DOI: 10.17117/na.2016.01.01.067

<http://ucom.ru/doc/na.2016.01.01.067.pdf>

Поступила (Received): 03.01.2016

Власов А.В. Жилищная политика в России: состояние и тенденции развития

Vlasov A.V. Housing policy in Russia: state and development trends

В статье рассматриваются актуальные проблемы реализации жилищной политики в России на современном этапе. Затрагиваются проблемы связанные с реализацией национальных программ и стратегий, а также

рассматриваются концептуальные основы конституционного права граждан РФ на жилище

Ключевые слова: ипотечное кредитование, жилище, государственные программы

The article discusses topical issues of implementation of housing policy in Russia at the present stage. Addresses issues associated with the implementation of national programmes and strategies, and discusses the conceptual basis of the constitutional rights of citizens to housing

Key words: mortgage lending, housing, government programs

Власов Александр Викторович

Кандидат экономических наук, доцент
Московский государственный университет путей
связи

г. Москва, ул. Образцова, 9

Vlasov Alexander Viktorovich

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Moscow state university of railway engineering
Moscow, Obraztsova st., 9

Одной из целевых установок развития современного общества и социально – экономической политики государства должно быть повышение качества жизни широких слоев населения, создания условий для всестороннего развития личности человека, а также возможности его самореализации. Важность такого подхода усиливается тем фактом, что в развитых странах источником их поступательного развития становятся интеллектуальные и физические способности человека, «человеческий капитал» в современной терминологии. Их формирование, раскрытие и создание условий для реализации накопленных возможностей требует определенного, достаточно высокого качества жизни современного человека.

Жилье является одной из важнейших и незамещаемых потребностей человека. Его наличие и качественные характеристики во многом определяют возможность использования других компонентов качества жизни. В настоящее время степень удовлетворения потребностей в нем у большинства российских семей низкая, что отрицательно сказывается на качестве их жизни.

Переход России к рыночной системе экономических отношений требует адекватности форм и методов реализации жилищной политики идеологии и механизмам реализации экономической политики в целом.

При этом необходимо повысить эффективность политики обеспечения населения жильем, ликвидировать «жилищную бедность» значительной части российских семей. Разработанная Стратегия социально – экономического развития Российской Федерации до 2020 года нацеливает на решение жилищной проблемы, предполагает высокие темпы жилищного строительства, но ориентируется на действующую схему обеспечения населения жильем, которая не отвечает потребностям широких слоев населения.

Одной из основных государственных задач при реализации жилищной политики является стимулирование спроса на рынке жилья.

Создание условий, способствующих повышению доступности жилья и расширению платежеспособного спроса населения на жилье, непосредственно связано с развитием и расширением системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Система жилищного финансирования создавалась с 1993 года. Она включает кредитование строительства жилья (кредит, предоставляемый застройщику), ипотечное жилищное кредитование (кредит, предоставляемый на приобретение готового жилья), другие формы финансирования строительства и приобретения жилья (долевое участие в жилищном строительстве, жилищно-накопительные кооперативы и др.).

Используются также и различные инструменты государственной помощи, в первую очередь на приобретение жилья гражданами (субсидирование первого взноса при получении ипотечного кредита, процентной ставки и т. д.). Однако в полном объеме эта система не сформирована до сих пор.

Весьма успешным оказался запуск с 2005 года ипотечного жилищного кредитования, хотя государственная политика создания законодательных условий для его развития действует еще с начала 1990-х годов.

Для содействия развитию ипотеки еще в 1997 году правительство создало Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое начало работать на рынке лишь в начале 2000-х годов. АИЖК обеспечивает доступ банков – первичных кредиторов к долгосрочным кредитным ресурсам для предоставления ипотечных кредитов. С этой целью АИЖК рефинансирует выданные ипотечные кредиты (покупает их у банков).

Источниками финансовых ресурсов АИЖК являются средства уставного капитала, который периодически увеличивается за счет средств федерального бюджета, средств от размещения облигаций, обеспеченных государственными гарантиями, и ипотечных ценных бумаг.

Кроме того, АИЖК создает и распространяет стандарты ипотечного кредитования, которые должны соблюдать партнеры Агентства и могут использовать другие кредиторы.

В широком смысле слово «ипотека» означает юридически-правовую систему, включающую порядок определения финансовых возможностей заемщика, а также правовые основы залогового законодательства.

Кроме того, ипотека – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен и другое) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов. Многие широко интерпретируют понятие ипотеки и как получение кредита под залог недвижимости, и как получение кредита на покупку недвижимости.

Однако, на наш взгляд, термин «ипотека» следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин «ипотечное жилищное кредитование».

Некоторые авторы, используя в своих работах термин «ипотечное жилищное кредитование», подразумевают ипотечное кредитование в целом. Однако, на наш взгляд ипотечное жилищное кредитование, является одним из видов ипотечного кредитования, так как нельзя не включать в это понятие и другие виды кредитования под залог недвижимого имущества (например, кредитование юридических лиц и индивидуальных предпринимателей под залог их недвижимого имущества).

В силу сложившихся социально-политических особенностей, национальных традиций жилище всегда было и остается не только центром, но и системообразующим фактором частной жизни и политической системы.

Именно обеспеченность жильем представляет собой сложный интегрированный политический показатель условий и качества жизни, поскольку в нем тесно переплетаются политические и экономические возможности страны, ее индивидуальные предпочтения, бюджетная обеспеченность и личное благосостояние, а также государственные стратегии.

В настоящее время государственная жилищная политика формируется под влиянием развития рыночной экономики, укрепления системы вертикали власти и сопровождается финансовыми трудностями, вызванными перепадами в экономическом развитии страны, и недостаточно эффективно работающим законодательством. Переход к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечению граждан доступным и комфортным жильем во многом зависит от способности государства по выстраиванию партнерских отношений между вовлеченными в этот политический процесс представителями институтов центральной и региональной власти, гражданского общества и бизнеса.

В настоящее время на рынке жилья значительная роль принадлежит частному сектору, где государство уже не является монополистом. Объемы бюджетных ассигнований на строительство социального жилья имеют тенденцию к снижению, так как финансирование строительных проектов практически невозможно без привлечения внебюджетных источников.

Юридическая природа права на жилище характеризуется, прежде всего, тем, что это право является конституционным. Конституционные права и свободы, составляющие центральное звено правового статуса личности, являются неотъемлемыми, принадлежащими каждому от рождения, т.е. естественными. Они являются основными, фундаментальными юридическими положениями,

базовыми для всей системы прав и свобод, обладают наивысшей юридической силой и подлежат защите со стороны государства.

Право на достаточный жизненный уровень (достойную жизнь – в терминологии статьи 7 Конституции Российской Федерации) – основополагающее социальное право, составляющее правовой базис для всей системы социальных прав и свобод человека и гражданина. Данное право вытекает из двух фундаментальных правовых императивов другой группы прав – гражданских прав человека и гражданина: права каждого на жизнь и права каждого на достоинство личности, что еще раз подтверждает взаимосвязанность и взаимообусловленность всей системы прав человека и гражданина.

Важнейшее достоинство Конституции Российской Федерации заключается в том, что «основные характеристики всего конституционно-регламентируемого пространства в целом и правовой государственности в особенности даются в ней с позиций и под углом зрения прав человека и гражданина, их признания и защиты» [1, с.7].

Сегодня «Россия поднялась до самого прогрессивного начала в отношении к личности – признания ее приоритета в государстве». Это означает, что права и свободы человека и гражданина определяют смысл, содержание и применение законов (ст. 18 Конституции Российской Федерации), а также «...основные цели, стратегические и текущие задачи внутренней и внешней политики государства» [3, с.147].

Действующая Конституция Российской Федерации в ст. 40 закрепляет, что каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен жилища (ч.1). Более того, стремление людей жить лучше кроется в самой человеческой натуре. При этом конституционное право граждан Российской Федерации на жилище, с одной стороны, является одним из важнейших, а с другой стороны, сложно реализуемым в условиях современной России.

Общепризнанно, что каждый имеет право на жизнь, достойную его как человека, как члена общества и гражданина государства и стремление к такой жизни свойственно каждому. При этом конкретные условия жизни каждого человека и гражданина зависят от различных факторов и обстоятельств, которые можно разделить на личные и публичные возможности. Вели человек физически и психически здоров, дееспособен, то он самостоятельно наполняет свою жизнь соответствующим содержанием, отвечающим его представлениям о достойной жизни. Если же он, по тем или иным причинам, относится к категории социально незащищенных, то заботу об обеспечении достойного уровня его жизни принимает на себя государство.

В этом случае содержание жизни человека и гражданина, определение ее качества переходит из сферы личного в сферу публичного, в социальную обязанность каждого современного государства.

Список используемых источников:

1. Авакьян С.А. Конституция России: природа, эволюция, современность. М., 1997. С. 7.
2. Борисов А.В. К вопросу о факторах, детерминирующих совершение налоговых преступлений в строительной сфере // Вестник Академии Следственного комитета Российской Федерации. 2015. № 1 (3). С. 66-70.

3. Воеводин Л.Д. Юридический статус личности в России. М. 1997. С. 147.
4. Власов А.В. Особенности управления рисками при реализации инвестиционного проекта // Путеводитель предпринимателя. 2015. № 27. С. 129-134.
5. Власов А.В. Совершенствование механизма ипотечного жилищного кредитования. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Москва, 2012.
6. Власов А.В., Паньшин А.И. Конституционно-правовые гарантии реализации права граждан на жилище в Российской Федерации // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. 2015. № 42. С. 336-343.
7. Власов А.В. Гражданско-правовое регулирование ипотечного кредитования в жилищной сфере Российской Федерации // Экономика и право. XXI век. 2011. № 3. С. 185-190.
8. Кушнир А.М. Уровень и качество жизни в современных условиях // Потенциал социально-экономического развития Российской Федерации в новых экономических условиях. 2015. С. 52-57.
9. Кушнир А.М. Российская экономика между прошлым и настоящим // Вопросы экономических наук. 2014. № 6 (70). С. 7-8.
10. Мишина Л.А., Власов А.В. Проблемы и перспективы развития private banking в России в современных условиях // Путеводитель предпринимателя. 2015. № 26. С. 196-202.
11. Рустамова И.Т., Владимирова О.Н., Петрова А.Т., Астраханцева И.А., Мигунова М.И., Елгина Е.А., Руйга И.Р., Гаврильченко Г.С. Финансовая политика в сфере инноваций: проблемы формирования и реализации. М. 2014.

© 2016, Власов А.В.

Жилищная политика в России: состояние и тенденции развития

© 2016, Vlasov A.V.

Housing policy in Russia: state and development trends