

# ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

**К.В. Герасименко;**

**Е.В. Воскресенская, доктор юридических наук, доцент.**

**Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России**

Рассмотрены перспективы развития законодательства Российской Федерации в сфере жилищной политики.

*Ключевые слова:* социальный найм, жилье, законодательство, жилищная политика, перспективы развития

## PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF RUSSIAN LEGISLATION IN THE SPHERE OF HOUSING POLICY

K.V. Gerasimenko; E.V. Voskresenskaya.

Saint-Petersburg university of State fire service of EMERCOM of Russia

The article considers the prospects of development of Russian legislation in the sphere of housing policy.

*Keywords:* social recruiting, housing, legislation, housing policy, prospects of development

Жилищная политика государства представляет собой законодательную и исполнительную деятельность государства по решению комплекса вопросов, связанных с обеспечением граждан жильём и качественными коммунальными услугами. Эта деятельность осуществляется властными структурами – правомочными государственными учреждениями как на федеральном, так и на местном уровнях, в целях стабилизации и приспособления существующей социально-экономической системы к изменяющимся условиям. Иными словами, власть как неотъемлемый атрибут любого государственного устройства проводит политику, которая в процессе её реализации призвана обеспечить своим гражданам определённые условия жизни. Она также решает вопросы распределения материальных благ в соответствии с заявленными целями и приоритетами.

Жилищная политика как особая сфера жизнедеятельности человека организует свои функции на различных уровнях социального пространства. На макрополитическом уровне с ее помощью регулируются конфликтные отношения внутри отдельных государств; на уровне мезополитики характеризуется связями и отношениями отдельных регионов, локальных групп, политических институтов и организаций; на микрополитическом уровне с ее помощью устанавливаются внутригрупповые или межличностные властно значимые отношения индивидов, которые регулируются государственными институтами.

Жилищная проблема – одна из самых острых в современном обществе. Ее решение занимает важнейшее положение в государственной политике. В настоящее время действует достаточно большой пакет нормативных правовых актов, регулирующих отношения в рассматриваемой сфере.

Государственное регулирование жилищной политики имеет свои недостатки:

- отсутствие четкой систематизации, что способствует появлению правовых пробелов;
- отсутствие основополагающего закона, регулирующего государственную жилищную политику;
- чрезмерная декларативность норм законодательства в сфере государственной

жилищной политики, отсутствие учета региональной специфики;

- несвязность государственной жилищной и градостроительной политики;
- ограниченность выбора инструментов государственного управления и реализации государственной политики в сфере государственной жилищной политики;
- отсутствие программы по строительству жилищного фонда в сельских местностях и моногородах;
- недостаточность учета практики принятия и реализации нормативных правовых актов в сфере государственной жилищной политики с целью выявления положительного опыта.

Отдельные из указанных недостатков встречаются и в регулировании политики по предоставлению жилища сотрудникам полиции.

В ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации [1] указано, что «каждый имеет право на жилище», при этом органы государственной власти и местного самоуправления должны поощрять жилищное строительство, а также создавать условия для осуществления этого права. Что касается прав сотрудника полиции, то в ст. 44 Федерального закона от 7 февраля 2011 г. № 3-ФЗ «О полиции» предусмотрено его жилищное обеспечение, которое может осуществляться за счет бюджетных ассигнований федерального бюджета посредством:

- предоставления ему служебного жилого помещения или жилого помещения в собственность;
- единовременной социальной выплаты на его приобретение.

Согласно ч. 2 вышеуказанной статьи полиция имеет специализированный жилищный фонд. Следующие нормативные правовые акты регулируют вопросы, связанные с управлением такими помещениями:

- 1) Постановление Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» [2];
- 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 25 марта 2010 г. № 179 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по распоряжению жилыми помещениями жилищного фонда Российской Федерации» [3].

Анализ этих документов показал, что имеет место коллизия норм, так как они с различных позиций подходят к определению решения вопроса об объеме полномочий органов, осуществляющих управление жилищным фондом, в части специализированного жилищного фонда. С учетом того, что они были приняты одним органом власти – Правительством Российской Федерации – и регулируют одно и то же общественное отношение, то должно применяться Постановление Правительства Российской Федерации от 25 марта 2010 г. № 179 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по распоряжению жилыми помещениями жилищного фонда Российской Федерации».

Таким образом, Министерство внутренних дел Российской Федерации имеет право включить жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации с отнесением таких помещений к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, а также исключения жилых помещений из специализированного жилищного фонда. При этом порядок исключения жилых помещений из числа служебных, а также основания (условия) для такого исключения не предусмотрены в указанных выше документах.

Таким образом, в Российской Федерации законодательство, регулирующее обеспечение жильем отдельных групп населения, в частности сотрудников полиции, запутано, что создает объективные предпосылки для фактического нарушения жилищных прав граждан при формальном соблюдении закона.

При анализе жилищной политики авторами определены сильные, слабые стороны и проблемные сферы ее реализации. В данной статье сформулирован ряд рекомендаций по улучшению состояния жилищного фонда и улучшению условий жизни населения.

Для создания условий для формирования института доступного найма жилья в Российском государстве важно реформировать указанный институт, привлечь в данный сектор крупных инвесторов, различные управляющие компании, действующие гражданские ассоциации, определенные фонды и иные организации, образовать новые правила функционирования самого сектора найма доступного жилья, совершить корректировку при необходимости законодательного регулирования, выработать стратегию взаимодействия государственных структур, непосредственно бизнеса и гражданского общества.

Имеющиеся потребности в ускорении осуществления ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию, а также одномоментном понижении бюджетных расходов, обуславливают важность выработки предложений по осуществлению привлечения частных инвестиций для образования объектов жилищного строительства в пределах государственно-частного партнерства.

Для регулирования рынка недвижимости предлагается использовать методы государственного регулирования, законодательные инициативы, а также прямое финансовое участие государства: строительство жилья; развитие инфраструктуры; субсидии для определенных категорий граждан. Среди возможных мер можно предложить субсидирование очередников со стороны государства: для лиц, стоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, социально справедливой предлагается установить субсидию в размере 5 % от стоимости жилья; для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий и находящихся на учете в этом качестве 15 и более лет, предлагается установить субсидию в размере 70 %.

Механизмом реализации данных мероприятий могут выступать специальные адресные гранты со стороны государственной администрации. Отдельной категорией граждан на улучшение жилищных условий, на которую следует обратить внимание государству, можно обозначить многодетные семьи. Учитывая сложную демографическую ситуацию в стране, для данной категории граждан возможно предусмотреть механизм прямого выделения жилья за счет бюджетного финансирования.

Данный проект, конечно, потребует огромное количество материальных затрат. Но, если мы думаем об уровне рождаемости в Российской Федерации, который в лучшем случае стоит на месте или незначительно снижается, то данная мера представляется просто неизбежной. Механизмом решения жилищной проблемы данной категории граждан может выступать предоставление жилых помещений по договорам социального найма.

Для решения жилищной проблемы обозначенных категорий граждан предлагается реализация следующего комплекса мероприятий:

- анализ существующей очереди на улучшение жилищных условий с целью фрагментации на подочереди, в зависимости от основания постановки на учет в качестве нуждающегося;
- расширение спектра категорий граждан, имеющих право на субсидии и социальную помощь в решении жилищного вопроса;
- расширение сферы регламентированного количества льготных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Для социально ориентированного государства, нацеленного на формирование качественного человеческого капитала, решение жилищной проблемы населения выступает первоочередной задачей, хотя и требует колоссальных затрат.

Кроме того, на сегодняшний день, остро стоит проблема расселения ветхого и аварийного жилья. Людей, проживающих в данной категории жилищного фонда, следует перевести в современные помещения государственного жилищного фонда, что позволит значительно снизить риск разрушения данной категории жилищного фонда.

Также остро стоит проблема расселения коммунальных квартир, которые предлагается после проведения соответствующих процедур анализа и расселения жильцов в более качественное новое жилье передавать под объекты коммерческой эксплуатации и частной социальной инфраструктуры, что позволит существенно снизить нагрузку

на соответствующие бюджеты при решении данного острого социального вопроса.

Определенной доработки требует вопрос реализации социальной программы «Молодежи – доступное жилье». По данной программе предлагается расширить возрастные границы, которые определяют возможность людей участвовать в ней.

В рамках реализации данной программы предлагается отказаться от критерия «уровень дохода» при постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий для жителей коммунальных квартир.

Кроме того, в случае рождения (усыновления) ребенка, после приобретения молодой семьей жилья в рамках программы и наличия остатка, подлежащего оплате за жилое помещение или задолженности по кредитному договору (приобретение жилья с использованием ипотеки) молодой семье за счет средств бюджета, предоставлять беспроцентный кредит.

Предлагается также упростить комплект документов для участия в той или иной социальной программе по улучшению жилищных условий до следующего комплекта:

- документ, удостоверяющий личность;
- заявление о регистрации;
- свидетельство о регистрации заявителя и членов его семьи (форма № 9);
- целевое назначение занимаемого заявителем и членами его семьи жилого помещения (форма № 7);
- свидетельство о рождении детей заявителя (если таковые имеются).

Сокращение количества запрашиваемых документов поможет решить кадровый вопрос в сфере юридических, а также паспортных услуг, частично высвободив работников, занимающихся подготовкой документации.

Не стоит забывать и о проблеме уплотнительной застройки в населенных пунктах городского типа. Целесообразным представляется, вместо этого, задействовать под строительство многоквартирных домов, усовершенствовать механизм покупки и аренды, примыкающих к городу свободных от застройки территорий, не рентабельных в сфере агропромышленного производства. Данная мера позволит освободить дополнительные площади в городах под скверы и парки, что, в свою очередь, улучшит качество жизни и состояние здоровья горожан.

Реализация данного комплекса мероприятий, безусловно, будет способствовать совершенствованию реализации и повышению эффективности жилищной политики, что, в конечном счете, приведет к положительному социально-экономическому эффекту.

### **Литература**

1. Конституция Рос. Федерации (принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 31. Ст. 4 398.

2. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства Рос. Федерации от 26 янв. 2006 г. № 42 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 6. Ст. 697.

3. О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по распоряжению жилыми помещениями жилищного фонда Российской Федерации: Постановление Правительства Рос. Федерации от 25 марта 2010 г. № 179 (в ред. от 7 нояб. 2014 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2010. № 13. Ст. 1 511.