**ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность темы.

Одним из удачных и перспективных направлений социальной политики государства на сегодняшний момент являются приоритетные национальные проекты (далее ПНП), инициированные Президентом РФ в сентябре 2005 года. Они представляют собой одну из важнейших социально-политических инноваций последних лет. В условиях перехода государственного и муниципального управления от управления по затратам к управлению по результатам, приоритетные национальные проекты являются своеобразным показателем способности государственной и муниципальной власти достигать амбициозные цели развития страны.

Основной целью проектов является повышение качества жизни граждан России, приближение его к уровню в ведущих странах. Благодаря концентрации бюджетных и административных ресурсов в рамках проектов удастся повысить эффективность государственного и муниципального управления и обеспечить инновационный путь развития экономики страны, направленный на накопление человеческого капитала.

Разработка и реализация приоритетных национальных проектов предусматривает необходимость привлечения внушительных финансовых ресурсов, огромного числа организаций, труда миллионов людей, широкого освещения в средствах массовой информации. Для достижения поставленных целей недостаточно просто потратить выделенные средства, необходимы меры по координации ресурсов и выделению приоритетов инвестирования с применением современных методов управления, таких как бюджетирование, ориентированное на результат, и проектный менеджмент. В таких условиях трудно переоценить важность государственного управления проектными мероприятиями.

Вместе с тем, обозначение такого рода практики выступает как новация для всей системы государственного и муниципального управления, поскольку требует ориентации не только на краткосрочную (ситуация до принятия проектов), но и на среднесрочную перспективу.

В качестве отраслей реализации национальных проектов выбраны самые важные, непосредственно влияющие на уровень жизни населения, а именно: образование, жилищное строительство, здравоохранение и сельское хозяйство.

В центре внимания рассматриваемогодипломного проекта будет находиться ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (далее Проект, ПНП), и этот выбор не случаен. Именно жилищная проблема является в настоящий момент наиболее острой для многих граждан РФ. Половина российских семей, в той или иной степени, не удовлетворены жилищными условиями. Каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. По некоторым оценкам, общая потребность населения России в жилье составляет 1 569, 8 миллиона квадратных метров. Удовлетворение этой потребности требует увеличения жилищного фонда на 46, 1 процента. Трагедией является огромное количество ветхого жилья — 93 млн. кв. м, из них 11,2 млн. кв. м — аварийное; из 3 млрд. кв. м жилья более половины нуждается в ремонте[[1]](#footnote-1). «Не может страна с такими резервами, накопленными за счет нефтегазовых доходов, мириться с тем, что миллионы ее граждан живут в трущобах», — одна из самых ярких фраз восьмого послания Президента РФ Федеральному Собранию РФ. Если до 1991 года проблема ветхого жилья еще как-то решалась с помощью планового капитального ремонта, строительства и переселения людей в новые дома, то с начала 90-х годов выделение средств на капремонт было прекращено. Вследствие этого жилье, которое при соответствующем содержании послужило бы еще не один десяток лет, стало разрушаться. Большинство граждан, проживающих в таких условиях, сами решить этот вопрос не в состоянии, поэтому государство должно взять на себя ответственность за проведение модернизации жилищного фонда. В связи с этим, предложенный Президентом РФ В.В. Путиным ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» является сильнейшим импульсом для преобразований в жилищной сфере.

Реализация данного проекта является необходимой составляющей всей системы государственного и муниципального управления и для Архангельской области. Так, более 65 % жилищного фонда региона признано непригодным для проживания и/или с высоким уровнем износа[[2]](#footnote-2), темпы жилищного строительства, несмотря на увеличение на сегодняшний день (в 2003 году было введено в действие 199,6 кв. м на 1000 населения, а в 2007 –222,9 кв. м) все еще не могут обеспечить в полной мере потребности населения в жилье, из 61,1 тысячи семей, состоявших на учете на получение жилья (на конец 2005 года), количество получивших составило всего 2,1 тысячу семей и т.д. Все это свидетельствует о необходимости принятия соответствующих мер в данном направлении, осуществление которых будет проходить в рамках ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Данные факторы обуславливают актуальность темы дипломного проекта.

Объект исследования - ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Предмет исследования - анализ реализации приоритетного национального проекта в Архангельской области.

Цель дипломного проекта заключается в исследовании реализации Проекта в России и в Архангельской области, и разработке конкретных рекомендаций по повышению эффективности его выполнения.

Данная цель предполагает решение следующих задач:

1. Раскрыть содержание, цели и направления ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в контексте современной социальной политики РФ;

2. Проанализировать федеральное законодательство (ПНП, ФЦП «Жилище», Жилищный кодекс РФ) и нормативно-правовую базу области и муниципальных образований, направленную на улучшение жилищных условий населения;

3. Рассмотреть процесс реализации ПНП в России и в Архангельской области за истекший период, подвести итоги;

4. Обозначить проблемы реализации Проекта, характерные в целом для РФ и, в частности, для Архангельской области, и разработать конкретные предложения для повышения эффективности их решения.

Источниками для написания дипломного проекта послужили, прежде всего, федеральные и региональные нормативно-правовые акты, составляющие законодательную базу Проекта[[3]](#footnote-3).

Основные направления современной социальной политики были определены в ежегодных посланиях Президента, а также в выступлении В.В. Путина на встрече с членами Правительства, руководством Федерального Собрания, и членами президиума Государственного Совета 5 сентября 2005 года.[[4]](#footnote-4)

Большую когнитивную ценность, с точки зрения рассмотрения Проекта в контексте современной социальной политики имела работа коллектива авторов под руководством Н.А. Волгина.[[5]](#footnote-5) Важную роль при рассмотрении национальных проектов в региональном аспекте сыграла книга А. В. Сметанина «Архангельская область: истоки, свершения, перспективы»[[6]](#footnote-6).

Изучаемая тема, ввиду её актуальности и социальной значимости, нашла свое отражение во многих научных публикациях периодических изданий и сборников. Наиболее полный анализ процесса реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» был представлен в таких статьях, как «Жилье станет доступней» В. Воробьевой[[7]](#footnote-7), «Жильё, доступное не всем» Н. Кучер[[8]](#footnote-8), «Ипотека подогрела цены» Т. Смольяковой. Конкретные меры по совершенствованию выполнения Проекта на территории РФ были предложены в статье И. Ступина «Другие города»[[9]](#footnote-9).

Основные жилищные проблемы Архангельской области, такие как высокий износ жилфонда, отсутствие массового строительства недорогого жилья, неподготовленность муниципальных образований области к выполнению мероприятий по нацпроекту, и пути их решения были обозначены в статье С. Григорьева «Жилищный вопрос: кто виноват и что делать?»[[10]](#footnote-10). Рекомендации по повышению эффективности реализации ПНП в области были рассмотрены в статье В. Крупчака «Федеральные законы не выполняются»[[11]](#footnote-11).

Следует отметить, что, несмотря на то, что тема национальных проектов в России является на сегодняшний день одной из центральных, наиболее освещаемых в СМИ, на уровне регионов пока отсутствует систематический анализ данной проблемы.

Основные показатели жилищно-коммунального хозяйства и жилищного строительства региона были указаны в статистических сборниках территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области.

Основные направления и итоги реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» были представлены на сайте, посвященном национальным проектам (www.rost.ru)[[12]](#footnote-12), ход и итоги реализации Проекта в Архангельской области - на сайте www.dvinaland.ru[[13]](#footnote-13), информация, необходимая для обоснования экономической эффективности различных способов ипотечного жилищного кредитования в регионе – на сайтах www.ipoteka29.ru.[[14]](#footnote-14),www.ipohelp.ru[[15]](#footnote-15).

Основными методами поиска и обработки информации стали метод анализа и синтеза. Они применялись при изучении материалов по современной социальной политике РФ, содержанию и основным направлениям рассматриваемого приоритетного национального проекта, исследовании реализации ПНП в России и в Архангельской области: оценка результатов и определение проблем, и разработка рекомендаций, направленных на повышение эффективности реализации Проекта.

Кроме того, обязательными являлись следующие методы и приемы, а именно: текстологический анализ нормативно-правовых актов, обеспечивающих выполнение Проекта, анализ статистической информации по жилищному фонду, строительству и строительному комплексу, контент-анализ периодических изданий по изучаемой теме, SWOT- анализ отечественной и зарубежной практики решения жилищных проблем, социологический опрос населения (при определении оптимальной ипотечной программы), метод аналогий и сравнений (сравнение достигнутых результатов реализации проекта с запланированными), математические (расчет параметров ипотечных программ, обработка результатов анкетирования) и графические методы (построение таблиц, диаграмм и графиков).

Практическая значимость исследования состоит в разработке конкретных рекомендаций, нацеленных на повышение эффективности решения жилищных проблем населения с помощью приоритетного национального проекта как в отдельно взятом регионе (Архангельская область), так и в России в целом.

Конкретным практическим решением жилищного вопроса для определенной категории населения стала разработка оптимальной ипотечной программы для молодых семей в Архангельской области.

Данные факторы обуславливают структуру работы, которая включает в себя введение, четыре главы, заключение, список использованной литературы и приложения.

**1. СОВРЕМЕННАЯ СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**1.1 Роль социальной политики в развитии инновационной российской экономики**

В соответствии со ст. 7.1 Конституции РФ Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.[[16]](#footnote-16) В п.2 ст.7 определены задачи государства в сфере обеспечения социально-экономических условий жизни граждан России. Согласно Конституции РФ государство несет ответственность перед гражданами страны и обязано гарантировать населению удовлетворение основных социальных стандартов, иными словами государство реализует социальную политику.

Понятие «социальная политика» стало часто применяться при анализе государственного и муниципального управления и прочно вошло в обиход большинства населения страны. Ученые по-разному дают трактовку понятия «социальная политика». В данной работе будем придерживаться определения, данного В. М. Капицыным. По его мнению, «социальная политика – совокупность разноуровневых властных управленческих воздействий, обеспечивающих солидарную поддержку жизнедеятельности групп населения, потенциально или реально подвергаемых рискам, в целях консолидации общества и стабильности политической власти на основе государственного правового регулирования».

Различают три основных типа социальной политики: 1. ориентированная на определенные социальные гарантии (главная цель – создание необходимого минимума для всех), 2. социальное выравнивание (построение всеобщего равенства путем перераспределения национального дохода) 3. политика социальной гармонизации (главная цель – предотвратить столкновение интересов различных социальных слоев общества). В зависимости от субъекта различают следующие ее виды: государственная, региональная, муниципальная, корпоративная и т.д. По своей сути социальная политика это многогранный процесс и только по таким элементам, как уровень заработной платы, безработицы и т.д. нельзя судить о ней в целом.

Задачи социальной политики известны и активно обсуждаются. Это повышение качества жизни населения, сведение к нулю числа граждан, проживающих за «чертой бедности», уменьшение дифференциации по доходам среди наиболее богатых и наиболее бедных слоев населения, эффективное функционирование учреждений социальной сферы и т.д. Эти проблемы являются наиболее концептуальными и требуют неотложного решения.

Реформирование российской экономики, инновационный путь её развития в последние годы заложили определенный фундамент для повышения способности общества к модернизации и прогрессу, в частности к разработке эффективной социальной политики.

Необходимость реформирования социальной политики возникла в связи с потребностью в приведении социальной сферы в соответствие с запросами общества, обновлении социальных технологий для более эффективного и отвечающего нынешним нуждам общества решения социальных проблем. Одновременно нужно подчеркнуть, что такое реформирование является непременным условием более эффективного использования ресурсов, направляемых на социальные цели[[17]](#footnote-17).

Первоочередной задачей также является восстановление в значительной мере утраченного контроля за использованием бюджетных средств, выделяемых для социальной сферы.

Практика деятельности современных развитых государств в сфере управления социальным развитием общества свидетельствует о том, что эффективность социальной политики в значительной степени обусловлена наличием у государства научно обоснованных, базирующихся на реальных результатах социально-экономического развития прогнозов, программ и планов действий в данной сфере, как на ближайшую, так и на более отдаленную перспективу. Отсутствие четких целей развития или их неправильный выбор могут повлечь за собой тяжелые последствия для всего общества и создать затяжную кризисную социально-экономическую ситуацию.

В связи с этим, выполнение задач социальной политики на современном этапе развития российского государства осуществляется за счет реализации большого количества социальных проектов и программ. Так, с 2006 года выделено четыре крупных направления социальной политики, принявшие форму приоритетных национальных проектов.

Таким образом, основу современной социальной политики России составляют приоритетные национальные проекты в сфере здравоохранения, образования, развития сельского хозяйства и решения жилищной проблемы.

Современная социальная политика, направленная на «инвестиции в человека», активно влияет на экономику страны, интенсифицируя ее рост.

**1.2 Сущность и содержание приоритетных национальных проектов**

Осенью 2005 года в Российской Федерации были одобрены четыре приоритетных национальных проекта: «Здоровье», «Образование», «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», «Развитие агропромышленного комплекса»[[18]](#footnote-18). С тех пор понятие «национальный проект» прочно вошло в повседневный лексикон государственных и общественных деятелей, а также средств массовой информации и стало представлять собой форму решения перспективных социально-экономических задач государства.

Процесс перехода России к современной социальной политике состоит из нескольких этапов, которые можно описать выдержками из ежегодных посланий Президента России Федеральному Собранию.

Впервые вопрос о необходимости разработки и возможности реализации долгосрочных планов решения перспективных социально-экономических задач, имеющих непосредственное отношение к конкретным нуждам и запросам населения России, был поставлен в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации в апреле

2002 г.: «России сегодня нужны более амбициозные цели. Более высокие темпы роста. А наша экономическая политика, повседневная работа государственных институтов должны быть нацелены на решение соответствующих задач. Мало того, эти действия, эта политика должны быть понятны - понятны и поддержаны народом».

В Послании 2003 г. впервые появляется и само ныне хорошо известное каждому понятие «национальный проект». Полемизируя с пессимистически настроенной частью политической элиты, Президент Российской Федерации отметил: «Нередко приходится слышать, что российской экономике не нужны качественные подъемы и «рывки». Что необходимости в крупных национальных проектах, дающих серьезные, этапные приращения, нет. И что вполне достаточно быть последовательными исключительно в проведении уже существующей политики, даже если она и не приносит столь ожидаемых всеми нами высоких темпов роста». При таком отношении к делу, при такой боязни делать ответственный выбор, отметил Президент Российской Федерации, мы не сможем быстро и качественно продвинуться вперед. В качестве важнейшей приоритетной или «амбициозной» задачи в Послании 2003 г. был поставлен вопрос об удвоении в течение ближайшего десятилетия валового внутреннего продукта (ВВП).

О том, что в стране созданы все предпосылки и условия для успешного решения долгосрочных социально-экономических задач, было сказано в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 26 мая 2004 г.: «Сегодня - впервые за долгое время мы можем прогнозировать нашу жизнь не на несколько месяцев, даже не на год, а на десятилетия вперед. И достижения последних лет дают нам основание приступить, наконец, к решению проблем, с которыми можно справиться».

Каковы были эти достижения? Национальный доход страны составлял 21 трлн. в 2005 г. Бюджет достиг высокого уровня профицитности. Профицит составил 1,6 трлн. руб. при расходе федерального бюджета всего 3 трлн. Данные экономические показатели стали реальной материальной основой для реализации приоритетных национальных проектов в социальной сфере, затрагивающих коренные жизненные интересы практически всех россиян.

И, наконец, в 2005г. понятие «национальный проект» из области теоретических установок перешло в область непосредственной практики, приобрело вполне зримые очертания. Общие показатели 4 национальных проектов были сформулированы Президентом Российской Федерации 5 сентября 2005 г. в выступлении на встрече с членами Правительства Российской Федерации, руководством Федерального Собрания Российской Федерации и членами Государственного совета Российской Федерации (8). Президент отметил, что за последние 5 лет экономика России выросла почти на 40 %. Проводимый курс обеспечил макроэкономическую стабильность. Однако цифры экономического роста для многих людей нашей страны остаются пока абстрактными, никак не отражаются на их благосостоянии. Наглядным подтверждением этого являлся тот факт, что 25 млн. наших сограждан получали доходы ниже прожиточного минимума.

В качестве важнейших направлений социальной политики государства на ближайшую и среднесрочную перспективу были определены здравоохранение, образование и жилье. Почему именно эти сферы были избраны в качестве приоритетных? Президент Российской Федерации следующим образом ответил на данный вопрос: «Во-первых, именно эти сферы определяют качество жизни людей и социальное самочувствие общества. Во-вторых, в конечном счете, решение именно этих вопросов влияет на демографическую ситуацию в стране и создает стартовые условия для развития т. н. «человеческого капитала».

Масштабы финансирования этих проектов сравнимы со всесоюзными стройками. В 2007 году только из федерального бюджета на эти цели выделено 230 млрд. руб. Сами выделенные ресурсы могут составить в будущем до 10% от всех привлеченных бюджетных и внебюджетных средств.

Важнейшая составляющая приоритетных национальных проектов это подход к их реализации. В его основе переход от прямого финансирования к частичному субсидированию кредитов, целевой характер перечисляемых средств, конкурсные принципы и элементы общественной экспертизы. Активное влияние на эти механизмы оказывают и региональные власти. Они разрабатывают планы реализации президентских программ в регионе, анализируют практику проектов, информируют заинтересованных лиц, приглашают представителей бизнеса и общественности.

С пониманием термина «проект» тесно связано и понимание приоритетов в социальной политике государства. Работа над проектом требует понимания не только целей, которые необходимо достичь в ходе работы над приоритетом, но и установления конкретных сроков. Именно в рамках этих сроков должен быть достигнут определенный уровень, «контрольные цифры» проекта.

Задачи в 2006 г. были поставлены на ближайшие два года, при этом эффект от реализации заявленной программы должен ощутить практически каждый гражданин. Так, например, уже к 2008 году было запланировано:

в здравоохранении: в четыре раза увеличить объемы оказания высокотехнологичной медицинской помощи; полностью укомплектовать участковую службу квалифицированными врачами и медицинскими сестрами, обеспечить ее необходимым оборудованием;

в образовании: подключить больше половины школ страны к сети Интернет; выделить тысячи грантов талантливой молодежи, ученым, лучшим учителям;

в жилищной сфере: обеспечить адресную поддержку десятков тысяч молодых семей, молодых специалистов на селе; обеспечить массовое строительство новых микрорайонов;

на селе: направить миллиарды рублей на поддержку предоставления дешевых долгосрочных кредитов на строительство и перевооружение животноводческих комплексов, а также на развитие производства в личных подсобных и крестьянских (фермерских) хозяйствах – а это новые рабочие места и рост доходов сельских жителей.

Появление самой идеи о выделении тех сфер жизни общества, на которые следует обратить внимание власти и общества, во многом обусловлено уникальным моментом в истории России, когда общественные институты и властные структуры готовы соединить свои усилия для достижения благополучия населения в масштабах всей страны. Как справедливо заметила заместитель министра здравоохранения и социального развития Российской Федерации А.Ю. Левицкая, «проблемы медицины, образования, доступного жилья и функционирующего сельского хозяйства - это не только, да и, пожалуй, не столько проблемы экономики. Это вопросы национальной безопасности, перспектив демографического развития, имеющие первостепенную политическую важность».

Национальные проекты тесно связано с реализацией федеральных целевых программ. Как соотносятся между собой национальный проект и федеральная целевая программа?

Внешне данные понятия достаточно близки. Это видно даже из их этимологического смысла:

- проект (от лат. projectus, букв. брошенный вперед) - это разработанный план сооружения, устройства чего-нибудь; замысел, план;

- программа (от греч. programma - объявление, распоряжение) это план деятельности, работ.

Однако, национальные проекты в отличие от федеральных целевых программ более публичны, они имеют большой общественный резонанс, им обеспечивается повышенная исполнительность и контроль: назначен особый вице-премьер, проводится масса обсуждений с министрами и депутатами, происходит постоянное публичное отслеживание хода их реализации. Говоря об отличиях национальных проектов от федеральных целевых программ, Д.А. Медведев указывал, что различия между ними заложены в уже самом названии: «Национальные проекты это приоритеты развития страны, а федеральные целевые программы - просто важные задачи. Приоритетов много быть не может. Ни одна страна, даже самая богатая, не выдержит более пяти-шести приоритетов. А федеральных целевых программ может быть сколько угодно. Были бы средства». В настоящее время в сфере социальной политики Российской Федерации действует более 40 таких программ.

Таким образом, **национальный проект** и федеральная целевая программа различаются по следующим основаниям:

а) по уровню контроля за реализацией: исполнение федеральных целевых программ контролируется Правительством Российской Федерации; реализация национальных проектов находится под личным контролем Президента Российской Федерации через специально созданный для этих целей Совет и межведомственный комиссии;

б) по срокам действия: федеральные целевые программы рассчитаны, как правило, на 5 - 10 лет; национальные проекты имеют более короткий срок исполнения - 2-3 года (за исключением проекта«Доступное и комфортное жилье – гражданам России»);

в) по порядку управления и исполнения: исполнение федеральной целевой программы осуществляется в рамках соответствующего федерального министерства или нескольких министерств; национальные приоритеты построены по принципу проектного управления с помощью специально созданной структуры федерального уровня, на основе сквозного планирования;

г) по юридическому оформлению: федеральная целевая программа имеет строго определенную форму (требования к ее структуре, содержанию и наименованию входящих в нее разделов определены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июня 1995 г. N 594); национальный проект представляет собой совокупность взаимоувязанных нормативных правовых актов (указов Президента Российской Федерации, постановлений и распоряжений Правительства Российской Федерации), объединенных единым замыслом и целью. Так, например, для реализации национального проекта «Образование» предусматриваются разработка и принятие 2 указов Президента Российской Федерации, 5 постановлений Правительства Российской Федерации, 4 распоряжений Правительства Российской Федерации, а также ряда ведомственных нормативных правовых актов.

В определенном смысле национальные проекты, при всем их конкретном, даже прагматическом наполнении, – это концепция новой политической философии развития государства и общества, апробирование новой стратегии развития страны на долгосрочную перспективу.

Спустя пять месяцев после того, как президент впервые представил национальные проекты, (по состоянию на 1 февраля 2006 года) во ВЦИОМ было проанализировано отношение к ним самих россиян. Итак, заявленный поворот государства лицом к социальной сфере положительно оценили 69% опрошенных, негативно — только 5%. Еще четверть к нему индифферентна.

Высказанные властью намерения признавались вполне реальными — денег у государства достаточно, чтобы реализовать планы президента в полном объеме. Только 6% россиян не верили в серьезность намерений президента, считали его заявления пустыми обещаниями. Большинство же — 61 % — были уверены, что обещанные расходы вполне посильны для бюджета. Опасались, что денег может попросту не найтись, только 13%, а еще 8% полагали, что если средства есть, то их лучше направить на другие цели[[19]](#footnote-19).

Успех Проектов достигается только солидарными усилиями государства, бизнеса и общества, именно поэтому они и называются национальными, т.е. касающимися всей страны и всего общества.

**1.3 Содержание и цели приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»**

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» — программа по улучшению жилищных условий граждан, объявленная Президентом Российской Федерации Владимиром Владимировичем Путиным в рамках реализации четырёх приоритетных национальных проектов в 2005 году. Данный проект имеет особую социальную значимость, масштаб, сложность и комплексность проблем среди других проектов, поскольку он является своего рода базой, материальной основой для реализации задач, поставленных в области здравоохранения, образования, сельского хозяйства. Нацпроект рассчитан до 2010 года. В ходе реализации программы необходимо решить четыре задачи:

Во-первых, при помощи развития системы рефинансирования кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг увеличить объем ипотечного жилищного кредитования (а процент по ипотеке снизить в два раза);

Во-вторых, повысить доступность жилья для ряда категорий населения: молодых семей, военных, специалистов на селе и т. п. Главный инструмент повышения доступности — целевая господдержка за счет бюджетных средств;

В-третьих, увеличить объем жилищного строительства и модернизировать коммунальную инфраструктуру. Для этого предполагается предоставлять гарантии по кредитам на обеспечение коммунальной инфраструктурой земельных участков под жилищное строительство и субсидировать процентную ставку по таким кредитам;

И, наконец, в-четвертых, государство должно выполнить все обязательства по обеспечению жильем льготников.

В систему управления Проектом заложен особый механизм: координация процесса реализации нацпроекта возложена на Министерство регионального развития и Совет при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике, а также созданную распоряжением президента Российской Федерации специальную межведомственную рабочую группу.

Ведущей комиссией по Проекту является Комиссия по развитию рынка доступного жилья.

Работу Комиссии можно разделить на пять основных направлений:

первое из них - это законодательное: нормативная база и практика ее применения;

второе направление - строительный блок, в котором главное: градопланирование (совершенно очевидно, что необходимо переходить от точечной к комплексной застройке), вовлечение в оборот под строительство земельных участков, проведения аукционов, инфраструктура в самом широком смысле слова: электричество, тепло, газ, вода; социальная инфраструктура; и, наконец, реализация масштабных пилотных **проектов** в значительном количестве регионов РФ;

третье направление - промышленность строительных материалов. Планируется подготовить детальный анализ и составить балансы по всем ключевым составляющим строительных материалов, а также разработать оптимальный план размещения так называемых материнских заводов;

четвертый блок - кадровое обеспечение (прежде всего рабочими специальностями) как строительной индустрии, так и промышленности стройматериалами;

и, наконец, пятое направление - блок изучения и стимулирования спроса.

В качестве главного механизма реализации Проекта выступает федеральная целевая программа «Жилище». Правительство РФ намерено содействовать развитию массовой жилищной застройки, сокращению сроков согласования документации и упрощению выделения земель; ликвидации коррупции и локальных монополий.

В 2006—2007 приоритетными являлись четыре направления:

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;

- повышение доступности жилья;

- увеличение объемов строительства жилья и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;

- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

На первом этапе (2006—2007) реализации проекта из средств федерального бюджета было выделено 134,3 млрд. руб., в том числе прямые расходы — 84,7 млрд. руб. и государственные гарантии — 49,6 млрд. руб.

Однако планировалось, что основной объём финансирования будет обеспечен внебюджетными источниками[[20]](#footnote-20).

Направлениями реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (далее — Проект) на 2008 год являются:

- улучшение жилищных условий молодых семей;

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;

- увеличение объемов жилищного строительства.

В 2008 год объем финансирования Проекта за счет средств федерального бюджета составит **32,4 млрд. руб.** Также будут предоставлены государственные гарантии на 28,0 млрд. руб.

Рассмотрим детально каждое из направлений Проекта на 2008 год[[21]](#footnote-21).

- **Улучшение жилищных условий молодых семей**

Предоставление субсидий 50 тыс. молодых семей на приобретение жилья, оплату первоначального взноса при получении или на погашение ипотечного кредита, на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья. Доля федерального бюджета будет определяться индивидуально для каждого субъекта Российской Федерации с учетом уровня бюджетной обеспеченности субъекта и составит от 10 до 35% от цены приобретаемого молодыми семьями жилья. Из федерального бюджета на эти цели будет направлено 4,6 млрд. руб.

Дополнительно субъекты, участвующие в подпрограмме, предоставляют участникам подпрограммы субсидию в размере не менее 5% средней стоимости жилья при рождении (усыновлении) ребенка на цели погашения части кредита (займа) или компенсацию затраченных собственных средств на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья.

- **Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования**

Увеличение объема ежегодно выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 600 млрд. руб. в 2008 год, увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств до 25%.

1. Развитие унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, включая предоставление ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее — АИЖК) государственных гарантий Российской Федерации в размере 28 млрд. руб., а также увеличение уставного капитала АИЖК на 6 млрд. руб.

2. Реализация комплекса мер по формированию инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг, включающая внесение изменений в законодательство Российской Федерации, позволяющих осуществлять инвестирование средств пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги, а также включение облигаций с ипотечным покрытием в перечень ценных бумаг, принимаемых в обеспечение по кредитам Банка России.

- **Увеличение объемов жилищного строительства**

Основной целевой показатель — увеличение годового объема ввода жилья в 2008 году до 72,5 млн. м2.

1. Предоставление субсидий на полное возмещение затрат на уплату процентов по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой как при малоэтажном, так и при многоэтажном жилищном строительстве (10,8 млрд. руб.).

2. Субъекты Российской Федерации, удовлетворяющие требованиям по развитию рыночных отношений в жилищно-коммунальном секторе, получат государственную поддержку на модернизацию коммунальной инфраструктуры на завершение строительства незаконченных объектов коммунальной инфраструктуры по проектам, отобранным в 2006-2007 гг. (7,5 млрд. руб.).

3. Предоставление субсидий субъектам Российской Федерации на обеспечение

автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки (3,5 млрд. руб.).

Ожидаемые результаты при успешной реализации проекта к 2010 году:

- увеличение объёмов ввода нового жилья до 80 млн. кв. м.;

- увеличение с 9 до 30 % доли семей, способных приобрести жильё;

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования (до 600 млрд. руб.);

- содействовать в приобретении или строительстве жилья 181,7 тыс. молодых семей;

- совершенствование нормативной правовой базы;

- повышение качества коммунальных услуг, снижение уровень износа основных фондов предприятий ЖКХ с 60 до 50 %.

Таким образом, благодаря национальному проекту «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» в решении жилищной проблемы государство впервые осуществило комплексный подход, определив три основных направления преобразований - комплексная жилищная застройка, промышленность строительных материалов, реформа системы ЖКХ.

**2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ПРОЕКТА**

Приоритетный национальный проект включает федеральную целевую программу (ФЦП) «Жилище» на 2002-2010 годы с подпрограммами, а также 27 законодательных актов, утвержденных в декабре 2004 года, направленных на реформирование ЖКХ и строительной отрасли, включая Жилищный, Градостроительный кодексы, Федеральные законы: «О жилищных накопительных кооперативах», «О кредитных историях», «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и другие нормативно-правовые акты, определяющие правовые, экономические и организационные основы деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение или строительство жилых помещений. Важным с точки зрения правового обеспечения реализации Проекта на местном уровне является ФЗ №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Указанные законы можно разделить на 5 блоков:

*первый (базовый) блок* — новый Жилищный кодекс предлагает три варианта использования жилья: частная собственность, коммерческий и социальный наем;

*второй* направлен на создание условий для развития ипотеки и других форм жилищного финансирования:

*третий* нацелен на формирование условий для увеличения объемов жилищного строительства;

*четвертый* касается отмены налога на добавленную стоимость операций по реализации жилых помещений и земельных участков, а также снижения налогов на прибыль и подоходного налога при инвестициях в ипотечные ценные бумаги;

*пятый блок* законов сориентирован на упрощение сделок с недвижимостью.

Принятие этих законов позволит увеличить ввод жилья до 70-80 млн. м2 ежегодно и довести обеспеченность им до 21,7 м2 на человека. По прогнозным оценкам правительства к 2010 году в 30 раз вырастут и объемы жилищного кредитования (до 600 млрд. руб.). На сегодня главная задача состоит в том, чтобы эти законы заработали.

Рассмотрим подробнее основные нормативно-правовые акты, обеспечивающие реализацию Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а именно ФЦП «Жилище», новый Жилищный кодекс РФ.

**2.1 Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы как основной механизм реализации ПНП**

Преобразования в рассматриваемой сфере осуществляются в рамках федеральной целевой программы «Жилище», срок действия которой рассчитан на 2002—2010 годы[[22]](#footnote-22). На финансирование программы из федерального бюджета намечено направить 137,5 млрд. руб., при этом размер государственных капиталовложений составляет 136,5 млрд., а научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы будет направлено 70,5 млн. руб.

В программе реализуются некоторые новые подходы к содержанию государственной жилищной политики. Они, в частности, заключаются в следующем:

определены четыре стержневых направления продолжения преобразования — ЖКХ, обеспечение доступности жилья, жилищное строительство, текущие обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;

роль государства ограничена регулированием отношений в области осуществления прав на недвижимость, установлением строительных норм и правил и основных принципов градорегулировання;

средства федерального бюджета намечено направлять исключительно на обеспечение жильем определенных категорий граждан и социальную защиту населения в соответствии с законодательством РФ. Органы местного самоуправления должны отвечать за содержание и использование муниципального жилищного фонда, функционирование и развитие объектов коммунального хозяйства, создавать условия для жилищного строительства;

в качестве наиболее эффективной формы исполнения государством обязательств по обеспечению граждан жильем выбрано предоставление бюджетных субсидий на приобретение жилья с задействованием механизма жилищных сертификатов.

**Цель программы** — улучшение жилищной обеспеченности и условий проживания населения.

Мероприятия ФЦП «Жилище», связанные с финансированием из федерального бюджета, направлены на исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан. Большинство из них будет реализовано в рамках самостоятельных подпрограмм[[23]](#footnote-23).

1. Существующая практика подтвердила, что наиболее эффективная форма исполнения государством своих обязательств в данной сфере — предоставление гражданам бюджетных субсидий на приобретение жилья с использованием механизма сертификатов. Это направление реализуется через федеральную целевую программу «Государственные жилищные сертификаты» (ГЖС). Ее целью является обеспечение постоянным жильем граждан, уволенных или увольняемых с военной службы, из органов внутренних дел, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, а также граждан, подлежащих переселению из закрытых и обособленных военных городков, путем предоставления им бюджетных субсидий в виде ГЖС. За время действия программы планируется выдать 210 тыс. сертификатов.

2. На обеспечение жильем гражданам, принимавших участие в ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС производственном объединении «Маяк», а также ветеранов подразделений особого риска нацелена подпрограмма «Обеспечение жильем, участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф». Ее финансирование в 2002-2010 гг. за счет средств федерального бюджета запланировано на уровне 1,24 млрд. руб. Кроме того, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, заинтересованным в реализации подпрограммы, рекомендуется принять участие в финансировании за счет средств соответствующих бюджетов.

3. Немаловажное значение придается подпрограмме «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации», в рамках которой осуществляется государственное обеспечение жильем вынужденных переселенцев, имеющим в соответствии с жилищным законодательством право на первоочередное и внеочередное его получение. Объем предусматриваемых в ней расходов из федерального бюджета 8 млрд. руб.

4. С помощью отдельной подпрограммы реализуется Федеральный закон «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей», на что предусмотрено выделение 14,23 млрд. руб. из федерального бюджета. Жилищные субсидии предоставляются в зависимости от стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях в размере от 75 до 100 % средней рыночной стоимости 1 м2 общей площади жилья.

5. Подпрограмма «Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса «Байконур» касается увольняемых и уже уволенных военнослужащих, проходивших службу в Вооруженных Силах Российской Федерации на территории данного космодрома, а также россиян, постоянно работающих на нем. Указанным категориям граждан за счет средств федерального бюджета предоставляются безвозмездные субсидии на приобретение жилья, в том числе путем выдачи ГЖС.

В соответствии с названной подпрограммой строительство жилья финансируется с использованием государственных инвестиций, а также внебюджетных средств. В 2002- 2013 годах предусматривается обеспечить жильем 8106 семей (22877 человек), в том числе за чет федерального бюджета — 6487 семей (около 80% общего числа семей, подлежащих отселению). Общий объем финансирования оставляет 2388,3 млн. руб., из них средства федерального бюджета - 1909,8 млн. руб.

6. Задачей подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» является создание системы государственной поддержки молодых семей в решении их жилищных проблем в целях улучшения демографической ситуации в стране. Общий объем финансирования - 173,4 млрд. руб. Из федерального бюджета предусмотрено затратить лишь 536 млн. руб. (0,3%). Кроме того, в рамках реализации региональных программ предполагается выделить не менее 68,8 млрд. руб. (39,7%) из бюджетов субъектов Российской Федерации, а также привлечь около 104 млрд. (60%) внебюджетных средств, 43 млрд. руб. (24,8%) из которых должны составить личные средства граждан (молодых семей).

7. Цель подпрограммы «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда» — обеспечение жильем граждан, проживающих в домах, признанных непригодными для постоянного проживания. Данной подпрограммой намечено осуществить до 2010 года ликвидацию существующего аварийного жилищного фонда. На эти цели предусматривается направить 32,0 млрд. руб., в том числе из федерального бюджета — 845,0 млн. (2,6%), бюджетов субъектов Российской Федерации — 18,35 млрд. (57,4), внебюджетных средств — 12,8 млрд. (40,0%), из них средства предприятий и организаций составят 9,41 млрд., кредитные средства — 3,12 млрд., средства населения - 0,27 млрд. руб.

8. Продолжается реализация мероприятий программы по обеспечению жильем иных категорий населения. Объем расходов на эти цели за счет средств федерального бюджета предусмотрен в размере 4,4 млрд. руб. В частности для сохранения и развития научного потенциала страны государство оказывает поддержку в решении жилищной проблемы молодым ученым.

9. Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федераций» направлена на повышение устойчивости и эффективности функционирования данного комплекса, улучшение качества оказываем услуг с одновременным снижением нерациональных затрат (в том числе за счет реализации мероприятий по энергосбережению). Еще одна задача, решаемая с помощью этой подпрограммы, адресная социальная защита населения в части оплаты жилищно-коммунальных услуг. Неотъемлемыми частями подпрограммы являются, система мер по повышению инвестиционной привлекательности отрасли на основе развития рыночных механизмов её функционирования и мероприятия по финансовой стабилизации, включая решение проблемы накопленной задолженности. Общий объем средств на реализацию подпрограммы предусматривается в сумме 510,47 млрд. руб., из них из федерального бюджета 4,93 млрд.

Таким образом, представленными подпрограммами ФЦП «Жилище» на 2002-2010 годы определены основные направления и объемы использования бюджетных средств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан и повышению эффективности жилищно-коммунального комплекса.

Кроме того, по итогам реализации программы «Жилище» за 2003 год можно отметить, что некоторые включенные в нее подпрограммы выполнялись весьма успешно. Прежде всего, это относится к подпрограмме «Государственные жилищные сертификаты» - она получила необходимое финансирование из федерального бюджета, разработана ее новая концепция, упорядочен контроль и учет использования сертификатов, и подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» - она при федеральном финансировании в 0,5 млрд. руб. смогла консолидировать около 13 млрд. региональных, муниципальных и иных средств.

**2.2 Жилищный кодекс РФ: роль в решении жилищной проблемы**

1 марта 2005 года вступил в силу новый Жилищный кодекс Российской Федерации, принятый Государственной Думой 29 декабря 2004 года. Этот законодательный акт внес много изменений в жилищное законодательство[[24]](#footnote-24).

Рассмотрим, какие принципиально новые моменты содержит в себе вступивший b силу Жилищный кодекс РФ и будет ли этот документ реально способствовать решению «квартирной проблемы».

Новый Жилищный кодекс по-иному трактует роль, обязательства и формы содействия государства людям в решении их жилищных проблем.

Рассмотрим, например как Жилищный кодекс регламентирует вопросы, связанные с изъятием жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, если по этому участку, к примеру, пройдет новая автомагистраль. В части I ст. 32 ЖК РФ говорится о том, что жилое помещение «может быть» изъято у собственника в указанных целях путем выкупа. По сути, при сносе жилых домов собственники жилых помещений могут в первую очередь рассчитывать на денежное возмещение за принадлежавшую ему собственность, которое будет включать в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Меньше гарантий у граждан, имеющих в собственности жилые помещения в многоквартирном доме, если этот дом будет признан аварийным и подлежащим сносу.

Что касается граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма, то им и подавно придется рассчитывать только на то, что они имели. В соответствии со ст. 89 Жилищного кодекса Российской Федерации другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта, то есть если наниматель занимал однокомнатную квартиру или две комнаты в квартире коммунального заселения, то он, соответственно, имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Даже если наниматель был признан нуждающимся в улучшении жилищных условий, но очередь на получение большего жилого помещения еще не подошла, он получит только то, что у него было, и будет дальше ждать своей очереди.

Иными словами, такой основополагающий нормативный акт, как Жилищный кодекс Российской Федерации, не предусмотрел каких-то реальных гарантий со стороны государства по обеспечению права граждан на жилище.

Но, несмотря на это, принятый закон приводит жилищное правовое поле в соответствие с Конституцией РФ, которая гарантирует бесплатное предоставление квартиры *малоимущим гражданам*, а также иным категориям людей, по которым должны быть приняты специальные законы. Старый кодекс противоречил этой статье Конституции, поскольку гарантировал обеспечение жильем каждого нуждающегося в улучшении жилищных условий человека вне зависимости от уровня его дохода. Кроме того, теперь у государства появилась возможность решать жилищные проблемы людей не только путем предоставления им бесплатной квартиры, но и с помощью ипотеки и субсидирования первоначального взноса из средств бюджета.

Новый ЖК РФ определил роль органов местного самоуправления в формировании и реализации жилищных правоотношений, установив круг их полномочий[[25]](#footnote-25). Основными среди них являются:

1) признание граждан малоимущими в целях обеспечения их жилыми помещениями на условиях договора социального найма за счет муниципального жилищного фонда;

2) предоставление специализированных жилых помещений, жилых помещений в общежитиях, жилых помещений маневренного фонда, жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения, жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилых помещений фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан;

3) установление нормы предоставления площади жилого помещения и учетной нормы площади жилого помещения;

4) установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

5) установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом;

6) утверждение нормативов потребления коммунальных услуг;

7) установление тарифов для расчета размера платы за коммунальные услуги;

8) установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении такого размера;

9) установление стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, отличных от установленных региональных стандартов, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии;

10) предоставление компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отдельным категориям граждан за счет средств местного бюджета;

11) управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования.

Предлагая вести, учет граждан, признанных малоимущими, которым предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда, Закон, к сожалению, не предусматривает иных категорий граждан, которым в ином порядке и по иным основаниям предоставлялось бы жилое помещение из государственного жилищного фонда, несмотря на то, что федеральным законодателем такая возможность предусмотрена. В действительности проблема заключается в том, что такие категории граждан, как ветераны Великой Отечественной войны, работники бюджетной сферы и некоторые другие категории граждан, имеют размер дохода незначительно выше, чем установленный «пороговый доход» - прожиточный минимум по основным демографическим группам населения, соответственно, они не могут быть признаны малоимущими. Однако эти граждане не могут самостоятельно, за счет собственных средств, решить жилищную проблему, они также не являются участниками государственных федеральных программ, так как не признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий. Указанные категории граждан оказались в «заколдованном круге»: и не бедные – «не малоимущие», и не богатые - самостоятельно не могут решить жилищную проблему.

Жилищный кодекс Российской Федерации не только существенно сократил перечень оснований признания граждан нуждающимися, но и перераспределил обязанность по обеспечению отдельных категорий граждан жилыми помещениями между органами государственной власти и органами местного самоуправления.

По новому кодексу решение о том, какое количество квадратных метров считается допустимым для проживания, будет определяться на местах (муниципалитетами). С одной стороны, в этой ситуации есть риск того, что муниципалитеты будут устанавливать очень жесткие нормы в данном случае (однако, если вдруг какой-то муниципалитет будет совсем зарываться, непременно начнут действовать механизмы общественного и политического контроля), но, с другой стороны, чем более жесткие нормы будут установлены, тем больше вероятность того, что самые нуждающиеся люду получат бесплатные квартиры быстрее. Самое важное в данном случае, - чтобы это жилье строилось.

В ЖК РФ четко обозначен вопрос приватизации. Главный плюс приватизации – свобода человека в распоряжении своим жильем. Однако это означает и большую ответственность собственников жилья, которые, в частности, могут нести дополнительные расходы на содержание многоквартирного дома, в котором находится их квартира. Интересы людей, проживающих в неприватизированных квартирах, на собраниях собственников жилья многоквартирного дома будет представлять муниципалитет. В данном случае человек застрахован от неожиданного появления каких-то дополнительных расходов (например, на капитальный ремонт дома). Однако человека живущего в неприватизированной квартире, муниципалитет в случае необходимости может переселить в другое равноценное социальное жилье. Кстати, были случаи, когда местные власти позволяли делать то же самое и в отношении собственников жилья. Новый Жилищный кодекс ликвидирует эту возможность. Переселение собственника из однокомнатной квартиры в центре города в однокомнатную квартиру на его окраине сегодня недопустимо. Если земля, на которой стоит дом, изымается для государственных или муниципальных нужд, собственникам квартир должны выплатить полную рыночную стоимость их жилья. В ситуации же с нанимателем один квадратный метр жилья в центре города «равен» одному квадратному метру жилья на окраине. Для упрощения и повышения доступности этой процедуры людям было предоставлено время для бесплатной приватизации.

Говоря о минусах приватизации, нужно упомянуть о действии налога, который платят собственники квартиры.

Согласно Жилищному кодексу у собственников квартир появилось право на землю, на которой стоит их дом. При сдаче дома земельный участок сразу же будет оформляться в общую долевую собственность жильцов. В существующей застройке эта процедура будет проходить несколько сложнее, поскольку межевания участков здесь еще не было, (собственник может установить право собственности на землю только после процедуры межевания), а процесс этот технически и финансово обременителен, а иногда и политически сложен. Однако закон о введении Жилищного кодекса говорит о том, что любой собственник жилья имеет право инициировать процедуру межевания земельного участка, на котором стоит его дом, и получить по ее результатам документы, устанавливающие его право собственности на эту землю. Впрочем, даже если такие документы пока у людей отсутствуют, они все равно по закону являются собственниками земли. Следует также обратить особое внимание на то, что перевод земельного участка в собственность жильцов дома происходит совершенно бесплатно. Таким образом, превратить процесс межевания земельных участков в источник получения неправомерных доходов нельзя. Жилищный кодекс достаточно четок и жесток в данном случае.

Подводя итог всему вышесказанному, следует отметить, что, несмотря на большое количество «проблемных мест» ЖК РФ способствует решению жилищной проблеме в стране. Так, например, в связи с вступлением в силу нового кодекса люди смогут быстрее получать квартиры, поскольку из этих очередей будут уходить граждане, которым выгоднее взять ипотечный кредит (при условии бюджетной поддержки со стороны государства) и самостоятельно купить жилье, чем ждать несколько лет его бесплатного получения. Что касается того, будет ли больше строится жилья, здесь многое зависит не только от жилищного законодательства, но и от экономической ситуации в стране.

В любом случае, реализация ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» и развитие жилищных правоотношений невозможно без современной правовой базы, отвечающей требованиям реальной жизни, центральными элементами которой являются ФЦП «Жилище», новые Жилищный, Градостроительный и Земельный кодексы.

**2.3 Нормативно-правовые акты, обеспечивающие реализацию Проекта в Архангельской области**

За последние 15 лет в Архангельской области накоплены в силу различного рода причин и обстоятельств серьезные социальные проблемы, которые в определяющей степени крайне негативно влияют на условия проживания подавляющей части граждан региона и на экономическое развитие региона. Среди них - состояние строительного комплекса и, как следствие, состояние жилищного фонда области. Строительная отрасль пережила вышеназванный период в состоянии глубокого кризиса. Было практически прекращено жилищное строительство за счет бюджетов всех уровней и так называемое ведомственное строительство. В результате жилищные условия граждан улучшались в крайне незначительных размерах. Ведомственный жилищный фонд, находившийся, как правило, в плохом состоянии, был передан в муниципальную собственность практически без надлежащего финансового обеспечения по его эксплуатации и ремонту. В результате состояние жилищного фонда в целом можно оценивать по многим городам и поселкам области как неудовлетворительное. Подобное состояние и отсутствие реальных перспектив улучшения уровня жизни способствуют сохранению стабильно отрицательной демографической ситуации и оттоку наиболее важной для развития региона части населения в лице грамотных и опытных специалистов и молодежи после получения среднего специального и высшего образования.

Исходя из вышеизложенного, крайне важным в стратегическом среднесрочном определении задач представляется развертывание системы стимулирования восстановления и развития жилищного строительства как основной составляющей части в строительном комплексе и в развитии социальной инфраструктуры.

Современная экономическая ситуация и достигнутая за последние 3 - 4 года стабильность в доходообразующих отраслях Архангельской области сегодня позволяют по-настоящему сформировать реальный областной бюджет развития, начать масштабное финансирование развития жилищного строительства и активную работу на приемлемых и паритетных условиях с Правительством РФ по соответствующим объемам финансирования из федерального бюджета по строительству социального жилья. Такая возможность может появиться только при наличии среднесрочной программы социально-экономического развития региона и отраслевой Программы, действующей также в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы, в соответствующих подпрограммах и в рамках других федеральных программ, имеющих подпрограммы жилищного строительства.

Среди таких программ и подпрограмм, реализуемых в Архангельской области можно назвать следующие: программа социально - экономического развития Архангельской области на 2005-2008 годы, программы комплексного социально-экономического развития городских округов и муниципальных районов Архангельской области, «Развитие жилищного строительства в Архангельской области на 2005-2008 годы», «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Архангельской области на 2007–2010 годы», «Государственная поддержка отдельных категорий граждан при приобретении (строительстве) жилья с использованием механизмов ипотечного жилищного кредитования в 2008 году», «Обеспечение жильем молодых семей», «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2008 год», «Выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан, установленных федеральным законодательством» ФЦП «Жилище».

По мнению автора данного проекта, целесообразным будет подробное рассмотрение важнейшей для решения жилищной проблемы в области программы, а именно социально-экономической целевой программы «Развитие жилищного строительства в Архангельской области» на 2005-2008 годы[[26]](#footnote-26).

Главной составляющей частью Программы в части бюджетного финансирования определена задача по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда. Для переселения из этого фонда необходимо построить не менее 640 тыс. кв. м социального жилья, на что необходимы средства в объеме 11027 млн. рублей. Настоящей Программой ставится задача по строительству и вводу в эксплуатацию необходимых объемов жилищного фонда и решению проблемы по сносу ветхого и аварийного жилищного фонда в течение 10 лет, на срок действия Программы - строительство 114,4 тыс. кв. м социального жилья.

Цели Программы:

1. обеспечение граждан, проживающих в Архангельской области, жильем, соответствующим социальным стандартам;

2. развитие жилищного строительства за счет всех источников финансирования;

3. развитие строительного комплекса и увеличение его роли как доходообразующей отрасли.

Задачи программы:

- подготовка условий для достижения целей Программы путем подготовки и принятия областных и муниципальных нормативных правовых актов, регулирующих и развивающих жилищное строительство;

- обеспечение градостроительной документацией городов и крупных сельских населенных пунктов Архангельской области для планирования их развития и реализации целей Программы;

- обеспечение строительства социального жилья исходно-разрешительной, предпроектной и проектно-сметной документацией;

- строительство и приобретение социального жилья для переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда;

- строительство и приобретение жилья в сельской местности для закрепления специалистов;

- строительство жилья для молодых семей;

- создание условий и обеспечение развития массового жилищного строительства из внебюджетных источников финансирования, в том числе через ипотечное кредитование.

Для достижения целей Программы должны быть выполнены следующие основные мероприятия:

1) разработка и принятие областных законов и подзаконных нормативных правовых актов в области градостроительства, строительства и архитектуры, а также в сфере регулирования земельных правоотношений;

2) разработка и принятие муниципальных правовых актов по вышеназванным отраслям в пределах компетенции органов местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области;

3) реализация мероприятий подпрограмм:

- «Строительство социального жилья для переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда»;

- «Строительство и приобретение жилья в сельской местности»;

- «Дом для молодой семьи»;

- «Развитие внебюджетного жилищного строительства»;

- «Градостроительное планирование территорий Архангельской области».

Выполнение всех основных мероприятий Программы позволит обеспечить:

- улучшение социально-экономической ситуации в Архангельской области в части положительного влияния на стабилизацию демографической проблемы, восстановления строительного комплекса и вывода его на позиции одной из ключевых доходообразующих отраслей экономики области, увеличения занятости населения;

- положительные изменения баланса в жилом фонде и сокращение доли ветхого и аварийного жилого фонда;

- резкое увеличение объемов строительства социального жилья и переселение не менее 2600 семей из ветхого и аварийного жилищного фонда на условиях договоров социального найма, появление в муниципальных образованиях маневренного фонда и в соответствующих объемах возможность предоставления данной жилой площади гражданам, находящимся на очереди в

улучшении жилищных условий в установленном порядке;

- создание условий и организацию массового строительства социального жилья для решения проблемы ликвидации ветхого и аварийного деревянного жилищного фонда и переселения за 10 лет граждан из этого фонда (до 2015 года), а также дальнейший переход к решению проблемы по переселению граждан и сносу ветхого жилищного фонда - многоэтажных жилых домов первых массовых серий;

- создание условий для развития всех видов жилищного строительства за счет внебюджетных источников, резкое увеличение объемов такого строительства, ввод в эксплуатацию не менее 545000 кв. м. жилья за период действия Программы;

- разработку и налаживание механизма государственной поддержки строительства жилья для молодежи;

- закрепление необходимых селу специалистов и возрождение села через жилищное строительство в селах и деревнях;

- значительное привлечение средств федерального бюджета на строительство социального жилья и, соответственно, увеличение объемов строительства, и пополнение областного консолидированного бюджета;

- градостроительное определение перспективных направлений развития территорий области и ее частей, планирование и определение возможностей развития территории области с взаимоувязанным размещением промышленного, сельскохозяйственного, гражданского (в том числе жилищного), транспортного и рекреационного строительства.

**3. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИОРИТЕТНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА**

**3.1 Процесс реализации Проекта на территории РФ: ход и результаты**

Об итогах реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в ходе заседания президиума Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике 4 февраля 2008 года выступал Министр регионального развития России Дмитрий Козак[[27]](#footnote-27).

По его словам, анализ результатов работы на первом этапе этого нацпроекта (2006–2007 годы) говорит о «заметных качественных, положительных изменениях» в жилищной сфере. В частности, за январь – ноябрь 2007 года в России построили 44 млн. кв. м жилья, а по результатам года – 66 млн. кв. м, что почти на 4 млн. кв. м. больше, чем было запланировано на 2007 год. Прирост объемов строительства составил более 150 процентов. Все это говорит о том, что в стране наблюдается строительный бум. Небывалые темпы жилищного строительства позволили повысить доступность жилья для россиян. Если в 2006 году купить квартиру или дом могли порядка 17% населения страны, то в 2007 году этот показатель увеличился до 20%.

Такой результат был достигнут благодаря созданию условий для развития конкуренции в строительной сфере и снижению административных барьеров на пути застройщиков. Кроме того, удалось вернуть в оборот земельные участки, которые были «законсервированы» по законодательству, действовавшему до 1 октября 2005 года, и не использовались.

Как рассказал министр, в 2006–2007 годах на повышение уровня доступности жилья также работал и такой инструмент, как стимулирование ипотечного жилищного кредитования. «В 2005 году объем жилищной ипотеки составлял 36 млрд. руб., в 2006 году – уже более 260 млрд. руб., по итогам 2007 года объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил более 400 млрд. руб.», – заявил он.

Дмитрий Козак особо отметил «существенную роль для развития ипотечного кредитования в регионах России», которую сыграло Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. «Благодаря его деятельности средние и малые региональные банки получили и продолжают получать доступ к долгосрочным финансовым ресурсам, что позволило повысить конкуренцию между банками и доступность кредитов для населения», – констатировал глава министерства. По уровню развития системы ипотечного кредитования особо выделяются Тюменская и Магаданская области, заметил он.

За успехи в реализации программы обеспечения жильем молодых семей глава Минрегиона РФ похвалил Нижегородскую, Оренбургскую и Иркутскую области, а также Москву и Санкт-Петербург. Опыт этих регионов, по мнению министра, «достоин всяческого поощрения и распространения». Всего, по словам Дмитрия Козака, за два года поддержку за счет средств федерального бюджета получили около 20 тыс. молодых семей. В рамках региональных программ жилищные условия только в 2007 году улучшили более 40 тыс. молодых семей.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) в 2007 году выдало льготным категориям граждан 18,4 тыс. государственных жилищных сертификатов (ГЖС). Увольняемым и уволенным с военной службы оформили и выдали 13 012 жилищных сертификатов на сумму 17,12 млрд. руб. Средства господдержки реализовали 8629 бывших военнослужащих. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ при участии других ведомств ведет работу по реализации программы обеспечения жильем военнослужащих и их семей «15+15», размер финансирования которой в 2006 и 2007 годах составил по 15 млрд. руб.

3237 ГЖС получили участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф. Им были предоставлены субсидии общей суммой 3,22 млрд. руб., с помощью которых жилье приобрели 2435 человек.

Вынужденным переселенцам было выдано 1094 сертификата на общую сумму 0,94 млрд. руб. Жилье купили 908 граждан этой категории.

Переселенцы из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей получили 1039 ГЖС суммой 1,11 млрд. руб. С помощью этих денег жилье в собственность приобрели 856 переезжающих.

Несмотря на достигнутые успехи, Дмитрий Козак счел, что потенциал в сфере жилищного строительства был задействован не полностью. Для оптимизации работы в рамках нацпроекта в 2008 был предпринят ряд мер, нацеленных на усовершенствование механизмов его реализации:

Во-первых, оставить за рамками нацпроекта мероприятия, направленные на обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством. Как пояснил министр, такое решение связано с наличием в федеральной целевой программе «Жилище» прописанных механизмов предоставления льготникам жилья и с отсутствием проблем в реализации подпрограммы. Ее финансирование продолжится в рамках ФЦП «Жилище»;

Во-вторых, рассчитывать размер субсидий регионам на обеспечение жильем молодых семей с учетом уровня бюджетной обеспеченности региона. Таким образом, дотационные территории смогут повысить долю софинансирования со стороны федерального бюджета с прошлогодних 10 до 35% стоимости приобретаемого на средства господдержки жилья. Изменения условий софинансирования призваны стимулировать регионы к более активному участию в программе;

В-третьих, установить стопроцентную компенсацию процентной ставки по кредитам, взятым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой под жилищное строительство;

В-четвертых, оказать субъектам Российской Федерации, удовлетворяющим требованиям по развитию рыночных отношений в жилищно-коммунальном секторе государственную поддержку на модернизацию коммунальной инфраструктуры на завершение строительства незаконченных объектов коммунальной инфраструктуры по проектам, отобранным в 2006-2007 годах;

И, наконец, предоставить субъектам Российской Федерации субсидии на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки.

Кроме того, готовятся постановления об использовании средств на строительство дорог в целях жилищного строительства, а также о внесении изменений в ФЦП «Жилище» в части, касающейся коммунальной инфраструктуры. Для решения проблем ветхого и аварийного жилья по инициативе Президента России была образована государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

**3.2 Основные направления и итоги реализации приоритетного национального проекта в Архангельской области**

**3.2.1 Жилищное строительство и реформирование ЖКХ в регионе**

Реализация ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в Архангельской области осуществляется по следующим направлениям: жилищное строительство, разработка документации территориального планирования, обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, расселение и снос ветхого и аварийного жилищного фонда области, обеспечение жильем молодых семей, выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем перед отдельными категориями граждан, установленных федеральным законодательством, обеспечение жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей инвалидов, развитие ипотечного жилищного кредитования, реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

В 2007 году на территории Архангельской области введено 222,9 тысяч кв. метров жилья. В сравнении с 2006 годом (было введено — 158,2 тыс. м²) ввод жилья увеличился на 25% (с динамикой ввода жилья можно ознакомиться на рис.1 в Приложении 1)[[28]](#footnote-28). На территории Архангельской области строительную деятельность осуществляют более 800 предприятий, также здесь расположено значительное количество предприятий промышленности стройматериалов, мощности которых позволяют выпускать достаточный объем производимой продукции, необходимый для развития жилищного строительства[[29]](#footnote-29).

В целях улучшения жилищных условий населения является реализация утвержденной социально-экономической программы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Архангельской области на 2007-2010 годы». В соответствии с параметрами данной программы объем финансирования жилищно-коммунального комплекса в течение 4 лет составит 4,0 млрд. руб., в том числе: областной бюджет – 1,1 млрд. рублей, местные бюджеты – 0,5 млрд. руб., внебюджетные источники – 1,5 млрд. руб., федеральный бюджет- 0,8 млрд. рублей.

Важным направлением жилищного строительства является строительство жилья для переселения граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания и/или с высоким уровнем износа (более 70%)[[30]](#footnote-30). Объем финансирования строительства жилых домов для расселения и сноса ветхого и аварийного жилищного фонда из областного бюджета в 2007 году составил 255 млн. 847 тысяч рублей, из федерального - 31 млн.118 тысяч рублей и из бюджетов муниципальных образований - 15 млн. 113 тысяч рублей.

Кроме того, в рамках средств федерального бюджета на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда объем субсидий на проведение данных мероприятий для Архангельской области составил 199 млн. 793,1 тысячи рублей.

В 2007 году муниципальными образованиями области за счет всех источников финансирования осуществлялось строительство более 36 тыс. кв. метров социального жилья. Введено около 11 тысяч кв.метров социального жилья. В областном бюджете на 2008 год на реализацию данных мероприятий предусмотрено 422,977 млн. рублей. Кроме того, администрацией области утверждена адресная программа Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2008 год», в рамках которой на финансирование мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда предусматривается привлечение средств государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ».

Другим не менее важным направлением жилищного строительства является разработка документации территориального планирования. В областном бюджете 2007 года на эти цели были предусмотрены средства в объеме 23 млн. рублей, 16,2 млн. рублей в бюджетах муниципальных образований. Эти средства направлены на разработку генеральных планов, а также генеральных планов, совмещенных с проектами планировки территорий населенных пунктов в 11 муниципальных образованиях области по 12 населенным пунктам: по городам Котлас, Коряжма, Мирный, Каргополь, Вельск, Онега, Сольвычегодск, Вилегодск, по поселкам Соловецкий, Октябрьский, а также селам Холмогоры и Ломоносово. На основе этих документов выполняются работы по подготовке проектов правил землепользования и застройки, что позволит в дальнейшем принимать участие Архангельской области в конкурсном отборе субъектов РФ на федеральном уровне.

Активизирована работа и по выделению земельных участков под жилищное строительство. Так, в 2007 году было предоставлено 1005 земельных участков. На 01.01.2008 года всего предоставлено 2148 земельных участков, на которых предполагается построить свыше 711 тыс. кв. метров жилья. Под многоэтажную и малоэтажную застройку выделено 195 земельных участков, на них предполагается построить свыше 546 тыс. кв. метров жилья. Под индивидуальную застройку выделено 1953 земельных участков, на них предполагается построить около 164 тыс. кв. метров жилья.

Для увеличения объемов жилищного строительства необходимо также опережающее развитие коммунальной инфраструктуры. В рамках реализации данного направления, на территории области в областном бюджете 2007 года было предусмотрено 100 млн. рублей на финансирование мероприятий по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой. В результате отбора, денежные средства были выделены 12 муниципальным образованиям по 13 земельным участкам, из которых 12 предусмотрены под комплексную малоэтажную застройку. Областной адресной инвестиционной программой на 2008 год предусмотрено 85,385 млн. рублей на реализацию указанного мероприятия. Все это позволит в дальнейшем сократить затраты на строительство жилья.

Ещё одним из направлений жилищного строительства является развитие в регионе малоэтажного домостроения и здесь можно отметить следующие предприятия:

— ОАО «Октябрьский ДСК» — изготовление арболитовых панелей для малоэтажного домостроения.

— ООО «Деревянное зодчество» — производство деревянных домов из оцилиндрованного бревна. Возможности предприятия составляют 5000 м² в год;

— ООО «Арктикстрой» — осуществляют модульное домостроение на основе металлокаркаса. На сегодня это новое направление в домостроении.

— ФГУП «Северный рейд» — изготовление конструкций для малоэтажного индивидуального домостроения. Открытие домостроительного производства на предприятии произошло в октябре 2007 года. «Северный Рейд» планирует выпускать 90–100 комплектов индивидуальных жилых домов в год. В 2009 году научно-производственная фирма «Акватехника» планирует открыть завод модульного домостроения мощностью 250000 м² в год.

Предполагается также разработка программы развития строительной индустрии Архангельской области, но она возможна только после утверждения схемы территориального планирования Архангельской области, «Стратегии социально-экономического развития Архангельской области на период до 2030 года» и «Программы социально-экономического развития Архангельской области на 2008–2010 годы». Основные мощности предприятий промышленности стройматериалов Архангельской области сосредоточены на выпуске железобетонных изделий. Среди которых можно отметить: ОАО «Октябрьский ДСК», «Новодвинский завод ЖБИ № 2», ООО «Савинский ЖБИ», МУП «Завод строительных материалов Северодвинска, ООО «Кузнечевский комбинат строительных конструкций и материалов».

В рамках реализации мероприятий приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» на территории Архангельской области в 2007 году продолжалась работа по другим приоритетам национального проекта.

**3.2.2 Реализация программ и подпрограмм по обеспечению жильем различных категорий граждан**

Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» (на 2002-2010 годы).

В 2007 году в реализации мероприятий подпрограммы участвовали 17 муниципальных образований области. Участниками подпрограммы в 2007 году стали 114 молодых семей. Все свидетельства выданы в муниципальные образования. Финансирование мероприятий подпрограммы в 2007 году осуществлялась следующим образом:

* средства местных бюджетов — 19,145 млн. рублей;
* средства областного бюджета — 15 млн. рублей;
* средства федерального бюджета — 11,688 млн. рублей[[31]](#footnote-31).

Архангельская область приняла участие в конкурсном отборе субъектов Российской Федерации на получение дополнительного финансирования в 2007 году. По итогам конкурса добавлено финансирование в размере 1,688 млн. рублей, что позволит стать участниками подпрограммы ещё 16-ти молодым семьям. В 2008 году планируется выдать свидетельства ориентировочно 135 семьям, в реализации подпрограммы будут участвовать 20 муниципальных районов Архангельской области. Из областного бюджета выделяется 20 миллионов рублей.

Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан, установленных федеральным законодательством» ФЦП «Жилище» (на 2002-2010 годы).

Финансируется из федерального бюджета.

— Мероприятия по реализации Федерального закона от 25.10.2002 г. № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей».

Всего для получения субсидий на выезд из Архангельской области в климатически благоприятные регионы страны (на 01.01.2007 г.) состоят 6,1 тысяч семей. В соответствии с утвержденным на 2007 год списком получателей субсидий, вышеуказанной категории граждан выданы 36 сертификатов, с суммарным размером субсидии 24,9 млн. рублей. В настоящий момент реализовано 29 жилищных сертификатов.

— Предоставление субсидий на приобретение жилья гражданам, уволенным с военной службы и приравненным к ним лицам.

Всего на получение субсидий состоят около 300 семей. В 2007 году гражданам, уволенным с военной службы и приравненным к ним лицам, выданы 12 государственных жилищных сертификатов с суммарным размером субсидии — 10,4 млн. рублей, из которых в настоящее время реализованы 11 сертификатов на сумму 9,5 млн. рублей.

— Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф и граждан, признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами.

В муниципальных образованиях области в очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий (по состоянию на 01.01.2007 г.) состоят:

— 140 семей участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, а также приравненных к ним лиц. В текущем году им предоставлено 17 сертификатов на сумму 23,6 млн. рублей, которые полностью реализованы.

— 40 семей «вынужденных переселенцев», зарегистрированных в территориальном управлении миграционной службы России.

В пределах установленного лимита в 2007 году вынужденным переселенцам выданы 2 сертификата в стоимостью 2,6 млн. рублей. К данному периоду жилищные сертификаты реализованы в полном объеме.

В 2008 году общий объем финансирования подпрограммы составит более 351 млн. рублей.

Обеспечение жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей инвалидов

В соответствии с постановлением администрации области от 02.04.2007года № 58-па «Об утверждении порядка предоставления мер социальной поддержки по обеспечению жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий», по состоянию на 01.01.2008 года приобрели жилые помещения за счет средств федерального бюджета 46 человек на сумму 26 млн. 966,9 тыс. рублей. Федеральное финансирование в размере - 32 млн. 782 тыс. рублей.

В соответствии с постановлением администрации области от 23.07.2007года № 139-па «Об утверждении порядка предоставления мер социальной поддержки по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны не использовавших право на получение жилья, нуждающихся в улучшении жилищных условий» по состоянию на 01.01.2008 года приобрели жилые помещения за счет средств областного бюджета 17 человек на сумму 8 млн. 250,7 тыс. рублей. Денежные средства областного бюджета в размере 10 млн. рублей в бюджеты МО перечислены полностью.

Реализация рассмотренных социально-экономических программ и подпрограмм по обеспечению жильем различных категорий граждан необходима для решения жилищной проблемы в Архангельской области.

**3.2.3 Развитие ипотечного жилищного кредитования**

На ипотечном рынке области успешно действует и постоянно наращивает масштабы своей деятельности региональный оператор ОАО «АРОИЖК» («Архангельский региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию») со 100-процентным участием Архангельской области в уставном капитале предприятия. В 2007 году его уставный капитал был увеличен на 30 млн. рублей и в настоящее время он составляет 57,5 млн. рублей. За 2007 год региональный оператор выдал 547 ипотечных займа общей суммой 560,02 млн. рублей[[32]](#footnote-32).

Помимо выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов и займов ОАО «АРОИЖК» принимает активное участие в финансировании строительства нового жилья. Так в г. Северодвинске сданы 4 малоэтажных каркасных жилых дома, строительство которых профинансировано ОАО «АРОИЖК». Кроме того, планируется строительство многоэтажного жилого дома в городе Архангельске. Так, ОАО «АРОИЖК» заключило договоры долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов на территории муниципальных образований области в г. Архангельске, Устьянском районе, в г. Новодвинске, г. Северодвинске.

Администрацией области перед ОАО «АРОИЖК» поставлена задача по непосредственному участию на рынке строительства жилья на территории всех муниципальных образований области.

Кроме того, на рынке ипотечного жилищного кредитования Архангельской области осуществляют свою деятельность более 20 банков, которые обеспечили в 2007 году около 2000 ипотечных займов на общую сумму более 2000 млн. рублей.

В целях развития ипотечного жилищного кредитования, администрацией области разработана и утверждена краткосрочная целевая социально-экономическая программа Архангельской области «Государственная поддержка отдельных категорий граждан при приобретении (строительстве) жилья с использованием механизмов ипотечного жилищного кредитовании в 2008 году». Одним из основных мероприятий программы является предоставление субсидий на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита, погашение части ипотечного жилищного кредита, а также в качестве оплаты последнего взноса в жилищном накопительном кооперативе. В соответствии с Программой субсидии будут предоставляться работникам областных государственных и муниципальных учреждений (учреждений образования, культуры, спорта, здравоохранения и социальной защиты, молодым семьям и иным категориям граждан), проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде.

Таким образом, были рассмотрены основные направления реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» в Архангельской области и их итоги (региональные показатели, установленные Соглашением о взаимодействии Министерства регионального развития РФ и Архангельской области по ПНП, представлены в Таблице 1, Приложение 2), при анализе которых можно сделать важный вывод: практически по всем параметрам Проекта наблюдается опережение фактических показателей над запланированными.

**4. АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ПНП: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

**4.1 Проблемы реализации Проекта на территории РФ**

Несмотря на положительную динамику на первом этапе выполнения Проекта, был вскрыт целый комплекс проблем. Рассмотрим основные из них.

Обратимся к самой главной контрольной цифре проекта - доведение объемов строительства жилья в год до 80 млн. кв. м. к 2010 году. Выполнение данной цели реально, но оно не решит в полной мере жилищную проблему. По оценке Росстроя, сегодня неудовлетворенная потребность граждан в жилье составляет более 1,5 млрд. кв. метров. Для того чтобы ее обеспечить хотя бы в течение ближайших 10 лет, страна должна строить не 80, а 150 млн. кв. м. жилья в год. И президент в своем Послании Федеральному Собранию на 2007-2010 годы такую цель обозначил: «То, что считалось достижением при советской власти, уже не будет соответствовать потребностям даже в среднесрочной перспективе. Требуется, как минимум предусмотреть этот рост до 100-130 млн. кв. м в год. А по-хорошему - строить не меньше одного квадратного метра жилья в год в расчете на каждого гражданина России»[[33]](#footnote-33).

Кроме того, несмотря на высокие темпы строительства, доступность жилья в России увеличивается незначительно. Это связано с ростом цен. Так, согласно приказу Минрегиона, в первом полугодии этого года нормативная стоимость 1 кв. м жилья по России составляет 23,4 тыс. руб. Средняя рыночная стоимость квадратного метра жилья в регионах колеблется в рамках от 11,45 тыс. руб. до 56,65 тыс. руб. С точки зрения министерства регионального развития, главная причина этой ситуации - спрос не соответствует предложению.

Ведущую роль в этой ситуации сыграло развитие рынка ипотеки. Ипотека разогрела платежеспособный спрос даже в тех регионах, где себестоимость была выше уровня платежеспособного спроса. Такой мощный толчок развития рынка ипотеки, с одной стороны, сделал экономически целесообразным участие застройщиков в строительстве даже в малых городах, т.е. заставил работать экономику страны на строительство жилья. Но, с другой стороны, развитие жилищного ипотечного кредитования влечет за собой рост цен.

Развивать приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» невозможно и без использования земельной ипотеки. Несмотря на то, что в прошлом году были приняты изменения в законодательство, которые разрешили муниципалитетам использовать земельные участки для привлечения кредитов с целью их инженерного оборудования под жилищное строительство, процесс регистрации земельных ипотек идет очень вяло (только 1249 в 2007 году).

Тормозящими факторами необходимых темпов жилищного строительства (150 млн. кв. м. в год) являются также - нехватка земельных участков под застройку, особенно в крупных городах, и административные барьеры на пути застройщиков при получении земельных участков, недостаток существующих производственных мощностей (строительных заводов, материалов).

Состояние ЖКХ можно без преувеличения назвать национальной трагедией. Порядка 300 млн. кв. м жилья нуждается в неотложном капитальном ремонте. Площадь аварийного и ветхого жилья только с 1997 по 2007 год увеличилась с 42 до 93 млн. кв. м., 40 млн. россиян проживают в неблагоустроенных квартирах. Чтобы исправить ситуацию в сфере ЖКХ, по мнению компетентных специалистов, необходимо 4,5-5 трлн. рублей, тогда как общий объем средств на реализацию подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федераций» ФЦП «Жилище» предусматривается в сумме 510,47 млрд. руб., из них из федерального бюджета 4,93 млрд.[[34]](#footnote-34)

Если говорить о выполнении государственных обязательств по обеспечению жильем установленных федеральным законом категорий граждан в рамках Проекта, то здесь тоже есть определенные проблемы[[35]](#footnote-35).

Так, по утвержденным 21 февраля 2007г. на Президиуме Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике 70,1 тыс. молодых семей должны были получить бюджетные субсидии при приобретении жилья. За 2006- 2007 гг. финансовая помощь оказана 69,5 тыс. молодых семей. Процент выполнения составил 92,9%. 49 регионов не справились с плановым заданием.

Еще меньше процент выполнения (87,7%) по выполнению обязательств перед льготными категориями граждан. 63 субъекта РФ не выполнили обязательств перед своими льготниками. Субсидии получили 23 тыс. семей вместо 26,2 тыс.

Но меньше всего оказана бюджетная помощь ветеранам и инвалидам. За 2006-2007 гг. жилье получили 21,5 тыс. семей. Это на 17,8 тыс. меньше установленного задания. Уровень исполнения - 54,7%. В этой программе не участвуют по разным обстоятельствам Республика Калмыкия и Чеченская Республика. Запланированных показателей не достиг 61 субъект РФ.

Такие «недоделки» по нацпроекту, по мнению экспертов, связаны, прежде всего, с подготовкой очень большого объема нормативно-правовой базы и неповоротливостью бюрократической системы. Например, при подготовке необходимых подзаконных актов потребовалось более одной тысячи согласующих подписей. В ближайшее время Минрегион представит в правительство предложения по упрощению процедур согласования. Кроме того, серьезным тормозом являются очень разные финансовые возможности регионов. Это послужило одной из причин недостаточного обеспечения жильем льготных категорий - инвалидов и ветеранов.

Наконец, для определения размера субсидии для приобретения жилья молодыми семьями используется не реальная, а расчетная цена квадратного метра, которую каждые полгода утверждает Минрегион. И этот показатель в 2-3 раза ниже рыночной стоимости жилья. Так, на первое полугодие 2008 года расчетный показатель составил 23,4 тыс. рублей за метр, тогда как среднерыночная цена жилья в России достигла 35-40 тыс. рублей. Это означает, что государственная помощь семьям составит не 40, а лишь 15-20 процентов от стоимости приобретаемой квартиры. Остальные 80-85 процентов молодым людям придется погашать самостоятельно или с помощью родителей. По расчетам аналитиков, участвовать в ипотечной программе смогут лишь семьи с доходом не менее 1,5-2 тыс. долларов на человека. Похожая ситуация складывается и с участниками программы государственных жилищных сертификатов (ГЖС). С той лишь разницей, что государство компенсирует им от 75 до 100 процентов расчетной стоимости жилья. С учетом современной стоимости жилья это 20-30 тыс. долларов в зависимости от количества членов семьи и региона вселения. Но на эту сумму нельзя приобрести достойную квартиру.

Не совсем успешно обстоят дела и с решением жилищной проблемы военнослужащих. Дело в том, что они повсеместно отказываются получать ГЖС. Это связано с тем, что они должны сдать государству имеющееся жилье, а их нынешняя жилплощадь зачастую больше той, которую они смогут купить по ГЖС. Единственным «выходом» для военнослужащих в данной ситуации является использование ГЖС в качестве первоначального взноса по ипотеке, но, таким образом, отставной военный вынужден будет до конца своих дней рассчитываться по кредиту за квартиру, которую раньше он получил бы от государства бесплатно. Зато в отчетах он будет фигурировать как обеспеченный жильем за счет средств федерального бюджета.

Сложная ситуация и с очередниками. Сегодня в жилищной очереди томятся 4,5 миллиона семей, и шансы их тают с каждым годом. По признанию главы Росстроя Сергея Круглика, из всего объема строящихся квадратных метров на долю бесплатного жилья приходится лишь один процент, да и его муниципалитеты всеми правдами и неправдами пытаются забрать у застройщиков. Очередники представляют собой самую массовую и незащищенную категорию нуждающихся в жилье, но в нацпроекте о них не было сказано ни слова. При запуске идеи авторы оптимистично рассчитывали, что жилищная очередь уменьшится сама по себе в связи с тем, что у людей появятся доступные механизмы приобретения жилья на рынке. Но реально воспользоваться предлагаемыми в рамках нацпроекта рыночными инструментами для приобретения жилья могут лишь 10 % населения. Значит, от 40 до 50 процентов россиян, не относящихся к категории малоимущих, не могут получить бесплатную квартиру от государства, в то же время они не могут приобрести квартиру самостоятельно даже при максимальной поддержке государства в рамках нацпроекта, поскольку имеют невысокие доходы.

Таким образом, глобальным изъяном нацпроекта является то, что колоссальные бюджетные ресурсы брошены преимущественно на развитие рыночных механизмов приобретения жилья. Как отмечает вице-президент Ассоциации строителей России Владимир Пономарев, при разработке и реализации нацпроекта были допущены системные ошибки. «В нем не определено, что такое комфортное и доступное жилье. Полностью отсутствуют такие разделы, как обеспечение жильем малоимущих категорий граждан за счет бюджетных средств. И абсолютно игнорируется опыт, в том числе и российский, по формированию сектора арендного жилья. Весь упор сделан на приобретение», - считает Владимир Пономарев[[36]](#footnote-36).

Мировая практика свидетельствует о том, что такие Проекты могут быть успешными лишь тогда, когда государство выполняет их не только и не столько собственными силами, а опираясь на поддержку бизнеса, частных предпринимателей, а, в конечном счете, и всего населения. К сожалению, в нашей стране исполнение ПНП фактически оказалось изолированным от бизнеса. Вливание огромных государственных средств в такие социально-значимые сферы, которые обозначены ПНП, должно было бы вызвать определенное оживление частнопредпринимательской деятельности в стране. Может, в здравоохранении и образовании в меньшей степени, но уж на селе и в жилищном строительстве – определенно. Однако этого не случилось.

Во всяком случае, так утверждают данные социологического опроса, проведенного компанией «Башкирова и партнеры» в конце минувшего года. Исследование показало, что только 36,6% опрошенных представителей бизнеса как крупного, так и среднего, считают нацпроекты достаточно важными для общества. Для 20% наиболее интересными являются преобразования в области здравоохранения, для 17,7% – в жилищном строительстве, 12% – в сфере образования и почему-то лишь для 9% – в сельском хозяйстве[[37]](#footnote-37).

Таким образом, выполнение ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» столкнулось с целым комплексом серьезных взаимообусловленных проблем, для решения которых необходимо сконцентрировать совместные усилия государства, бизнеса и общества.

**4.2 Факторы, снижающие эффективность выполнения Проекта в Архангельской области**

Несмотря на опережение показателей по многим параметрам Проекта, его реализация в области сдерживается следующими факторами:

1. недостаток собственных средств региона, его дотационность;
2. недостаточные объемы жилищного строительства, острый дефицит массового доступного социального жилья;
3. отсутствие со стороны области предложений по массовому строительству жилья[[38]](#footnote-38);
4. высокие цены на жилье (средняя цена за кв. метр в типовой квартире на первичном рынке по итогам 2007 года составила 37 258,50) отчасти из-за превышения спроса над предложением, а отчасти из-за увеличения цен на строительные материалы[[39]](#footnote-39);
5. низкое качество жилищных и коммунальных услуг, оказываемых жилищными компаниями, высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры (свыше 65 %);
6. отсутствие земельных участков с инженерными коммуникациями низкого процента износа;
7. недоступность условий жилищного ипотечного кредитования для большинства населения области: высокий процент по кредиту (от 10,75 -14 %);
8. высокая степень износа оборудования (до 80%) на большинстве предприятиях промышленности строительных материалов в области, существует потребность в реконструкции производства;
9. дефицит инвестиционных предложений, которые позволили бы минимизировать строительные риски;
10. неподготовленность муниципальных образований Архангельской области к проведению аукционов по продаже земельных участков под застройку: большие трудности с процедурой выкупа земли, кроме того, до сих пор не во всех МО утверждены правила землепользования и застройки;
11. отсутствием генеральных планов развития муниципальных образований;
12. нехватка средств у региональных властей на обустройство новых земельных участков под застройку жилья;
13. незаинтересованность региональных властей в развитии ипотеки для молодежи, так как на каждый рубль из федерального бюджета они должны добавить три - три с половиной собственных рубля;
14. недостаточный уровень залогового обеспечения кредитов, взятых на освоение новых строительных площадей. Данная проблема обусловила тот факт, что, несмотря на предоставление регионам в 2006 году 1, 7 миллиарда рублей в форме субсидий на погашение процентов по кредитам и еще 12, 5 миллиарда рублей - в форме госгарантий, чтобы помочь масштабному освоению новых строительных площадей, ни один заемщик не заключил договора с Минфином России на предоставление государственной гарантии Российской Федерации, в результате все представленные 12, 5 млрд. рублей госгарантий в 2006 году оказались невостребованными. Аналогичная ситуация сложилась и с предоставлением субсидий на погашение части процентной ставки по привлекаемым кредитам[[40]](#footnote-40);
15. неэффективное освоение средств, выделенных на улучшение жилищных условий проживания граждан области: по итогам 2007 года 210 млн. рублей, запланированных на ЖКХ так и не были освоены.

Темпы обеспечения граждан жилыми помещениями социального использования и исполнения государственных обязательств перед отдельными категориями граждан по обеспечению их жильем также не вполне удовлетворяют[[41]](#footnote-41). Рассмотрим данную тему подробнее.

1. В части реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством» ФЦП «Жилище».

В Архангельской области 6,2 тыс., семей состоят на учете в муниципальных образованиях для получения жилищной субсидии в рамках федерального закона от 25 октября 2002 года № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей». Из них — 646 семей инвалидов 1—2-й группы, а также инвалидов с детства, 3286 — пенсионеров, 2242 — работающих и 37 — безработных.

Сложившаяся практика показывает, что средства, выделяемые из федерального бюджета на предоставление жилищных субсидий, не доходят до граждан, находящихся в третьей, четвертой и пятой очередях. Неработающие пенсионеры, имеющие стаж работы на Севере 30 и более лет и желающие выехать на постоянное место жительства в климатически благоприятные регионы, не имеют возможности получить субсидию, так как состоящие во второй очереди инвалиды, подавшие заявления на выезд даже позже них, имеют приоритет в получении субсидии. В настоящее время субсидии выделяются только категории «инвалиды».

В год выдается порядка 30 субсидий, и при существующей динамике по количеству выдаваемых жилищных сертификатов потребуется около 200 лет на реализацию подпрограммы.

2. В части реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2002-2010 годы.

В рамках заключенного соглашения о взаимодействии по реализации приоритетного национального проекта между Министерством регионального развития РФ и Архангельской областью в части обеспечения жильем молодых семей в 2007 году необходимо было предоставить субсидий 134 молодым семьям, проживающим на территории Архангельской области. Общий объем затрат на предоставление мер государственной поддержки составлял более 63,5 млн. рублей при стоимости 1 кв. метра общей площади жилья 21 950 рублей, установленной Министерством регионального развития РФ для Архангельской области в I квартале 2007 года. Из них доля средств федерального бюджета составляет около 16 млн. рублей.

Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации от 31.01.2007 года №15 осуществлено распределение средств федерального бюджета между субъектами Российской Федерации на 2007 год в общем объеме 2089,3 млн. рублей, из них **только 10,0 млн.** рублей предусмотрено для Архангельской области при потребности 16,0 млн. рублей.

З. В части реализации мероприятий по переселению граждан из непригодного для проживания жилищного фонда или с высоким уровнем износа (более 70 процентов) ФЦП «Жилище» (на 2002—20 10 годы).

Жилищный фонд Архангельской области составляет 29,2 млн. кв. метров, из них 2,24 млн. кв. метров (7,67% — в общем объеме жилищного фонда области и 12,5 % — в общем объеме муниципального и государственного жилищного фонда) относятся к ветхому и аварийному жилищному фонду, в котором проживают 89,8 тысячи человек, из них свыше 68 тысяч человек проживают в муниципальном и государственном жилищном фонде.

При этом многие дома построены в конце ХIХ—первой половине ХХ века, и проведение реконструкции и капитального ремонта является экономически нецелесообразным.

Для решения проблемы ветхого и аварийного жилищного фонда необходима поддержка федерального бюджета в объеме, предусматриваемом в консолидированном бюджете области.

4. В части реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства» ФЦП «Жилище» на 2002-2010 годы.

Существует необходимость разработки мероприятия данной подпрограммы в части обеспечения коммунальной инфраструктуры земельных участков, отводимых под строительство социального жилья за счет государственной поддержки на паритетных началах с финансированием из федерального бюджета и бюджетов субъектов.

5. В части реализации подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» ФЦП «Жилище» на 2002— 2010 годы.

Отсутствие в 2007 году финансирования за счет средств федерального бюджета мероприятий социально-экономической целевой программы Архангельской области «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Архангельской области на 2007— 2010 годы».

6. Разработка документов территориального планирования муниципальных образований (в том числе населенных пунктов) Архангельской области.

Успешная реализация основных социально-экономических программ развития региона, в том числе в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» невозможна без обеспечения органами местного самоуправления своих территорий документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки, которые требуется иметь в соответствии с положениями Градостроительного и Земельного кодексов.

Исходя из требований законодательства, муниципальные образования приступили к разработке и утверждению документации территориального планирования (генеральных планов основных населенных пунктов) и на их основе установления правил землепользования и застройки не позднее 1 января 2010 года, поскольку отсутствие данных документов исключает возможность выдачи разрешений на выполнение строительных работ. Решение данной задачи позволит в дальнейшем осуществлять реализацию программных мероприятий, своевременно приступать к строительным работам и вводить объекты в эксплуатацию.

Таким образом, были рассмотрены основные проблемы в части выполнения социально-экономических программ и подпрограмм области, направленных на улучшение жилищной ситуации. Разрешение данных проблем обязательно для повышения эффективности реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в Архангельской области.

В следующих разделах автором будут предложены рекомендации по оптимизации факторов, отрицательно влияющих на выполнение Проекта. В, частности, будет разработана инвестиционная программа по развитию в Архангельской области каркасного домостроения как способа увеличения количества массового и доступного социального жилья.

**4.3 Рекомендации по совершенствованию процесса реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»**

В результате проведенного анализа, необходимо принять следующие основные меры по повышению эффективности выполнения рассматриваемого Проекта на территории РФ, а именно:

1. Выработать новые стандарты жилищных условий (не менее 25 кв. м общей площади жилья на человека, не менее двух парковочных мест на семью);
2. Для решения проблемы нехватки земельных участков с коммунальной инфраструктурой с низким процентов износа пересмотреть принципы планирования территорий и заложить в основу генерального планирования принцип «сдвоенного города», сутью которого является вынесение административно-офисных центров на вновь застраиваемую территорию, которая должна постепенно обрастать новым жилищным фондом;
3. Ввести государственный заказ на новые технологии, позволяющие запустить механизмы поточного производства доступного и комфортного жилья;
4. Для повышения эффективности реализации **национального** жилищного **проекта** создать **национальную** жилищную администрацию, региональные жилищные агентства (возможно, на базе региональных ипотечных операторов) и федеральный центр генерального планирования – это обеспечит единый центр управления Проектом[[42]](#footnote-42);
5. Своевременно и в полном объеме принимать необходимые для реализации нормативные акты Правительства РФ по формированию рынка доступного жилья и ФЦП «Жилище»;
6. Урегулировать уровень процентных ставок по ипотечным кредитам с целью поддержания равновесия между спросом и предложением;
7. Ввести обязательное страхование ответственности застройщиков, привлекающих долевое финансирование;
8. Легализовать рынок аренды жилья, создав условия для его динамичного развития (налоговые преференции арендаторам и владельцам социальных доходных домов, создание соответствующей законодательной базы и проч.);
9. Отказаться от государственных и муниципальных фондов жилья. Бесплатное жилье для отдельных категорий граждан должно приобретаться на рынке или на условиях открытого государственного заказа, финансируемого за счет частных инвестиций, но под госгарантии;
10. Для создания условий к укрупнению застройщиков сохранить государственное лицензирование строительной деятельности и выдавать лицензии только при наличии у застройщика уставного капитала не менее 100 млн. рублей;
11. Госсубсидии при ипотечном жилищном кредитовании ограничить субсидиями на часть первоначального взноса и, возможно, периодическими субсидиями на частичное досрочное погашение кредитов;
12. Соблюдать антимонопольное законодательство в строительной сфере и содействовать развитию конкуренции в строительстве и на рынке стройматериалов;
13. Закрепить в законодательстве ряд преференций предприятиям строительной отрасли, например снижение или отмены ставок таможенных пошлин на технологическое оборудование, не производимое в РФ и т.д.;
14. Увеличивать малоэтажное домостроение для повышения доступности жилья;
15. Развивать земельную ипотеку.

Органам государственной власти и органам местного самоуправления в Архангельской области необходимо:

* 1. Привести окончательно нормативно-правовые акты субъектов РФ и муниципальные правовые акты в соответствие с новыми требованиями земельного, жилищного, градостроительного федерального законодательства[[43]](#footnote-43);
  2. Ускорить принятие нормативно-правовых актов, необходимых для реализации федеральных законов по формированию рынков доступного жилья, в том числе схем территориального планирования, генеральных планов, правил землепользования и застройки;
  3. Разработать и утвердить необходимые для наиболее эффективной реализации Проекта региональные (программа развития строительной индустрии в Архангельской области, подпрограммы по энергосбережению) и муниципальные программы;
  4. Перейти от точечной и уплотнительной к массовой и квартальной застройке;
  5. Развивать необходимые для массового строительства производственные строительные мощности, как на базе существующих предприятий Архангельской области (Лесозавод №3 – каркасные конструкции, Савинский цементный завод – увеличить производство цемента и др.), так и с помощью строительства новых строительных комбинатов.
  6. Активизировать деятельность по подготовке и предоставлению земельных участков для жилищного строительства (увеличить количество аукционов по выделению земель под застройку, ускорить разработку планов развития поселений);
  7. Повышать инвестиционную привлекательность строительства жилых зданий в области для того, чтобы значительно увеличить размер отечественных и зарубежных инвестиции, количество инвестиционно-строительных проектов;
  8. Развивать различные формы жилищного кредитования с использованием для строительства жилья средств паевых инвестиционных фондов, организацией сберегательных касс, жилищных накопительных кооперативов.
  9. Повышать доступность ипотечного жилищного кредитования в регионе (конкретные меры будут предложены в следующем разделе);
  10. При администрации Архангельской области создать внебюджетные фонды поддержки жилищного строительства.

Таким образом, были разработаны основные предложения по повышению результативности выполнения приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» как в целом на территории РФ, так и в Архангельской области, в частности.

В следующем разделе, автором дипломного проекта будут исследованы возможности ипотечного жилищного кредитования для молодых семей в Архангельской области, предложены меры по повышению доступности ипотеки и разработана наиболее оптимальная в современных условиях ипотечная программа для молодой семьи.

**4.3 Определение оптимальной ипотечной программы для молодой семьи в Архангельской области**

Обоснование.

Конкретным практическим решением жилищных проблем отдельной категории граждан в данном дипломном проекте станет разработка наиболее оптимальной для молодых семей Архангельской области ипотечной программы. Данный выбор обусловлен, во-первых, тем, что, 2008 год объявлен годом семьи, и в этом контексте проблема улучшения жилищных условий семей, в том числе и молодых, становится особенно актуальной, и, во-вторых, тем фактом, что в Архангельской области насчитывается порядка 5000 молодых семей, большая часть из которых, так или иначе, нуждается в улучшении жилищных условий.

В регионе осуществляется государственная поддержка молодых семей в решении жилищного вопроса с помощью, реализуемой в рамках нацпроекта подпрограммы областной социально-экономической целевой программы «Развитие жилищного строительства в Архангельской области» на 2005-2008 годы «Дом для молодой семьи». Данная подпрограмма предполагает предоставление субсидий молодым семьям на частичную оплату стоимости приобретаемого жилья или на строительство жилья. Размер субсидий составляет или 40%, или 35% от стоимости жилья в зависимости от того есть или нет у молодой семьи дети, соответственно. Кроме того, при усыновлении или рождении детей за счет средств областного бюджета предоставляются дополнительные 5 %. Несмотря на положительную динамику реализации подпрограммы, превышение фактических показателей над запланированными: рост числа муниципальных образований области, участвующих в подпрограмме, увеличение числа семей, которым выделяются субсидии (в 2006 году - 29 семей, в 2007-114, в 2008 - 135), нельзя на сегодняшний момент говорить об эффективности данной подпрограммы.

Как показывают результаты выполнения подпрограммы «Дом для молодой семьи» далеко не все молодые семьи (лишь 114 семей в 2007 году) могут воспользоваться государственной помощью для улучшения своих жилищных условий. Основным ограничительным фактором является недостаточный объем финансирования подпрограммы, так в 2008 году областная администрация запрашивала у федерального центра 150 млн. руб. на реализацию данной программы, в итоге было выделено лишь 41 млн. 848 тыс. 480 руб., в результате количество семей резко уменьшилось. Кроме того, влияние на эффективность данной подпрограммы оказывает тот факт, что размер субсидии, предоставляемой молодым семьям рассчитывается исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м. жилья, определяемого уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти поквартально, тогда как реальная средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилья изменяется ежедневно (увеличивается) и значительно превышает норматив стоимости. Это условие обусловило полный провал подпрограммы в 2006 году в Северодвинске: все северодвинские молодые семьи, участвующие в подпрограмме, вернули выданные им сертификаты на государственную субсидию, поскольку не смогли найти недостающую для покупки квартиры сумму.

Таким образом, большинство молодых семей в Архангельской области, будут вынуждены решать свою жилищную проблему самостоятельно. Одним из наиболее перспективных вариантов решения жилищного вопроса в Архангельской области является ипотечное кредитование. Исследуем возможности ипотечного рынка в регионе для молодых семей.

Цель исследования - разработать оптимальную ипотечную программу для молодой семьи в Архангельской области.

Для достижения обозначенной цели необходимо выполнить следующие задачи:

1. определить параметры оптимальной ипотечной программы для молодых семей в Архангельской области;
2. рассмотреть предлагаемые на ипотечном рынке области ипотечные программы;
3. выбрать из существующих программ наиболее подходящую для молодых семей;
4. разработать рекомендации по повышению доступности ипотечного кредитования для молодых семей в регионе.

Для определения параметров оптимальной ипотечной программы для молодых семей в Архангельской области было проведено анкетирование, в котором приняло участие 50 членов молодых семей из городов Архангельска, Северодвинска, Новодвинска и некоторых районов области. Образец анкеты и результаты анкетирования представлены соответственно в Приложениях 3 и 4.

Учитывая результаты анкетирования и существующую на сегодняшний момент практику банков для обеспечения максимальной доступности ипотеки, были разработаны оптимальные условия ипотечного кредитования для молодых семей. Параметры оптимальной ипотечной программы для молодых семей представлены в Приложении 5.

Результат исследования – внедрение оптимальной ипотечной программы на ипотечный рынок Архангельской области позволит 70% молодых семей улучшить свои жилищные условия.

Рассмотрим действующие ипотечные программы. В регионе действует федеральная ипотечная программа, исполнителем которой является ОАО «Архангельский региональный оператор по ипотечному жилищному кредитованию» (АРОИЖК), со 100-процентным участием Архангельской области в уставном капитале предприятия. Основными видами деятельности оператора являются рефинансирования кредитных организаций для осуществления ими ипотечного жилищного кредитования и непосредственная выдача ипотечных кредитов заемщикам. В 2007 году региональный оператор выдал 547 ипотечных займа общей суммой 560,02 млн. рублей. Создатели федеральной ипотечной программы утверждают, что она обладает следующими преимуществами по сравнению с ипотечными программами банков, а именно:

Во-первых, в отличие от потребительского или ипотечного кредита в коммерческом банке, кредит по данному способу имеет государственные гарантии и при этом низкий по сравнению с банковским кредитом процент;

Во-вторых, граждане получают и погашают кредит в рублях по фиксированной ставке без всякой привязки к доллару и ставке рефинансирования Центрального Банка России;

В-третьих, в отличие от банковского кредитования, в этом случае у заемщика есть возможность досрочного, частичного или полного погашения кредита после шести месяцев с момента его предоставления, при этом нет штрафов и процентов за неиспользование денежных средств. Кроме того, в течение срока действия кредитного договора у заемщика есть возможность уменьшения процентной ставки.

И, наконец, один из самых серьезных аргументов заключается в том, что в этом случае квартира в собственность гражданина оформляется сразу.

Для того чтобы выяснить является ли федеральная ипотечная программа, реализуемая ОАО «Ароижк» действительно хорошим и надежным способом улучшения жилищных условий, сравним её с оптимальной для молодой семьи банковской ипотечной программой.

В связи с тем, что у Архангельского регионального оператора по ипотечному жилищному кредитованию отсутствует специально разработанная для молодых семей программа, наиболее подходящей является ипотечная программа «Своя квартира»[[44]](#footnote-44). Условия её кредитования представлены в Приложении 6.

Автором дипломного проекта для того, чтобы рассчитать ипотечный кредит изначально были заданы условия, отвечающие по данным анкетирования среднестатистической молодой семье в Архангельской области и позволяющие, таким образом, максимально увеличить доступность ипотечного кредитования. Обозначим данные параметры: суммарный доход заемщиков в месяц – 30 тыс. руб.; стоимость квартиры – 1,5 млн. руб.; первоначальный взнос (10 % от стоимости квартиры) - 150 тыс. руб.; сумма кредита (90 % от стоимости жилья) – 1,35 млн. руб. Расчет ипотечного кредита проводился с помощью ипотечного калькулятора, типы расчетов при этом могут быть следующие: по зарплате, по сумме кредита, по ежемесячному платежу и по стоимости квартиры. Автором был выбран тип расчета по зарплате.

В результате проведенного расчета оказалось, что с такими условиями приобрести ипотечный кредит в ОАО «Ароижк» невозможно. Во-первых, суммарный доход для приобретения квартиры такой стоимости (1500392 руб.) должен составлять как минимум 45100 руб., таким образом, молодой семье нужно будет привлекать созаемщика или созаемщиков с общим доходом не менее 15 тыс. руб. в месяц. Нехватка совокупного дохода размером 30 тыс. руб. для получения ипотечного кредита в ОАО «Ароижк» объясняется тем, что сумма кредита в региональном операторе рассчитывается исходя из условия, что ежемесячные выплаты по возврату кредита и уплате процентов по нему не превышают 35% от совокупного дохода. Во-вторых, даже при таком доходе минимальная сумма собственных денежных средств должна составлять – 300 тыс. руб., минимальный срок кредитования – 15 лет, приемлемая сумма ежемесячного платежа - 15750 руб. Ставка процентов по ипотечному кредитованию больше, чем в банках- 13,75%. Использование аннуитетных платежей для погашения кредита, говорит о том, что молодой чаще всего перспективной семье Архангельской области не удастся значительно сократить срок погашения кредита.

Таким образом, условия кредитования в региональном операторе, несмотря на позиционируемые преимущества, не подходят для приобретения квартиры молодой семьей самостоятельно. Данные условия больше подойдут молодой семье, получившей государственную поддержку для оплаты первоначального взноса, например субсидию в рамках подпрограммы «Дом для молодой семьи».

Рассмотрим ипотечные программы, предлагаемые банками Архангельской области, и выберем наиболее подходящую для молодых семей.

Ипотеку в Архангельске и Архангельской области представляют 14 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 121 ипотечную программу для приобретения жилья в кредит, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

Ставки по ипотеке в Архангельске и Архангельской области находятся в диапазоне 10.75 – 16.00 % годовых по рублевым кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Архангельске составляет 0 %. Срок ипотечного кредитования в Архангельске может достигать 50 лет.

Ипотечные программы, обеспечением по которым является приобретаемое жилье, были отобраны по критерию минимальных процентных ставок по кредиту, так как это является основным препятствием для большинства молодых семей. Список программ можно посмотреть в Приложении 7.

В результате анализа условий ипотечного кредитования в банках Архангельской области (Сбербанк, ВТБ 24, Уралсиб, МДМ-Банк и другие) был сделан вывод том, что оптимальной для молодой семьи ипотечной программой в современных условиях является программа «Молодая семья» Сбербанка РФ[[45]](#footnote-45). Условия кредитования по данной программе представлены в Приложении 8.

Минимальный первоначальный взнос для молодой семьи без детей по данной программе сотавляет-10% от стоимости жилья, для семей с ребенком – 5%. Таким образом, для заемщиков, суммарный доход которых составляет 30 тыс. руб., размер первоначального взноса – 150 тыс. руб., при стоимости квартиры в 1,5 млн. руб. и сроке кредитования - 30 лет (максимальный срок кредита позволяет добиться минимальных ежемесячных платежей), условия кредитования следующие: процентная ставка до регистрации ипотеки будет составлять 12,5 %, после регистрации – 12%; ежемесячные платежи будут составлять 17 065 руб., но так как платежи, дифференцированные их сумма будет уменьшаться каждый год на пропорциональные величины и на последний период погашения кредита составит всего 3 877 рубля. Расходы при оформлении кредитного договора: единовременная комиссия за обслуживание ссудного счета – 15 тыс. руб., 100 руб. за рассмотрение кредитной заявки. Для приобретения готового жилья на первичном рынке обязательно привлечение поручителей, но на небольшой срок – 2 недели. Досрочное погашение кредита допускается в любое время после получения кредита без штрафных санкций и определенной минимальной суммы погашения.

В результате проведенного исследования возможностей ипотечного рынка для молодых семей были разработаны предложения по повышению доступности ипотечного кредитования в регионе:

1) В области наблюдается высокий рост цен на жилье, что позволяет банкам наращивать ипотечные портфели и без снижения ставок по кредитам. В связи с этим основной мерой по повышению доступности ипотеки является обеспечение региональными властями массового строительства недорогого («эконом класса») социального жилья. Для этого необходимо:

а) разработать программу строительства социального жилья в области;

б) вести работу по увеличению внебюджетных источников финансирования строительства (инвестиции, средства кредитных, строительных организаций);

в) выбрать экономически эффективную технологию домостроения доступного жилья, например, каркасно-панельную технологию (расходы на строительство каркасно-панельного двухэтажного 12-квартирного дома в среднем составляют около 15 млн. руб., тогда как расходы на строительство такого же дома из кирпича составляют около 25 млн. руб.);

г) привлекать строительные организации к строительству жилья в пригородах, например, с помощью внесения в бюджеты муниципальных образований области расходов на развитие обслуживающей инфраструктуры в этих районах.

2) Одним из наиболее важных факторов повышения доступности жилья (а значит и ипотеки) в Архангельской области является непосредственное участие на рынке строительства жилья на территории всех муниципальных образований области регионального оператора по ипотечному жилищному кредитованию ОАО «АРОИЖК». Такое участие оператора позволит снизить себестоимость строительства, увеличить количество социального жилья, продавать готовые квартиры на условиях ипотеки. Кроме того, целесообразно и использование механизма ипотечного жилищного кредитования для финансирования долевого участия граждан в строительстве жилья посредством выкупа закладных на условиях предоплаты, направление средств на обеспечение жильем отдельных категорий граждан на финансирование строительства, консолидация этих средств со средствами органов местного самоуправления, направляемых на строительство социального жилья.

3) Создать условия для снижения процентных ставок в системе ипотечного кредитования за счет управления рисками и снижения транзакционных издержек в рамках общей тенденции снижения уровня инфляции, например, заключение ипотечного договора между ипотечным банком и товариществом собственников жилья, участники которого собираются приобретать квартиры с помощью ипотечного кредита, позволит значительно сократить транзакционные расходы;

4) Обеспечение банков и других кредитных организаций долгосрочными финансовыми ресурсами. Для этого необходимо:

а) увеличить уставной капитал Архангельского регионального оператора по ипотечному жилищному кредитованию путем привлечения средств институциональных инвесторов, таких, как пенсионные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды и др., и заемный капитал с помощью выпуска ипотечных облигаций с фиксированной доходностью и постепенным увеличением сроков их обращения, при этом необходимо использовать государственные гарантии для снижения рисков долгосрочного инвестирования;

б) увеличить государственную поддержку региональному оператору. В проекте ФЗ «О федеральном бюджете на 2009 год» необходимо предусмотреть увеличение государственных гарантий для увеличения объемов рефинансирования на сумму 10 млрд. руб.;

5) Приток с рынка капитала значительных ресурсов для рефинансирования ипотечных кредитов создаст риск скачкообразного роста цен. Помимо прямых негативных последствий для населения это повысит риски в системе ипотечного кредитования и станет препятствием долгосрочных вложений в эту систему. Поэтому параллельно с формированием рынков ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг необходимо создать условия для стабильного развития рынка жилья за счет активизации строительства на основе организационно-финансовой схемы, предусматривающей наряду с кредитно-финансовыми циклами сопряженные по времени и объемам инвестиционно-строительных циклы, позволяющие осуществлять соразмерный ввод нового жилья;

6) Развитие механизмов, позволяющих населению осуществлять накопление первоначальных взносов, необходимых для получения ипотечных кредитов, например, с помощью партнерства между органами местного самоуправления муниципальных образований области, ипотечными банками и строительными компаниями организовать выпуск жилищных облигаций, что позволит, с одной стороны, капитализировать вложения в строительство, а, с другой, накопить часть стоимости квартиры покупателями;

7) Разработка в кредитных учреждениях Архангельской области новых кредитных продуктов для молодых семей, предполагающие различные графики погашения основного долга и процентов (например, инструменты с растущими платежами);

8) Организация кредитных бюро в регионе позволит ускорить процедуру получения ипотечного кредита, так как банки смогут быстро получать достоверную информацию о параметрах заемщика (доход, трудовой стаж, место работы и др.)

9) Оказание поддержки молодым семьям за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов в уплате страховых взносов по этому виду добровольного страхования, что позволит снизить размер первоначального взноса при получении молодыми семьями ипотечных кредитов до 5 - 10 процентов стоимости;

10) Привлечение внебюджетных источников для субсидирования первоначального взноса, например, с помощью частичного субсидирования первоначального взноса, составляющего не более 10 % от стоимости квартиры молодым специалистам крупными предприятиями Архангельской области (ФГУП «ПО «Севмаш», ФГУП «МП «Звездочка», ОАО «СЦБК», Котласский и Новодвинский «ЦБК» и др.). Это позволит обеспечить высокую степень преемственности кадров на данных предприятиях.

Повышение доступности инструментов ипотечного кредитования оказывает огромное влияние на общественные процессы, происходящие в государстве, формирует у человека, взявшего ипотечный кредит, новую мотивацию, направленную на повышение эффективности труда и уровня доходов своей семьи, заинтересованность в устойчивом развитии общества. В конечном итоге институт ипотеки способствует ускорению формирования среднего класса - социальной основы современного общества.

Именно поэтому система ИЖК развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством как в экономической, так и в социальной политике.

Решение жилищной проблемы с помощью ипотечного жилищного кредитования должно стать крупнейшим бизнес-проектом государства по обеспечению населения жильем в условиях рыночной экономики.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Реализация приоритетных национальных проектов на территории Российской Федерации идет уже третий год, и за это время были достигнуты как большие успехи (высокие темпы строительства), так и выявлено большое количество проблем развития общества, осмысление и поиск возможных путей решений которых требуют глубокого научного анализа. Государство перешло к активным действиям в реализации социальной политики, направленной на создание наиболее благоприятных условий для проживания граждан в России, повышения качества их жизни.

Главная цель национального проекта «Доступное и комфортное жилье-гражданам России» - повышение доступности жилья и качества жилищных условий для всех россиян.

Проект предусматривает повысить доступность жилья в целом и для ряда категорий населения: молодых семей, военных, специалистов на селе и т.п., увеличить объем жилищного строительства и модернизировать коммунальную инфраструктуру; путем развития системы рефинансирования кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг увеличить объем ипотечного жилищного кредитования, выполнить обязательства по обеспечению жильем льготников.

Как известно, жилищная ситуация в Архангельской области далека от идеальной, поэтому начало реализации приоритетной национальной программы «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» следует признать весьма своевременным. Однако, учитывая методы проектного менеджмента, структуру управления национальными проектами, особенно на местном и региональном уровне, нельзя назвать оптимальной.

Благодаря реализации приоритетного национального проекта в области по итогам 2007 года было введено 222,9 тысяч кв. метров жилья, 9197,7 кв. метров социального жилья; предоставлено 2148 земельных участков под жилищное строительство, на которых предполагается построить свыше 711 тыс. кв. метров жилья; объем выданных ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам составил 2 585,73 млн. руб.; число семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия составило 67, а число молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета - 114 и др.

Общий объем финансирования по национальному проекту на территории области составил 902,4 млрд. рублей.

Таким образом, впервые в истории государство осуществляет такую мощную финансовую поддержку жилищной сферы, реформирование которой направлено на повышение доступности и качества жилья, уровня жизни населения страны и увеличение производства валового национального продукта, как экономической цели всех вложений.

В ходе написания данного дипломного проекта были также обозначены факторы, снижающие эффективность реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

Основными общероссийскими проблемами выполнения Проекта являются недостаточные темпы строительства жилья (для удовлетворения потребности граждан в жилье необходимо выпускать не менее 150 млн. кв. м. в год), недоступность рыночных механизмов приобретения жилья для большинства населения, нехватка земельных участков под застройку, особенно в крупных городах, недостаток существующих производственных мощностей (строительных комбинатов, заводов по производству строительных материалов), высокий процент их износа[[46]](#footnote-46).

Среди региональных проблем, характерных для Архангельской области, можно выделить следующие: дефицит массового доступного жилья, дотационность региона, высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры (свыше 65 %), невысокая доступность механизмов жилищного ипотечного кредитования для населения области, невыполнение в полной мере государственных обязательств по обеспечению жильем перед категориями граждан, установленных федеральным законодательством; неготовность муниципальных образований к реализации нацпроекта.

Конкретным практическим решением одной из выше перечисленных региональных жилищных проблем (невысокая доступность механизмов жилищного ипотечного кредитования для населения области) стала разработка оптимальной ипотечной программы для молодых семей региона и определение способов повышения доступности ипотеки. Оптимальной среди представленных на ипотечном рынке Архангельской области стала программа Сбербанка РФ «Молодая семья». В результате применения оптимальной ипотечной программы 70 % молодых семей Архангельской области сможет воспользоваться ипотечным кредитом для улучшения жилищных условий.

В качестве основных мер по повышению эффективности выполнения Проекта на федеральном уровне автором предложены, во-первых, создание т.н. «городов будущего», то есть вынесение административно-офисных центров на вновь застраиваемую территорию, которая должна постепенно обрастать новым жилищным фондом; во-вторых, осуществление государственного заказа на новые технологии в строительстве, позволяющие запустить механизмы поточного производства доступного и комфортного жилья; в-третьих, создание единого центра управления Проектом, в состав которого будут входить национальная жилищная администрация, региональные жилищные агентства и федеральный центр генерального планирования; в-четвертых, урегулирование уровня процентных ставок по ипотечным кредитам с целью поддержания равновесия между спросом и предложением, и, наконец, выработка жилищных стандартов, соответствующих европейским.

На региональном уровне, прежде всего, необходимо окончательно привести нормативно-правовую базу Архангельской области и муниципальных образований области в соответствие с новыми требованиями земельного, жилищного, градостроительного федерального законодательства, и с помощью стимулирования инвестиционной активности различных субъектов рынка жилья, в том числе и зарубежных, добиться увеличения количества эффективных инвестиционных предложений и программ перейти от точечной и уплотнительной застройки к поквартальной и массовой.

Для дальнейшего повышения эффективности реализации Проекта в настоящее время прорабатываются основные положения долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан до 2020 года. Согласно готовящемуся документу, к 2010 году должно быть завершено формирование всей системы градостроительной документации, включая схемы территориального планирования Российской Федерации, субъектов, муниципальных образований, генеральные планы и правила землепользования и застройки всех поселений. «Это обеспечит прозрачность земельных отношений в жилищной сфере, создаст условия для добросовестной, равноправной конкуренции на рынке жилья», – считает министр регионального развития РФ Дмитрий Козак[[47]](#footnote-47).

Планируется также принять меры по вовлечению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения и Министерства обороны. По оценке главы Минрегиона РФ, «таких земель сегодня – в достаточном количестве, и это хороший задел для увеличения объемов жилищного строительства».

«Необходимо также разработать и внедрить поэтапно, начиная уже с 2008 года, новые механизмы стимулирования регионов и местных властей в интересах развития социальной, дорожной, коммунальной инфраструктуры в целях обеспечения высоких темпов жилищного строительства», – заявил министр. В стратегии будут также предусмотрены меры по развитию стройиндустрии и промышленности стройматериалов, будет завершена реорганизация системы госэкспертизы проектной документации, государственного строительного надзора, а также контроля градостроительной деятельности с целью усиления безопасности и снижения административных барьеров в жилищном строительстве.

Таким образом, государство не собирается останавливаться на достигнутых в рамках реализации Проекта результатах. Однако, для достижения более высоких целей, таких как повышение качества жизни до уровня развитых стран, построение гражданского общества и социального государства, необходимо сконцентрировать усилия не только государства, но и общества.

**Список использованной литературы**

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года: по состоянию на 12 июля 2006 года] - М.: Литера, 2003. – 48 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 декабря 2004 года: по состоянию на 13 мая 2008 г.] // «Собрание законодательства РФ».- 03.01.2005.- № 1 (часть 1). - ст. 14.
3. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 годы: [утверждена Постановлением Правительства РФ 17 сентября 2001 года: по состоянию на 31 декабря 2005 года] // «Собрание законодательства РФ».- 24.09. 2001. - № 39. – ст. 3770.
4. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: [принят Гос. Думой 16 сентября 2003 года: по состоянию на 29 июня 2005 года] // «Собрание законодательства РФ». - 06.10. 2003. - № 40. – ст. 3822.
5. Областной закон «О социально-экономической целевой программе Архангельской области «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Архангельской области» на 2007-2010 годы»: [принят Арх. обл. Собранием депутатов 28 сентября 2006 года: по состоянию на 08 ноября 2007 года] // «Волна». -
6. Областной закон «О социально-экономической целевой программе Архангельской области «Развитие жилищного строительства в Архангельской области» на 2005-2008 годы»: [принят Арх. обл. Собранием депутатов 20 сентября 2005 года: по состоянию на 20 октября 2006 года] // «Волна». - 11.10. 2005. - № 40.
7. Постановление «Об утверждении краткосрочной целевой социально-экономической программы «Государственная поддержка отдельных категорий граждан при приобретении (строительстве) жилья с использованием механизмов ипотечного жилищного кредитования в 2008 году»»: [принят Арх. обл. Собранием депутатов 28 сентября 2007 года: по состоянию на 01 января 2008 года] // «
8. Жилищный фонд области // Аналитическая записка территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области. 2007. – Архангельск, 2007. – 12 с.
9. О жилищном строительстве в Архангельской области (в том числе и в НАО) в 2006 году // Аналитическая записка территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области. 2007. – Архангельск, 2007. – 12 с.
10. Строительный комплекс Архангельской области (2001-2006 годы) // Статистический сборник территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области. 2007. – Архангельск, 2007. – 41 с.
11. Сметанин А.В. Архангельская область: истоки, свершения, перспективы. - Архангельск: Правда Севера, 2007.- 675 с.
12. Социальная политика в муниципальных образованиях: учебник / Под. общ. ред. Н.А. Волгина, В.К. Егорова, С.В. Калашникова. – М.: Альфа-Пресс, 2006 . – 568 с.
13. Бесхмельницын М. Роль государства в обеспечении жилья для населения России // Проблемы теории и практики управления. – 2005. - №6.- С. 15-21.
14. Воробьев В. Жилье станет доступней // Российская газете.- 01.11.2006.- № 245.- С. 2-3.
15. Григорьев С. Жилищный вопрос: кто виноват и что делать? // Правда Севера. – 26.07.2006. – С.2.
16. Журавлев В. Обсуждены проблемы реализации национального приоритетного проекта по доступному жилью // Строительная газета (Москва). - 02.03.2007. - № - 9. – С. 3-4.
17. Иванова Е В. Национальный проект как инструмент инвестирования в социальный капитал // Приоритетные национальные проекты: первые итоги и перспективы реализации. Сборник научных работ. Редкол.: Пивоваров Ю.С. (отв.ред.) и др. – М., 2007. – С. 23-29.
18. Кучер Н. Жилье, доступное не всем // Парламентская газета. – 21.06.2007.- № 83.- С. 2-3.
19. Крупчак В. Федеральный законы не выполняются // Архангельск. – 31.05.2006. - № 95. – С. 4-5.
20. О месте и роли приоритетных национальных проектов в военно-социальной политике российской федерации // Право в Вооруженных Силах. - 01.08.2006. – 8. – С. 5-7.
21. Смольякова Т. Ипотека подогрела цены // Российская газета. - 20.01.2007. – 11. – С. 8.
22. Ступин И. Другие города // Эксперт. - 27.02.2006. - 8. – С.15-17.
23. Доля ветхого жилья в жилфонде: [Электронный документ]. (www.gks.ru/bgd/regl/b07\_13/IssWWW.exe/Stg/d01/04-21.htm).Проверено 27.04.2008.
24. К 2020 году объем жилищного строительства в России должен составлять не менее 150 миллионов квадратных метров в год: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/news/2008/02/281743\_13036.shtml). Проверено 27.04.2008.
25. Механизмы реализации жилищного нацпроекта будут усовершенствованы: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/themes/2007/12/261728\_12202.shtml). Проверено 27.04.2008.
26. «Молодая семья» - рубли: [Электронный документ]. (http://www.ipohelp.ru/programs/600270.html). Проверено 15.05.2008.
27. Направления, основные мероприятия и параметры приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2007 год: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/habitation\_doc\_1\_2007.doс). Проверено 28.04.2008.
28. Направления, основные мероприятия и параметры реализации приоритетных национальных проектов, мероприятий демографической политики и программы газификации регионов Российской Федерации в 2008 году: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/main/docs/z42.indd.pdf). Проверено 28.04.2008.
29. О ходе реализации приоритетного национального проекта « Доступное и комфортное жилье - гражданам России»: [Электронный документ]. (http://www.dvinaland.ru/national/house/). Проверено 24.04.2008.
30. Положение о Совете при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике: [Электронный документ].

(http://www.rost.ru/main/docs/docs.shtml). Проверено 13.04.2007.

1. Программа Архангельского регионального оператора по ипотечному жилищному кредитованию «Своя квартира»: [Электронный документ]. (http://www.ipoteka29.ru/credits/47.shtmlwww.ipohelp.ru). Проверено 15.05.2008.

Путин В.В. Послание Федеральному Собранию Российской Федерации на 2007-2010 годы: [Электронный документ] // Российская газета. –27.04.2007. - №4353. (http://www.rg.ru/2007/04/27/poslanie.html). Проверено 30.04.2008.

Путин В.В. Выступление на встрече с членами Правительства, руководством Федерального Собрания, и членами президиума Государственного Совета 5 сентября 2005 года: [Электронный документ] // Сборник материалов Торгово-промышленной палаты РФ. – 2006. - №1. (http:www.tpprf.ru/img/uploaded/2007061421035). Проверено 30.04.2008.

**Приложения**

**Приложение 1**

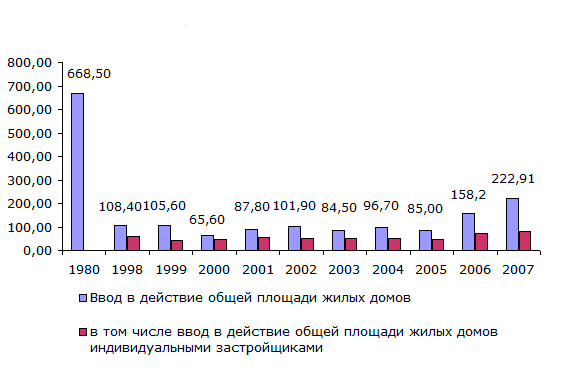


Рис.1 Динамика ввода жилья в Архангельской области

**Приложение 2**

Таблица 1

Выполнение целевых региональных показателей, установленных Соглашением о взаимодействии Министерства регионального развития РФ и Архангельской области по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | План 2007 | Факт 2007 | План 2008 |
| Годовой объем ввода жилья (тыс. кв. метров) | 140,4 | 199,2\*\* | 200,0\* |
| Объем выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам (млн. руб.) | 439,0 | 2585,73 | 3 650,0 |
| Количество семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия (семей) | 62 | 67\*\*\* | 257\*\*\*\* |
| Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета (семей) | 113 | 114 | 135\* |

\* ведется работа по уточнению;

\*\* по данным органов Росстата на 15.01.2008;

\*\*\* выдано в муниципальные образования области (реализовано 59 сертификатов);

\*\*\*\* показатель рассчитан исходя из объемов финансирования за счет средств федерального бюджета, определенного для области на 2008 год и из стоимости 1 м² жилья, утвержденного приказом Минрегиона РФ на 3 квартал 2007 года. Списки получателей утверждены по состоянию на 1.10.2007.

**Приложение 3**

**Анкета**

для определения оптимальной ипотечной программы для молодой семьи Архангельской области

1. Здравствуйте, скажите, пожалуйста, вы являетесь членом молодой семьи?

1) да 2) нет (прекращение опроса)

2. Знаете ли вы про реализацию в Архангельской области подпрограммы «Дом для молодой семьи» в рамках социально-экономической программы «Развитие жилищного строительства в Архангельской области» на 2005-2008 годы?

1) да (переход к 3 вопросу) 2) нет (переход к 4 вопросу)

3. Считаете ли вы данную программу эффективной?

1) да 2) нет 3) з.о.

4. Хотели ли бы вы улучшить свои жилищные условия?

1) да (переход к 5 вопросу) 2) нет

5. Есть ли у вас желание воспользоваться для этого ипотечным кредитом?

1) да (переход к 7 вопросу)

2) нет, почему\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (переход к 6 вопросу)

6. Каким образом вы собираетесь улучшать свои жилищные условия? (в любом случае переход к 8 вопросу)

1) жилщно-накопительный кооператив; 2) потребительский кредит; 3) строительный кредит; 3) самостоятельное (без участия кредитных институтов) приобретение жилья; 4) самостоятельное строительство жилья; 5) участие в областной программе «Дом для молодой семьи» (получение субсидии на приобретение жилья); 6) съём квартиры (комнаты); 7) получение квартиры в наследство; 8) другой способ, какой\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Какие препятствия, по вашему мнению, будут существовать для вашей семьи при получении кредита?

1) недостаточный совокупный доход 2) высокий процент по кредиту 3) невозможность накопить средства для первоначального взноса 4) другие

5) препятствий нет

Смоделируем ситуацию. Предположим, что вы решили улучшить свои жилищные условия с помощью получения ипотечного кредита для приобретения квартиры в Архангельской области. Рассмотрим основные параметры вашей ипотечной программы.

8. Совокупный доход вашей семьи (тыс. руб.)?

1) до 10 2) от 10-15 3) от 15-20 4) от 20-25 5) от 25-30 6) от 30-35 7) от 35-40 7) от 40-45 8) от 45-50 9) свыше 50

9. На каком рынке жилья вы собираетесь приобретать квартиру?

1) на первичном 2) на вторичном

10. Чем вы собираетесь обеспечивать ипотечный кредит?

1) уже имеющейся недвижимостью 2) приобретаемой недвижимостью

11.Предположительно определите стоимость приобретаемой квартиры (млн. руб.), исходя из того, что стоимость типовой однокомнатной квартиры в хорошем районе города Архангельска на первичном рынке в среднем составляет около 1,5 млн. руб., на вторичном рынке – около 1 млн. руб.?

1) до 1 2) от 1 до 1,5 3) от 1,5 до 2 4) от 2 до 2,5 5) от 2,5 до 3

12. Какой суммы вы хотели бы получить кредит (в % от стоимости квартиры), учитывая, что сумма кредита зависит от дохода заемщиков и рассчитывается исходя из условия, что ежемесячные выплаты по возврату кредита и уплате процентов по нему не превышают 60% от совокупного дохода (суммарный доход заемщиков)?

1) до 30 1) от 30 до 50 2) от 50 до 70 3) от 70 до 100

13. В какой валюте вы бы взяли ипотечный кредит?

1) в евро 2) в долларах 3) в рублях

14. Приемлемый для вашей семьи срок возврата кредита (лет), учитывая, что при увеличении размера срока кредитования увеличивается и размер процентов по ипотечному кредиту в год? Следует отметить тот факт, что с растягиванием срока кредитования сумма кредита сначала растет быстрее, чем переплата по нему, но в какой-то момент они меняются местами: несколько лет (1-3) в сроке кредитования дают несущественное увеличение суммы кредита, но значительно увеличивает сумму процентов по кредиту.

1) от 1 до 5 2) от 5 до 10 3) от 10-15 4)от 15-20 5) от 20-25 6) от 25-30

15. Какие виды ежемесячных платежей по кредиту вы бы выбрали?

1) аннуитетные (равными частями) 2) дифференцированные

16. Какая максимальная сумма ежемесячных платежей допустима для вашей семьи при определенном выше совокупном доходе (тыс. руб.)?

1) 10 2) от 10-15 3) от 15-20 4) от 20-25 5) от 25-30 6) свыше 30

17. Какой размер первоначального взноса (в % от стоимости квартиры) ваша семья могла бы внести, при определенном выше совокупном доходе?

1) 0 2) от 0-5 3) от 5-10 4)от 10-20 5) от 20-30 6) от 30-50 7) от 50-70 8) от 70 - 90

18. Какие моменты в процедуре получения ипотечного кредита стали бы для вас препятствием при получении ипотечного кредита

обязательное документальное подтверждение доходов?

1) да 2) нет

необходимость созаемщиков для получения ипотечного кредита?

1) да 2) нет

необходимость поручителей для получения ипотечного кредита?

1) да 2) нет

необходимость регистрации по месту получения кредита?

1) да 2) нет

наличие определенного (не менее 6 мес.) общего трудового стажа?

1) да 2) нет

19. Знакомы ли вы с положительным опытом улучшения жилищных условий с помощью ипотеки?

1) да 2) нет

21. Ваш возраст

1) 20-25 лет 2) 25-30 3) 30-35

21. Пол

1) ж 2) м

23. Место регистрации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Спасибо за участие в анкете!

**Приложение 4**

Таблица 2

Результаты анкетирования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вопрос | Да | Нет | З.о. |
| Знаете ли вы про реализацию в Архангельской области подпрограммы «Дом для молодой семьи»? | 35 | 15 | - |
| Считаете ли вы данную программу эффективной?  (только те, кто ответили «Да» на предыдущий вопрос) | 2 | 28 | 5 |
| Хотели ли бы вы улучшить свои жилищные условия? | 50 | 0 | - |
| Есть ли у вас желание воспользоваться для этого ипотечным кредитом? | 33 | 17 | - |
| Стало бы для вас препятствием при получении ипотечного кредита обязательное документальное подтверждение доходов?  - необходимость созаемщиков? | 27  8 | 23  42 | - |
| - поручителей для получения ипотечного кредита? | 34 | 16 | - |
| - необходимость регистрации по месту получения кредита? | 14 | 36 | - |
| - наличие определенного (не менее 6 мес.) общего трудового стажа? | 0 | 50 | - |
| Знакомы ли вы с положительным опытом улучшения жилищных условий с помощью ипотеки? | 13 | 37 | - |



Рис. 2. Препятствия для молодых семей при получении ипотечного кредита



Рис. 3. Способы улучшения жилищных условий для молодых семей



Рис.4. Совокупный доход молодых семей



Рис. 4. Рынок жилья, на котором молодые семьи собираются приобретать квартиру



Рис. 6. Вид залога ипотечного кредита для молодых семей



Рис. 7. Предположительная стоимость квартиры для молодых семей (млн. руб.)



Рис. 8. Сумма ипотечного кредита (в % от стоимости квартиры), которую бы хотели получить молодые семьи



Рис. 9. Приемлемый для молодых семей срок кредитования (лет)



Рис.10. Оптимальная сумма ежемесячных платежей для молодых семей

(тыс. руб.)



Рис.11. Виды платежей, оптимальные для молодых семей



Рис. 12. Размер первоначального взноса, приемлемый для молодых семей (в % от стоимости квартиры)



Рис. 13. Возраст членов молодых семей

**Приложение 5**

Параметры оптимальной ипотечной программы для молодой семьи в Архангельской области

- минимальный совокупный доход, который должна иметь семья для приобретения ипотечного кредита– 30 тыс. руб.;

- рынок для приобретения жилья - первичный;

- обеспечение ипотечного кредита – приобретаемой недвижимостью;

- валюта кредита – рубли;

- стоимость приобретаемой квартиры – 1,5 – 2 млн. руб.;

- сумма кредита – от 70 - 100 % стоимости жилья;

- минимальная из существующих на ипотечном рынке ставка процентов по кредиту – 10,75%;

- приемлемый срок возврата –10-15 лет;

- виды ежемесячных платежей – дифференцированные;

- максимальная сумма ежемесячных платежей при определенном выше минимальном совокупном доходе – 10-15 тыс. руб.;

- максимальный размер первоначального взноса (в % от стоимости квартиры), который семья может внести - 10 %;

- минимальные из существующих на ипотечном рынке расходы на оформление кредитного договора, страхование;

- условия процедуры кредитования:

а) отсутствие обязательного документального подтверждения доходов заемщиков, достаточно сведений о месте работы,

б) привлечение созаемщиков – возможно, привлечение поручителей – не требуется,

в) необязательность регистрации по месту получения кредита,

г) необязательность данных об общем трудовом стаже;

- условия погашения кредита:

а) возможность досрочного погашения без санкций,

б) минимальная сумма досрочного платежа не оговорена;

в) отсутствие платы за досрочное погашение кредита;

г) предоставление заемщику 6 месяцев без оплаты ежемесячных платежей при потере источника погашения кредита (увольнение с работы) для поиска работы.

*Результат* внедрения оптимальной ипотечной программы для молодых семей в Архангельской области позволит приобрести ипотечный кредит 70 % молодых семей, имеющих доход больший или равный 30 тыс. рублей.

**Приложение 6**

Ипотечная программа ОАО «Ароижк» «Своя квартира»

*Кредит* (заем) предоставляется физическим лицам (далее - Заемщик) для приобретения квартиры в многоквартирном доме в регионе кредитования, на которую в установленном законом порядке оформлено право собственности, удовлетворяющей требованиям Стандартов (далее — объект недвижимости).

*Валюта кредита*: рубли;

*Сумма кредита*: минимальный — 250 000 рублей, максимальный — 13 000 000 рублей, но не более 90% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости;

*Стоимость* объекта недвижимости определяется как наименьшая из двух величин: стоимости, указанной в отчете об оценке (оценочной стоимости) и стоимости, указанной в договоре купли–продажи);

*Срок кредитования*: минимальный — 1 год, максимальный — до 25 лет;

Первоначальный взнос: не менее 10% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости;

*Условия погашения кредита*:

- ежемесячно аннуитетными платежами, включающими в себя уплату процентов и частичное погашение кредита (займа),

- проценты за пользование кредитом (займом):

Для категории заемщиков - «Профессионал»[[48]](#footnote-48)

90% (включительно) до 70% — 12,5%

70% (включительно) до 50% — 11,75%

50% и менее — 11,25%

Для категории заемщиков – «Стандарт»

90% (включительно) до 70% — 13%

70% (включительно) до 50% — 12,25%

50% и менее — 11,75%;

*Досрочное погашение кредита (займа)*:

- штраф за досрочное погашение кредита (займа) в течение первых 6 месяцев — 3% от суммы досрочного погашения,

- минимальная сумма досрочного погашения 15 000 рублей;

*Обеспечение кредита*: залог приобретаемого объекта недвижимости. Права кредитора подлежат удостоверению закладной.

*Требования к заемщику*:

- гражданство Российской Федерации;

- возраст: от 18 до 60 лет — для женщин; 65 лет — для мужчин (на дату возврата последней суммы кредита (займа) согласно условиям договора);

- общее число созаемщиков не должно превышать 4-х человек.

*Обязательное страхование за счет заемщика*:

- жизнь и потерю трудоспособности Заемщика и Созаемщиков;

- риск утраты и повреждения объекта недвижимости;

- титульное право.

*Страхование* осуществляется за счет средств Заемщика на весь срок кредитования на сумму не менее остатка ссудной задолженности, увеличенного на 10%. Выгодоприобретателем по всем договорам страхования является Первоначальный кредитор, в случае уступки прав требования — законный владелец закладной. В среднем страховой взнос 0,7%–1,2% от суммы кредита (займа) в зависимости от возраста заемщиков.

Страховая компания: ООО «Стандарт-Резерв», адрес: г. Архангельск, пр. Ломоносова, д.88, тел. 65-31-91.

*Оценка* приобретаемого объекта недвижимости осуществляется за счет средств заемщика.

Оценочные компании: ООО «Респект», г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 106, оф. 30, тел. (8182) 470-471; ООО «Агентство недвижимости «Троицкий дом», 163045, г. Архангельск, ул. Вологодская, 10, оф. 18; тел. (8182) 20-42-60, 26-92-55, 26-93-81.

*Дополнительные требования*:

Все совершеннолетние лица, которые будут являться собственниками приобретаемого объекта недвижимости должны выступать Созаемщиками по кредиту (займу). Супруг/супруга Заемщика и Созаемщика в обязательном порядке выступают Созаемщиками по кредиту (займу).

Все совершеннолетние лица, которые будут зарегистрированы в приобретаемой квартире и не будут являться ее собственниками, могут быть привлечены в качестве поручителей по кредиту (займу) по требованию Первоначального кредитора (ОАО «АРОИЖК»).

Принятие решения о предоставлении кредита (займа): не более 3 рабочих дней после предоставления документов Первоначальному кредитору.

*Единовременные комиссии*:

при предоставлении кредита (займа): 1,5% от суммы кредита (займа);

2 500 руб. за оформление закладной;

8 000 руб. (если квартира в г. Архангельске) или 10 000 руб. (если квартира в других городах области) за проведение ипотечного займа.

**Приложение 7**

Таблица 3

Список банков Архангельской области, предоставляемых ипотечные программы с минимальными процентными ставками

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Программа / Банк | Валюта | Ставка | Срок кредита | Первый взнос |
| Молодая семья - рубли  (Сбербанк России) | RUR | 10.75 – 12.50 % | 1 – 30 лет | от 5.00 % |
| Кредит «Ипотечный+» (жилье, построенное с участием Сбербанка) – рубли (Сбербанк России) | RUR | 10.75 – 12.00 % | 1 – 30 лет | от 10.00% |
| Ипотечный кредит - рубли  Сбербанк России | RUR | 11.00 – 12.50 % | 1 – 30 лет | от 10.00% |
| Кредит на квартиру (первичный рынок) - рубли  (Росбанк) | RUR | от 11.50 % | 1 – 15 лет | от 15.00% |
| Кредит на строящееся жилье – рубли (Уралсиб) | RUR | 11.50 – 14.50 % | 3 – 30 лет | от 10.00% |
| Квартира на первичном рынке – рубли (ВТБ24) | RUR | 11.70 – 14.20 % | 5 – 50 лет | от 10.00% |
| Ипотечный кредит жителям сельской местности - рубли  (Россельхозбанк) | RUR | 12.00 % | до 15 лет | от 15.00% |
| Кредит на недвижимость – рубли (Сбербанк России) | RUR | 12.00 – 12.50 % | 1 – 30 лет | от 10.00% |
| Покупка квартиры на первичном и вторичном рынке – рубли (МДМ-Банк) | RUR | 12.25 – 14.00 % | 3 – 25 лет | от 10.00% |
| Кредит по программе АИЖК (Балтинвестбанк) | RUR | 12.25 – 14.00 % | 1 – 30 лет | 10.00 – 70.00 % |

**Приложение 8**

Ипотечная программа Сбербанк России «Молодая семья»

Цель кредитования - покупка комнаты, квартиры, дома, земли

Рынок недвижимости - первичный или вторичный

Валюта кредита - российский рубль

Ставка кредита - 10.75 – 12.50 %

Процентная ставка устанавливается в зависимости от программы, по которой выдан кредит.

Обеспечение кредита - приобретаемая недвижимость

Срок кредита - 1 – 30 лет

Размер кредита - от 15 000 руб.

Первоначальный взнос - минимальный первоначальный взнос для молодой семьи с ребенком - 5%, для молодой семьи, не имеющей детей, - 10%.

Подтверждение дохода - официальными документами.

Срок рассмотрения заявки - до 7 дней

Нотариальное оформление договора - нет данных

Требования к заемщику:

Возраст заемщика - 18 – 30 лет

Гражданство РФ - требуется

Регистрация по месту получения кредита - не требуется

Общий трудовой стаж - не требуется

Трудовой стаж на последнем месте - от 6 месяцев

Наличие поручителей - требуется

Привлечение созаемщиков - возможно

Созаемщиками могут быть супруг(а) и его(ее) родители.

Условия погашения кредита:

Платежи - дифференцированные

Досрочное погашение без санкций: - в любое время

Минимальная сумма досрочного платежа - нет данных

Расходы по кредиту:

Единовременная комиссия за обслуживание ссудного счета - 15000 руб.

Плата за рассмотрение кредитной заявки – 100 руб.

Плата за досрочное погашение кредита - бесплатно

Санкции за просрочку погашения - применяется двойная годовая ставка к сумме просроченного платежа за весь период просрочки (разовый) - от 21.50 %

1. Доля ветхого жилья в жилфонде: [Электронный документ]. (www.gks.ru/bgd/regl/b07\_13/IssWWW.exe/Stg/d01/04-21.htm). Проверено 27.04.2008 [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный фонд области // Аналитическая записка территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области. 2007. – Архангельск, 2007. – 12 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 годы: [утверждена Постановлением Правительства РФ 17 сентября 2001 года: по состоянию на 31 декабря 2005 года] // «Собрание законодательства РФ».- 24.09. 2001. - № 39. – ст. 3770. [↑](#footnote-ref-3)
4. Путин В.В. Выступление на встрече с членами Правительства, руководством Федерального Собрания, и членами президиума Государственного Совета 5 сентября 2005 года: [Электронный документ] // Сборник материалов Торгово-промышленной палаты РФ. – 2006. - №1. (http:www.tpprf.ru/img/uploaded/2007061421035). Проверено 30.04.2008. [↑](#footnote-ref-4)
5. Социальная политика в муниципальных образованиях: учебник / Под. общ. ред. Н.А. Волгина, В.К. Егорова, С.В. Калашникова. – М.: Альфа-Пресс, 2006 . – 568 с. [↑](#footnote-ref-5)
6. Сметанин А.В. Архангельская область: истоки, свершения, перспективы. - Архангельск: Правда Севера, 2007.- 675 с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Воробьев Владислав. Жилье станет доступней // Российская газете.- 01.11.2006.- № 245.-

   С. 2-3. [↑](#footnote-ref-7)
8. Кучер Н. Жилье, доступное не всем // Парламентская газета. – 21.06.2007.- № 83.- С. 2-3. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ступин И. Другие города // Эксперт. - 27.02.2006. - 8. – С.15-17. [↑](#footnote-ref-9)
10. Григорьев С. Жилищный вопрос: кто виноват и что делать? // Правда Севера. – 26.07.2006. – С.2. [↑](#footnote-ref-10)
11. Крупчак В. Федеральный законы не выполняются // Архангельск. – 31.05.2006. - № 95. – С. 4-5. [↑](#footnote-ref-11)
12. Направления, основные мероприятия и параметры реализации приоритетных национальных проектов, мероприятий демографической политики и программы газификации регионов Российской Федерации в 2008 году: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/main/docs/z42.indd.pdf). Проверено 28.04.2008. [↑](#footnote-ref-12)
13. О ходе реализации приоритетного национального проекта « Доступное и комфортное жилье - гражданам России»: [Электронный документ]. (http://www.dvinaland.ru/national/house/). Проверено 24.04.2008. [↑](#footnote-ref-13)
14. Программа Архангельского регионального оператора по ипотечному жилищному кредитованию «Своя квартира»: [Электронный документ]. (http://www.ipoteka29.ru/credits/47.shtmlwww.ipohelp.ru). Проверено 15.05.2008. [↑](#footnote-ref-14)
15. «Молодая семья» - рубли: [Электронный документ]. (http://www.ipohelp.ru/programs/600270.html). Проверено 15.05.2008. [↑](#footnote-ref-15)
16. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года: по состоянию на 12 июля 2006 года] - М.: Литера,2003.- С. 5. [↑](#footnote-ref-16)
17. Социальная политика в муниципальных образованиях: учебник / Под. общ. ред. Н.А. Волгина, В.К. Егорова, С.В. Калашникова. – М.: Альфа-Пресс, 2006 . – С.10. [↑](#footnote-ref-17)
18. Путин В.В. Выступление на встрече с членами Правительства, руководством Федерального Собрания, и членами президиума Государственного Совета 5 сентября 2005 года: [Электронный документ] // Сборник материалов Торгово-промышленной палаты РФ. – 2006. - №1. (http:www.tpprf.ru/img/uploaded/2007061421035). Проверено 30.04.2008. [↑](#footnote-ref-18)
19. О месте и роли приоритетных национальных проектов в военно-социальной политике российской федерации // Право в Вооруженных Силах. - 01.08.2006. – 8. – С. 7. [↑](#footnote-ref-19)
20. Направления, основные мероприятия и параметры приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2007 год: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/habitation\_doc\_1\_2007.doс). Проверено 28.04.2008. [↑](#footnote-ref-20)
21. Направления, основные мероприятия и параметры реализации приоритетных национальных проектов, мероприятий демографической политики и программы газификации регионов Российской Федерации в 2008 году: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/main/docs/z42.indd.pdf). Проверено 28.04.2008. [↑](#footnote-ref-21)
22. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 годы: [утверждена Постановлением Правительства РФ 17 сентября 2001 года: по состоянию на 31 декабря 2005 года] // «Собрание законодательства РФ».- 24.09. 2001. - № 39. – ст. 3770. [↑](#footnote-ref-22)
23. Бесхмельницын М. Роль государства в обеспечении жилья для населения России // Проблемы теории и практики управления. – 2005. - №6.- С. 15-21. [↑](#footnote-ref-23)
24. Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 декабря 2004 года: по состоянию на 13 мая 2008 г.] // «Собрание законодательства РФ».- 03.01.2005.- № 1 (часть 1). - ст. 14. [↑](#footnote-ref-24)
25. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: [принят Гос. Думой 16 сентября 2003 года: по состоянию на 29 июня 2005 года] // «Собрание законодательства РФ». - 06.10. 2003. - № 40. – ст. 3822. [↑](#footnote-ref-25)
26. Областной закон «О социально-экономической целевой программе Архангельской области « Развитие жилищного строительства в Архангельской области» на 2005-2008 годы»: [принят Арх. обл. Собранием депутатов 20 сентября 2005 года: по состоянию на 20 октября 2006 года] // «Волна» ». - 11.10. 2005. - № 40. [↑](#footnote-ref-26)
27. Механизмы реализации жилищного нацпроекта будут усовершенствованы: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/themes/2007/12/261728\_12202.shtml). Проверено 27.04.2008. [↑](#footnote-ref-27)
28. О ходе реализации приоритетного национального проекта « Доступное и комфортное жилье - гражданам России»: [Электронный документ]. (http://www.dvinaland.ru/national/house/). Проверено 24.04.2008. [↑](#footnote-ref-28)
29. Строительный комплекс Архангельской области (2001-2006 годы) // Статистический сборник территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области. 2007. – Архангельск, 2007. – С. 27. [↑](#footnote-ref-29)
30. Сметанин А.В. Архангельская область: истоки, свершения, перспективы. - Архангельск: Правда Севера, 2007.- С. 382. [↑](#footnote-ref-30)
31. Сметанин А.В. Архангельская область: истоки, свершения, перспективы. - Архангельск: Правда Севера, 2007.- С. 384. [↑](#footnote-ref-31)
32. О ходе реализации приоритетного национального проекта « Доступное и комфортное жилье - гражданам России»: [Электронный документ]. (http://www.dvinaland.ru/national/house/). Проверено 24.04.2008. [↑](#footnote-ref-32)
33. Путин В.В. Послание Федеральному Собранию Российской Федерации на 2007-2010 годы: [Электронный документ] // Российская газета. – 27.04.2007. - №4353. (http://www.rg.ru/2007/04/27/poslanie.html). Проверено 30.04.2008. [↑](#footnote-ref-33)
34. Журавлев В. Обсуждены проблемы реализации национального приоритетного проекта по доступному жилью // Строительная газета (Москва). - 02.03.2007. - № - 9. – С. 3. [↑](#footnote-ref-34)
35. Кучер Н. Жилье, доступное не всем // Парламентская газета. – 21.06.2007.- № 83.- С. 2. [↑](#footnote-ref-35)
36. Кучер Н. Жилье, доступное не всем // Парламентская газета. – 21.06.2007.- № 83.- С.3. [↑](#footnote-ref-36)
37. Иванова Е В. Национальный проект как инструмент инвестирования в социальный капитал // Приоритетные национальные проекты: первые итоги и перспективы реализации. Сборник научных работ. Редкол.: Пивоваров Ю.С. (отв.ред.) и др. – М., 2007. – С. 26. [↑](#footnote-ref-37)
38. Григорьев С. Жилищный вопрос: кто виноват и что делать? // Правда Севера. – 26.07.2006. – С.2. [↑](#footnote-ref-38)
39. О ходе реализации приоритетного национального проекта « Доступное и комфортное жилье - гражданам России»: [Электронный документ]. (http://www.dvinaland.ru/national/house/). Проверено 24.04.2008. [↑](#footnote-ref-39)
40. Крупчак В. Федеральный законы не выполняются // Архангельск. – 31.05.2006. - № 95. – С. 4. [↑](#footnote-ref-40)
41. Сметанин А.В. Архангельская область: истоки, свершения, перспективы. - Архангельск: Правда Севера, 2007.-С. 389-392. [↑](#footnote-ref-41)
42. Ступин И. Другие города // Эксперт. - 27.02.2006. - 8. – С.17. [↑](#footnote-ref-42)
43. Крупчак В. Федеральный законы не выполняются // Архангельск. – 31.05.2006. - № 95. – С. 4. [↑](#footnote-ref-43)
44. Программа Архангельского регионального оператора по ипотечному жилищному кредитованию «Своя квартира»: [Электронный документ]. (http://www.ipoteka29.ru/credits/47.shtmlwww.ipohelp.ru). Проверено 15.05.2008. [↑](#footnote-ref-44)
45. «Молодая семья» - рубли: [Электронный документ]. (http://www.ipohelp.ru/programs/600270.html). Проверено 15.05.2008. [↑](#footnote-ref-45)
46. Кучер Н. Жилье, доступное не всем // Парламентская газета. – 21.06.2007.- № 83.- С. 3. [↑](#footnote-ref-46)
47. Механизмы реализации жилищного нацпроекта будут усовершенствованы: [Электронный документ]. (http://www.rost.ru/themes/2007/12/261728\_12202.shtml). Проверено 27.04.2008. [↑](#footnote-ref-47)
48. К категории «Профессионал» относятся заемщики: 1) Имеющие высшее образование; 2) Имеющие общий трудовой стаж не менее 2 (Двух) лет; стаж на последнем месте работы — не менее 6 (Шести) месяцев; 3) Чьи доходы подтверждены документами, соответствующими по форме и содержанию действующему законодательству (форма 2-НДФЛ). [↑](#footnote-ref-48)