

УДК 352.778.5(571.53)

Лапишова Наталья Ивановна
магистрант кафедры Государственного управления и
управления человеческими ресурсами
Байкальский государственный университет,
Иркутск, Россия

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЬЯ В Г. ИРКУТСКЕ

Аннотация. Статистика строительства жилья отмечает превышение числа жилых объектов над количеством нуждающихся семей. Однако доступность квартир остается на низком уровне. Россияне, не имеющие своего жилья и признанные нуждающимися в улучшении условий проживания, могут получить в найм социальное жилье от государства. В статье проанализирована динамика показателей обеспечения граждан жильем по договорам социального найма в г. Иркутске.

Ключевые слова: социальное жилье, социальный найм, жилищные условия, ветхое жилье, малоимущие граждане, доступность жилья.

Natalia Ivanovna Lapshova
Master's Student, Department of Public administration and
human resource management
Baikal State University, Irkutsk, Russia

ANALYSIS OF THE PROVISION OF SOCIAL HOUSING IN IRKUTSK

Abstract. Housing statistics show that the number of housing units exceeds the number of needy families. However, the availability of apartments remains at a low level. Russians who do not have their own housing and are recognized as in need of improved living conditions can receive social housing for hire from the government. The article analyzes the dynamics of indicators of providing citizens with housing under social employment contracts in Irkutsk.

Keywords: social housing, social hiring, housing conditions, dilapidated housing, poor citizens.

Обеспечение граждан жильем является одной из актуальных проблем Российской Федерации. Конституция гарантирует право на жилище каждому гражданину РФ, однако не все граждане в силу своего материального положения могут приобрести жилье в частную собственность [1]. Государство не берет на себя обязательства по обеспечению жильем всех граждан, делает это только в отношении малоимущих. Для этого используется механизма договора социального

найма, однако в процессе его реализации существуют различные проблемы — в первую очередь финансового характера.

Социальный найм жилья — это аренда государственной/муниципальной недвижимости на определенное время. Выдается жилое помещение в пользование особым категориям граждан, которые имеют на это право. Срок аренды чаще всего — бессрочный, но может быть ограничен в случаях, предусмотренным законодательством [2; 3].

В соответствии с Формой № 4-жилфонд, утвержденной Приказом Росстата от 27.07.2018 № 462 [4], были получены данные об обеспечении граждан жильем по договорам социального найма в г. Иркутске. Изменение показателей, отражающих улучшение жилищных условий, отражено на рис. 1.

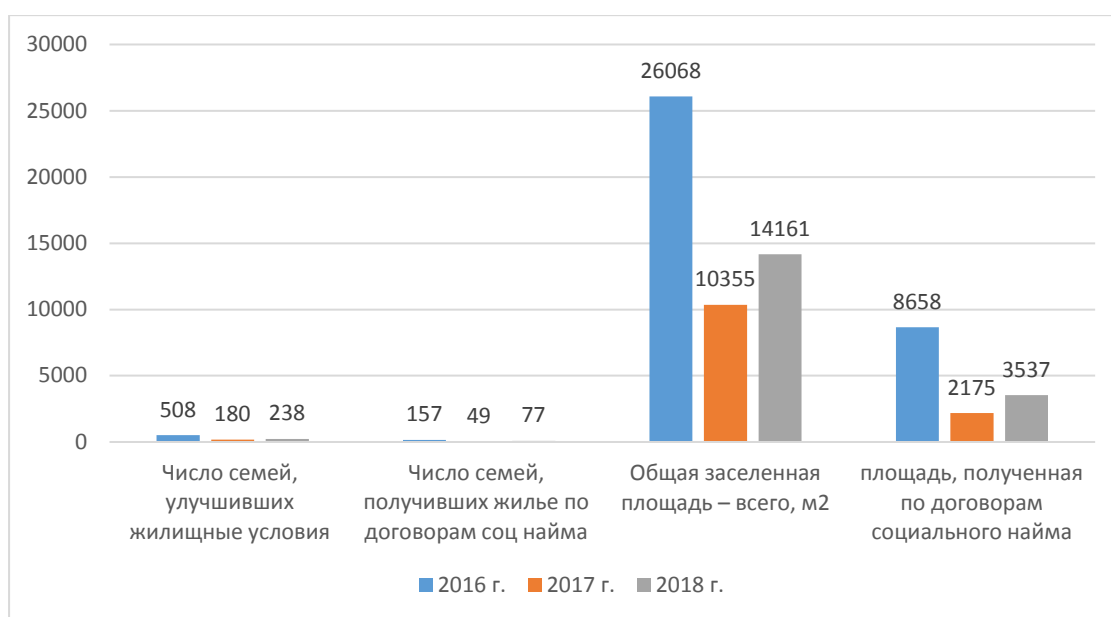


Рис. 1. Динамика показателей, отражающих улучшение жилищных условий*

* составлено автором по данным Росстата [5]

Как видно из представленных данных, в 2017 г. наблюдалось резкое сокращение количества семей, улучшивших свои жилищные условия — на 64%. Соответственно, отрицательная динамика прослеживается и в других показателях: сократилось и число семей, получивших жилье по договорам социального найма (на 68%). Уменьшились показатели общей заселенной площади и площади, полученной по договорам социального найма — на 60,2% и 74,6% соответственно. В 2018 г. ситуация несколько улучшилась, но результатов 2016 г. достигнуть не удалось: количество семей, улучшивших свои жилищные условия выросло в 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 32,2%, число семей, получивших жилье по договорам социального найма — на 57,1%. Что касается площади предоставленных помещений, то площадь жилья предоставленного по договорам социального найма возросла на 62,6%, а общая — на 36,7%.

Далее проанализируем изменение количества семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (табл. 1).

Таблица 1

Динамика количества семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в г. Иркутске*

Показатель	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %	2018 г.	Темп роста, %
Число семей, принятых на учет в течение года для получения жилого помещения, единиц	622	418	67,20	343	82,06
из них малоимущих	337	252	74,78	196	77,78
Число семей, снятых с учета для получения жилого помещения в течение года, единиц	248	313	126,21	312	99,68
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года, единиц	11003	11108	100,95	11139	100,28
из них проживают:			-		-
в коммунальных квартирах	78	78	100,00	78	100,00
в общежитиях	0	0	-	0	-
в аварийном жилфонде	438	294	67,12	256	87,07
Число семей, состоящих на учете 10 лет и более в качестве нуждающихся в жилых помещениях	4805	4833	100,58	4961	102,65
Число членов семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года, всего человек	39730	42384	106,68	41999	99,09

* составлено автором по данным Росстата

Как следует из представленных данных, число семей, принятых на учет в течение года для получения жилого помещения ежегодно сокращается. Вероятно, люди все меньше надеются на помощь государства и муниципалитета в решении своих жилищных проблем.

Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года ежегодно растет. Основная часть этих граждан проживает в аварийном жилфонде. Количество таких семей, состоящих на учете более 10 лет тоже увеличивается. В 2018 г. их насчитывалось 4 961, что на 2,6% больше,

чем в 2017 г.

Структура семей, получивших жилье, по категориям меняется из года в год. Так в 2016 г. преобладали семьи, проживающие в аварийном и ветхом жилье (10,63%), молодые и многодетные семьи (6,69% и 9,45% соответственно). В 2017 г. вышеперечисленные категории все так же занимали лидирующие позиции, но их соотношение изменилось. Молодые семьи — 24,4%, многодетные семьи — 21,1%, переселенцы из аварийного жилфонда — 14,4%. Были предоставлены жилые помещения детям-сиротам, переселенцам, гражданам, подвергшимся радиационному воздействию, которым в 2017 г. жилье не выделялось. В 2018 г. 42,2% всех жилых помещений были предоставлены переселенцам из ветхого и аварийного жилфонда. Молодыми и многодетными семьям получено 31,9% и 24,7% всех жилых помещений.

Таким образом, можно сказать, что в муниципальном образовании практически не реализуется конституционное положение ст. 40, о том, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Наибольшее количество семей было выселено из аварийных помещений по причине сноса дома или признания жилого помещения непригодным для проживания. (табл. 2).

Таблица 2

Выселено семей из жилых помещений в г. Иркутске*

Показатель	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %	2018 г.	Темп роста, %
Выселено – всего	155	33	21,29	66	200,00
в том числе: из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам соц. найма	155	33	21,29	55	166,67
из них по причине: сноса дома	149	28	18,79	46	164,29
признания жилого помещения непригодным для проживания	6	5	83,33	6	120,00
проведения капитального ремонта или реконструкции дома	0	0	-	3	-
за невнесение платы за ЖКУ в течение более 6 мес., с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма	0	0	-	1	-

выселено без предоставления других жилых помещений (без учета граждан, лишенных родительских прав)	0	0	-	9	-
из специализированных жилых помещений	0	0	-	1	-

* составлено автором по данным Росстата

В 2018 г. появились семьи, выселенные для проведения капитального ремонта или реконструкции дома. Это связано с началом действия программы по капитальному ремонту жилья. Также 9 семей было без предоставления других жилых помещений — за нарушение условий договора социального найма, 1 семья — за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги в течение более шести месяцев, с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма. По-видимому, ранее работа с должниками не велась, хотя процент неплательщиков, проживающих в квартирах по договору социального найма, довольно велик.

Как следует из представленных данных, в 2016 и 2017 гг. площадь предоставленных жилых помещений превышала освобожденную. Ситуация изменилась только в 2018 г., поскольку имели место случаи выселения без предоставления других жилых помещений. Одна семья была выселена за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги в течение более шести месяцев, с предоставлением жилого помещения меньшей площади по договору социального найма.

В целях обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище и создание комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных домах органы местного самоуправления в пределах своих полномочий должны стимулировать жилищное строительство или его приобретение, обеспечивать своевременное проведение капитального или текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах, для этого могут использовать бюджетные и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений.

В период 2019-2021 гг. в г. Иркутске планируется увеличение финансирования ввода жилья муниципального жилищного фонда социального найма в рамках муниципальной программы «Жилище на 2013-2021 годы» (с изменениями на 14 ноября 2019 года), что приведет к увеличению заключенных договоров социального найма, расширению указанного муниципального фонда, повышению благосостояния и благоустройства квартир и других жилых помещений, которые будут вводиться именно для заключения договоров социального найма с категориями лиц, которые в соответствии с законодательством, имеют право на получение жилья именно по договорам социального найма.

На 2019 год было запланировано для реализации программы 715 037,0 тыс. р. (в том числе за счет бюджета города Иркутска — 271 995,0 тыс. р.), против 301

616,5 тыс. р., выделенных в 2018 г. На 2020 и 2021 гг. запланировано финансирование в размере 632 514,1 тыс. р. и 638 807,0 тыс. р. соответственно. Отметим, что в городе нет специализированной программы по строительству (приобретению) жилых помещений в целях предоставления гражданам по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения на территории г. Иркутска.

Жилье является одним из важнейших материальных условий жизни человека, поэтому выделение жилых помещений на условиях социального найма снижает социальную напряженность, улучшит качество жизни жителей г. Иркутска. Будут реализованы конституционные права граждан.

Конечно, это повлечет дополнительные расходы для муниципалитета, есть риск, что при несвоевременном погашении задолженности эта обязанность ляжет на бюджет, также муниципалитету, как собственнику, придется платить взносы в фонд капремонта. Но на наш взгляд, важнее социальный эффект: удовлетворение потребности населения в жилых помещениях и приведение муниципального жилищного фонда в соответствие со стандартами качества, повышения уровня благоустройства жилья и обеспечения комфортных условий для проживания.

С одной стороны, органы местного самоуправления заинтересованы в минимизации жилищного фонда, т.к. его содержание влечет значительные затраты. Но уменьшение доли муниципального жилого фонда возможно только при повышении уровня жизни населения в г. Иркутске. До этого момента строительство и содержание жилых помещений в целях предоставления гражданам по договорам социального найма — объективная необходимость. Поэтому, в рамках обеспечения жильем по договорам социального найма как можно большего числа лиц, нуждающихся в улучшении таким образом жилищных условий, необходимо привлекать коммерческие организации, которые могли бы более оперативно и эффективно вводить в строй жилые помещения, предназначенные для социального найма. Для этого необходимо расширить финансирование из муниципального бюджета строительство и ввод в эксплуатацию жилья, предназначенного для заключения договоров социального найма.

Список использованной литературы

1. Отчет о реализации в 2017 году муниципальной программы «Жилище на 2013 — 2019 годы» [Электронный ресурс]. URL: <http://irkutskinform.ru/>
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // Российская газета. — 2005. — 12 янв.
3. Постановление администрации города Иркутска от 30.08.2013 г. № 031-06-2362/13 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Заключение договора социального найма с гражданами, занимающими жилые помещения муниципального жилищного фонда» // Иркутск официальный. — 2013. — 17 сент.

