализации системы целевой поддержки социально-незащищенных групп населения, рассмотрение вопросов, связанных с предоставлением оптимального по стоимости или бесплатного муниципального жилья и т. д.);

— усовершенствование архитектурно-планировочного и строительного подхода при формировании благоприятной жилой среды (при развитии качественных и комплексных застроек, включающих благоустройство территорий, переход от типового проекта к индивидуальному);

— совершенствование качества эксплуатации жилищного фонда (при существенном улучшении качества реконструкций и ремонтов жилищного фонда, экономии энергоресурсов, повышении качества жилищно-коммунальных услуг).

Основными задачами, которые должны быть решены в первую очередь, при достижении эффективного развития жилищного фонда являются:

— совершенствование качества функционирования жилищно - коммунального комплекса РФ (область жилищно-коммунального хозяйства);

— совершенствование финансовых механизмов рынка жилья, которые обеспечивают доступность приобретения жилья для всех слоев населения, развитие системы для поддержки малоимущих граждан (область обеспечения доступности жилья);

— обеспечение жильем в эффективной форме за счет средств бюджетов всех уровней отдельных категорий граждан, определенных законодательством РФ, в соответствии с объемом государственных обязательств (в части выполнения обязательств государства по обеспечению жильем граждан);

— повышение качества и эффективности жилищного строительства, при приведении основных характеристик жилья (как структуры, так и технических) в соответствии с существующей потребностью населения (область жилищного строительства) [5].

Необходимо отметить, что в области жилищного строительства, само строительство является одним из способов воспроизводства жилищного фонда. При этом эффективность и масштабы при использовании жилищного фонда определяются исходя из перспектив развития того или иного поселения и состояния имеющегося фонда. Таким образом, модернизацию, ремонт и реконструкцию жилищного фонда нужно изучать не только как способы воспроизводства, которые дополняют строительство, но и как альтернативы ему.

Еще одним из важных факторов, которые обеспечивают рациональное использование средств, направляемых на решение жилищных проблем, является недопущение абсолютизации нового жилищного строительства и максимальный учет изменений в перспективах конкурентоспособности поселений. При развитии и модернизации жилищного фонда, удовлетворении спроса и потребности общества в жилье направленность должна быть не только на увеличение в потреблении жилья, но и на

повышение качества его и коммунальных услуг. Ресурсы, которые вложены для поддержания жилищного фонда в эксплуатационно-пригодном состоянии, позволят более эффективно его использовать. Реальное повышение качества жилищно-коммунальных услуг вызовет уменьшение удельных объемов потребления энергии, топлива и воды, что приведет к позитивному восприятию населением.

Заключение

Таким образом, решение жилищных проблем является одним из приоритетов в социально-экономическом развитии РФ. Многие эксперты считают, что при улучшении жилищного фонда РФ первоочередным является проведение жилищной реорганизации в муниципальных образованиях, из-за сосредоточения в них ветхого жилищного фонда, проживания и труда на их территории большей части населения РФ и нахождения в них основных мощностей промышленных организаций. В любом случае, при наличии благоприятной тенденции в изменении макроэкономической ситуации в РФ возможно повышение уровня содержания жилищного фонда и развития жилищного строительства.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.]; с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 дек. 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 дек. 2008 г. № 7-ФКЗ, от 05 фев. 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 № 11-ФКЗ. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): [принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.]: от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): [принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г.]: от 26.01.1996. № 14-ФЗ. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.]: от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред.

от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017). — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.

5. Байрамуков С. Х. Комплексный подход к проблеме модернизации жилищного фонда [Электронный ресурс] / С. Х. Байрамуков, З. Н. Долаева // Инженерный вестник Дона. — 2013. — № 4. — Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/2048>.

6. Долаева З. Н. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения / З. Н. Долаева, Ф. К. Биджиева // Молодой ученый. — 2014. — № 21. — С. 298—300.

7. Общая площадь жилых помещений на конец года. - Единая межведомственная информационно-статистическая си-

стема (ЕМИСС государственная статистика). — Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/40454>.

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Воронежский филиал)

*Камзолов Ю. В., магистрант
E-mail: kamazov13mskurn@gmail.com
Тел.: 8 (473) 242-77-21*

Самсонов В. С., кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры математики и информационных технологий в управлении

*E-mail: sus1311@mail.ru
Тел.: 8 (473) 242-77-21*

УДК 330.322.012

**К. В. Мироненко,
Н. Н. Скрипникова**

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ: ОЦЕНКА, ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ

Аннотация: в статье рассматривается инвестиционная привлекательность Воронежской области. В рамках статьи проводится анализ основных макроэкономических показателей региональной экономики, изучаются сильные и слабые стороны, угрозы и возможности инвестиционной деятельности области. В заключение на основе проведенного анализа даются рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности Воронежской области.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, инвестиционный климат, инвестиции, имидж территории, социально-экономическое развитие.

UDC 330.322.012

**К. V. Mironenko,
N. N. Skripnikova**

INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF VORONEZH REGION: EVALUATION, PROBLEMS AND DIRECTIONS OF INCREASE

Abstract: the article describes the investment attractiveness of the Voronezh region, analyzing the main macroeconomic indicators of the economy, studying the strengths and weaknesses, threats and opportunities for investment activities of the region.

Keywords: investment attractiveness, investment climate, investment, territory's image, socio-economic development.

Введение

В условиях современной рыночной экономики одним из условий развития региона является активизация деятельности, направленной на приток инвестиций. Тщатель-

но продуманный имидж территории оказывает влияние на возможности региона по привлечению инвесторов. Отсюда — социально-экономическое развитие и рост доходности региона.