

УДК 336.13

## ***ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГРАММ***

***Медюха Е.В.***

*к.э.н., доцент,*

*Донской государственный технический университет  
Ростов-на-Дону, Россия*

***Ковалева Н.А.***

*к.э.н., доцент,*

*Донской государственный технический университет  
Ростов-на-Дону, Россия*

***Трухачева В.М.***

*магистрант,*

*Донской государственный технический университет  
Ростов-на-Дону, Россия*

### **Аннотация:**

Актуальность данной статьи обусловлена современным этапом развития российского общества, проведением социально-политических и экономических преобразований в условиях перехода к экономике рыночных отношений, в частности жилищного сектора.

В статье рассматриваются вопросы доступности государственных целевых программ, выявлены региональные особенности реализации государственной жилищной политики и определены особенности и проблемы реализации жилищной политики Санкт-Петербурга.

**Ключевые слова:** жилищная политика, Санкт-Петербург, целевые программы, жилищный кодекс, ипотека, субсидии, молодёжь, займ, государственная программа, жилищная программа.

***ASSESSMENT OF FINANCIAL EFFICIENCY OF STATE TARGET PROGRAMS******Meduha E.V.****PhD, Associate Professor**Don State Technical University,**Rostov-on-don, Russia****Kovaleva N.A.****PhD, Associate Professor**Don State Technical University,**Rostov-on-don, Russia****Trukhacheva V. M.****Undergraduate**Don State Technical University,**Rostov-on-don, Russia***Annotation**

The relevance of this article is due to the current stage of development of Russian society, the socio-political and economic reforms in the transition to the economy of market relations, in particular the housing sector. The article considers the issues of accessibility of state target programs, identifies regional features of the implementation of the state housing policy and identifies the features and problems of the implementation of the housing policy of St. Petersburg.

**Key words:** housing policy, St. Petersburg, target programs, housing code, mortgage, subsidies, youth, loan, state program, housing program.

Региональная жилищная политика направлена на регулирование отношений, возникающих в результате предоставления определенных льгот населению. Основу региональной жилищной политики следует создать на основе принципа социальной справедливости, который означает для человека

возможность выбирать жилищные условия (собственность или аренда), что снижает остроту социальных конфликтов.

Основой жилищных реформ в стране должна стать концепция развития рынка жилья на федеральном и региональном уровнях, с социальной ориентацией, заботой о человеке. Бюджетные средства должны предоставляться малоимущим гражданам. Все остальные должны иметь возможность, накапливая собственные средства и используя государственную помощь, покупать жилье в кредит или снимать квартиры.

Как отмечалось в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы», начавшаяся реформа в жилищной сфере стала поворотом от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам при соблюдении социальных гарантий жилищных прав малоимущих граждан и иных категорий населения, а право собственности на жилье, рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в этой сфере.

В 2001 г. разработан и принят ряд программных документов, касающихся реформирования жилищной сферы. В 2004 г. общее количество программ, финансируемых из федерального бюджета, значительно сократилось, но программа «Жилище» осталась в федеральном списке и была признана в качестве одного из приоритетов социально-экономического развития России на среднесрочную и долгосрочную перспективу.

В сентябре 2001 г. Постановлением Правительства РФ была принята новая редакция Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы.

Со всеми расходами, реформа ЖКХ в 2001-2006 гг. проведена в соответствии с рыночными принципами, а именно проведена приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда, создано много частных собственников жилищного фонда; возник рынок купли-продажи

жилья, который стал важным фактором в жилищных отношениях; ведомственный жилищный фонд и другие социальные объекты были переданы в муниципальную собственность, что позволило снять бремя социальных функций с промышленных предприятий и повысить их эффективность.

Для успешной реализации национального проекта требовалось систематическое обучение, предусматривающее переходный период. Однако этого не было сделано, что вызвало разрыв между спросом на жилье и предложением, что вызвало рост цен.

Анализ текущей ситуации в жилищном секторе показывает, что в ходе реформ в этой области возможности саморегулирования рыночных механизмов были переоценены, а последствия монополизации рынка услуг не изучались; не считалось, что отсутствие жилищной безопасности, неудовлетворительное состояние жилищных услуг и низкое качество государственных услуг поддерживают и усугубляют недовольство населения относительно его жилищных условий. Прогнозы относительно увеличения доли населения как собственников в управлении жилищным сектором не оправдались; Как теоретически вполне обоснованная концепция жилищной реформы не была мотивирована интересами населения.

Жилищно-коммунальный комплекс составляет четверть совокупных активов Российской Федерации, что во многом объясняет его высокую инерцию. Одной из основных задач Федеральной жилищной политики является усиление социальной защиты малообеспеченных семей при оплате жилищных услуг и приобретении комфортной жилой площади. Наиболее напряженный этап, связанный с ростом тарифов и услуг ЖКХ, можно считать более чем преодоленным. Однако по объективным причинам стоимость медицинской помощи продолжает расти, что приводит к

снижению уровня жизни самой бедной части населения. Необходимо улучшить правовые и экономические условия, стимулирующие развитие жилого фонда и его социальное использование, а также модернизацию инфраструктуры, отвечающей специфике рынка жилищных услуг. Без изменения системы финансирования и управления жильем эффективное функционирование невозможно.

Можно сделать вывод, что успешная реализация Федеральной целевой жилищной программы зависит от того, насколько эффективна государственная жилищная политика в каждом регионе. В связи с этим систематические массовые измерения общественного мнения, изучение отношения населения к проводимым реформам и, на основе эмпирических исследований, разработка практических рекомендаций на региональном и муниципальном уровнях снижение негативных затрат на жилищную реформу актуально.

Оказание содействия гражданам Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий в виде предоставления субсидий, беспроцентной рассрочки на покупку квартир или приобретение комнат в коммунальной квартире жилищного фонда Санкт-Петербурга с применением понижающего коэффициента осуществляется на основании Закона Санкт-Петербурга от 07.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан», а также целевых программ Санкт-Петербурга только в отношении граждан, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилья.

До 2000 года нормативно-правовые документы, касающиеся жилищной политики города, не рассматривали молодежь как отдельную категорию, нуждающуюся в содействии со стороны государства. Однако уже в 2001 в

Санкт-Петербурге заработала первая целевая программа, направленная на содействие в улучшении жилищных условий молодых семей города.

Целевая программа «Молодежи – доступное жилье» утверждена законом Санкт-Петербурга 11 апреля 2001 года. Она была введена в действие еще до принятия федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы. Санкт-Петербург стал первым субъектом Российской Федерации, принявшим специальную жилищную программу для молодежи, закрепив тем самым ее право на доступное и комфортное жилье на региональном уровне. Однако несмотря на это, целевая программа 2001 года сильным образом отличается от современного состояния.

Таблица 1 – Сравнительный анализ Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», редакция № 1 (2001) и № 11 (2018)

Закон Санкт-Петербурга от 26.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	
2001 год	2018 год
Источник финансирования	
Бюджет Санкт-Петербурга	Бюджет Санкт-Петербурга и внебюджетные источники финансирования (редакция № 7 от 02.11.2007)
Сроки реализации и целевые показатели	
До 2010 года, 1 500 семей	До 2020 года, 35 000 семей
Стоимость 1 кв. м. жилья	
7 250 руб. (редакция № 1 от 26.04.2001)	60 651 руб. (Приказ Минстрой России от 16.03.2017 «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2017 года»)
Дополнительно	
- наличие определения термина «молодежь», «молодой гражданин»;	- минимизация терминологии; - отсутствие планов по самофинансированию

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

<ul style="list-style-type: none"> <li>- обоснование актуальности целевой программы социальными предпосылками и демографической политикой государства;</li> <li>- самофинансирование программы, ожидаемое самофинансирование – с 2007 года;</li> <li>- правовое обеспечение программы: ссылки на нормативно-правовые акты Санкт-Петербурга, РФ, взаимосвязь с законом о государственной молодежной политике;</li> <li>- наличие соисполнителей по программе;</li> <li>- наличие сроков реализации программы и перечня основных мероприятий;</li> <li>- существование механизма возврата денег в программу;</li> <li>- наличие единственного механизма содействию в улучшении жилищных условий: инвестирование молодежи на строительство или приобретение жилья, отсутствие альтернатив и четко обозначенного алгоритма расчета предоставления кредита.</li> </ul>	<p>программы (редакция № 10 от 14.12.2009);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отсутствие ссылок на нормативно-правовое обеспечение программы;</li> <li>- соисполнители отсутствуют, обеспечение реализации программы перешло к юридическому лицу, находящемуся в управлении Жилищного комитета;</li> <li>- сроки реализации программы – годы ее действия, отсутствие перечня мероприятий;</li> <li>- деньги, возвращаемые гражданами в рамках уплаты по рассрочке, возвращаются в бюджет города;</li> <li>- взаимозависимость целевой программы Санкт-Петербурга с федеральной целевой программой «Жилище», наличие положений о взаимодействии в рамках подпрограммы ФЦП «Обеспечение жильем молодых семей»;</li> <li>- увеличение количества форм содействия в улучшении жилищных условий с одного до трех, подробное описание каждого из механизмов;</li> <li>- наличие ссудонакопительной системы финансирования программы.</li> </ul>
---	--

С начала 2000-х и перехода к рыночным отношениям происходит изменение формы помощи граждан в решении жилищных вопросов: на смену предоставления бесплатного жилья очередникам приходят финансовые механизмы: ипотека, рассрочка, займы и частичное покрытие аренды. На 01.01.2016 в Санкт-Петербурге в качестве нуждающихся в жилищных условиях состоит 155 298 семей, из них 19 356 – молодые семьи, где возраст одного из супругов не превышает 35 лет, т.е. 12 % от общего количества очередников.

Следует отметить, что обеспечение молодежи жильем до 2013 года являлось приоритетным направлением государственной молодежной политики Санкт-Петербурга, что обеспечивало взаимосвязь исполнительных

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

органов государственной власти в решении жилищных вопросов молодого поколения. Однако с принятием нового закона о государственной молодежной политике в Санкт-Петербурге от 26.03.2013 № 425-62 данная функция была полностью возложена на Жилищный комитет и оператора программы – акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Договором от 5 марта 2012 года № 01 «О взаимодействии в рамках реализации целевых программ Санкт-Петербурга» предусмотрены обязанности Оператора программ:

- прием предоставленных администрациями районов Санкт-Петербурга документов граждан на участие в Региональной программе «Молодежи – доступное жилье» в соответствии с перечнем документов, определенным постановлением правительства Санкт-Петербурга от 4 декабря 2007 г. № 1539;

- прием предоставленных администрациями районов Санкт-Петербурга документов граждан на участие в подпрограмме «Обеспечение молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы, сформированной согласно перечню документов;
- осуществление ведения учета граждан в качестве участников программы и подпрограммы;
- представление в Жилищный Комитет списков молодых семей – участников Подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей»;
- подготовка учетных дел граждан с учетом кассового плана для представления гражданам социальных выплат;
- подготовка списков граждан для принятия Комиссии по решению вопросов о предоставлении социальных выплат гражданам в рамках реализации целевых программ;

- подготовка списков граждан для принятия комиссией по решению вопросов для приобретения гражданами жилых помещений, в рамках целевой программы «Молодежи - доступное жилье», о возможности приобретения жилых помещений у Оператора программ на условиях беспроцентной рассрочки;
- подготовка проектов свидетельств на право получения гражданами социальных выплат в рамках ФЦП «Жилище»;
- подготовка и заключение договоров с гражданами жилых помещений о приобретении жилых помещений у Оператора программы и прочие вопросы, связанные с реализацией Программы «Молодежи – доступное жилье».

Программа 2001 года предусматривала самоокупаемость: по идее разработчиков, на каждый вложенный рубль бюджета Санкт-Петербурга придется 5.5 рубля внебюджетных средств за счет освобождения от перечислений на развитие инфраструктуры Санкт-Петербурга на период ее реализации. Однако с 2007 года были введены субсидии как форма поддержки молодежи в улучшении жилищных условий и самоокупаемость исчезла из текста закона. С этого момента все возвратное финансирование программы уходит в бюджет города как прибыль оператора программы, а значит идет не напрямую в целевую программу, а равномерно распределяется по бюджетным статьям Санкт-Петербурга. Таким образом, становится крайне сложно отследить, насколько целевая программа окупаема, а в условиях софинансирования улучшения жилищных условий граждан путем выдачи субсидий – практически невозможно.

В программе сегодня существуют механизмы софинансирования через ссудонакопительную систему, однако интерес к ней крайне невысок.

Следует отметить, что получение поддержки улучшению жилищных условий граждан возможно только теми лицами, которые признаны нуждающимися в жилых помещениях. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 30.06.2005 № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге», условиями являются проживание в Санкт-Петербурге на постоянной основе не менее 10 лет, минимальная имущественная обеспеченность, ежемесячный доход не более двух размеров прожиточного минимума (21 052 руб. 80 коп. ) , а также особые условия обеспеченности жильем: не более 9 кв.м. на человека при условии проживания в отдельной квартире и 15 кв.м. – в коммунальной. При невыполнении одного из условий на момент подачи заявления на улучшение жилищных условий или в процессе ожидания государственной поддержки заявитель снимается с очереди и не имеет права претендовать на субсидию или получение квартиры в социальный найм. [11, с. 160]

Таким образом, создается сильнейший прецедент в существующей государственной политике: программа, рассчитанная на поддержку молодежи и улучшение демографической ситуации в городе, ставит молодежь в безвыходное положение: отсутствие денег и право на получение господдержки или достойная заработная плата и самостоятельное решение жилищных проблем. Существует и третий вариант: серая или черная заработная плата, но это не только является противозаконным, но и лишает молодежь надежды на достойное будущее в старости.

Учитывая, что средняя продолжительность ожидания финансовой поддержки без учета особых обстоятельств (льготников) составляет порядка 15 лет, юные граждане делают выбор в пользу карьеры, детей и семьи. Вдобавок к этому гражданам, которым на момент получения

государственной поддержки исполняется в среднем 40-45 лет, бывает достаточно сложно принять на себя финансовые обязательства в виде ипотеки ввиду отсутствия достаточных ресурсов на ее выплату, что впоследствии часто становится проблемой детей.

Программа предусматривает первоочередное право на получение государственной поддержки следующими лицами:

- молодыми семьями, подавшими свои документы на получение субсидии в рамках федеральной целевой программы «Жилище»;
- гражданами, выкупающими долю в коммунальной квартире, превращая ее в отдельную, а также в случае расселения коммунальной квартиры в соответствии с целевой программой Санкт-Петербурга по расселению коммунальных квартир в Санкт-Петербурге;
- многодетными семьями (трое и более детей).

Реализуя данное право, семья может получить поддержку на улучшение жилищных условий в кратчайшие сроки, во многих случаях – в год подачи заявления на постановку на учет в качестве нуждающихся.

Решение по каждому из членов семьи принимается отдельно. С 2014 года введена статья об иностранцах, проживающих в России: семья имеет право встать на учет, в случае если один из супругов не имеет гражданства Российской Федерации и не выполняет условия программы, но финансовая поддержка будет оказываться только тому члену семьи, который соответствует положениям целевой программы. То же применяется и к гражданам, по разным причинам не соответствующим критериям лица, нуждающегося в улучшении жилищных условий. Данная мера расширяет список семей, которые могут получить государственную поддержку в рамках целевой программы, что отвечает ее задачам по повышению доступности для молодых граждан Санкт-Петербурга.

Виды помощи в рамках целевой программы «Молодежи – доступное жильё».

Приобретение жилья у оператора программы на условиях беспроцентной рассрочки сроком до 10 лет (минимальный первоначальный взнос – 30%, остальные 70 – беспроцентная рассрочка от оператора программы). Проанализировав размещенные на сайте оператора программы объекты под распределение среди участников целевой программы по данной форме поддержки гражданам можно отметить следующие положительные и отрицательные моменты, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Плюсы и минусы программы «Молодежь – доступное жильё», размещённые операторами

Плюсы	Минусы
<ul style="list-style-type: none"> <li>– отсутствие процентов при рассрочке;</li> <li>– низкая стоимость квадратного метра жилья;</li> <li>– доступность жилья в разных районах города (в архиве объектов имеются здания на территории Ломоносовского, Калининского, Адмиралтейского и иных районов города и Ленинградской области);</li> <li>– общая площадь предлагаемого жилья превышает нормы жилья по целевой программе, что делает его еще более комфортным для проживания: однокомнатная квартира от 36,4 кв.м., двухкомнатная – от 51,4 кв.м., трехкомнатная – от 65,7 кв.м.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– высокая удаленность от центра города – более 35 км;</li> <li>– отсутствие развитой сети социальной инфраструктуры;</li> <li>– наличие большого количества льготников, увеличивающих сроки рассмотрения заявления об улучшении жилья для очередников;</li> <li>– в большинстве случаев предусматривается доплата за превышение квадратных метров по нормативам программы по рыночной стоимости, что увеличивает финансовую нагрузку на заявителя</li> </ul>

На конец 2018 года существовала проблема снижения объемов формирования государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. Это связано с низкими объемами строительства жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга (рис.1)

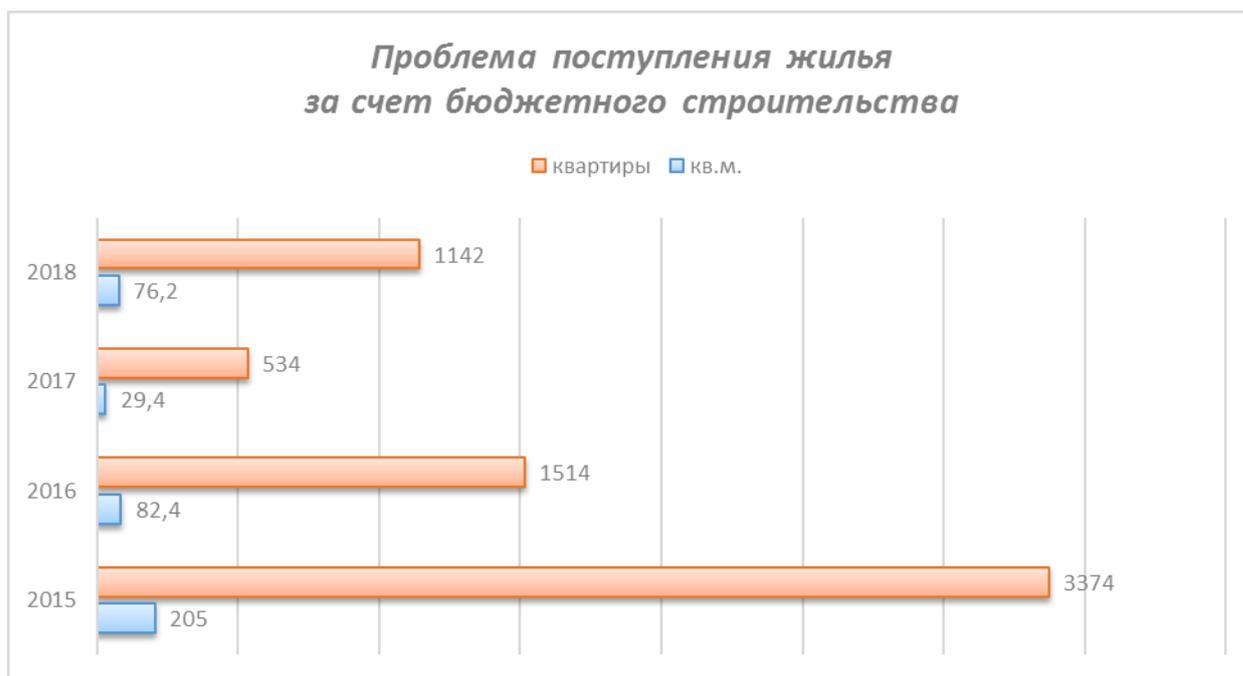


Рисунок 1 – Поступление бюджетных средств Санкт-Петербурга на строительство нового жилья для граждан, стоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилья

В этих условиях основным источником для реализации жилищной политики города становится приобретение жилья. В целях реализации расходов адресной инвестиционной программы на 2018 год заключено 7 государственных контрактов на общую сумму более 3 млрд руб. для приобретения 883 квартир. Кроме того, по поручению Губернатора Санкт-Петербурга увеличено на 2 млрд руб. финансирование мероприятий по приобретению жилья для государственных нужд в 2018 году (на эти цели в текущем году предусмотрено 4 млрд 616 млн руб.).

Кроме того, Жилищным комитетом по согласованию с Комитетом по строительству и Комитетом и имущественных отношений Санкт-Петербурга в адрес Губернатора Санкт-Петербурга направлено письмо о необходимости проработки вопроса по установлению инвестиционных условий по продаже застройщиками не менее 10 % возводимого жилья в государственную собственность Санкт-Петербурга при осуществлении жилищного строительства на территории Санкт-Петербурга. Данный способ может стать дополнительным источником формирования государственного жилищного фонда. [17, с. 145]

В целом, такой вид государственной поддержки не менее актуален, чем все остальные. Скорость движения очереди здесь крайне мала, но тем эффективнее производится помощь – заявитель получает ордер на квартиру в отсутствие переплаты за нее. Большим плюсом здесь является и низкая стоимость квадратного метра. К примеру, по данным Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», рыночная стоимость квадратного метра жилья в Санкт-Петербурге на 01.01.2017 составляет 98 300 руб., в то время как рыночная стоимость предоставляемого в рамках данной господдержки жилья колеблется от 50 до 62 000 руб. за кв.м.

Предоставление оператором программы целевых жилищных займов сроком на 10 лет на беспроцентной основе на оплату до 70% стоимости жилья у любых лиц, за исключением оператора Программы. Данный вид господдержки реализуется только с 2013 года и не обладает достаточным материалом для анализа ее эффективности. Здесь наряду с предыдущей формой оказания содействия в улучшении жилищных условий имеются как плюсы, так и минусы. Самый большой плюс – отсутствие процентов и предоставление финансовых средств одновременно по запросу заявителя.

Минусы – определение стоимости жилья оператором программы и наличие дополнительных условий для заключения договора купли-продажи.

Обращая внимание на городской рынок недвижимости, можно заметить, что желающих иметь дело с бюджетными деньгами не так уж много, большинство из которых предпочитают напрямую работать с оператором программы – Санкт-Петербургским центром доступного жилья. Это во многом упрощает процесс купли-продажи квартиры, а также повышает доверие граждан к приобретению жилья. Особую роль в получении займа играет состав семьи и уровень дохода: чем выше доход – тем больше займ. Однако соблюдая законные требования об установлении дохода для нуждающихся в улучшении жилищных условий не более двух прожиточных минимумов, получить займ порою не представляется возможным: программа по расчету займа не в состоянии его посчитать.

Указанные формы государственного содействия очень близки к банковским ипотечным программам и имеют беспроцентную основу. Возвращаясь к вопросу самокупаемости, именно они в состоянии подпитывать целевую программу долгосрочным финансированием от заемщиков и обеспечивать ее работоспособность в автономном режиме. Однако ввиду малочисленности жилого фонда Санкт-Петербурга, отсутствия финансирования на строительство новых жилых площадей и капитальный ремонт существующего на балансе города жилья, данные способы государственной поддержки испытывают кризис предложения на нарастающем спросе.

Предоставление за счет средств бюджета Санкт-Петербурга социальных выплат для приобретения жилья в черте города или Ленинградской области в размере 40% от расчетной стоимости жилья и дополнительно 5% на каждого ребенка. Данный вид государственной

поддержки пользуется наибольшим спросом и имеет самое высокое финансирование в рамках целевой программы «Молодежи – доступное жилье». Плюсы программы – получение финансовых средств на безвозмездной основе, отсутствие необходимости в согласовании приобретаемой квартиры по ее стоимости, а также широкое распространение поддержки на очередников: в год выделяется субсидий более, чем 3 000 семьям Санкт-Петербурга, что обеспечивает доступность государственной поддержки и ее эффективность. Минусы более очевидны для государства: увеличение количества получателей субсидий не всегда означает качество их реализации. После использования субсидии на приобретение части жилья, гражданин вправе перепродать свою собственность – «обналичить» государственные деньги.

Особое внимание обратим на нормы предоставления жилого помещения участникам программы:

- для одиноких молодых граждан, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, - 33 кв.м. общей площади жилого помещения;
- для молодых и неполных семей в составе двух человек, признанных в установленном порядке, нуждающимися в улучшении жилищных условий, - 42 кв.м. общей площади жилого помещения;
- для молодых и неполных семей в составе трех и более человек, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, - 18 кв.м. общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Рассчитаем объем субсидии по стоимости кв.м. по нормативам Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, выделяемой по каждому из пунктов:

## ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

33 кв.м.\*60 651 руб.\*40:100 = 800 593 руб. 20 коп.

42 кв.м.\*60 651 руб.\*40:100 = 1 018 936 руб. 80 коп.

42 кв.м.\*60 651 руб.\*45:100 = 1 146 303 руб. 90 коп.

54 кв.м.\*60 651 руб.\*45:100 = 1 473 819 руб. 30 коп.

54 кв.м.\*60 651 руб.\*50:100 = 1 637 577 руб.

18 кв.м.\*60 651 руб.\*40:100 = 436 687 руб. 20 коп.

Расчет субсидии по рыночной стоимости кв.м. на 01.01.2019 в соответствии с СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»:

33 кв.м.\*98 300 руб.\*40:100 = 1 297 560 руб.

42 кв.м.\*98 300 руб.\*40:100 = 1 651 440 руб.

42 кв.м.\*98 300 руб.\*45:100 = 1 857 870 руб.

54 кв.м.\*98 300 руб.\*45:100 = 2 388 690 руб.

54 кв.м.\*98 300 руб.\*50:100 = 2 654 100 руб.

18 кв.м.\*98 300 руб.\*40:100 = 707 760 руб.

Из приведенных расчетов видно, что предоставляемая субсидия на 38% не удовлетворяет запросу рынка, т.е. покрывает только 24,8% от реальной стоимости приобретаемого жилья. Такой размер социальной выплаты точно подходит под погашение первоначального взноса на ипотеку. Вот условия лишь некоторых банков, предлагающих ипотечное кредитование: ОАО Сбербанк России предлагает оформить ипотеку с первоначальным взносом от 15%; ЗАО «Банк ВТБ-24», ОАО «Газпромбанк», ОАО «Уралсиб», ОАО «Россельхозбанк» - от 20%.

Двойной подход и к приобретению жилья. Так, по закону Санкт-Петербурга № 407-65, приобретаемое жилье должно быть не менее 10 кв.м. на человека, в то время как по целевой программе минимальная норма на человека – 18 кв.м. Данная коллизия приводит к тому, что граждане зачастую

приобретают жилье меньше, чем планировалось в программе, тем самым, не удовлетворяя ее целям и задачам.

Всего за период реализации Программы, начиная с 2003 года, жилищные условия улучшили более 22 тыс. молодых семей или более 57 200 петербуржцев. При этом за период действия Указа с 2012 года по 2016 год жилищные условия улучшили 15 183 семьи или 39 475 чел.

Так, в 2016 году с учетом выделенных лимитов финансирования Программы в размере 2 346,0 млн руб., государственное содействие оказано 3 173 молодым семьям, из них: 2 257 семей получили социальные выплаты, 916 семей воспользовались беспроцентной рассрочкой при приобретении жилья и механизмом получения целевых беспроцентных жилищных займов на условиях Программы.

В рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», начиная с 2006 года, 2 397 молодых семей, получивших социальные выплаты для приобретения жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга и федерального бюджета, смогли улучшить свои жилищные условия. В 2017 году на реализацию подпрограммы из бюджета Санкт-Петербурга было выделено 819,5 тыс. руб., из федерального бюджета – 154,2 тыс. руб., в результате 409 молодых семей улучшили свои жилищные условия.

Кроме того, в текущем году 426 молодых семей, имеющих финансовую возможность получения ипотечного кредита, улучшили свои жилищные условия в соответствии с целевой программой «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», также реализующейся в рамках Государственной программы Санкт-Петербурга. Всего в рамках данной целевой программы в 2017 году улучшили жилищные условия 1 400 семей, состоящих на жилищном учете.

Подводя итог вышесказанному, следует отметить интерес граждан Санкт-Петербурга к реализации целевой программы «Молодежи – доступное жилье». Цифры неумолимы: из общего числа молодежи, проживающей в Петербурге (1 188 тыс. чел. на 01.01.2015 ) только 19 356 чел. стоят в очереди на получение государственной поддержки, т.е. 1.7%, в связи с чем можно говорить о недостаточной вовлеченности молодежи в реализацию целевой программы.

Государственная поддержка в улучшении жилищных условий граждан, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, может осуществляться путем:

- предоставления социальных выплат (субсидий) малообеспеченным семьям на приобретение жилья;
- компенсации части затрат на приобретение или строительство жилья в случае рождения (усыновления) ребенка;
- выделения строительных материалов для индивидуального жилищного строительства (в первую очередь в сельской местности);
- предоставления многодетным малообеспеченным семьям жилых помещений из государственного и муниципального жилищных фондов по договорам социального найма;
- воссоздания или организации в отдельных субъектах Российской Федерации новых форм содействия решению жилищных проблем молодежи, подобных молодежным жилищным комплексам и жилищно-строительным кооперативам.

В конце, можно сделать вывод, что в большинстве стран мира преобладающим способом решения жилищной проблемы стало приобретение гражданами жилья с привлечением средств ипотечного жилищного кредита. Ипотечное жилищное кредитование превратилось в

важнейшую сферу экономической деятельности, в которой определяющую роль играют банки, финансовые организации, ипотечные агентства и фонды.

Также считаем, что помимо прочего, для большего доступа молодых семей к решению жилищных проблем необходимо пересмотреть условия принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и, после получения экспертной оценки, снизить пороги ограничений.

### Библиографический список

1. Федеральные целевые программы России [Электронный ресурс].  
URL:<http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/FcpList/Full/2017?yover=2019> (дата обращения – 20.10.2019)
2. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: практ. пособие / В. А. Алексеев. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 411 с.
3. Аминева А.Ю. Жилищное право: учеб. пособие / А.Ю. Аминева, Д.В. Королева; Башкирский государственный университет. — 2-е изд. перераб. и доп. — Уфа: РИЦ БашГУ, 2019 – 410с.
4. Андреева Л.А. К вопросу о сервитуте в жилищном праве // Вопросы современной юриспруденции. - 2019. - № 58. - С. 53-64.
5. Батяев, А.А. Жилищные вопросы. Справочник / А.А. Батяев. - М.: Дашков и К, 2015. - 199 с.

*Оригинальность 82%*