

УДК 332.8 (470.621)

UDC 332.8 (470.621)

**СОЦИАЛЬНЫЙ ВЕКТОР РЕАЛИЗАЦИИ  
НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ДОСТУПНЫМ  
ЖИЛЬЕМ В РЕСПУБЛИКЕ АДЫГЕЯ**

**SOCIAL VECTOR OF REALIZATION OF  
NATIONAL PROJECT OF POPULATION  
PROVISION WITH AVAILABLE HOUSING  
IN REPUBLIC OF ADYGHEYA**

Пригода Людмила Владимировна  
к. э. н., доцент

Prigoda Lydmila Vladimirovna  
Cand. Econ. Sci., associate professor

Мальцева Елена Сергеевна  
к. э. н.

Maltseva Elena Sergeevna  
Cand. Econ. Sci.

*Майкопский государственный технологический  
университет, Майкоп, Адыгея, Россия*

*Maikop State technological University, Maikop,  
Adygheya, Russia*

Признание приоритета финансирования жилищного строительства в регионе в качестве энергетического импульса его развития при реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» предопределяется особой социальной значимостью данного проекта.

Acceptance of housing construction financing priority in the region as an energetic impulse of its development under realization of a national project “Available and comfortable housing to citizens of Russia” is predetermined by special social relevance of given project.

Ключевые слова: ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ РЕГИОНА, ПУТИ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ, СЕЛЬСКАЯ МЕСТНОСТЬ, СУБУРБАНИЗАЦИЯ.

Key words: ECONOMICAL GROWTH OF REGION, WAYS OF HOUSING PROBLEMS DECISION, COUNTRYSIDE, SUBURBANIZATION.

Коренные изменения в условиях общественного прогресса, связанные с возрастанием роли человеческого капитала, требуют обращения особого внимания на решение накопившихся социальных проблем.

Практическая реализация национального проекта в области строительства жилья должна решаться не изолированно, а стать мощным фактором, своеобразным «локомотивом» экономического роста в регионах. Меры, предложенные на ближайшие годы, обеспечивают лишь общее направление глубоким переменам. Они предполагают уточнение многих направлений решения проблем, а также самих параметров проекта, выделение дополнительных финансовых ресурсов. Поэтому динамика осуществления проекта неотделима от общей экономической ситуации в регионе и тенденций ее изменения [1].

Жилищная проблема – камень преткновения для многих россиян. Особенно остро она стоит перед теми категориями граждан, в отношении которых государство взяло на себя обязательство по обеспечению жильем.

При этом такое обязательство не просто продекларировано, а закреплено нормами права, прежде всего, Конституцией Российской Федерации, а именно в части I статьи 7, которая гласит: «Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека». Естественно, что политика государства в жилищной сфере также имеет социальную направленность, в связи с этим важное значение приобретают не только государственные социальные гарантии реализации гражданами своего конституционного права на жилище, установленного статьей 40 Конституции, но и сам способ их (прав и гарантий) реализации.

Применительно к исследуемой теме предметом рассмотрения являются следующие категории граждан: уволенные с военной службы, участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф и приравненные к ним лица, а также выезжающие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, вынужденные переселенцы.

В настоящее время правовое регулирование реализации государственных гарантий в части обеспечения жильем указанных выше категорий граждан предусматривается в рамках Национального проекта [2].

Базовым механизмом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» являются разработанная Министерством регионального развития России совместно с

Росстроем федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав подпрограммы. Структура Национального проекта представлена в таблице.

Целью приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России" являются формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России.

**Роль органов управления разных уровней в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»**

<b>Приоритеты</b>			
<b>Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования</b>	<b>Повышение доступности жилья</b>	<b>Увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов инфраструктуры</b>	<b>Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан</b>
<b>Механизм реализации</b>			
- государственная поддержка системы рефинансирования ипотечных кредитов; - развитие инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования	предоставление субсидий молодым семьям и молодым сельским специалистам на приобретение жилья или оплату первого взноса по ипотечному кредиту	- сокращение административных барьеров; - предоставление гос. гарантий и субсидирование процентов по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой; - привлечение бюджетных и частных средств в модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры	предоставление субсидий на приобретение жилья гражданам, перед которыми имеются обязательства по обеспечению их жильем
<b>Задачи федерального центра</b>			
- Управление реализацией национального проекта, координация работы всех его участников. - Доработка необходимой законодательной базы. - Финансирование за счет средств федерального бюджета обязательств по обеспечению жильем инвалидов, ветеранов и других категорий граждан. - Оказание поддержки молодым семьям и молодым сельским специалистам в улучшении жилищных условий. - Софинансирование мер по увеличению жилищного строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.			
<b>Задачи региональных властей</b>			
- Разработка региональных программ по формированию рынка доступного жилья и			

обеспечению комфортных условий проживания граждан.

- Административно-организационное обеспечение реализации программ.

- Софинансирование федеральных подпрограмм.

#### **Задачи муниципалитетов**

- Привлечение средств частных инвесторов в жилищно-коммунальную сферу и реформа управления жилищным фондом.

- Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства.

- Предоставление социального жилья нуждающимся гражданам-очередникам.

Основной целью Программы является комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем.

Проект предполагает развитие правовой базы, бюджетную и организационную поддержку расширения спроса и предложения на рынке жилья и выполнение гособязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан.

Координация работы, связанной с социальной защитой и организацией социальной поддержки населения на соответствующей территории, – особая забота региональных органов власти.

16 марта 2006 года между Кабинетом Министров Республики Адыгея и Министерством регионального развития Российской Федерации подписано Соглашение о взаимодействии в реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В рамках данного Соглашения на территории Республики реализуется ряд программ, связанных с государственной политикой в жилищной сфере.

В рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства проводится работа по обеспечению постоянным жильем граждан, уволенных с военной службы, выехавших из районов Крайнего Севера, вынужденных переселенцев и чернобыльцев.

С целью обеспечения постоянным жильем граждан, уволенных с

военной службы, на территории Республики Адыгея действует программа «Государственные жилищные сертификаты».

В 2006 году выдано 38 сертификатов на сумму 29967 тыс. рублей, в том числе военнослужащим – 34 сертификата на сумму 28384,5 тыс. рублей, «северянам» – 1 сертификат на сумму 582,93 тыс. рублей, чернобыльцам – 3 сертификата на сумму 1000 тыс. рублей – за счет средств республиканского бюджета Республики Адыгея. Кроме того, сформирован сводный список по данным категориям граждан на 2007 год и направлен в Росстрой.

С 2006 года проводится работа по оказанию государственной поддержки в виде субвенций за счет средств федерального бюджета по обеспечению жильем ветеранов, инвалидов и семей, у которых есть дети-инвалиды. На реализацию этих мероприятий предусмотрено 3325 тыс. рублей средств федерального бюджета, в настоящее время освоено 228,6 тыс. рублей.

В рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в целях оказания поддержки молодым семьям на улучшение жилищных условий Постановлением Государственного Совета-Хасэ РА от 26. 07. 2006 года №145-ГС утверждена республиканская целевая программа «Обеспечение жильем молодых семей в Республике Адыгея на 2006–2010 годы». Кроме того, утверждены 7 муниципальных программ РА по обеспечению жильем молодых семей.

Из республиканского бюджета Республики Адыгея на эти цели в 2006 году выделены 1,5 млн рублей. Кроме того, получены гарантийные обязательства от муниципальных образований на участие в данной программе на общую сумму 3122,5 тыс. руб., что позволит участвовать в данной программе 37 молодым семьям при выполнении данных обязательств.

Средства республиканского бюджета в форме субсидий были

перечислены в 4-м квартале 2006 года муниципальным образованиям РА на основании софинансирования, в функции которых входит предоставление молодым семьям именных свидетельств на приобретение жилья, в том числе на оплату первоначального взноса при ипотечном жилищном кредитовании.

Следует отметить, что по итогам конкурсного отбора, проведенного Росстроем в августе 2006 года в Республике Адыгея, в 2007 году запланировано по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2002–2010 годы выделение средств федерального бюджета в сумме 3,231 млн руб., что позволит участвовать в 2007 году в реализации данной подпрограммы 53 семьям республики.

В рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» ФЦП «Жилище» за счет средств федерального и республиканского бюджетов ведутся работы по строительству объекта: «Реконструкция и расширение Майкопского группового водопровода по условиям сейсмичности». В 2006 году на данном объекте освоено 33 млн руб. средств федерального бюджета и 750 тыс. руб. средств республиканского бюджета.

В текущем году в рамках республиканской инвестиционной программы предусматривается финансирование 25 объектов на сумму 20,465 млн руб.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Адыгея в 2007 году направлена в Росстрой комплексная заявка на участие в конкурсном отборе по данной подпрограмме на сумму 32,2 млн руб.

Для продолжения работы по ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда за счет средств республиканского бюджета Республики Адыгея планируется выполнение работ по ремонту 11 жилых домов и отселению 3 семей. На реализацию этих мероприятий из <http://ej.kubagro.ru/2008/07/pdf/2pdf>

республиканского бюджета Республики Адыгея по распоряжению КМ РА 10. 07. 2006 года № 158-р в бюджеты муниципальных образований поступило 3,075 млн рублей.

Эта сумма не сравнима с теми средствами, которые ранее выделялись для решения данной проблемы в рамках программы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Республике Адыгея». Только в 2005 году по указанной программе было освоено 99,2 млн рублей, что позволило переселить 130 семей, или 403 человека. Сокращение финансирования обостряет данную проблему.

По подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой» в Росстрой направлена информация о наличии в республике планов подготовки, утверждения и реализации документов в области градостроительной деятельности, а также информация о финансовой поддержке проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой.

В настоящее время МО «Город Майкоп» ведется комплексная работа по приведению нормативной базы в области градостроительства в соответствие с критериями отбора муниципалитетов для получения кредитов с госгарантией в целях реализации данной подпрограммы. Ведутся проектные работы по корректировке плана детальной планировки западной части города Майкопа. При наличии финансирования работы будут закончены к концу текущего года, и муниципалитет получит современную документацию по планировке территории, а также сформированные земельные участки под жилую комплексную застройку.

Экономическое взаимодействие в сфере финансирования региональных подпрограмм осуществляется путем распределения средств регионального бюджета между бюджетами муниципальных образований и предоставления займов и кредитов под гарантии региональной администрации. Для финансирования общерегиональных мероприятий

может потребоваться объединение финансовых ресурсов местных органов власти со средствами предприятий.

Очевидно, что жилье и все, что с ним связано, вне зависимости от материального и социального статуса человека, занимает одно из важнейших мест в его жизни. Другими словами, стабильность, социальное спокойствие в обществе напрямую зависят от того, есть ли у человека крыша над головой. Если жилищные проблемы перестают «душить» человека и его семью, то он получает возможность более уверенно и спокойно решать другие задачи.

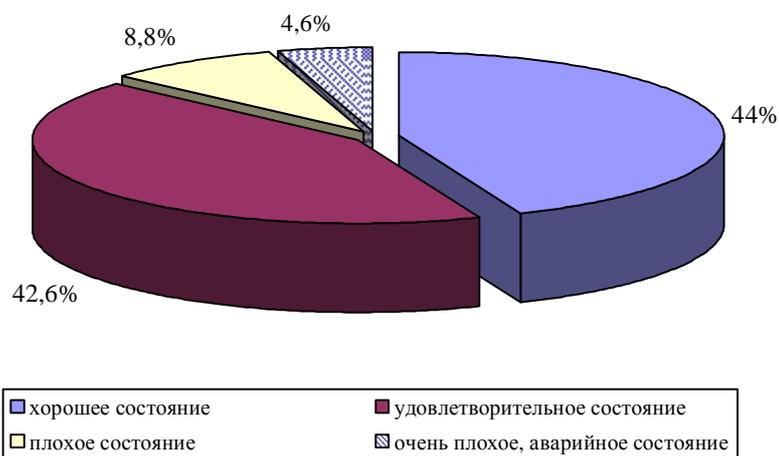
В результате недооценки государством значения жилищной сферы за предыдущие годы накопилось столько проблем, что «жилищный вопрос» стал тормозом на пути социально-экономического развития региона. Ситуация в жилищной сфере отрицательно влияет на рациональное размещение производственного потенциала и трудовых ресурсов и способствует ухудшению демографической обстановки.

Согласно социологическим опросам, подавляющее большинство граждан среди других жизненных приоритетов на первое место ставят улучшение жилищных условий. Следовательно, от возможности их реализации в значительной степени зависит уровень социальной напряженности в регионе [3].

В рамках предложенного исследования авторами в 2007 году был проведен опрос населения Республики Адыгея на тему «Удовлетворенность населения жилищными условиями и наиболее предпочтительные схемы решения жилищной проблемы». Выявление мнения граждан проводилось с использованием метода анкетирования, было опрошено 1360 человек трех возрастных категорий: от 18 до 25, от 25 до 35 и старше 35 лет. Исследование показало, что наиболее озабочены решением жилищной проблемы лица, отнесенные к третьей возрастной

категории – 100 % (первая категория – 83 %, вторая категория – 66,6 %).

По состоянию на первое полугодие 2007 года, 42,6 % опрошенных удовлетворены своими жилищными условиями, соответственно 57,4 % жилищными условиями не удовлетворены. При этом состояние своего жилья как «хорошее» оценивают 44 % опрошенных граждан, удовлетворительное - 42,6 %, плохое – 8,8 %, очень плохое и аварийное – 4,6 %. Наглядно данные результаты представлены на рисунке 1.



**Рисунок 1 – Оценка населением Республики Адыгея состояния своего жилья в 2007 г., %**

Среди опрошенных, имеющих потребность в улучшении жилищных условий, на момент опроса 19 % располагали средствами, достаточными для приобретения желаемого жилья по текущим ценам, еще 53 % могли бы приобрести жилье, получив кредит в размере недостающих средств. Таким образом, 72 % домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий, потенциально могут приобрести жилье за счет собственных или заемных средств. Соотношение возможных источников средств для приобретения жилья, выявленное по результатам опроса, представлено на рисунке 2.

Причем, только 60 % граждан, принявших участие в анкетировании, осведомлены о программах ипотечного жилищного кредитования, существующих в Республике Адыгея, а 1,5 % ранее пользовались

кредитами на приобретение жилья.

Опросы населения выявили, что 40 % жилья, в котором респонденты проживают в настоящий момент находится в их собственности, 4 % – в муниципальной собственности, 16 % опрошенных арендуют жилье, 40 % – проживают с родителями.



**Рисунок 2 – Возможные пути решения жилищной проблемы населением Республики Адыгея в 2007 г. (по источникам финансирования)**

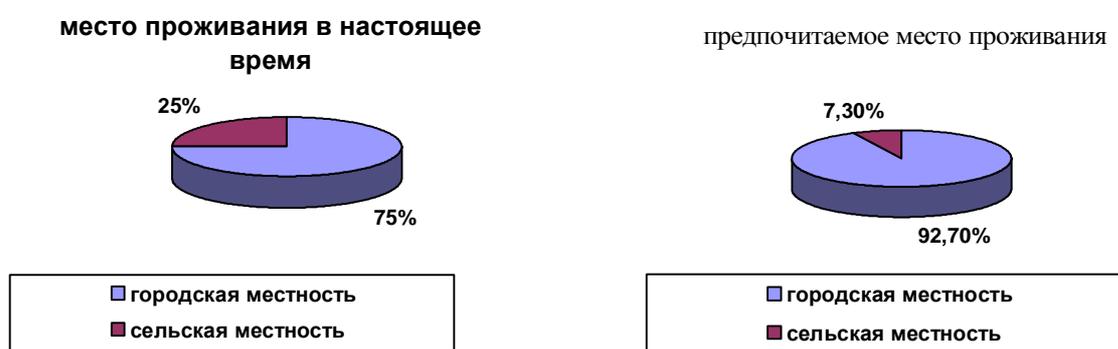
Данные опроса населения показали, что 95,4 % хотели бы улучшить свои жилищные условия, из них 80,9 % предпочли бы приобрести готовое жилье (причем новое), а 19,1 % пожелали принять участие в строительстве. Индивидуальное домовладение при улучшении жилищных условий хотели бы иметь 73,5 %; квартиру – 26,5 %.

Сравнительная характеристика реального места проживания и желаемых предпочтений населения РА на 2007 год представлена на рисунке 3.

Из общего числа опрошенных граждан 3/4 в настоящее время проживает в городе и 1/4 в сельской местности. В результате

анкетирования было выяснено, что 92,7 % респондентов желали бы жить в городе, причем категория молодежи, не достигшей 25 лет, на 100 % предпочитает городское жилье.

Тем не менее, жилищная проблема на селе не менее актуальна, чем в городе, поскольку объемы жилищного строительства в сельской местности Республики Адыгея сокращаются из года в год. В этой связи необходим поиск путей решения жилищной проблемы на селе.



**Рисунок 3 – Предпочтения населения Республики Адыгея в 2007 г. по месту проживания (город или сельская местность)**

Города стали своеобразным «опорным каркасом» реализации региональных программ, поскольку им присуща особая социальная роль центров эволюционных импульсов общества, на их территории собирается огромное многообразие видов деятельности. Поэтому любые изменения осуществляются в ускоренном темпе, и есть возможность, влияя на процесс, отбирать, закреплять и тиражировать положительные результаты в сельской местности.

В целях улучшения жилищных условий сельских жителей, не обладающих достаточными собственными накоплениями, по-нашему мнению, необходимо:

- сформировать финансовые, организационные механизмы приобретения и строительства жилья;

- создать механизмы, способствующие привлечению внебюджетных средств в жилищное строительство в сельской местности;
- сформировать условия для расширения доступности улучшения жилищных условий сельских жителей с невысокими личными доходами.

Расширение доступности улучшения жилищных условий сельских жителей с невысокими личными доходами должно осуществляться за счет консолидации средств федерального бюджета (на безвозвратной основе), регионального и местного бюджетов, а также привлечения внебюджетных источников финансирования.

Внебюджетные источники финансирования включают в себя: : собственные накопления населения, средства предприятий, банковские кредитные ресурсы и средства иных инвесторов.

С особой заботой следует отнестись к молодым семьям и специалистам, проживающим в сельской местности, где необходимо создавать достойные условия для их проживания.

Город, образовавшийся из сельской местности, не в состоянии играть какую-либо роль без нее. Переход от точечных городов к городским агломерациям и от агломераций – к современным децентрализованным системам сельско-городского расселения – важнейший этап эволюции системы расселения в соответствии с достигнутым уровнем ее зрелости и с объективными закономерностями урбанизации.

Субурбанизация представляет собой движение производства и населения из городов в пригороды и является важным макроэкономическим фактором, позволяющим на деле соединить реструктуризацию экономики с ростом благосостояния населения региона.

Конечно, субурбанизация – это перспектива, в первую очередь, для больших городов. Для автономно расположенных малых и средних

городов и сельской местности перспективы перехода к устойчивому развитию территории связаны, во-первых, с распространением новых проектов, технологий и схем финансирования.

Практическому использованию агломерационного эффекта (сложного агрегата удорожаний и сбережений, порождаемых взаимодействием соседних предприятий между собой и с объектами инфраструктуры) служат территориальные формы экономического взаимодействия – промышленные узлы, научно-технические, агропромышленные и территориально-производственные комплексы. Именно с ними связана возможность маневрирования ресурсами между различными предприятиями и собственниками в рамках региона. Одним из вариантов такого взаимодействия могут стать региональные «группы роста», внедрение которых способно привести к созданию дополнительных рабочих мест как в городской, так и в сельской местности. Это создаст условия для формирования эффективного кадрового потенциала, развития рынка труда, повышения уровня жизни населения Республики Адыгея, проживающего в сельской местности.

Результаты опроса показали, что молодежь стремится перебраться в город, но средств на приобретение собственного жилья не имеет. Рынок жилья Республики Адыгея в настоящее время ориентирован на состоятельных граждан, способных выложить за квартиру разом немалую сумму. Граждане, кто не столь богат, даже ипотечное кредитование, как правило, недоступно.

В ходе анализа способов, с помощью которых решает свои жилищные проблемы современная молодежь, становится ясно, что большинство из них снимают комнаты и квартиры.

Напрашивается банальный вопрос: "Коль скоро многие способны выложить определенную сумму в месяц за арендуемую квартиру, что мешает им взять ипотечный кредит и ежемесячно производить выплаты по

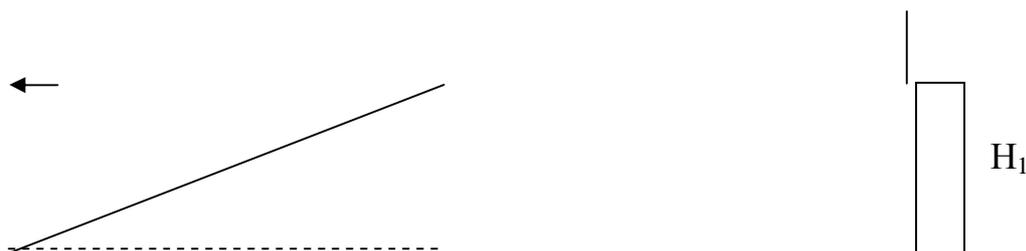
нему, живя при этом в собственной квартире (купленная в кредит квартира сразу становится собственностью покупателя, а залог выступает обременением до полной оплаты)?" Препятствием служат первый взнос (как правило, 30 % стоимости квартиры), заплатить который должен сам заемщик, а также ежемесячные платежи, которые, зачастую, превышают месячный доход среднего домохозяйства.

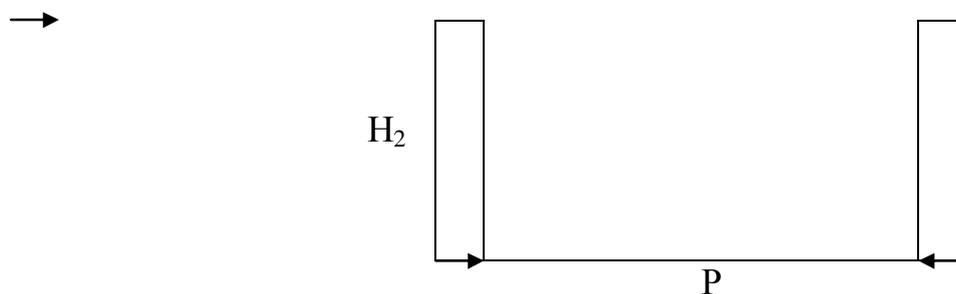
Аренда однокомнатной квартиры, даже по коммерческим ценам, является вполне реальной. В городе Майкопе стоимость аренды квартиры начинается от 3000 руб., эти цифры составляют не более половины дохода среднестатистического домохозяйства.

Спрос на аренду однокомнатных квартир, по словам экспертов, превышает предложение в три раза, и цены постепенно увеличиваются.

Для анализа локального рынка недвижимости, с учетом спроса на покупку и аренду жилья, можно использовать показатель поля доступности жилья на региональном уровне.

Для определения суммарных финансовых возможностей населения региона по решению жилищной проблемы нами предлагается использовать «поле доступности жилья», численно равное площади трапеции, параллельными сторонами (основаниями) которой являются величина спроса на покупку жилья и величина спроса на аренду жилья, а высота определяется предложением жилья на региональном рынке. Графически данная модель представлена на рисунке 4.





где  $P$  – величина предложения на жилищном рынке,  $m^2$ ;

$H_1$  – величина спроса на покупку жилья, руб./ $m^2$ ;

$H_2$  – величина спроса на аренду жилья, руб./ $m^2$ .

#### **Рисунок 4 – Поле доступности жилья для населения на региональном уровне**

Площадь многоугольника представляет собой поле доступности жилья и определяется по формуле:

$$П_{дж} = 1/2 (H_1 + H_2) \times P ,$$

где  $P$  – величина предложения на жилищном рынке;  $H_1$  – величина спроса на покупку жилья;  $H_2$  – величина спроса на аренду жилья;  $H_1 = H_2$  – критическая точка.

Если  $H_2 > H_1$ , то анализ поля доступности жилья не производится, поскольку становится недоступным приобретение жилья.

Величина исследуемого пространства и его конфигурация определяют, какими образом ограничена доступность жилья на региональном уровне и какие она имеет возможности увеличения. При возрастании предложения жилья ( $P$ ), согласно законам рынка, уменьшаются цены на жилье и увеличивается поле доступности жилья.

К примеру, среднемесячная номинальная заработная плата по Республике Адыгея в 2005 году составляла 4735 руб. Месячного среднего дохода не хватало даже на 1 кв. м жилья в республике, который сейчас, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Адыгея, составляет 10275,14 руб. Рост доходов не успевает за ценами, в связи с этим, жилье становится предметом

роскоши для 95 % населения Республики.

В настоящее время мы имеем дело с качественно новой социально-экономической ситуацией. Доступность жилья включает другие составляющие, и требования к уровню комфортности жилья стали иными, соответствующими реальным доходам граждан.

Как пишет в своей статье в журнале «Промышленное и гражданское строительство» президент РААСН А.П. Кудрявцев, в этом случае необходимо «различать социальную и коммерческую доступность, а следовательно, необходимо создание модели социально доступного жилья для предоставления нуждающимся слоям населения... Такая модель разрабатывается во всех странах с развитой экономикой».

Необходима социальная жилищная реформа. Неравенство в обеспечении жильем может только усилить социальное недовольство. Поэтому составным звеном решения жилищной проблемы должно стать строительство муниципального жилья для наименее защищенных слоев населения. «Социальный найм» следует преобразовать в аренду жилья с государственной компенсацией части арендной платы.

Необходимо четко сформулировать критерии доступности жилья для различных категорий граждан (во временном и территориальном разрезах). Только на этой основе можно однозначно прописать количественные и качественные показатели, этапы и механизмы решения задачи по обеспечению населения Республики жильем.

Методическая база определения доступности жилья позволит Республике Адыгея принять собственную региональную программу, учитывающую:

- прогнозы социально-экономического развития, включая потребности трудовых ресурсов;
- состояние и структуру существующего жилищного фонда;

- состояние инженерной и социальной инфраструктуры, коммунальной энергетики и жилищно-коммунального хозяйства в целом;
- возможности и перспективы развития базы стройиндустрии и технологии строительства жилья с точки зрения местных сырьевых ресурсов, а также сформированных предпочтений и представлений о комфортности жилья.

Необходимо обеспечить информационно-аналитическое сопровождение и мониторинг реализации Национального жилищного проекта в Республике Адыгея, обращая внимание на такие его параметры, как:

- темпы роста объемов жилищного строительства;
- структура возводимого жилья и формы его последующей реализации;
- сбалансированность платежеспособного спроса, потребностей региональных рынков и предложений на рынке жилья;
- тесная увязка инвестиционно-строительных проектов с созданием коммунальной инфраструктуры территорий, предназначенных под жилую застройку;
- взаимодействие бизнеса и власти.

Рассматриваемый национальный приоритет и анализ проблем экономики региона показывают необходимость разработки долгосрочной социальной стратегии. В Федеральной целевой программе «Жилище» необходимо выделить подпрограмму «Строительство социального жилья» и таким способом объединить финансовые ресурсы бюджетов всех уровней, внебюджетные и заемные средства.

Жилищная сфера определяет качество жизни людей и демографическую ситуацию в регионах и стране в целом. Мероприятия, которые намечены в рамках национального проекта, пойдут во благо не

только жителям крупных городов, но и тем, кто живет в глубинке. В основу распределения финансов положен принцип состязательности. Каждый регион в заявке должен обосновать свои нужды и расходы в рамках проекта. В результате такой своеобразной конкуренции заявок и происходит распределение бюджетных средств.

Таким образом, проведенное исследование социального вектора реализации национального проекта по обеспечению населения доступным жильем в Республике Адыгея позволяет сделать ряд выводов и обобщений.

Во-первых, реализация на практике Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» способствует социально-экономическому развитию регионов. С одной стороны, решается такая важная социальная проблема, как обеспечение населения жильем, а с другой – стимулируется поступление инвестиций в экономику, усиливающееся мультипликативным эффектом вложений в жилищный сектор.

Во-вторых, поддержка молодых семей при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни для этой наиболее активной части населения Республики, повлияет на улучшение демографической ситуации в регионе (дополнительный социальный эффект). Возможность решения жилищной проблемы, в том числе с привлечением средств ипотечного жилищного кредита или займа, создаст для молодежи стимул к повышению качества трудовой деятельности, уровня квалификации в целях роста заработной платы. Решение жилищной проблемы молодых граждан Республики Адыгея позволит сформировать экономически активный слой населения.

В-третьих, уровень обеспеченности жильем граждан, проживающих в Республике Адыгея (22,9 кв. м/чел.), превышает общероссийский показатель (20,5 кв. м/чел), который к 2010 году планируется довести до 23,5 кв. м/чел. Однако при этом около 10 тыс. семей проживает в ветхом и <http://ej.kubagro.ru/2008/07/pdf/2pdf>

аварийном жилищном фонде. Кроме того, 80 % многоквартирных жилых домов было построено в 60–80-е годы. Ресурсы их эксплуатации, рассчитанные на 25–30 лет, в основном исчерпаны. К сожалению, с закрытием на федеральном уровне подпрограммы «Переселение из ветхого и аварийного фонда Российской Федерации» этой проблеме в рамках Национального проекта уделяется недостаточное внимание. В настоящее время нужно не только строить новое жилье, что исключительно важно, но и обеспечить качественный ремонт, реконструкцию и поддержание в приемлемом состоянии наличного жилищного фонда.

В-четвертых, проблема ценовой доступности земли сегодня очень остра. Отсутствие земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, может привести к тому, что застройщики будут закладывать ее стоимость в цены новых квартир. В результате положение граждан не улучшится.

Механизм реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» разработан в расчете на крупные мегаполисы и районы с высокой степенью инвестиционной привлекательности. Для большинства регионов России реализация мероприятий, предусмотренных данной подпрограммой, вызовет большие затруднения.

Республиканским властям необходимо провести комплексный мониторинг муниципальных образований Республики Адыгея с целью выявления свободных площадок под строительство жилья и обеспеченности их коммунальной инфраструктурой.

В-пятых, для Республики Адыгея особое социальное значение имеет решение жилищной проблемы сельских жителей. Заинтересованные министерства и ведомства Республики Адыгея для эффективного решения жилищной проблемы в сельской местности должны обеспечить мониторинг преобразований в жилищной сфере с целью анализа ситуации

и обобщения положительного и отрицательного опыта регионов, распространения эффективных методов реализации жилищной политики на селе.

В-шестых, поэтапная реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» позволит: обеспечить возможность улучшения жилищных условий и качества жизни населения; предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с функционированием систем жизнеобеспечения; создать условия для устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства, эффективного функционирования рынка жилья; окажет существенное положительное влияние на социальное благополучие регионов, их общее экономическое развитие и рост производства.

#### Список литературы

1. Абалкин Л.И. Экономические основы реализации национальных проектов // Национальные проекты. – №1. – 2006. – С. 91.
2. Зение А. Субсидии на приобретение жилья: некоторые проблемы правового регулирования // Информационный вестник «Доступное и комфортное жилье». – 2006. – № 2. – С. 48.
3. Кошман Н.П. Жилье – важнейшая материальная основа достижения целей всего комплекса национальных проектов // Национальные проекты. – №1. – 2006. – С. 37.