

***Рынок жилья и  
жилищных услуг:  
основные проблемы и  
пути развития.***

В России проблема жилья была и остается довольно острой.

Отчасти это обусловлено климатом страны, где возможны только капитальные постройки с мощной теплоизоляцией, поэтому весьма высокой себестоимостью жилья.

Другой причиной является стремительная урбанизация страны в начале XX века.

Переход России к рыночной экономике породил еще большее количество проблем.

Если раньше большинство нуждающихся семей рассчитывала в основном на бесплатное получение жилья, то сегодня семьи во все большей степени переходят к рыночным способам решения своей жилищной проблемы.

*Жилье* – это такой стандартный продукт труда и условие жизнеобеспечения, который позволяет пространственно зафиксировать положение человека, удовлетворяя личные и групповые общественно-необходимые потребности существования, обеспечивая соответствующий уровень благосостояния.

*Потребительная стоимость*  
*жилья* определяется тем, что  
жилье удовлетворяет потребности  
человека и может быть  
определена в зависимости от  
оценки самого жилья, оценки  
дома (строения), оценки  
жилищно-коммунальных услуг,  
привлекательности территории,  
района, города, транспортных и  
иных коммуникаций.

*Стоимость товара*  
*«жилье»* определяется  
по затраченному  
общественно-  
необходимому труду и  
материально-  
вещественными  
ценностями.

## **Жилье как товар**

Государство, присоединившееся к нормам международного права, принимает на себя ответственность и обязанность удовлетворять минимальные требования по обеспечению жильем.

В соответствии с Конституцией РФ, имеется четко направленная государственная политика, согласно которой с целью удовлетворения жилищных потребностей людей, осуществляется переход от системы преимущественно государственной монополии на жилье к системе множественности форм собственности на жилье.

*Рынок жилья* – это совокупность экономических отношений, которые складываются в сфере обмена по поводу реализации и купли жилья, характеризующегося своей технической сложностью и тесной связью с рынком земли.

*Характерные особенности*, отличающих  
жилье от других товаров:

жилье неоднородно;

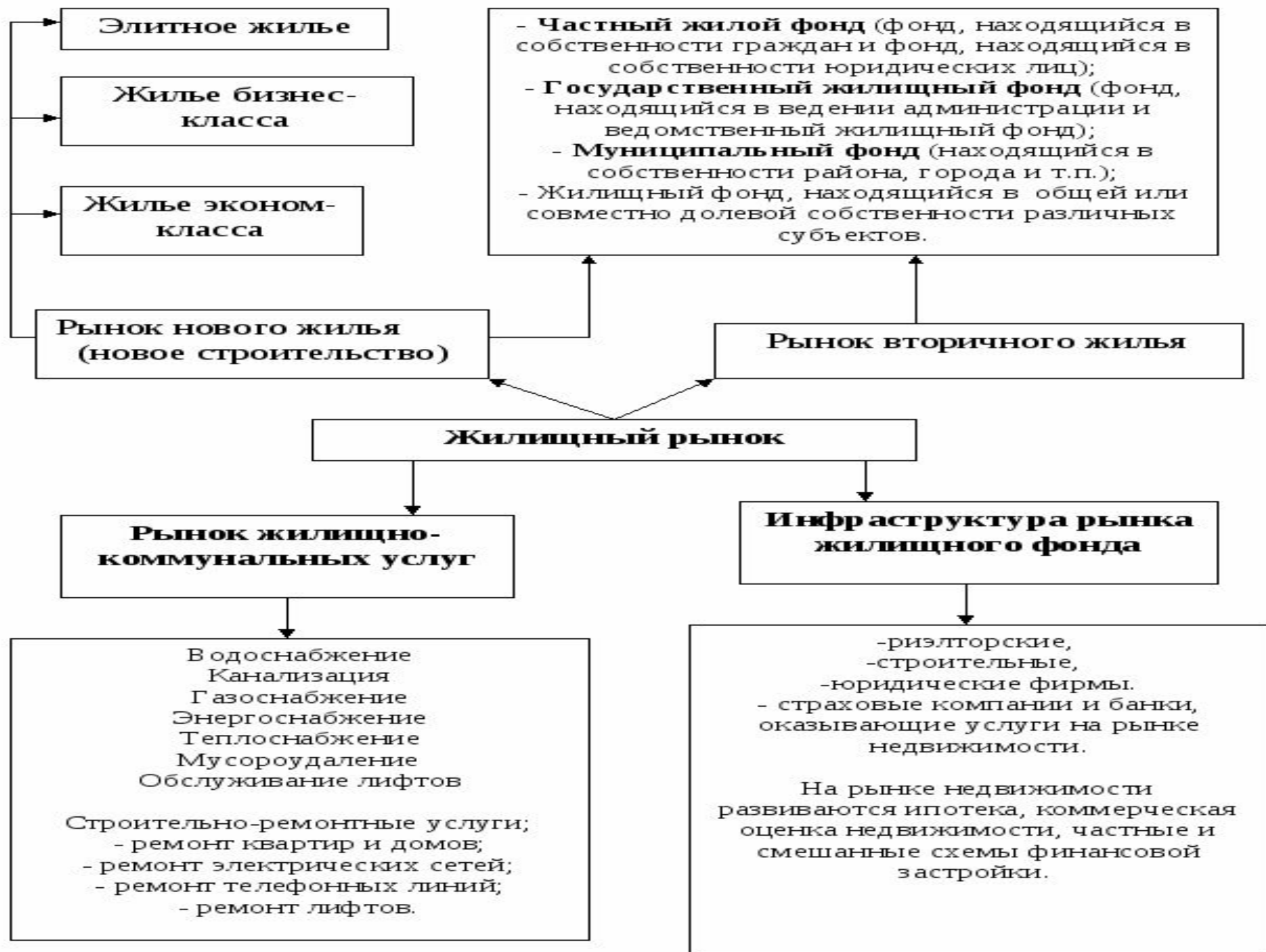
жилье является недвижимостью;

жилье – это товар массового потребления,  
долговечного пользования;

обладает высокими издержками  
приобретения;

высокие издержки переезда.





Рынок жилья можно рассматривать как диалектическую взаимосвязь двух составляющих: рынка жилищного фонда и рынка жилищных услуг, которые тесно взаимосвязаны и оказывают сильное влияние на развитие друг друга.

1) Согласно социологическим исследованиям, 61% семей (31 млн. семей) желает улучшить свои жилищные условия, однако в очереди находится около 4,5 млн. семей.

## **Особенности современного рынка жилья в России**

Кто в России может претендовать на бесплатное жильё от государства?

По законодательству у РФ существует минимум шесть категорий граждан, имеющих право получить жильё за счёт государства.

# **1 категория — Попадающие под категорию малоимущие.**

Признаётся, что семье требуется собственное жилое помещение, при следующих причинах:

Закон устанавливает определённый период времени, и, если за этот срок доходы семьи и их имущество суммарно не дают возможности приобрести квартиру, указанной в законодательстве площади, то эти люди претендуют на социальное жильё;

Если в квартире прописано и проживает такое число граждан, что на каждого приходится меньше квадратных метров, чем предписано законом;

Сумма жилых квадратов, принадлежащих человеку или арендуемых им, не превышают установленной законом нормы;

Если за 5 лет перед составлением заявления на получение гос. квартиры в собственность, гражданин не ухудшал жилищных условий.

## **2 категория — Государственные и военные служащие.**

Однако не все военнослужащие попадают в категорию нуждающихся.

Во-первых, у них не должно быть собственных жилых площадей,

во-вторых, выслуга перед государством должна быть около 10-20 лет.

К категории государственных служащих относят такие профессии, как спасатели МЧС, прокуроры, судьи и другие.

**3 категория — Владеющие служебными квартирами**

**4 категория — Многодетные семьи**

Граждане в этой категории должны соответствовать одному (или нескольким) из следующих пунктов:

- относиться к категории малоимущих;
- иметь на данный момент на одного человека не больше десяти квадратных метров жилой площади;
- проживать в аварийном или ветхом жилищном фонде.

**5 категория — Проживающие в аварийном и ветхом жилом фонде.**

**6 категория — Люди, подверженные тяжелым хроническим заболеваниям**



2 ) В целом каждый пятый россиянин (21%) в качестве улучшения жилищных условий готов рассмотреть аренду того или иного типа жилья (в т. ч. 7% - как долговременную меру).

## **Особенности современного рынка жилья в России**

***Жилищно-коммунальное хозяйство*** – это самостоятельная сфера в системе народного хозяйства, основной целью функционирования которой является удовлетворение потребностей населения и предприятий в услугах, обеспечивающих нормальные условия жизни и работы населения и предприятий, расположенных на территории населенного пункта путем развития, эксплуатации и содержания его технического, инженерного оборудования и других видов благоустройства.

Для жилищно-коммунальных услуг характерны следующие черты:

Во-первых, принадлежность к группе жизнеобеспечения;

Во-вторых, социальная значимость;

В-третьих, низкая заменяемость другими услугами.

# УСЛУГИ ЖКХ

## ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

Содержание  
жилья

Вывоз  
твердых бы-  
товых отходов  
(ТБО)

## КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Водоснабжение и  
водоотведение

Горячее  
водоснабжение  
(ГВС)

Теплоснабжение

Газоснабжение

Электроснабже-  
ние

Утилизация  
(захоронение)  
ТБО

К субъектам ЖКХ относятся

производитель,

управляющая компания,

потребитель жилищно-коммунальных услуг.

Жилищно-коммунальная сфера является источником социально-экономической напряженности в России по причинам:

**Во-первых**, существует экономическая зависимость регионов, муниципальных образований от природно-климатических условий, их отдаленность от рынков сырья.

**Во-вторых**, следующей причиной является то, что затратный механизм ценообразования в ЖКХ соседствует с бедностью основной массы населения.

**Третья причина** кризисного состояния ЖКХ связана с недостатками процесса формирования конкурентной среды и договорных отношений между субъектами ЖКХ и муниципального образования;

**Четвертая причина** – это сильнейшая зависимость ЖКХ от тарифной политики естественных монополистов.

# Основные проблемы в ЖКХ:

- Тарифы.
- Качество и объём услуг.
- Неконтролируемость предприятий жилищно-коммунальной отрасли.
- Износ жилищных фондов.

## Ключевые пути решения проблем в сфере ЖКХ в России:

### 1) Государственный контроль.

Необходимо:

пересмотр системы тарифообразования – максимальная простота и ориентированность на население;

введение правовой ответственности за недобросовестную деятельность организаций ЖКХ, участие в коррупционных схемах, создания фиктивных ТСЖ и т.д.;

установление государственного контроля за качеством услуг, предоставляемых населению;

ликвидация монополий на рынке организаций ЖКХ, создание и поддержание конкурентной среды.



## Ключевые пути решения проблем в сфере ЖКХ в России:

- 2) **Модернизация коммунальной инфраструктуры.** Полное обновление систем коммуникаций повысит эффективность работы. Для снижения энергопотерь необходимо установить систему энергосбережения в многоквартирных домах, и усовершенствовать приборы учёта.
- 3) **Создание новых жилищных фондов.** Строительство новых домов необходимо для расселения ветхого и аварийного жилья.
- 4) **Общественный контроль.** Создание общественных организаций для осуществления контроля за проведением капитального ремонта, оценки качества и стоимости работ, запрашивания конкретных услуг (расширение парковки, детских площадок, озеленения и т.п.).

# Рейтинг вопросов в жилищно-коммунальном хозяйстве

В таблице приводится рейтинг проблем жилищно-коммунального хозяйства в России (по данным опроса второй половины 2016 года).

Непрозрачность тарифов	23%
Качество работы управляющих организаций	19%
Капитальный ремонт	13%
Состояние многоквартирных домов	12%
Качество предоставляемых услуг	7%
Обустройство прилегающей территории	4%
Проблемы с приборами учёта	3%
Бездействие уполномоченных органов	1,5%
Аварийное жильё	1,5%
Иные	16%

В сфере жилищного обслуживания накопилось действительно много серьёзных проблем в ЖКХ и пути решения всегда найдутся.

Проведение государством жёстких радикальных реформ в данной сфере и последовательное претворение их в жизнь под непрерывным общественным контролем способно изменить динамику в положительную сторону.

СПАСИБО  
ЗА  
ВНИМАНИЕ!