

**С.А. Подгорнев** – аспірант кафедри трудового і підприємницького права ГОУВПО “Белгородський державний університет”;  
**научний керівник** – канд. юрид. наук, доц.  
кафедри трудового і підприємницького права  
ГОУВПО “Белгородський державний університет” **В.Ю. Туранин**

## **АНАЛИЗ МЕХАНИЗМОВ РЕАЛИЗАЦІИ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА РФ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

Реализация права граждан на жилище, закреплённого Конституцией РФ по-прежнему остаётся одной из самых сложных социальных и политических проблем нашего государства. По данным Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, 61 % российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. В среднем на одного россиянина приходится 20,7 м<sup>2</sup> жилой площади. Для сравнения: во Франции – 43, в Германии – 50, в Великобритании – 62, а в США – 70 м<sup>2</sup>. Минимальный уровень, определённый социальными стандартами ООН – 30 м<sup>2</sup> на человека. И это – без учёта качества. Низкие потребительские и эксплуатационные свойства существующего жилья ничуть не меньше, чем недостающие метры, формируют неудовлетворённость населения условиями проживания [1].

Федеральная целевая программа “Жилище” в 2010 году предусматривает строительство 80 млн. м<sup>2</sup> жилой недвижимости, что значительно меньше существующих международных норм, составляющих 1 м<sup>2</sup> на человека, исходя из которых в Российской Федерации необходимо строить не менее 145 млн. м<sup>2</sup> жилья в год [2]. Таким образом, возникающее в настоящее время противоречие между потребностями общества и возможностями государства актуализирует необходимость всестороннего анализа жилищного права Российской Федерации и его возможностей обеспечить функционирование адекватных социально-экономических программ усовершенствования имеющейся и строительства новой жилой недвижимости.

Целью данной работы является анализ механизмов реализации жилищного права РФ в современных экономических условиях, определяющий основные нормативно-правовые недостатки, препятствующие адекватному развитию рынка недвижимости в нашей стране.

Часть 1 ст. 40 Конституции РФ включает право пользования имеющимися у населения жилыми помещениями, право определенных категорий граждан на получение социального жилья, а также право приобретения гражданами жилья в собственность за счет личных средств по гражданско-правовым сделкам или путем участия в жилищном строительстве. В настоящее время 77 % жилищного фонда в стране находится в частной собственности, и преобладающая доля населения ориентируется именно на покупку жилья (49,3 % домохозяйств хотели бы

улучшить жилищные условия путем приобретения (строительства) жилья на рынке, в том числе с частичной государственной поддержкой [3].

Объем ввода жилья в России в расчете на 1 млн. руб. реальных доходов населения составил в 2007 году 3,7 м<sup>2</sup> против 4,7 м<sup>2</sup> в 1999 г. Уменьшение значения этого показателя свидетельствует о росте неудовлетворенного платежеспособного спроса на жилье, так как объемы строительства не соответствуют растущим финансовым возможностям населения. Это является одним из факторов роста цен на жилье и способствует снижению уровня его доступности [4], что в современных экономических условиях, когда большая часть населения находится за чертой бедности или имеет доходы, не позволяющие делать сколько-нибудь крупные финансовые вложения не позволяет говорить о возможности перехода на рыночные принципы удовлетворения жилищных потребностей населения.

Анализ существующих сегодня механизмов нормативно-правовой регуляции рынка жилой недвижимости в Российской Федерации позволяет выявить следующий ряд недостатков, препятствующих удовлетворению общества необходимыми объемами доступного жилья:

1. Отсутствие адекватного (соответствующего международным нормам) государственного регулирования объемов и качества строящегося жилья на фоне монополизации строительных рынков приводит к необоснованно низкому уровню предложений и несоответствию цены и качества предлагаемой недвижимости.

2. Нерегулируемые законодательством, а потому необоснованно высокие кредитные ставки с одной стороны и высокий уровень рисков и издержек с другой, а так же неразвитость государственных институтов жилищного кредитования и эффективных накопительных схем, приводят к снижению объективного спроса на качественную жилую недвижимость и улучшение жилищных условий.

3. Отсутствие последовательной государственной доктрины развития рынка недвижимости, скудный арсенал государственных средств воздействия на жилищный сектор экономики приводит к значимому дефициту заемных и привлеченных финансовых средств, что исключает возможность применения специальных экономических схем, используемых в развитых зарубежных странах для оптимизации объемов строительства социального жилья.

4. Применение принятых еще в советском государстве или в начале проведения рыночных реформ нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения, не отвечающих современным экономическим требованиям (Жилищный кодекс РСФСР) способствует неадекватному определению категорий граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий за счет бюджета, что приводит к рассредоточению и без того недостаточных бюджетных средств, которые могли бы быть использованы для организации социальных фондов и институтов жилищного кредитования.

Таким образом, можно сделать вывод, что выявленные недостатки механизмов реализации жилищного права РФ в современных экономических

условиях требуют серьёзного пересмотра существующей нормативно-правовой базы, регулирующей взаимоотношения на рынке недвижимости.

### **Литература**

1. Косарева, Н. Об оценке доступности жилья [Текст] / Н. Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – С. 118–135.
2. Минц, В. О факторах динамики цен на жилую недвижимость [Текст] / В. Минц // Вопросы экономики. – 2007. – № 2. – С. 111–121.
3. Назаренко, М. Создание социального фонда в России – актуальнейшая задача в рамках реализации национального проекта ЖКХ [Текст] / В. Минц, А. Блохин // Вопросы экономики. – 2007. – № 6. – С. 1–21.
4. Филиппова, Е. С. Проблемы реализации приоритетного национального проекта “Доступное и комфортное жилье – гражданам России [Текст] / Е. С. Филиппова // Право и собственность. – 2006. – № 8. – С. 10–13.