

Вопрос 1. Цели, задачи и исполнители жилищного строительства на сельских территориях.

Ведомственный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» входит в структуру государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» - проектную часть (подпрограмма «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения»).

Соисполнителем проекта является Министерство сельского хозяйства Российской Федерации.

Срок реализации проекта – 2020 – 2025 годы.

Цель: улучшение жилищных условий граждан, проживающих и работающих (изъявивших желание проживать и (или) работать) на сельских территориях, характеризующееся к окончанию реализации ведомственного проекта (к 2026 году):

- вводом (приобретением) не менее 715,2 тыс. кв. метров жилья для 9,9 тысяч семей, проживающих и работающих на сельских территориях, включая 67,77 тыс. кв. метров в жилых домах, построенных с использованием деревянного домостроения;

- предоставлением не менее 286,2 тыс. семей ипотечных кредитов (займов) по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых для приобретения (строительства) жилья на сельских территориях;

- повышением уровня благоустройства не менее 60,7 тысяч сельских домовладений;

- обустройством инженерной инфраструктурой и благоустройством не менее 217 площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку¹.

Показатели ведомственного проекта «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» на 2021 год²

Показатель	Значение
Ввод (приобретение) жилых помещений (жилых домов) для граждан, проживающих или изъявивших желание проживать на сельских территориях, за счет предоставления им социальных выплат на строительство (приобретение) жилья	52,5 тыс. кв. м
Ввод жилых помещений (жилых домов), предоставляемых на условиях найма гражданам, проживающим или изъявившим желание проживать на сельских территориях	33,1 тыс. кв. м
Количество жилищных (ипотечных) кредитов (займов), предоставленных гражданам по льготной ставке от 0,1 до 3% для строительства (приобретения) жилых помещений (жилых домов) на сельских территориях	40,368 тыс. единиц

¹ См.: Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2021 года № 490 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2020 года № 391. – URL: <https://mcx.gov.ru/upload/iblock/860/8609c882fc50a2c8ee508b1591782822.pdf> (дата обращения: 18.11.2021).

² См.: Публичная декларация приоритетных целей и задач Министерства сельского хозяйства Российской Федерации на 2021 год. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387876/096eeb1a1af423218a4a033fdb26fbf75e6088b/ (дата обращения: 18.11.2021).

Модуль Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений

Целевые показатели устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации в жилищной сфере³

Показатель	Значение в 2030 г.
Удельный вес общей площади жилых помещений в сельских населенных пунктах, оборудованной всеми видами благоустройства, %	45
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в сельских населенных пунктах, кв. м на человека	33

Основные препятствия для расширения жилищного строительства в сельских районах:

- низкий уровень доходов сельских жителей;
- недостаточная развитость жилищно-коммунальной инфраструктуры;
- недостаточный резерв производственных мощностей промышленности строительных материалов;
- несовершенство градостроительной политики (в части разработки документов территориального планирования и градостроительного зонирования, предоставления земельных участков для жилищного строительства).

Расширению объемов жилищного строительства в сельских районах препятствует нерешенность вопросов их достаточной обеспеченности объектами жилищно-коммунальной инфраструктуры, что требует также выработки дополнительных мер по их строительству и реконструкции.

Ключевым условием развития массового жилищного малоэтажного строительства в сельских районах является наличие развитого рынка земельных участков, необходимых для строительства жилья. В настоящее время требуется реорганизация сложившейся системы государственного управления земельными ресурсами.

Государственное управление земельными ресурсами должно обеспечивать эффективность процесса землеустройства, формирование эффективных экономических отношений, включая арендные отношения, инвестиционную деятельность на земельном рынке и земельную ипотеку. При этом необходимо исключить ведомственное дублирование управленческих функций, неупорядоченность взаимодействия органов государственной власти и местного самоуправления⁴.

Важнейшим условием, определяющим перспективы развития жилищных процессов, является наличие и взаимоувязка экономической, территориальной, региональной и жилищной политик, уточняемых и закрепляемых стратегическими планами регионального развития. Арсенал конкретных механизмов и инструментов инвестиционной политики в жилищной сфере должен включать совокупность научно-обоснованных методов и механизмов взаимодействия, которые должны соответствовать трем главным принципам: иметь преимущественно рыночный характер; быть последовательными и внутренне непротиворечивыми; носить системный комплексный характер.

В жилищной политике необходимо ориентироваться на удовлетворение потребностей всех групп сельского населения в благоустроенном жилье, отвечающим особенностям сельского образа жизни, на основе:

³ Распоряжение Правительства РФ от 02.02.2015 № 151-р «Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_174933/5c3765a052af56c55f5bdd9af5fe5ee6063ffe38/ (дата обращения: 18.11.2021).

⁴ См.: Иванова О.Е. Основные проблемы и перспективы развития жилищного строительства в сельских районах. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-problemy-i-perspektivy-razvitiya-zhilischnogo-stroitelstva-v-selskih-rayonah> (дата обращения: 18.11.2021).

- развития рыночных механизмов и кредитно-финансовой поддержки государства в реализации конституционного права сельских граждан на жилище;
- формирования на селе фондов социального жилья, предоставляемого малообеспеченным сельским семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, на основе договора найма;
- стимулирование инвестиционной активности организаций-работодателей, прежде всего сельскохозяйственных товаропроизводителей, в жилищной сфере;
- организации системы ипотечного кредитования строительства и покупки жилья на селе;
- стимулирование привлечения граждан, переселяющихся для работы в сельскую местность и не имеющих жилья, в рамках реализации региональных программ развития жилищного строительства и ипотечного кредитования, в том числе в сельской местности;
- улучшения проектирования сельского жилища, развития и модернизации жилищно-строительной индустрии, снижения стоимости сельского жилищного строительства, широкого применения автономных систем инженерного оборудования сельского жилища и т.д.

На селе предстоит сформировать первичный рынок жилья, расширить ипотечное жилищное кредитование населения и накопительной схемы строительства (приобретения) жилья при государственной поддержке особенно молодых и малоимущих семей. Рост доходности труда сельского населения должен помочь решить жилищные проблемы сельских жителей. Необходимо прямое социальное субсидирование сельского населения и создание разных фондов поддержки доступности жилья, снижение процентных ставок вплоть до беспроцентной ссуды и других различных льгот по кредитам и субсидиям, распространение их на обустройство подворья с корректировкой на коэффициент удаленности от административного центра⁵.

Существенно повышает трудоемкость сельского быта и снижает привлекательность жизни на селе отсутствие объектов социальной сферы, малоразвитость сельской инфраструктуры, низкая степень обеспечения инженерным оборудованием. Ориентация только на рыночный механизм при отсутствии социально-ориентированной направленности ведет к деградации человеческого потенциала и тормозит развитие сельского хозяйства, так как без улучшения социально-бытовых условий жизни работников невозможно приостановить миграцию сельского населения. Потому, кроме жилья, необходимо строительство сельских объектов соцкультбыта (детские сады-ясли, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, быта, отдыха и спорта).

В настоящее время не только недостаточно строится социальных объектов на селе, но и взят курс на концентрацию социальных объектов в условиях неразвитости дорожной сети, мобильных и дистанционных форм обслуживания, а это, в конечном итоге, снижает территориальную доступность для сельчан образовательных, медицинских, культурных, торговых, бытовых и других социальных услуг. Следует строить животноводческие комплексы, семейные фермы, другие сельскохозяйственные производственные здания и сооружения.

Наряду с новым строительством надо своевременно производить ремонт и содержание в надлежащем состоянии сельских зданий и сооружений, инженерного оборудования и коммуникаций.

⁵ См.: Кузьмич Н.П. Состояние и тенденции жилищного строительства на селе. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-i-tendentsii-zhilishnogo-stroitelstva-na-sele> (дата обращения: 18.11.2021).