

УДК 332.821:338.43

UDC 332.821:338.43

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕХАНИЗМОВ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

IMPROVEMENT OF ECONOMIC MECHANISMS OF MANAGEMENT OF THE HOUSING SPHERE OF RURAL TERRITORIES

Панченко Любовь Андреевна
ассистент
Кубанский государственный аграрный университет, Россия, 350044, Краснодар, Калинина, 13

Panchenko Lubouv Andreevna
teaching assistant
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

Определено влияние жилищной сферы на развитие сельских территорий. Рассмотрены особенности развития жилищной сферы села. Разработана модель комплексного развития сельских территорий. Предложен механизм обеспечения бесплатным жильем специалистов (работников) аграрных предприятий

Influence of the housing sphere on development of rural territories is defined. Features of development of the housing sphere of the village are considered. The model of complex development of rural territories is developed. The mechanism of providing is offered by free housing of experts (employees) of the agrarian enterprises

Ключевые слова: УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА, ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

Keywords: SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF RURAL TERRITORIES, HOUSING SPHERE, LIVING CONDITIONS

Жилье для России всегда было сложной и трудно решаемой проблемой, что и предопределило критическое состояние жилого фонда страны, строительной индустрии жилья, его инфраструктурного обеспечения. При этом актуальность проблемы жилья возрастает, поскольку, с одной стороны, его катастрофически не хватает (строится мало, а ветхого жилья выбывает много), а, с другой стороны, растет количество желающих улучшить свои жилищные условия, которые не могут себе этого позволить из-за отсутствия средств для покупки нового жилья [1].

Сфера жилья представляет собой многомерную, сложно-институциональную структуру, включающую различные элементы и институты, взаимодействующие между собой и, тем самым, обеспечивающие ее функционирование, от которой зависит уровень жизни всего населения страны (рис. 1).

Улучшение жилищных условий является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан, предпосылкой политической и экономической стабильности государства.

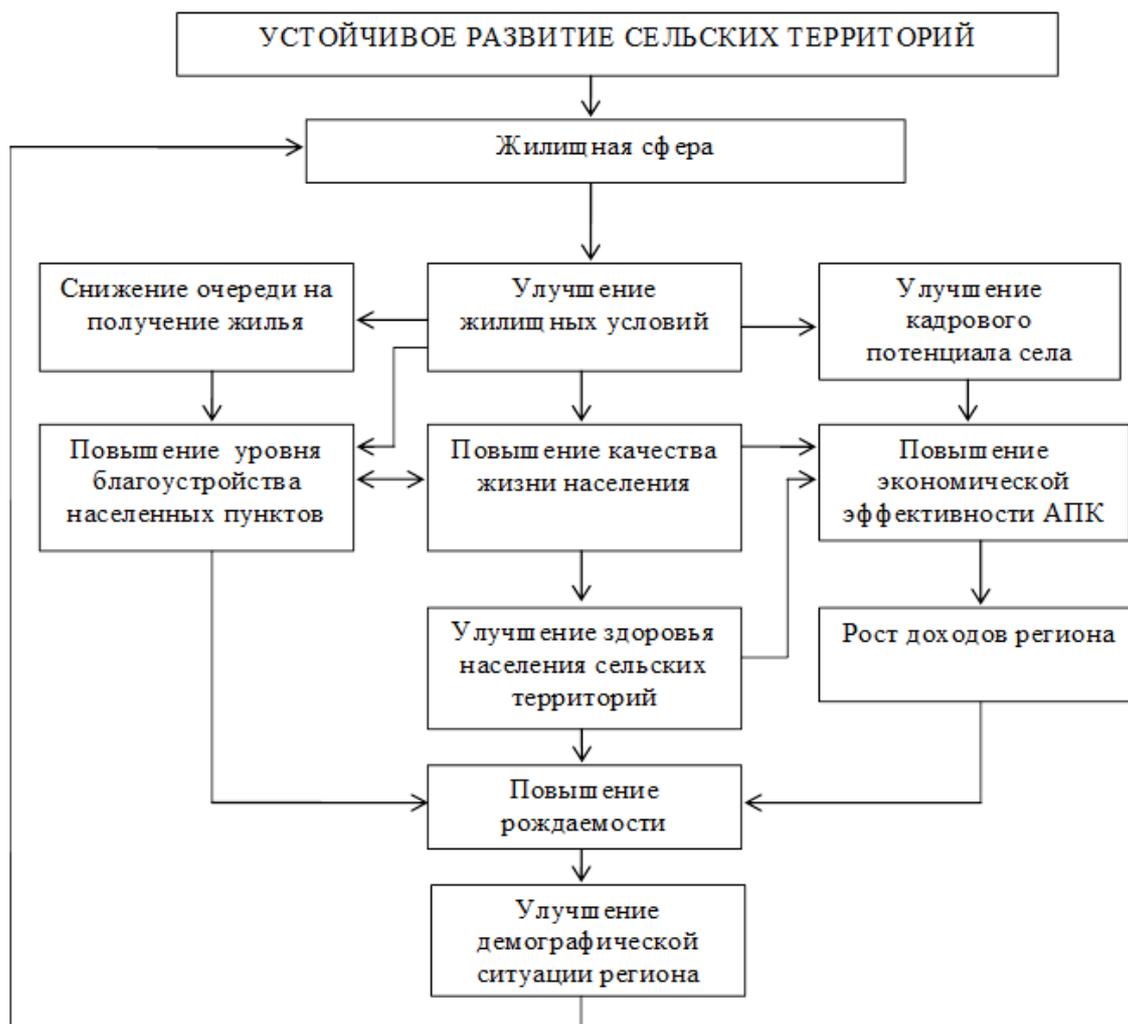


Рисунок 1– Взаимосвязь жилищной сферы и элементов устойчивого развития сельских территорий

Важное значение имеет формирование тенденций интенсификации совершенствования жилищной сферы и переход строительного комплекса к устойчивому развитию. Рост инвестиций в жилищное строительство влечет за собой достижение мультипликативного эффекта и инспирирует развитие смежных со строительством отраслей – металлургии, стройиндустрии, лесопереработки, транспорта. Расширение занятости в указанных отраслях, а также в сфере потребления, позволит увеличить доходы населения, что, в свою очередь, приведет к увеличению его платежеспособного спроса [1].

Основой для разработки концепции управления процессом жилищного строительства в регионе должна быть государственная политика, направленная на создание благоприятных условий для развития жилищного строительства в новых экономических условиях, защиту прав и законных интересов физических и юридических лиц, участвующих в этом строительстве.

Реализация мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, молодых семей и молодых специалистов в сельской местности возможна с помощью Федеральной целевой программы «Социальное развитие села до 2013 года».

На территории Краснодарского края данная программа реализуется с 2003 года. По сравнению с 2003 годом объемы средств федерального бюджета, поступившие в край в 2010 году увеличились более чем в 13 раз (табл. 1).

Таблица 1 – Объемы средств федерального бюджета, поступившие в Краснодарский край на реализацию мероприятий программы «Социальное развитие села до 2013 года»

Показатель	Период							
	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.
Объем средств федерального бюджета, поступивших в край, млн. руб.	36,6	48,8	62,6	62,4	114,2	196,9	487,3	509,4
в том числе на улучшение жилищных условий, млн.рублей	8,4	10,0	16,0	31,0	58,0	110,0	381,7	178,9
Темпы роста к предыдущему году, %	-	133,0	128,0	99,7	183,0	172,0	247,0	104,5
в том числе на улучшение жилищных условий, %	-	119,0	160,0	194,0	187,0	190,0	347,0	46,9

За период с 2003 по 2010 годы в рамках программы улучшили жилищные условия свыше 1200 семей, построено и приобретено около 100 тыс. кв. метров жилья, введено в эксплуатацию свыше 130 объектов газоснабжения и свыше 12 объектов водоснабжения в сельской местности края.

В 2010 году в рамках краевой целевой программы «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Краснодарском крае» на 2008 – 2012 годы выданы Свидетельства о предоставлении социальных выплат на строительство (приобретение) жилья в сельской местности 373 семьям (166 – гражданам на получение социальных выплат на улучшение жилищных условий и 207 – молодым семьям и молодым специалистам на получение социальных выплат на улучшение жилищных условий). Всего построено и приобретено 24,6 тыс. кв. метров жилья, в том числе молодыми семьями и молодыми специалистами – 13,5 тыс. кв. м [3].

В настоящее время одним из условий участия граждан в обеспечении жильем является признание их нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса РФ. На практике это не дает возможности молодым семьям, проживающим совместно с родителями одного из супругов на площади, превышающей учетную норму, участвовать в программе, хотя взрослые дети, вступая в брак, создают новые семьи и фактически перестают быть членами семьи своих родителей.

Для решения проблемы необходимо реализовать в программе принцип «каждой молодой семье - отдельное жилье». Для реализации данного принципа нужно внести ряд изменений в законодательство Российской Федерации и Краснодарского края.

В ходе исследования была разработана анкета, состоящая из вопросов, определяющих отношение студентов к возможности жизни и

работе в сельской местности. Анкетирование позволило выявить студентов желающих связать свою жизнь с селом, а также их желание ехать работать в сельскую местность. Кроме того, опрос показал, что может способствовать переезду учащихся ВУЗа в село, и что по мнению респондентов необходимо улучшить в сельской местности в первоочередном порядке.

В результате проведенного автором в 2012 году опроса 280 студентов ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет», установлено, что 22 % согласились работать в сельской местности после окончания ВУЗа. 60 % из них привлекает спокойный и размеренный ритм жизни, 15 % хотят получить в селе практический опыт работы, а 12 % считают, что не смогут найти работу в своем городе, 13 % - по иным обстоятельствам. Кроме того, 97 % (из тех, кто согласился работать в сельской местности) хотят жить в своем доме, из них 50 % собираются построить его за счет собственных средств, 25 % будут использовать заемные, а 12 % - и свои средства и заемные.

57 % респондентов не готовы после ВУЗа ехать работать в село. 64 % считают, что там нет перспектив и карьерного роста, каждый 3 считает, что в селе слабая социально-инженерная инфраструктура. Однако, более 20 % готовы работать в сельской местности, если им предоставят бесплатный земельный участок, обеспеченный сетями, под строительство дома.

Из всех опрошенных респондентов 27 % считают, что в селе необходимо в первоочередном порядке решить проблему с инженерными сетями, а 23 % полагают, что нужно решить жилищные проблемы, 20 % обращают внимание на проблемы образования и воспитания, 14 % - улучшение досуга.

Из проведенного анкетирования следует, что при условии предоставления жилья на льготных условиях количество желающих

работать в сельской местности удваивается. Если в крае был бы достигнут такой уровень привлечения молодых специалистов в сельскохозяйственные предприятия, то это позволило бы в кратчайшие сроки решить кадровые проблемы села. Из вышесказанного следует, что благоустроенное жилье в настоящее время является даже более значимым фактором устойчивого развития кадрового потенциала села, чем высокая заработная плата.

Решение задач стабильного развития экономики и повышения благосостояния населения в России во многом определяется развитием сельских территорий. Ориентация на модель устойчивого развития сельских территорий предполагает достижение социальной и экономической стабильности, планомерное повышение эффективности производственной деятельности хозяйствующих субъектов территории, доходов сельского населения и качества их жизни, рациональное использование природных ресурсов. Поэтому в современных условиях меры по развитию сельского хозяйства должны быть дополнены проектами комплексного и устойчивого функционирования сельских территорий, охватывающими не только аграрное производство, но также и разработку новых механизмов и инструментов жилищной политики.

Решение данной проблемы должно учитывать существующую экономическую ситуацию на селе, а также социальную, экологическую, демографическую специфику сельских территорий. Таким образом, изучение устойчивого развития сельских территорий предполагает создание комплексной модели и постановку его целей, задач, принципов, факторов и механизмов (рис. 2¹).

¹ разработано автором с использованием материалов И.Н.Меренковой [2], А.Л.Медкова, В.Н.Перцова, В.Г.Закшевкого, О.Ю.Савенко

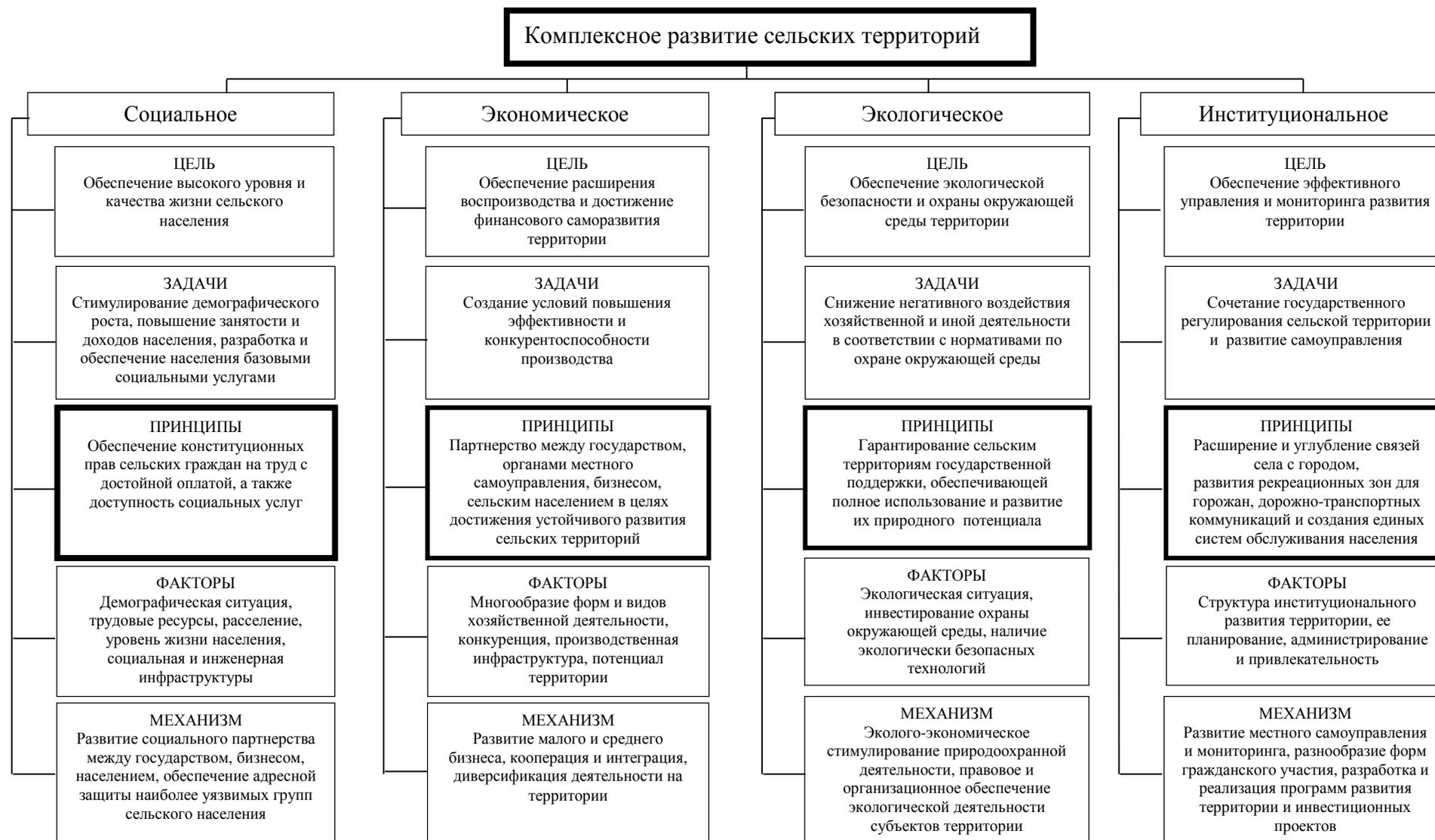


Рисунок 2 – Модель комплексного развития сельских территорий

Исследование взаимосвязи между экономическими результатами сельскохозяйственных территорий и степенью развития инженерной инфраструктуры достаточно сложно и неоднозначно, многое зависит от особенностей исследуемой территории.

В связи с высокой стоимостью строительства инженерной инфраструктуры предлагаем земельные участки, переданные муниципальным образованием сельскохозяйственному предприятию для дальнейшего предоставления специалисту (работнику) под строительство жилого дома, обеспечивать инженерной инфраструктурой за счет средств сельскохозяйственного предприятия (не более 5%), средств краевого (не менее 90%) и местных бюджетов (не менее 5%). Данное мероприятие можно осуществлять в рамках программы «Жилище».

В ходе исследования разработан механизм, при котором специалист (работник) аграрного предприятия может получить в собственность бесплатное жилье (рисунок 3).



Рисунок 3–Схема организационно-экономического механизма обеспечения жильем специалистов (работников) аграрных предприятий

Расчет стоимости строительства в соответствии с разработанным организационно-экономическим механизмом обеспечения жильем специалистов (работников) аграрных предприятий, с участие жилищно-строительных кооперативов приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Расчет стоимости строительства жилья в соответствии с организационно-экономическим механизмом обеспечения жильем специалистов (работников) аграрных предприятий

Наименование показателя	Значение показателя
Количество членов ЖСК – участников проекта, чел.	15
Количество домов, шт.	36
Количество жилых домов для работников – членов ЖСК, шт.	15
Общая площадь домов, кв.м.	2 880
Общая площадь дома на 1 работника – члена ЖСК, кв.м.	80
Общая площадь домов, предназначенная для работников – членов ЖСК, кв.м.	1 200
Число этажей	1
Общая площадь застройки, сотки	288
Площадь земельного участка (2-х секционного дома), сотки	16
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 работника – члена ЖСК, сотки	8
Общая площадь домов, предназначенных для свободной реализации, кв.м.	1 680
Стоимость строительства 1 кв.м., руб.	15 000
Общая стоимость строительства домов, руб.	43 200 000
Потребность в финансировании, руб.	43 200 000
Проценты по кредиту, % годовых	8,5
Субсидии на погашение % по кредиту	Погашение % в полном объеме
Себестоимость реализации 1 кв.м., руб.	25 714,0

Таким образом, несмотря на исключительную сложность обсуждаемой проблемы, у государства в настоящее время достаточное количество ресурсов для ее эффективного решения, так как перспективы развития жилья в сельских территориях зависят от оперативного и эффективного решения, прежде всего на государственном уровне. Внесение даже незначительных корректировок в существующую систему жилищного строительства может привести к ощутимым результатам и значительному улучшению жилищных условий населения страны.

Литература:

1. Кичанов Роман Иванович. Развитие жилищной сферы страны и регионов в современных условиях: проекты, проблемы, результаты. - Москва, 2007.
2. Меренкова И.Н. Устойчивое развитие сельских территорий: теория, методология, практика. – Воронеж – 2011.
3. Министерство сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края. <http://www.dsh.krasnodar.ru/>

References:

1. Kichanov Roman Ivanovich. Razvitie zhilishhnoj sfery strany i regionov v sovremennyh usloviyah: proekty, problemy, rezul'taty. - Moskva, 2007.
2. Merenkova I.N. Ustojchivoe razvitie sel'skih territorij: teorija, metodologija, praktika. – Voronezh – 2011.
3. Ministerstvo sel'skogo hozjajstva i pererabatyvajushhej promyshlennosti Krasnodarskogo kraja. <http://www.dsh.krasnodar.ru/>