МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

Высшего образования

**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ФГБОУ ВО «КубГУ»)**

**Кафедра государственного и муниципального управления**

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**УПРАВЛЕНИЕ СФЕРОЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ**

**(НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КРАСНОДАР)**

|  |  |
| --- | --- |
| Работу выполнил | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Ю. Богдашов(подпись, дата) |
| Факультет  | управления и психологии 3 курс |
| Направление 38.03.04.62 | «Государственное и муниципальное управление» |
| Научный руководитель,Канд.экон.наук, доц.  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.А. Беляева(подпись, дата) |
| Нормоконтролер, Канд.экон.наук, доц. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.А. Беляева (подпись, дата) |

Краснодар 2017

Содержание

Введение………………………………………………………………………...…3

[1 Теоретические аспекты управления сферой жилищного строительства …………………………………………………………….................................6](#_Toc499889742)

[1.1 Роль жилищной сферы в экономике муниципального образования 6](#_Toc499889743)

[1.2 Правовая основа регулирования сферы жилищного строительства 11](#_Toc499889744)

[1.3 Инструменты развития сферы жилищного строительства 20](#_Toc499889746)

[2 Муниципальная политика в области жилищного строительства : основные направления и перспективы развития (по материалам г. Краснодар) 27](#_Toc499889747)

[2.1 Анализ состояния сферы жилищного строительства муниципального образования г. Краснодар……………………………………………………..27](#_Toc499889748)

[2.2 Система управления сферой жилищного строительства г. Краснодар 32](#_Toc499889749)

[2.3 Основные проблемы развития жилищной сферы муниципального образования г. Краснодар и пути их решения……………………………….37](#_Toc499889750)

[Заключение 42](#_Toc499889751)

[Список используемых источников 46](#_Toc499889752)

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что строительный комплекс является одним из главнейших составляющих экономики муниципального образования, отражает развитость региона, муниципального образования.

За последнее время заметно возросло число застройщиков, что влияет на величину введенного в эксплуатацию жилья. Поэтому причиной роста значимости на рынке недвижимости послужило активное развитие рынка новостроек, который можно охарактеризовать относительно невысокими ценами, большим спросом и постоянно растущей величиной предложения[1].

 Спрос на жилье практически не насыщаем, что обусловлено постоянно растущими жилищными потребностями людей, поэтому пока есть спрос жилищное строительство будет активно развиваться. Сейчас во многих городах можно наблюдать высокую конкуренцию между фирмами- застройщиками. Это, в свою очередь, влияет на качество жилья, его доступность, что приводит к увеличению возможностей для населения приобрести лучшее по сравнению с конкурентами жилье.

Наличие перспектив улучшения жилищных условий - важный показатель повышения доходов населения, предпосылка к экономической стабильности муниципального образования или региональных отраслей. Решение жилищной проблемы - один из важнейших приоритетов муниципальной политики в экономической сфере.

Для регулирования отношений в жилищной сфере в структуре местной администрации создается специальное подразделение, основные обязанности которого - ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на получение жилья за счет муниципальных или государственных средств, а также контроль и регулирование строительной сферы.

Основным методом государственного управления строительным комплексом является разработка и принятие на федеральном, краевом и муниципальном уровнях целевых программ, предусматривающих строительство объектов по различным отраслям.

Изучению сферы жилищного строительства посвящены множество работ. Среди них можно выделить Святоху Н.Ю., Старкову Н.О., Мирзояна А.Р. и Селютина Л.Г.

Объектом исследования является сфера жилищного строительства как отрасль экономики муниципального образования г. Краснодар.

Предметом исследования выступает управление развитием сферы жилищного строительства муниципального образования г. Краснодар.

Цель исследования состоит в анализе проблем развития сферы жилищного строительства муниципального образования г. Краснодар и разработке путей их решения.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучение основ жилищного строительства и ее влияние на экономику муниципалитета;

- изучение правовых основ регулирования сферы жилищного строительства;

- исследование государственных и местных инструментов поддержки для населения по приобретению жилья;

- исследование социальных аспектов решения жилищных проблем региона;

- изучение интересов участников на рынке жилья;

- исследование видов жилищного строительства и перспектив их развития;

- анализ проблем жилищного рынка и выявление методов по решению этих проблем;

- изучение минимальных требований и норм для строительства жилья;

- исследование состояния жилищной сферы МО г.Краснодар;

- анализ использования программ развития и исследование их эффективности на практике;

- рассмотрение стратегии жилищного строительства в муниципальном образовании город Краснодар до 2020 года;

- разработка основных мероприятий по совершенствованию жилищной политики города;

Теоретико-методологической основой исследования послужили труды отечественных ученых, посвященные проблемам развития строительного сектора и перспективам развития данной сферы.

Эмпирическую базу исследования составили Интернет-ресурсы, нормативно-правовые документы, публицистические статьи и другие информационные источники.

 Структура курсовой работы представлена введением, двумя главами, заключением и списком использованных источников, состоящим из 22 ресурсов.

1. Теоретические аспекты управления сферой жилищного строительства

* 1. Роль жилищной сферы в экономике муниципального образования

Жилье – главная характеристика нормальной жизнедеятельности людей. Согласно словарю С.И. Ожегова, Н.Ю. Шведовой, «жилье - это обитаемое место, где живут люди». Роль жилья для человека и его развития очень высока. С развитием экономики и права в нашей стране, жилье стало наиболее существенным приобретением большей части российских граждан. К жилью постоянно возрастают требования. То, что вчера считалось приемлемым, сегодня не соответствует уровню комфортного жилья. На практике есть потребность в ее регулировании со стороны органов власти.

Жилье – одно из самых необходимых характеристик для оценки достойного существования человека. Его отсутствие или плохие жилищные условия являются одними из главных причин снижения рождаемости, семейных неурядиц, разводов. Кроме этого, размеры и качество жилья оказывают влияние на структуру потребительского спроса. Повышение уровня обеспечения жильем и его качества обусловливает тенденцию роста потребления товаров длительного пользования и ведет к позитивным сдвигам в структуре экономики[2]. Стремление к приобретению достойного жилья является характерно для большей части населения в развитых странах. Состояние жилищного фонда, качество оказываемых в данной сфере услуг, устойчивость и динамичное развитие рынка жилья оказывают важнейшее влияние на инвестиционный климат в местном сообществе. Собственность на недвижимость - один из важнейших источников финансовых ресурсов.

В экономическом плане, жилье можно трактовать, как товар, который характеризуется высокой стоимостью, поэтому тесно связано с финансовым рынком . Влияние этого фактора приводит к следующим последствиям:

- к длительным и большим сбережениям семей, и порой привлечению заёмного капитала для приобретения такого товара;

- к аренде жилья для семей, у которых нет финансовых возможностей купить жильё в собственность;

- к использованию жилья в качестве средства получения периодического дохода или как средства сохранения капитала.

Определение «жилищной сферы» раскрывается в наиболее полном объеме в двух аспектах [3]:

1) для муниципальной экономики жилищная сфера - область экономики, охватывающая целесообразную деятельность ее субъектов в части производства, распределения, обмена и потребления жилья;

2) для деятельности, под «жилищной сферой» подразумевают совокупность разновидностей экономической деятельности, связанных с созданием и эксплуатацией жилищного фонда с целью удовлетворения жилищных потребностей людей.

Жилищная сфера одна из самых востребованных в структуре экономики, формирующая, как следствие, необходимые условия для развития экономики и включает строительство и реконструкцию жилого фонда, объектов инфраструктуры, содержание зданий [4]. Понятие «жилищная сфера» является относительно новым для отечественной экономической науки, что вызвано значительным периодом доминирования в стране отраслевого принципа управления народным хозяйством и ведомственного разграничения проектных, строительных и иных соответствующих функций.

В условиях рыночной экономики любая недвижимость приобретает рыночную стоимость, из-за чего на территории муниципального образования складывается рынок жилья. Местный рынок представляет систему отношений субъектов, обеспечивающих распределение жилых помещений между новыми собственниками. Это обеспечивает передачу прав собственности на жилые объекты друг другу от юридических и физических лиц [5].

Бессонова О.Э., Жуков Д.М., Руди Л.Ю., Чернышов Л.Н. и другие ученые сформулировали следующие основные понятия рассматриваемой в данном исследовании сферы:

- рынок жилья;

- жилищные отношения;

- рынок жилищно-коммунального хозяйства;

- жилищная система

В современных условиях необходимо учитывать уровень развития сферы жилищного строительства, так как данная сфера отражает состояние экономики в данном регионе, жизненный уровень обеспечения населения. Строительство жилья связанно со многими сферами хозяйственной деятельности, обеспечивая занятость значительной части населения и создания новых рабочих мест. Оно направлено на удовлетворение спроса на новое жилье, а также те виды деятельности, которые связаны с использованием уже построенных жилищ, а именно - ремонт, реконструкция зданий, его обслуживание, предоставление жилищно-коммунальных услуг населению.



Рисунок 1 - Схема цикличности процессов, протекающих в жилищной сфере

Строительство жилья является как средством удовлетворения потребностей людей, так и используется для вложения денег, сохранения их от инфляционных процессов, поэтому становится объектом как предпринимательской, так и спекулятивной деятельности.

В законодательстве выделяются следующие виды жилищного строительства:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) - это форма обеспечения граждан жильем путем строительства домов при непосредственном участии граждан или за их счет. Также индивидуальное жилищное строительство - это строительство отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

- многоквартирное жилищное строительство - строительство многоквартирных домов, состоящих из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

- малоэтажное жилищное строительство - это строительство домов до трех этажей включительно;

- многоэтажное жилищное строительство - возведение жилых строений этажностью свыше трех этажей;

Данное разделение жилищного строительства на виды возможно благодаря различным процедурам предоставления земельных участков, подготовки проектной документации и так далее. Обычно индивидуальное жилищное строительство осуществляется с целью обеспечения жильем одной или нескольких семьей. В соответствии с нормами Градостроительного кодекса подготовка проектной документации при осуществлении индивидуального жилищного строительства не требуется. С другой стороны, многоэтажное и многоквартирное жилищное строительство осуществляется как для отдельных семей, так и с целью выполнения социальных функций государственных и муниципальных образований, имеют место коммерческие интересы организаций, планирующих и осуществляющих строительство.

Как правило, субъекты жилищной сферы имеют разнонаправленные интересы. Например, предприятия работают для получения прибыли, освоения рынка, обновления материальной базы и оборотных средств, модернизации производства. Для предприятий необходимо нормальное и объективное формирование себестоимости строительства с соблюдением рентабельности производства. Население интересует обеспечение соответствующим жильем по минимальной цене, с соблюдением юридической чистоты разрешительной и получаемыми новыми собственниками документации.

Задача государства – достижение разумного баланса потребностей населения и возможностей предприятий, стимулирование развития строительства в рыночных условиях.

Интересы участников на рынке жилья [4]:

- улучшение жилищных условий;

- перемена места жительства;

- улучшение текущего финансового положения при продаже большей и покупки меньшей площади;

- сохранение сбережений от инфляции;

- накопление капитала;

- извлечение дохода от сдачи в аренду;

- получение текущих доходов;

- риэлтерские, информационные, оценочные, юридические и.т.д.

Также следует заметить, что это сфера деятельности с неисчерпаемым потребительским спросом, такая как жилищная сфера, обладает огромным потенциалом для развития бизнеса. Здесь проявляются интересы государства, человека, бизнеса, которые иногда даже противоречат друг другу, порождают кризисные процессы, поэтому проводимую государством политику в сфере жилья необходимо строить на принципах социального равенства и взаимодействия. Такое партнерство должно базироваться на понимании роли жилищной сферы для всей экономики всего государства в случае ее успешного развития.

Таким образом, развитие жилищной сферы влияет также и на многие другие отрасли местного хозяйства и основные значимые показатели развития муниципалитета. Очевидно влияние не только на экономику, но, например, и на социальную сферу. Также, жилищная сфера тесно связана с финансовым сектором, влияет на инвестиционную привлекательность территории, на развитие бизнеса.

Можно сделать вывод, что жилищная сфера одна из самых важных для муниципального образования и его функционирования. Развитие жилищной сферы предполагает постоянно растущие жилищные потребности, поэтому задача государственных и муниципальных органов власти состоит в том, чтобы обеспечивать условия для удовлетворения спроса [5]. Одна из основ -это обеспечение доступности приобретаемой недвижимости , что подразумевает наличие государственной поддержки, особенно тех категорий граждан, которые неспособны приобрести жилье самостоятельно (инвалиды, малоимущие, работники некоторых отраслей бюджетной сферы, молодые семьи). В связи с этим, развитие жилищно-строительного сектора должно проходить на социально-ориентированной экономической базе. С этой точки зрения, развитие данной сферы должно быть направлено на создание нормальных условий для реализации важнейшего конституционного права - права на жилье.

* 1. Правовая основа регулирования сферы жилищного строительства

Создание нормативно-правовой базы для обеспечения нормальной работы жилищно-строительной отрасли - одна из важнейших задач государства, а также регионов и муниципалитетов, от которых также многое зависит в области строительства и ввода жилья в эксплуатацию [6].

Система нормативно-правовых актов в данной сфере экономики основана на Конституции РФ, общие положения конкретизируются в нормах жилищного и других отраслей законодательства, устанавливающих правовой механизм реализации конституционных прав граждан. Законодательной базой для жилищно-строительной политики государства является Конституция РФ, Федеральные законы, Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, и т.д., а также нормативная база, разработанная местными и региональными органами законодательной власти в регионах страны.

Конституция РФ обладает высшей юридической силой, говорит о том, что реализация жилищных прав - важнейшая составляющая прав и свобод человека и гражданина (статья 40). Согласно статье 56, право на жилище не может быть ограничено в любых условиях, при любых изменениях в региональном и муниципальном законодательстве. Статья 40 Конституции РФ говорит о действиях по реализации жилищной политики в государстве:

1. органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны стимулировать жилищное строительство, создавать условия для обеспечения законных прав на жилище;
2. малоимущим, другим определенным в законе гражданам, оно предоставляется бесплатно или за соответствующую посильную плату из государственных, муниципальных и иных жилищных фондов в соответствии нормами законодательства РФ.

Кодексы в сфере отраслевого правового регулирования, как правило, имеют высшую юридическую силу. Все иные нормативные акты, в том числе федеральные законы, должны не противоречить кодексам. В случае противоречия должны применяться положения кодекса. Иные правила могут содержаться в самих кодексах. В жилищной сфере основополагающими являются:

- Гражданский кодекс РФ. Гражданское право регулирует имущественные и личные неимущественные отношения, возникающие между субъектами правоотношений, а именно физическими и юридическими лицами. Для строительной деятельности особо важны положения ГК РФ о строительном подряде (ст.740-757 ГК РФ), а также положения о подряде на выполнение проектных и изыскательских работ. Кроме того, гражданское законодательство регламентирует вопросы страхования, включающее в том числе страхования объекта строительства и гражданской ответственности. Также ГК РФ содержит общие положения о порядке и форме заключения договоров, в том числе договоров долевого участи в строительстве. ГК РФ устанавливает основы ответственности за причинения вреда здоровью и имуществу, в том числе и источниками повышенной опасности, используемыми в строительстве;

- Жилищный кодекс РФ. Приоритетом в системе федеральных законов и подзаконных правовых актов Российской Федерации, а также в системе региональных и местных правовых актов, регулирующих отношения жилищной сферы, обладает Жилищный кодекс. Все нормы указанных актов должны соответствовать Жилищному кодексу, и при возникновении правовых столкновений в области строительства применяются положения данного Кодекса [7];

- Градостроительный кодекс РФ. Основу по законодательным требованиям к строительству можно найти в положениях Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Градостроительный кодекс РФ определяет [8]:

- полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности;

- территориальное планирование;

- архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкцию;

- градостроительное зонирование;

- планировку территории;

- архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкцию;

- информационное обеспечение градостроительной деятельности.

В жилищно-строительной отрасли действуют нормативно-правовые акты федерального, регионального и местного уровня, которые регулируют ее деятельность. К основным нормативным правовым актам федерального уровня относят:

1. Федеральный закон РФ от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Принятый Федеральный закон предусматривает создание Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Главная задача состоит в распределении земельных участков под жилищное строительство, прав на заключение договоров аренды земельных участков через аукционы. Федеральный закон РФ от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в целях содействия развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья регулирует отношения, возникающие между единым институтом развития в жилищной сфере, органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также устанавливает особенности осуществления единым институтом развития в жилищной сфере деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом [9].

Основными задачами единого института развития при осуществлении предусмотренной настоящим Федеральным законом деятельности являются:

- оказание содействия развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, земельных участков, предоставляемых для комплексного освоения территории, а также содействия стимулированию развития рынка жилья;

- оказание содействия развитию деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории и архитектурно-строительному проектированию, в том числе по подготовке документов территориального планирования;

- оказание содействия обустройству территорий посредством строительства объектов инфраструктуры;

1. Федеральный закон РФ от 30.12.2009 г № 384-ФЗ. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и инженерно-технического обеспечения с сооружениями процессам проектирования, строительства, монтажа, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования (ст. 3, п. 6):

- механической безопасности;

- пожарной безопасности;

- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

- энергетической эффективности зданий и сооружений;

- безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду;

1. Федеральный закон РФ от 24 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» регулирует отношения в сфере привлечения денежных средств физических и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов или других объектов недвижимости и возникает у участников долевого строительства на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности, устанавливает гарантии защиты участников договорных отношений прав, законных интересов, финансово-кредитных отношений [10].

В федеральном законе РФ от 24 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрено, что привлечение денежных средств граждан в сфере долевого строительства разрешается:

- на основании договора участия в долевом строительстве;

- способом выпуска эмитентом, который имеет в собственности или на праве аренды, в субаренде земельный участок жилищных сертификатов, которые закрепляют право владельцев на получение от эмитента жилых помещений;

-жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.

Действие федерального закона РФ 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве" не распространяется на отношения юридических лиц и ИП., которые связанные с инвестиционной деятельностью по строительству объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.

С прошлого года были внесены изменения в законодательство о долевом строительстве. С 1 марта 2016 года произошло вступление в силу изменений в закон, регулирующий участие в долевом строительстве. Поправки обязывают строительные компании, привлекающие средства дольщиков, увеличить размер собственного капитала до 5 % от стоимости строительства или до 1 млрд. руб., предусматривают формирование единого реестра строительных компаний, внедрение новой схемы обеспечения и отстаивания прав дольщиков — размещение средств граждан на счетах в банках на период до завершения строительства. Закон не распространяет свое действие на застройщиков, уже получивших соответствующую разрешительную документацию и ведущих работы согласно ранее действующему законодательству, и применимо только в отношении новых объектов. Вступление в силу данных изменений повлекло отток значительной части мелких и средних компаний-застройщиков, может привести к увеличению стоимости жилья на первичном рынке и сокращению экономии средств при покупке жилья на ранней стадии строительства.

Административно-правовое регулирование в жилищной сфере осуществляют следующие органы исполнительной власти:

- Правительство РФ – определяет основные направления государственной политики в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, утверждает федеральные программы развития отраслей, обеспечивает их исполнение, принимает нормативные правовые акты, определяющие, правила технической эксплуатации жилищного фонда;

- Минрегион России – осуществляют выработку государственной политики и нормативно-правовому регулирование в сфере социально-экономического развития субъектов РФ, муниципальных территорий, строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства;

- Госстрой – обладает функциями по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно- коммунального хозяйства, а также функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в перечисленных сферах по вопросам, не включенным в ведение Минрегиона России.

В субъектах РФ также формируются органы управления сферой строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Это - министерства, департаменты, управления, инспекции. Важную роль здесь играют органы госстройнадзора, осуществляющие административный надзор за соответствием технических регламентов, проектной документации,

На местном уровне административно-правовое регулирование в области строительства, жилищно-коммунального хозяйства производится органами исполнительной власти местного самоуправления и включает в себя:

- издание строительных норм и правил, правил содержания жилищного фонда;

- осуществление лицензирования работ по разработке проектной документации, архитектурной деятельности;

- проведение госэкспертизы строительной документации, выдача разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных объектов;

- осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель при осуществлении строительства, строительного надзора, технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства;

- организацию содержания жилых домов.

Деятельность местных органов власти, включая деятельность в области жилищного строительства опирается на Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с данным федеральным законом в ведении муниципального образования в области градостроительства находятся:

- принятие и изменение правил застройки, правовых актов органов в области градостроительства;

- утверждение и реализация градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, их застройке, за исключением утверждения градостроительной документации, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства указанных территорий;

- разработка проектов черты городских и сельских поселений, и внесение в соответствующий орган государственной власти предложений об их утверждении;

- организация и проведение инвентаризации земель городских и сельских поселений;

- принятие решений об обеспечении потребностей населения в земельных участках из земель, находящихся в муниципальной собственности или переданных в ведение органов местного самоуправления, для осуществления градостроительной деятельности;

- выдача в установленном порядке разрешений на строительство объектов недвижимости;

- разрешение споров в области градостроительной деятельности в пределах своей компетенции;

- осуществление контроля за соблюдением законодательства РФ о градостроительстве;

- информирование населения о принимаемых решениях, организация и проведение референдумов по вопросам в области градостроительства.

В соответствии с ФЗ №131 ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в состав деятельности местной Администрации должно входить создание свода требований, направленных на улучшение благоустройства. Благоустройством называют осуществление действий по строительству и поддержанию объектов муниципальной собственности, облагораживанию муниципальных земель. Кроме федеральных законов законодательная база в строительной сфере на местном уровне опирается на Устав муниципалитета, распоряжения и постановления главы муниципального образования.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

- учет муниципального жилищного фонда;

- установление размера дохода на каждого члена семьи, стоимости имущества в собственности членов семьи, подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими с целью предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

- предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

- признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

- осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Таким образом, нормативно-правовая база это основа развития жилищной сферы и строительства в целом. Стоит отметить, что основная нагрузка по решению практических вопросов ложится на органы местного самоуправления. Иерархию норм, регулирующих правоотношения в жилищной сфере можно представить следующим образом:

- Конституция РФ;

- федеральные законы и подзаконные акты;

- региональные законы и подзаконные акты;

- нормативно-правовые акты органов местного самоуправления.

* 1. Инструменты развития сферы жилищного строительства

Для развития жилищной сферы и для обеспечения ее стабильного состояния государство ведет активную государственную политику. Для развития строительства жилья необходимо равномерное соотношение между спросом и предложением, для этого требуется регулирование рынка жилья с помощью государственных и местных программ, которые могут идти по следующим направлениям [11]:

1. политика стимулирования предложения, которая осуществляется через субсидирование частного строительства.

Политика стимулирования предложения предполагает, что местные органы власти могут строить и обслуживать специальное жилье для нуждающихся. При этом участие государства может быть нескольких видов:

 - капитальные субсидии, когда государственное жилье может строиться за счет выпуска ценных бумаг или освобожденных от налогообложения. После оплаты этих бумаг правительством жилье становится муниципальной собственностью.

 - субсидирование расходов по эксплуатации жилья. Государство может покрывать разницу между квартплатой и фактическими затратами его эксплуатации.

1. политика стимулирования спроса, т. е. субсидирование потребителей жилья через различные инструменты (пособия, сертификаты и т. д.). Политика стимулирования спроса направлена на предоставление бедным семьям права свободного выбора жилища. Получаемые ими купоны могут быть применены для оплаты нового и вторичного жилья. Помимо количественных показателей улучшения жилищного фонда необходимо использовать показатели комфортности жилья.
2. ограничение квартирной платы.

Ограничение квартплаты — самый простой метод регулирования рынка жилья административными методами. При этом речь идет о перераспределении доходов, передаче определенной суммы от домовладельцев каждому жильцу.



Рисунок 2 - Взаимосвязь элементов системы жилищной сферы

Развитие жилищного хозяйства строится на прогнозе, исходя из перспективной численности населения и норм его обеспечения жилой площадью за указанный период при расчете на одного жителя. Дополнительная потребность в жилой площади является разностью между общей потребностью и наличным жилым фондом Расчеты основаны на демографических показателях и исчисляется в квадратных метрах или квартирах.

Политику развития и стимулирования строительства можно разделить на два уровня - государственную и муниципальную.

К основным инструментам жилищной политики России относятся федеральные и градостроительные стандарты, являющиеся инструментами жилищной политики, призванными создать условия для комфортного проживания и обеспечения безопасности граждан. А также различные социальные программы.

Для упорядочения бюджетного финансирования установлена система государственных социальных стандартов:

 - федеральный стандарт жилищной обеспеченности: 18 кв. м общей площади на человека при составе семьи из трех и более человек, 42 кв. м на семью из двух человек, 33 кв. м или однокомнатная квартира на семью из одного человека;

 - федеральный стандарт максимальной доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22 %;

 - федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц.

Главным механизмом реализации жилищной политики можно назвать федеральную целевую программу «Жилище», которая была принята Постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы". Целью данной программы является - формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а так же выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством [12].

 Также можно выделить следующие подпрограммы федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020г. [12] : «Обеспечение жильем молодых семей»; «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»; «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»; «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» Подпрограммы основаны на использовании:

- субсидий молодым семьям;

- субвенций на реализацию полномочий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (исходя из общей площади жилья 18 кв.м. на человека;

- субсидирования затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства;

 - предоставления жилья отдельным категориям граждан через систему государственных жилищных сертификатов - документов, подтверждающих право гражданина на получение жилищной субсидии, которая может быть использована на приобретение, строительство жилья.

Государством предусматриваются следующие направления обеспечения спроса на жилье [13]:

- развитие ипотечного кредитования;

- развитие накопительных механизмов приобретения жилья и механизмов приобретения жилья в рассрочку;

- развитие практики предоставления жилья за счет предприятий-работодателей;

- совершенствование механизмов адресной поддержки населения

В рамках реализации задач в жилищной сфере органами местного самоуправления формируется муниципальная жилищная политика. Она выстроена как система мер, позволяющая обеспечить для малоимущих льготное приобретение жилья на муниципальном уровне. Муниципальная жилищная политика реализуется по следующим направлениям:

 - содействие новому строительству.

Сюда относится строительство жилья для сдачи в аренду, стимулируемое органами власти в целях выравнивания региональных и структурных различий в обеспечении жильем и пополнения жилищного фонда. Содействие жилищному строительству может осуществляться прямо через выделение финансирования, так и косвенно, например, через льготы застройщикам;

- политика в отношении имеющегося жилищного фонда.

Включены ограничение роста квартплаты, затруднение расторжения действующих договоров, защита прав квартиросъемщиков, запрет отчуждения квартир под офисы, введение штрафов в отношении квартиросъемщиков, содействие модернизации жилого фонда, мероприятия по реставрации и развитию города;

- муниципальное пособие для покрытия расходов на наем жилья.

Основной элемент системы поддержки малоимущих квартиросъемщиков, позволяющий арендовать помещения у домовладельцев.

Местными источниками финансовых ресурсов для жилищного строительства могут стать бюджетные средства, отчисления, плата, взимаемая с населения на капитальный ремонт жилья, налоги на имущество, страховые платежи. Однако данные источники ограничены и не все предприятия могут позволить строительство жилья для работников за счет собственных средств.

Таким образом, государство использует различные инструменты развития жилищной сферы, как со стороны застройщиков, так и для населения. Одна из задач государства - это обеспечение жильем социально незащищённых категорий граждан, которые имеют возможность купить жильё по линии социального найма. Семьи, живущие в ветхих и аварийных домах, при плановом их сносе получают квартиры по жилищным нормам, прописанным или уточненным в федеральном, региональном или муниципальном законодательстве. Для населения с небольшими доходами могут быть предоставлены такие средства развития данного сектора как жилищные субсидии, сертификаты, льготные кредиты – имеющие основную задачу помочь людям в улучшении жилищных условий.

Сегодня в стране налажена система ипотечного кредитования, позволяющая в течение определенного срока осуществлять взносы в счёт погашения стоимости покупки жилья и заселяться до завершения полной выплаты так как, денежные доходы наибольшей части населения страны не позволяют приобретать жилье, в том числе на вторичном рынке. Совокупность данных инструментов способны решить жилищные проблемы и создать стабильную, постоянно развивающуюся жилищную сферу [14].

2. Муниципальная политика в области жилищного строительства: основные направления и перспективы развития (по материалам г. Краснодара)

2.1 Анализ состояния сферы жилищного строительства муниципального образования г. Краснодар

Муниципальная жилищная политика и деятельность местных органов власти должны быть направлены на создание условий для реализации возможностей граждан по улучшению жилищных условий и оказание содействия в обеспечении жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно.

Занимая значительную территорию площадью 841,36 кв. км, Краснодар является одним из наиболее привлекательных для инвестирования в строительство жилья городов России, поэтому столица Кубани прочно занимает передовые позиции в Российской Федерации по темпам жилищного строительства. Численность населения на 1 января 2017 г. составляла 881 476 человек, но всего с учетом приезжего населения краснодарская агломерация составляет примерно в 1,34 млн. чел. Стоит выделить миграционную привлекательность города в последние годы, что дает дополнительную необходимость в строительстве жилья.

За последние несколько лет в Краснодаре заметно выросло число застройщиков, увеличились показатели жилья, введенного в эксплуатацию, возросли требования к строительству. Причиной роста рынка недвижимости города является активное развитие в регионе рынка новостроек, характеризуемого относительно невысокими ценами, большим спросом и постоянно растущей величиной предложения [15].

По состоянию на 1 января 2013 в Краснодаре в стадии строительства находились 197 многоэтажных домов. Количество квартир и жилая площадь составили соответственно 30,4 тысячи квартир и 1,3 млн. кв.м.

По сравнению с 2013 годом жилищное строительство на всей территории Кубани выросло на 20,3%.. В 2014 общая площадь жилья, введенного в эксплуатацию на территории города Краснодара, составила 1719,3 тыс. кв. м, что в 1,3 раза выше показателя 2013 года. План на 2014 год по вводу жилья (1200,0 тыс. кв. м) был перевыполнен на 43,3 процента. Однако разница обусловлена и тем, что в 2012 году в городе было сдано рекордное количество жилья, предложение превысило количество потенциальных покупателей жилья в новостройках Краснодара, в результате чего часть застройщиков начали тормозить ввод новых построек в эксплуатацию.

Жилой фонд Краснодара на 2015 год составил 23 280 тыс. кв. м. общей площади или 6 497 домов. В 2015 года на территории Краснодара было введено в эксплуатацию 1719,3 тыс. кв. м жилья, из них многоквартирных жилых домов – 1367,6 тыс. кв. м, индивидуальных жилых домов – 351,7 тыс. кв. м., зарегистрировано 27 тыс. сделок с жилой недвижимостью, что на 2 % больше чем годом ранее. По данным собственной базы объектов недвижимости информационного портала «Новый Краснодар» по состоянию на конец III квартала 2015 г. на территории города возводились 404 объекта многоэтажного жилищного строительства. Общее количество квартир в них составляло 103 тыс. единиц, совокупная жилая площадь –5,1 млн. кв. м [16].

Все эти данные говорят об активном росте предложений на Краснодарском рынке жилья и отражены в таблице 1.

Таблица 1 - Динамика объемов ввода жилья в эксплуатацию в муниципальном образовании г. Краснодар в 2012-2016 гг.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год  |  |  | Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м. |  | В том числе, введено в действие индивидуальных жилых домов, тыс. кв.м |  | В том числе, введено в действие многоэтажных жилых домов, тыс. кв. м |  |
| 2012 | 1517.9 |  | 225.3 |  | 1292.6 |
| 2013 | 1304 |  | 231.3 |  | 1072.7 |
| 2014 | 1719.3 |  | 351.7 |  | 1367.6 |
| 2015 | 2009,5 |  | 191 |  | 1818, 5  |
| 2016 | 2 128,1 |  | 223,5 |  | 1904,6 |

Сегодня в Краснодаре строится около 4,8 млн. кв.м жилого фонда. Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке в Краснодаре составляет 46 тыс. руб. В 2016 году эта цифра была ниже на 3,5 %. Согласно данным «Мира квартир», стоимость квадратного метра в Краснодаре сейчас в среднем составляет 54,43 тыс. руб. По данным ООО «Информационно-аналитический центр недвижимости и бизнеса» в I квартале самые дорогие первичные квартиры выставлялись на продажу в старом центре (63,3 тыс. руб. за метр)[16].

Достигнутые результаты дали возможности для роста занятости населения, его благосостояния и укреплению позитивной инвестиционной привлекательности города Краснодара.

Сегодня строительный комплекс Краснодара представлен предприятиями, осуществляющими в строительстве полный цикл производства от проектирования, производства строительных материалов и заканчивая благоустройством территории.

Строительством многоквартирных жилых домов на территории муниципального образования город Краснодар занимается более 100 строительных компаний, строительством домов из быстровозводимых конструкций – более 26 компаний. Хорошие темпы продаж демонстрируют девелоперы с положительной репутацией и проектами в активной стадии строительства, а также те, кто включил в состав комплексов большое число квартир с компактными планировочными решениями [17].

Лидерами ввода многоквартирных домов в эксплуатацию среди застройщиков муниципального образования город Краснодар по итогам 2016 года стали:

1. ООО «Нефтестройиндустрия-Юг» — 177 997 кв. метров;

2. ООО «СИК «Двелопмент- Юг» — 153 665 кв. метров;

3. ООО «АльфаСтройКомплекс» — 92 742 кв. метров;

4. ООО «ЮгСтройИнвес-Кубань» — 90 993 кв. метров;

5. ООО «Бизнес Инвест» — 77 424 кв. метров;

На рисунке 3 представлена динамика роста числа строительных организаций краевого центра в 2008-2014 гг.

 

Рисунок 3 – Динамика роста числа строительных организаций Краснодара в 2008-2014 гг.

Проанализировав рисунок 3, можно сделать вывод, что за шесть лет общее число строительных организаций увеличилось в 4 раза, при этом изменилась структура строительных организаций – так как число организаций, не относящихся к малому предпринимательству, снизилось на 3,3 % (в 2014 г. – 9,9 % от всех строительных организаций), а число малых предприятий выросло. Сумма инвестиций в 2014 году превысила 132 млрд. рублей. Это почти половина от всех вложенных денег в регион. Основной объем приходится на жилищное строительство.

Для понимания ситуации на рынке жилья необходимо выделить конкурентные преимущества и недостатки данной сферы в городе Краснодаре.

Преимущества:

- выгодное географическое положение города, климатические условия, в которых строительство возможно в течение большей части года;

- положительный инвестиционный имидж, политическая, социальная стабильность в Краснодарском крае;

- развитая социальная, транспортная инфраструктура, высокий уровень образования, здравоохранения;

- относительно высокий уровень доходов населения, развитый банковский сектор;

- высокий уровень конкуренции строительных компаний, что дает покупателям возможность выбрать жилье по привлекательным условия ;

К недостаткам можно отнести:

- отсутствие резервов энергетических мощностей для реализации программ развития отрасли;

- большая доля незаконного строительства, неэффективность системы регулирования жилищного строительства;

- конкуренция со стороны других городов (Сочи) в сфере жилищного строительства;

- низкий уровень обеспеченности местами в школьных и дошкольных учреждения;

- дефицит земельных участков под застройку и связанные с ним рост издержек и сокращение предложения;

Можно сделать вывод, что, несмотря на все недостатки, строительный сектор Краснодара - один из наиболее привлекательных сфер обращения капитала. Существуют проблемы в строительной отрасли, которые предстоит решать органам власти. Сейчас значительно растет численность населения Краснодара за счет миграции, поэтому будет и спрос на жилье. Конкурентоспособность экономики, исключительно благоприятные природно-климатические условия, устойчивость политико-институциональной среды, сформировали комплекс предусловий перехода жилищного строительства на траекторию динамичного роста.

2.2 Система управления сферой жилищного строительства г. Краснодар

Основная нагрузка на управление жилищной сферой, ее регулирование ложится на органы местного самоуправления. Среди структурных подразделений муниципального образования город Краснодар, занимающихся вопросами жилищного строительства, и возникающих в результате отношений следует отметить Департамент архитектуры и градостроительства, Департамент строительства, а также Управление по жилищным вопросам. Рассмотрим их деятельность более подробно.

Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации обладает следующими функциями [18]:

- организует подготовку документов территориального планирования, внесение в них изменений, осуществляет контроль над разработкой и реализацией документов территориального планирования;

 - организует подготовку правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар и внесение в них изменений;

- организует подготовку местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар и внесение в них изменений;

- в пределах своей компетенции осуществляет подготовку и выдает по установленной форме разрешения на строительство, реконструкцию, объектов капитального строительства на территории муниципального образования город Краснодар, а в установленных действующим законодательством Российской Федерации случаях и порядке вносит в них изменения или отменяет их;

- в пределах своей компетенции осуществляет подготовку и выдает по установленной форме разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию на территории муниципального образования город Краснодар, а в установленных действующим законодательством Российской Федерации случаях и порядке вносит в них изменения или отменяет их.

Департамент строительства администрации муниципального образования город Краснодар обладает следующими полномочиями [19]:

- координирует взаимодействие застройщиков, заказчиков, подрядчиков, разработчиков проектной документации, поставщиков строительной продукции, участвующих в реализации инвестиционных программ;

- участвует в разработке и обеспечении реализации муниципальных целевых программ по жилищному и социально-культурному строительству, развитию инженерной инфраструктуры территории муниципального образования город Краснодар, реализации приоритетных национальных проектов в жилищной сфере;

- определяет приоритеты строительных объектов, финансируемых за счет средств местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), и осуществляет контроль за целевым и эффективным использованием выделенных средств;

- совершенствует формы и методы организации строительства и реконструкции объектов промышленного, жилищного, социально-культурного и коммунального назначения, автомобильных дорог общего пользования;

- участвует в разработке и реализации муниципальных и иных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в муниципальном образовании город Краснодар;

Департаментом строительства администрации муниципального образования город Краснодар так же ведется работа в рамках реализации Федерального закона от 21.12.96 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Закона Краснодарского края от 03.06.2009 № 1748-КЗ «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае» лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, департаментом строительства администрации муниципального образования г. Краснодар было приобретено с 2013 года 416 однокомнатных благоустроенных квартир.

Основными задачами Управления по жилищным вопросам являются:

- участие в реализации национальных проектов Российской Федерации, федеральных, краевых и муниципальных целевых программ и подпрограмм в области жилищных отношений;

- участие в реализации программ по реконструкции, развитию территории муниципального образования город Краснодар и ликвидации непригодных для проживания жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- осуществление работы по переселению граждан, проживающих в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, в зонах реконструкции территории муниципального образования город Краснодар;

- осуществление муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования город Краснодар;

- осуществление функций по учету муниципального жилищного фонда.

На территории Краснодара, кроме федеральных и региональных правовых актов, действуют муниципальные правовые акты в жилищной сфере, среди которых можно выделить следующие:

- решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 года N 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар»;

- решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

- решение городской Думы Краснодара от 24.05.2007 № 24 п. 24 «Об обеспечении жилищных прав граждан при реконструкции города Краснодара»;

- постановление главы администрации Краснодарского края от 17.04.2007 № 335 «Об организации учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан и граждан отдельных категорий»;

- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 13.11.2014 № 8252 «Об утверждении муниципальной программы муниципального образования город Краснодар «Комплексное развитие муниципального образования в сфере строительства, архитектуры, развития объектов инженерной, социальной инфраструктуры, дорожного хозяйства».

Мэр Краснодара поставил задачу перед своими заместителями по максимальному участию города в 2018 году в федеральных и краевых программах, приоритетная для Краснодара федеральная программа — «Жилище». В соответствии с ней в городе завершится начатое в 2017 году строительство 8 образовательных учреждений — 5 школ и 3 детских садов.

На территории края действует долгосрочная целевая программа «Жилище», рассчитанная до конца 2020 года. Администрацией края совместно со Сбербанком запущена программа «Накопительная ипотека». Помимо этого в регионе действует ряд федеральных программ, направленных на решение жилищных проблем: переселение с Крайнего Севера, помощь молодым семьям и военным, развитие сельских территорий и т.д.[18].

Одной из самых актуальных задач в направлении социальной политики Краснодарского края является поддержка многодетных семей. Выделение земельных участков для многодетных семей ведется в муниципальном образовании город Краснодар на протяжении последних пяти лет.

В целях реализации пункта 6 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, Закона Краснодарского края от 26.12.2014 N 3085-КЗ "О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности" администрацией муниципального образования город Краснодар осуществляется комплекс работ, направленных на предоставление земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей [20].

В настоящее время действует муниципальная программа «Комплексное развитие муниципального образования в сфере строительства, архитектуры, развития объектов инженерной, социальной инфраструктуры, дорожного хозяйства». Цель программы состоит в комплексном развитии инженерной инфраструктуры и объектов благоустройства муниципального образования город Краснодар, решения проблемы развития жилищной сферы с целью создания условий, обеспечивающих доступность жилья для граждан РФ, проживающих на территории муниципального образования.

Также необходимо отметить стратегию социально-экономического развития муниципального образования город Краснодар до 2020 года, в которой указаны основные направления развития всех сфер функционирования муниципального образования. Применительно сферы жилищного строительства оценивается состояние жилищной сферы в данный момент, основные проблемы и пути их решения. Можно сказать, что стратегия является многофункциональным инструментом решения социально-экономических проблем. Прописаны различные сценарии развития, показывающие эффект от различных управленческих решений органами власти.

Первоочередными мерами для реализации целей стратегии в области строительства жилья выделены:

- формирование в рамках правил застройки города дополнительных классификационных единиц для центра города;

- разработка комплексной градостроительной документации для более крупных систем расселения (на уровне муниципального образования и смежных районов) с учётом общих принципов межмуниципальной системы расселения, регулирования рынка труда, размещения производительных сил и др.;

- внедрение в систему архитектурно-градостроительного регулирования наравне с экологическими и социально-средовых мер-регуляторов;

С стратегии указывается на то, что в Краснодаре динамично растут инвестиции в основной капитал, ввод жилья, объем подрядных работ, что свидетельствует о достаточно позитивном будущем и дальнейшем нарастании отрыва краевого центра от других районов региона.

Таким образом, система управления жилищной сферы складывается из регулирующих подразделений, а именно департаментов, управлений, системы нормативно-правовых актов и целевых программ и стратегий, которые реализуются в целях обеспечения жилья граждан, повышению комфортности проживания и так далее.

2.3 Основные проблемы развития жилищной сферы муниципального образования г. Краснодар и пути их решения

Жилищная проблема в Краснодаре одна из самых острых и значимых, а это является сдерживающим фактором в развитии муниципалитета. Сокращение продаж в 2016 году, позволяет предположить, что потенциал рынка в значительной мере может быть исчерпан, а период экстенсивного освоения рынка завершен [21]. В целом по городу в очереди на улучшение жилищных условий в 2016 г. состояло 23,9 тыс. семей.

Для дальнейшего развития жилищной сферы необходимо выделить и решить ряд проблем, а именно:

1. незаконное строительство и неэффективность системы регулирования жилищного строительства;

Незаконно возведенные объекты создают серьезную проблему как для города, как для края в целом,. Так, в течение 2015-2016 года суды Кубани приняли решение о сносе 1,7 тыс. самостроев в регионе. В случае, если объекты были построены с нарушениями, не соответствовали генеральному плану, то в эксплуатацию по решению суда они не вводились.

Специально для решения данной проблемы и того, чтобы обезопасить людей от покупки недвижимости в таких домах ведется Чёрный список застройщиков Краснодара. Здесь перечислены земельные участки, на которых возведены либо возводятся застройщиками многоквартирные жилые дома без разрешительной документации, либо с отклонениями от параметров выданного разрешения на строительство. Как следствие, борьба с нелегальными и неблагонадежными компаниями, ведущими деятельность с нарушением закона или не исполняющими его в необходимом объеме и своевременно заявленные в договорах обязательства перед инвесторами, а также снос незаконных построек, сказались на количестве новых жилых объектов Краснодара.

Стоит отметить, что на 50% сократилась выдача разрешений на строительство в 2017 году по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Нестабильным, неизвестным компаниям, тем, в числе учредителей которых есть лица, связанные с проблемными стройками, разрешения на строительства не выдаются.

Изменение законодательства о долевом строительстве, по мнению органов власти, поможет решить данную проблему. С 1 марта 2016 года произошло вступление в силу изменений в закон, регулирующий участие в долевом строительстве. Поправки обязывают строительные компании, привлекающие средства дольщиков, увеличить размер собственного капитала до 5 % от стоимости строительства или до 1 млрд. руб., предусматривают увеличение информационной открытости строительных компаний и формирование единого реестра девелоперов, а также запуск новой схемы обеспечения прав дольщиков — размещение средств граждан-соинвесторов в банках на период до завершения строительства.

1. недостаточное количество социальных объектов, зеленых насаждений, парковочных мест;

В связи с хаотичным массовым строительством жилья, перенаселением города, возникла острая проблема с нехваткой школ, детских садов, поликлиник, а также зеленых насаждений.

Поэтому в настоящее время на территории муниципального образования город Краснодар актуальна не точечная застройка территории, а комплексная застройка с инфраструктурой, объектами быта, детскими и спортивными площадками, благоустроенной внутридомовой территорией и.т.д. Однако, обязанность возводить инфраструктурные объекты коснется только новых проектов и увеличит стоимость возводимого в них жилья на старте продаж на 10–30 %. Такая ситуация, складывающаяся на рынке недвижимости, требует от застройщиков искать новые подходы и возможности решения поставленных задач.

Примерами вышеуказанной комплексной застройки могут служить: микрорайон «Московский» по ул. Зиповской, 37 (застройщики ООО «ОБД-Инвест», ООО «Мастерстрой»), ЖК по ул. Восточно-Кругликовской (застройщик ЗАО «Кубанская марка»), ЖК «Панорама» и ЖК «Губернский» (застройщик ЮгСтройИнвест Кубань») и другие.

Данный подход позволит решить проблему обеспечения социальными объектами многие микрорайоны, а также создать комфортные условия для жизни граждан

1. отсутствие резервов энергетических мощностей для реализации программ развития отрасли;

Бурный рост энергетических нагрузок, на 15-18% в год, обусловлен не только широким применением населением мощного бытового электрооборудования, но и большим количеством вновь присоединяемых потребителей. Поэтому действующие мощности энергосистемы не выдерживают и происходят частые отключения электричества в различных частях города, особенно в летний и зимний период.

Несмотря на принятые меры ОАО «Кубаньэнерго» меры по реконструкции действующих подстанций и строительству новых, дефицит мощности будет неуклонно нарастать.

Для эффективного и быстрого решения данной проблемы необходимо осуществить следующие мероприятия:

- в кратчайшие сроки ОАО «НЭСК» разработать и утвердить на городской Думе инвестиционную программу развития муниципальных электрических сетей и сооружений.

- администрации муниципального образования город Краснодар заключить договора с ОАО «Кубаньэнерго» и ОАО «НЭСК» на создание новых электрических мощностей с передачей городу права распределения этих мощностей для первоочередных объектов;

- рассмотреть целесообразность и сроки строительства новых источников электроснабжения с учетом поступивших предложений от компании «Энергогенерация» и «МежрегионГазэнерго» по строительству альтернативных источников энергетики – ТЭЦ и когенерационных комплексов;

- усовершенствовать процедуру отвода земельных участков под строи-тельство новых объектов, с учетом соблюдения баланса их нагрузок и мощностей на предприятиях коммунальной, и энергетической систем города;

1. высокий уровень миграции населения;

по мнению городских властей, одним из главных дестабилизирующих строительную отрасль факторов является массовый наплыв мигрантов. по генеральному плану показатель ежегодного роста в столице региона составляет 15 тыс. человек. В реальности в год прибывает от 150 до 200 тыс. человек. Это как раз та база потребителей, которая приобретает жилье и создает определенный спрос.

1. отсутствие в центре города земельных участков под жилищное строительство. обеспеченных необходимыми коммуникациями;

Для этого администрация ввела запрет на строительство высотных зданий в центре города. Основное строительство жилья в настоящий момент ведется в основном в спальных районах и пригороде.

Можно сделать вывод, что решение указанных проблем поможет обезопасить граждан от покупки жилья в незаконно построенных объектах, создать современные комфортные условия для проживания населения с зелеными зонами, детскими и спортивными площадками, социальными объектами . Самое сложное будет решить вопрос с миграцией населения из других регионов, поскольку в случае «перенаселения» города, указанные проблемы могут только ухудшиться.

Заключение

Цель курсовой работы состояла в исследовании проблем развития сферы жилищного строительства муниципального образования г. Краснодар и разработке путей их решения.

Жилищная сфера включает строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищное строительство важный и динамично развивающийся сектор экономики Краснодарского края и города Краснодара. Главный вопрос состоит в необходимости к переходу новому качеству роста объемов строительства. Наиболее привлекательным направлением развития строительного сектора Краснодара является интенсивное, основанное на передовых технологиях строительства, использование строительного потенциала, которое обеспечит возможность снижения издержек, рост качества жилья. При строительстве жилья застройщики обязаны уделять внимание также и социальным объектам, зеленым зонам, детским площадкам. Как мы видим, город движется в этом направлении правильно и те площадки, где применен комплексный подход пользуется большим спросом, иногда и в ущерб доступности такого жилья.

Как мы видим, отрасль жилищного строительства тесно связана и с другими сферами. Заметна большая взаимосвязь с промышленностью, финансовым сектором. Благодаря развитию строительства улучшается инвестиционная привлекательность города, его имидж. Жилищная сфера влияет на многие важные статистические показатели, например такие, как демография, занятость, рождаемость.

Система управления жилищной сферы складывается из регулирующих подразделений, а именно департаментов, управлений, системы нормативно-правовых актов и целевых программ и стратегий, которые реализуются в целях обеспечения жилья граждан, повышению комфортности проживания и так далее.

Основой развития жилищного строительства можно считать нормативно-правовую базу, которую можно разделить на 3 уровня: федеральную, региональную и местную. Административно-правовое регулирование на местном уровне включает в себе издание строительных норм и правил, правил содержания жилищного фонда, осуществление лицензирования работ по разработке проектной документации, архитектурной деятельности , выдачу разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных объектов, а также осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель при осуществлении строительства.

 Наибольшая нагрузка в решении различных вопросов и проблем в жилищной сфере ложится на органы местного самоуправления. Одной из главных задач муниципальных органов власти является реализация жилищной политики. Муниципальная жилищная политика представляет собой совокупность систематически принимаемых решений и мероприятий с целью удовлетворения потребностей населения в жилье. В каждом муниципальном образовании должны быть установлены муниципальные нормативы жилищной обеспеченности, учитывающие местные условия.

Органы власти в своей деятельности должны использовать различные инструменты развития жилищной сферы, как для населения, так и для застройщиков. Немаловажным является обеспечение органами местной власти доступности приобретаемой недвижимости, введение дополнительных целевых программ по поддержке особенно тех категорий граждан, которые неспособны приобрести жилье самостоятельно, например, инвалиды, малоимущие, работники некоторых отраслей бюджетной сферы, молодые семьи.

На сегодняшний день, когда жилье строится в основном за счет внебюджетных средств и значительная его часть поступает в частную собственность, требования к жилым домам в большей степени формируется его потребителями и инвесторами. На первый план выходят функциональные удобства и комфортность проживания, учет природно-климатических, экономических особенностей муниципального образования, эстетические и экологические требования. В современных условиях комфортность жилья определяется благоустройством жилого помещения и комфортностью среды.

Особое значение для рынка жилья имеет его местоположение. Покупатель жилья приобретает также с ним набор характеристик местности:

- доступность к рабочим местам, магазинам, местам развлечений;

- обеспеченность общественными услугами - школами, детскими садами, другой инфраструктурой;

- качество окружающей среды: показатели состояния воздуха, воды;

- ландшафтный дизайн, зрительные характеристики домов;

В Краснодаре, наряду с массовым и иногда хаотичным строительством жилья, существует и проблемы в строительной сфере. Так, можно выделить незаконное строительство, недостаточное количество социальных объектов (школ, детских садов, поликлиник), большое количество обманутых дольщиков, недостаток мощностей энергосистем, а также большой приток людей из других регионов, что увеличивает спрос и усложняет только ситуацию.

Необходимо выделить основные пути решения проблем жилищной сферы [22]:

- поиск и привлечение различных источников финансирования строительства и реконструкции жилья, а также капитального ремонта (подготовка и реализация государственных и муниципальных жилищных программ и проектов, привлечение инвесторов, строительных компаний, предприятий и организаций);

- обеспечение жильем широких слоев населения (оказание реальной помощи населению в приобретении жилья, создание хороших условий для развития рынка жилья и жилищных услуг по эксплуатации жилищного фонда, развития системы жилищного кредитования, в том числе ипотеки);

- усовершенствование архитектурно-планировочных и строительных подходов к формированию благоприятной жилой среды (развитие качественной и комплексной застройки, включающей благоустройство территории, переход от типовых проектов к индивидуальным);

- совершенствование качества эксплуатации жилищного фонда (существенное улучшение качества реконструкции и ремонта жилищного фонда, экономия энергоресурсов, повышения качества жилищно-коммунальных услуг);

В 2017 департаментом архитектуры и градостроительства МО г. Краснодар сократилось количество выданных разрешений на строительство на 50% , так как застройщиков обязали вести комплексную застройку, а это стоит дополнительных инвестиций и финансовых средств.

В настоящее время действует муниципальная программа «Комплексное развитие муниципального образования в сфере строительства, архитектуры, развития объектов инженерной, социальной инфраструктуры, дорожного хозяйства». Суть ее состоит в том, что при строительстве жилья уделяется внимание и социальным объектам, зеленым зонам, спортивным площадкам. Что создает современные, комфортные условия для жизни горожан.

Для того, чтобы обезопасить горожан от покупки жилья в незаконных строениях появился Черный список застройщиков Краснодара.

Можно сделать вывод, что решение жилищной проблемы является одним из приоритетов социально-экономического развития города. Краснодар ежегодно занимает лидирующие позиции во всевозможных рейтингах, как самого благополучного, комфортного для проживания, обустроенного города. А это значит, что город в своем развитии движется в правильном направлении.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бузырев, В.В. Экономика жилищной сферы/ В.В. Бузырев, В.С. Чекалин. - М., Инфра-М, 2001.
2. Поляковский Г. Жилищная экономика / Г. Поляковский. - М.: Дело, 2009.- c.345.
3. Черняк, И.В. Экономика города: учебное пособие / И.В. Черняк. -М.:КНОРУС,2012. – с.368.
4. Морозова, Т.Г. Городское хозяйство: Учеб. Пособие / Т.Г. Морозова, Н.В. Иванова, В.Э. Комов, Т.Ф. Сорокина, В.А. Тупчиенко. - М.: ИНФРА-М,2010. – c.361.
5. Сикачев, А.В. Сущность понятия «жилищная политика» / А.В. Сикачев // Жилищное строительство. - 1994. № 2. С. 8.
6. Гринев, В.П. Правовое регулирование градостроительной деятельности / В.П. Гринев. - М.: Гросс Медиа, 2014.- с.223.
7. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/> (Дата обращения 11.01.2018).
8. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/> (Дата обращения 11.01.2018).
9. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства" [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/> (Дата обращения 11.01.2018).
10. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. – Режим доступа:

<http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/> (Дата обращения 11.01.2018).

1. Высоковский, А.В. Тенденции функционирования рынка жилья и земли в российских городах / А.В. Высоковский // Вопросы экономики. -2001. №10. с.101-111.
2. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 (ред. от 30.12.2017) "О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/> (Дата обращения 11.01.2018).
3. Куликов, А. Г. Деньги, кредит, банки: учебник / А.Г. Куликов.- М.:Кнорус. 2009. Гл. 13. с.94.
4. Куликов, А. Г. Ипотека и жилищный вопрос в России / А.Г. Куликов // Деньги и кредит. - 2010. № 11. с.163.
5. Совмен, Ш.Д. Жилищный фонд Краснодарского края 2006-2011г. / Ш.Д. Совмен // Статистический сборник. - Краснодар, 2012. - 250 с.
6. Рынок жилой недвижимости Краснодара [Электронный ресурс] //общие положения и статистика. - Режим доступа: <http://vesco-consulting.ru/article/rynok-zhiloj-nedvizhimosti-krasnodara-avgust-2015-g-obshhie-polozheniya-i-statistika>
7. Шеина С. Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: Монография / С.Г. Шеина. — Ростов-на-Дону: РГСУ, 2008. — 196 c.
8. Положение о департаменте архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.- Режим доступа: http://krd.ru/podrazdeleniya/administratsii-krasnodara/departament-arkhitektury-i-gradostroitelstva/ (дата обращения: 11.01.2018)
9. Положение о департаменте строительства муниципального образования город Краснодар [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.- Режим доступа: <http://krd.ru/departament-stroitelstva/> (дата обращения: 11.01.2018)
10. «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» на Кубани. Программы Краснодарского края [Электронный ресурс] // Официальный сайт управления экономики и целевых программ Краснодарского края. Режим доступа: http://www.uesp.krasnodar.ru (Дата обращения: 01.09.2015).
11. Ясин, Е.В. Жилищная проблема - узловой пункт экономических реформ./ Е.В. Ясин // Вопросы экономики. -2004 -№7 -с.4-7.
12. Долаева, З. Н., Биджиева Ф. К. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения / З.Н. Долаева, Ф.К. Биджиева [Электронный ресурс] // Молодой ученый. - 2014. №21. С. 298-300.-Режим доступа: https://moluch.ru/archive/80/14421/ (дата обращения: 11.01.2018).