

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

В.С. Чекурдаев, магистрант

Научный руководитель: М.Е. Леонова, доцент

**Брянский государственный инженерно - технологический университет
(Россия, г. Брянск)**

***Аннотация.** В данной статье приведен анализ жилищного фонда России, также были рассмотрены главные проблемы и перспективы развития жилищного фонда. Проблема жилищно-коммунального хозяйства становится одной из самых актуальных социально-экономических проблем в стране. Повышение уровня благосостояния населения является одной из приоритетных задач государства. Одним из основных направлений решения данной задачи является обеспечение доступности жилья и жилищных услуг для каждой семьи, решение жилищной проблемы является одним из приоритетов социально-экономического развития нашей страны.*

***Ключевые слова:** жилищный фонд, проблемы и перспективы жилого фонда, ЖКХ, жилищное хозяйство, развитие жилищного фонда, модернизация жилищного фонда.*

Одной из наиболее важнейших направлений социально-экономических преобразований в нашей стране выделяется реформирование, модернизация и развитие жилищной сферы, создающей необходимые жизненные условия для человека. Главными отраслями в составе данной сферы являются жилищное строительство и жилищное хозяйство. Они обеспечивают воспроизводство и содержание жилищного фонда, а также доведение жилищно-коммунальных услуг до прямых потребителей [2].

В нашей стране уровень развития жилищной сферы не соответствует международным требованиям; возложенные на нее задачи выполняются далеко не в полной мере, что в значительной степени влияет на снижение качества жизни населения.

В связи с этим проблема жилищно-коммунального хозяйства становится одной из самых актуальных социально-экономических проблем в стране. Повышение уровня благосостояния населения является одной из приоритетных задач государственной политики. Одним из основных направлений решения данной задачи является обеспечение доступности жилья и жилищных услуг для каждой семьи.

К основным составляющим жилищной проблемы в нашей стране можно отнести:

- старение жилищного фонда;
- нарастающий износ инженерных коммуникаций и интенсивное выбытие жилищного фонда;
- недостаточные объемы нового жилищного строительства;
- недостаток инвестиционных ресурсов и, как следствие, низкий уровень инвестиционной активности;
- отсутствие муниципальных программ и реальных механизмов по обновлению сложившейся застройки города, инженерных коммуникаций;
- рост числа организационных форм управления жилищно-коммунальным комплексом, не соответствующих современным методам, в частности, на муниципальном уровне [3].

Проблемные ситуации в жилищном фонде имеют комплексный характер, они охватывают сразу несколько уровней власти: экономический, технический, психологический и другие аспекты. А также являются важным фактором углубления кризисных явлений, сдерживания структурных преобразований и создания предпосылок для стабилизации и экономического роста. Преодоление этих проблем в большей степени зависит от глубины научных пред-

ставлений о сущности и особенностях развития отрасли, об условиях, механизме регулирования, степени государственного участия и привлечения бизнеса, о социально-экономической эффективности жилищного фонда. Поэтому для решения возникших вопросов необходим системный подход, синтезирующий усилия руководителей разных уровней и специалистов разных профилей. Выделим основные аспекты проблем жилищного фонда:

- количественный аспект (нехватка жилья);
- структурный аспект (несоответствие демографической структуре семьи структуры жилищного фонда);
- качественный аспект (не состыковка имеющегося жилищного фонда и требуемых для потребительского населения);
- эксплуатационный аспект (несоответствие требований к техническому содержанию жилищного фонда (рисунок)).



Рисунок 1. Основные аспекты проблем жилищного фонда.

Количество жилищного фонда во многих городах страны не соответствует демографической структуре населения, что определенно ухудшает жилищные условия горожан. Многим семьям приходится довольствоваться коммунальными квартирами и общежитиями. В настоящее время средняя жилищная обеспеченность в городах страны составляет не более 18 кв.м. общей площади жилья на одного жителя, часть населения имеют менее 9 кв.м. на душу населения, зачастую, в коммунальных квартирах. Важным аспектом проблемы жилищного фонда является несоответствие существующего жилищного фонда функционально-потребительским требованиям, предъявляемым к жилым помещениям: неудобная планировка, недостаточный уровень производства, звукоизоляция, влагостойкость и другие параметры жилых помещений. Отсутствие современных моделей благоустрой-

ства и конструктивных недостатков жилых зданий является причиной завышения потребления энергоресурсов и воды.

По уровню обеспеченности населения жильем (без учета качества и комфортности) Россия значительно отстает не только от всех высокоразвитых стран мира, но и от многих развивающихся. В среднем на 1 человека в России приходится 20,7 кв. метра жилой площади (в Москве около 25 кв. метров), а в США – 70 кв. метров, в Великобритании – 62 кв. метра, в Германии – 50 кв. метров, в Китае – 27 кв. метров [1].

Рассматривая качество жилья, следует обратить внимание на жилую среду в целом, со стороны архитектурно-планировочных, строительных, социальных, экологических, эстетических и многих других аспектов. Например, до недавнего времени первые позиции в жилищном строительстве занимали ти-

повые панельные многоэтажные дома с высокой плотностью жилищного фонда и населения на единицу территории. Однако, по мнению экспертов, данные жилищные образования формируют деструктивную жилую среду, не отвечающую требованиям экологии и комфортабельности. Еще одной серьезной проблемой ЖКХ является высокий износ систем жизнеобеспечения. Например, старение жилищного фонда России, быстрый переход его в категорию ветхого и аварийного. Он ставит под угрозу личное благополучие уже большинства жителей РФ - по данным Росстата, общий износ основных фондов в ЖКХ составил более 60%, а четверть основных фондов уже полностью отслужила свой срок. Более 300 млн. кв. м (11% всего жилищного фонда) нужда-

ется в неотложном капитальном ремонте».

Качество жилой среды зависит от уровня содержания и технического обслуживания жилых домов. В этой области также имеется целый ряд острых вопросов: низкий уровень обслуживания инженерного и санитарно-технического оборудования жилых зданий, несвоевременное проведение капитальных и текущих ремонтов, неудовлетворительное санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий и т. д. Да, в последнее время мы видим массовое жилищное строительство и крупные объемы ремонтно-реконструктивных работ, однако в целом это не решает жилищную проблему должным образом.

Таблица 1. Состояние жилищного фонда РФ (на конец года).

Состояние жилищного фонда Российской Федерации		
Показатель	2016 г.	2017 г.
Общий размер жилищного фонда млн. кв. м., площади жилищ	3473	3581
Площадь жилищ, приходящаяся в среднем на одного жителя кв.м.	24,7	25
Ветхий и аварийный жилищный фонд млн. кв. м., площади жилищ	40,8	100,0
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда во всем жилищном фонде, %	2,7	2,5
Число построенных квартир, тыс.	602,0	96,0
Средний размер построенных квартир, кв.м общей площади	68,2	85,3

Жилищная проблема имеет множество элементов, требующих значительных условий по ее решению. Выделим основные пути решения проблем жилищной сферы:

- поиск и привлечение различных источников финансирования строительства и реконструкции жилья, а также капитального ремонта (подготовка и реализация государственных и муниципальных жилищных программ и проектов, создание городских фондов строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда, привлечение инвесторов, строительных компаний, предприятий и организаций);

- обеспечение жильем широких слоев населения (оказание реальной помощи населению в приобретении жилья, создание хороших условий для развития рынка жилья и жилищных услуг по эксплуатации жилищного фонда, развития

системы жилищного кредитования, в том числе ипотеки);

- модернизация и развитие системы обеспечения жильем социально незащищенных категорий населения (подготовка и реализация систем целевой поддержки социально незащищенных групп населения, рассмотрение вопроса о предоставлении бесплатного или оптимального по стоимости муниципального жилья и т. д.);

- усовершенствование архитектурно-планировочных и строительных подходов к формированию благоприятной жилой среды (развитие качественной и комплексной застройки, включающей благоустройство территории, переход от типовых проектов к индивидуальным);

- совершенствование качества эксплуатации жилищного фонда (существенное улучшение качества реконст-

рукции и ремонта жилищного фонда, экономия энергоресурсов, повышения качества жилищно-коммунальных услуг) [5].

Для достижения эффективного развития жилищного фонда в первую очередь должны быть решены следующие основные задачи:

- в области жилищно-коммунального хозяйства – усовершенствование качества функционирования жилищно-коммунального комплекса РФ;

- в области обеспечения доступности жилья – усовершенствование финансовых механизмов рынка жилья, обеспечивающих доступность приобретения жилья для всех слоев населения, развитие системы для поддержки малоимущих граждан;

- в части выполнения обязательств государства по обеспечению жильем граждан – обеспечение жильем в эффективной форме за счет средств бюджетов всех уровней отдельных категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, в соответствии с объемом государственных обязательств;

- в области жилищного строительства – повышение качества и эффективности жилищного строительства, приведение основных (структуры и технических) характеристик жилья в соответствие с потребностями населения [4].

В области жилищного строительства следует обратить внимание, что строительство – это только один из способов воспроизводства жилищного фонда. Масштабы и эффективность использования жилищного фонда определяется перспективами развития того или иного поселения и состоянием имеющегося фонда. Следовательно, модернизация, ремонт и реконструкция жилищного фонда должны быть рассмотрены не только как способы воспроизводства, дополняющие строительство, но и как альтернатива ему. Одним из важнейших

факторов, обеспечивающего рациональное использование средств, направляемых на решение жилищной проблемы, является недопущение абсолютизации нового жилищного строительства и учет изменения в перспективе конкурентоспособности поселений.

Развитие и модернизация жилищного фонда, удовлетворение спроса и потребности общества в жилье должны быть направлены на повышение качества жилья и коммунальных услуг, не только на увеличение потребления жилья. Ресурсы, вложенные в поддержание жилищного фонда в эксплуатационно-пригодном состоянии, позволят более эффективно его использовать. Реальное повышение качества жилищно-коммунальных услуг вызовет уменьшение удельных объемов потребления энергетических и топливных ресурсов и воды и будет позитивно восприниматься населением.

Заключение

В целом, можно сделать вывод, что решение жилищной проблемы является одним из приоритетов социально-экономического развития нашей страны. Достаточно отметить, что в ветхом и аварийном жилищном фонде проживают более 2,5 млн. чел., а его доля в общем объеме составляет 3,8%. По мнению многих экспертов, для улучшения жилищного фонда РФ первостепенное значение имеет проведение жилищной реорганизации в муниципальных образованиях, так как в них сосредоточен ветхий жилищный фонд, проживает и трудится большая часть населения страны и находятся основные мощности промышленных организаций. В любом случае, повышение уровня содержания жилищного фонда и развитие жилищного строительства возможны при наличии благоприятных тенденций изменения макроэкономической ситуации в стране [3].

Библиографический список

1. *Грабов П.Г.* Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие. Изд-во «АСВ», 2014. – 528 с.
2. *Шейна С.Г.* Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: Монография. – Ростов-на-Дону: РГСУ, 2015. – 196 с.
3. *Байрамуков С.Х., Эбзеев М.Б.* Методологический подход к формированию системы энергетических обследований в жилых зданиях серий «Инженерный вестник Дона», 2015.
4. *Байрамуков С. Х., Долаева З. Н.* Комплексный подход к проблеме модернизации жилищного фонда [Электронный ресурс]. – 2014.
5. *Федеральный закон РФ №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации»* от 23.11.2009.

**HOUSING FUND OF RUSSIA: PROBLEMS AND PROSPECTS
OF DEVELOPMENT**

V.S. Chekurdaev, *graduate student*

Supervisor: *M.E. Leonova, associate professor*

**Bryansk state engineering and technology university
(Russia, Bryansk)**

***Abstract.** This article provides an analysis of the housing stock in Russia, as well as the main problems and prospects for the development of the housing stock. The problem of housing and communal services is becoming one of the most urgent social and economic problems in the country. Increasing the level of the well-being of the population is one of the priorities of the state. One of the main directions of this task is to ensure the availability of housing and housing services for each family. the solution of the housing problem is one of the priorities of the social and economic development of our country.*

***Keywords:** housing fund, problems and perspectives of housing stock, housing and communal services, housing, housing development, housing stock modernization.*