

МУХАТДИНОВА А. В.

**ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ**

Аннотация. В статье рассматриваются экономико-географические аспекты жилищного строительства в Республике Мордовия с акцентом на правовые и управленческие механизмы реализации жилищной политики. Отражены основные показатели жилищных условий населения Республики Мордовия в настоящее время, состояние жилищного фонда. Проведен анализ обеспеченности населения жильем в регионах Приволжского Федерального округа.

Ключевые слова: Республика Мордовия, жилищное строительство, жилье, обеспеченность жильем, жилищный фонд, жилищная политика.

MUKHATDINOVA A. V.

**ECONOMIC AND GEOGRAPHICAL ASPECTS OF HOUSING
IN MORDOVIA REPUBLIC**

Abstract. The article considers the economic and geographical aspects of housing construction in Mordovia Republic. The study focuses on the legal and administrative mechanisms of housing policy implementation. Particularly, the author analyzes the current housing conditions and housing per capita in Mordovia Republic and Volga Federal District.

Keywords: Mordovia Republic, housing construction, housing, housing per capita, available housing, housing policy.

Жилищное строительство как часть строительного комплекса, выделяется в особую подсистему, для которой свойственны свои внутренние и внешние факторы развития.

В экономической литературе появился термин «жилищная сфера», который представляет собой одну из важнейших составных частей экономики страны, включающую строительство и реконструкцию жилья, сооружение элементов инженерной и социальной инфраструктуры, а также управление жилищным фондом, его содержание, ремонт и снос.

Механизм функционирования жилищного строительства определяется зависимостью таких его основных параметров, как стоимость жилищных услуг (выражаемая через квартирную плату, плату за наем), цена жилья, его благоустройство, площадь жилья, приходящаяся на 1 жителя, объемы строительства жилья и наличный жилищный фонд.

Наличие возможности улучшить жилищные условия – важный показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности государства.

Актуальность данного вопроса обусловлена тем, что в иерархии жизненных потребностей людей жилище находилось и по сей день находится на одном из первых мест, ведь жилье является средством первой необходимости жизни людей и имеет высокую социальную значимость.

Для повышения обеспеченности населения жильем государство использует различные механизмы реализации жилищной политики, такие как:

- очередь на улучшение жилищных условий;
- жилищные субсидии очередникам;
- предоставления жилья льготным категориям граждан;
- ипотечное жилищное кредитование;
- жилищные строительные кооперативы [4].

Субъекты федерации, как правило, имеют собственные законодательные акты по вопросам жилищной политики. Республика Мордовия не является исключением, поэтому существует перечень документов, которые регламентируют жилищную политику в республике:

- Конституция Республики Мордовия;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»;
- Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № Ю50 (ред. от 20.07.2012) «О федеральной целевой программе "Жилище" на 2011-2015 годы» [3];
- Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий»;
- Закон Республики Мордовия от 1 июля 2005 года № 57-3 «О правовом регулировании жилищных отношений в Республике Мордовия»;
- Закон Республики Мордовия от 24 декабря 2010 года № 104-3 «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»⁴
- Закон Республики Мордовия от 8 августа 2013 г. N 52-3 «О регулировании отношений в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Мордовия».

В результате принятия этих документов законодательство страны внесло ясность в вопросы жилищной политики, вследствие чего на основании этого можно сделать вывод, что нормативно-правовое обеспечение жилищной политики будет крепнуть и совершенствоваться с каждым годом.

Об эффективности всех этих законов может говорить статистика обеспеченности граждан жильем. В таблице 1 представлены основные показатели, характеризующие количество квадратных метров жилья на одного человека и общее количество квартир.

Таблица 1

Основные показатели жилищных условий населения Республики Мордовия
в 2009-2012 гг. [1]

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013
Площадь жилья, приходящаяся в среднем на 1 жителя, кв. м.	23,9	24,0	24,3	25,0	25,5
в том числе:					
в городской местности	22,0	22,3	22,6	23,2	23,6
в сельской местности	26,8	26,6	26,8	28,0	28,8
Число квартир – всего, тыс.	388,4	391,3	393,2	399,8	379,6
в том числе:					
Однокомнатных	106,2	107,7	109,0	112,3	106,2
Двухкомнатных	171,7	172,5	173,3	174,7	156,2
Трехкомнатных	90,0	90,4	90,9	91,6	96,8
Четырехкомнатных и более	20,5	20,7	20,0	21,2	20,4

Таким образом, согласно представленным данным, состояние сферы жилья в республике не является критичным, и претерпевает все новые количественные и качественные изменения. Что касается одного из основных показателей состояния жилищной сферы – количества кв. метров жилой площади в расчете на одного человека – то он немногим больше показателя по всей Российской Федерации (23,8 кв. м./чел.) [2].

Однако, это средние данные, а значит, что некоторые категории граждан обладают относительно высоким показателем жилищной обеспеченности, а другие, наоборот – страдают от нехватки жилой площади.

Для сравнения положения жилищной сферы Республики Мордовия с другими регионами, приведена таблица 2, которая отражает количество квадратных метров, приходящееся на одного человека в целом по РФ и регионам ПФО с 2011 по 2013 гг.

Как видно из таблицы, Республика Мордовия уже на протяжении трех лет находится практически на одном уровне с Саратовской, Пензенской и Нижегородской областями, что

объясняется малой площадью республики по отношению к другим субъектам ПФО и динамичным наращиванием объемов ввода жилья с каждым годом.

Таблица 2

Обеспеченность населения жильем (кв. м. на человека) по РФ и регионам ПФО [1]

Регион	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Российская Федерация	23,0	23,4	23,8
Приволжский федеральный округ	23,2	23,6	24,0
Саратовская область	25,7	26,1	26,5
Пензенская область	24,8	25,4	25,8
Республика Мордовия	24,5	25,0	25,5
Нижегородская область	24,4	24,8	25,1
Чувашская Республика	23,8	24,3	24,8
Ульяновская область	23,6	24,1	24,7
Республика Татарстан	23,3	23,7	24,2
Кировская область	23,2	23,6	24,0
Республика Марий Эл	22,7	23,2	23,5
Оренбургская область	22,7	23,1	23,4
Самарская область	22,6	22,9	23,4
Республика Башкортостан	22,0	22,6	23,1
Пермский край	21,8	22,1	22,4
Удмуртская Республика	20,3	20,6	20,9

На рисунке 1 представлен рост жилищного фонда Республики Мордовия с 2006 г. по 2013 г. [1].

Исходя из данных, представленных на рисунке 1, можно сделать вывод, что в Республике Мордовия прослеживается положительная динамика развития жилищного фонда, что свидетельствует о положительных действиях в сфере жилищной политики.

Рисунки 2, 3 и 4 отражают структуру жилищного фонда Республики Мордовия по различным формам собственности по данным 2013 г. [1].

По данным, показанным на рисунках, можно сделать вывод, что преобладающей формой собственности является частная, как в городском жилищном фонде, так и в сельском, что соответствует общероссийским показателям.

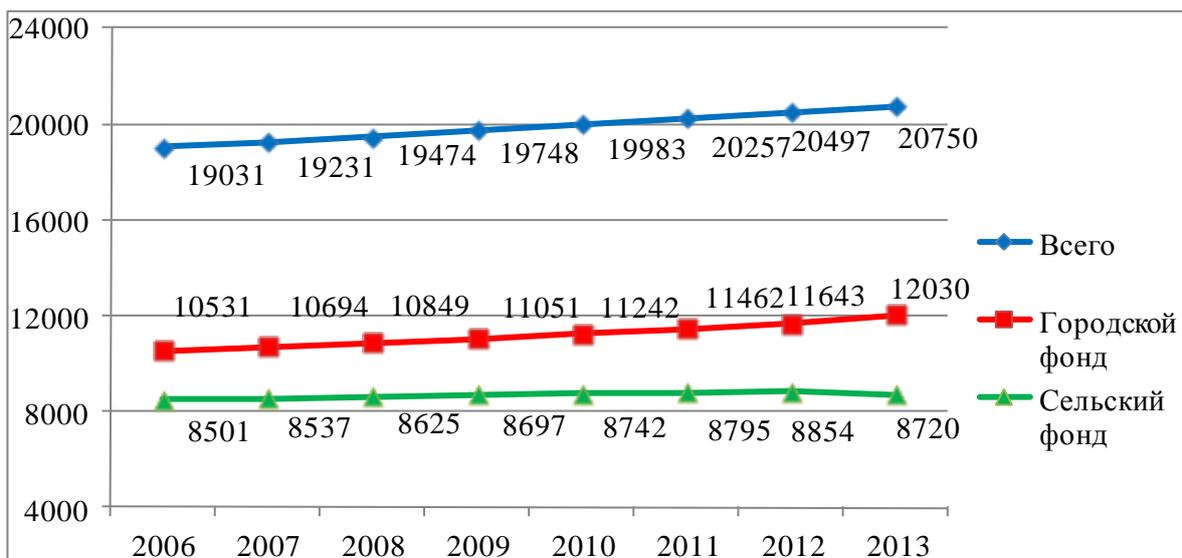


Рис. 1. Состояние жилищного фонда Республики Мордовия (тыс. кв. м.).

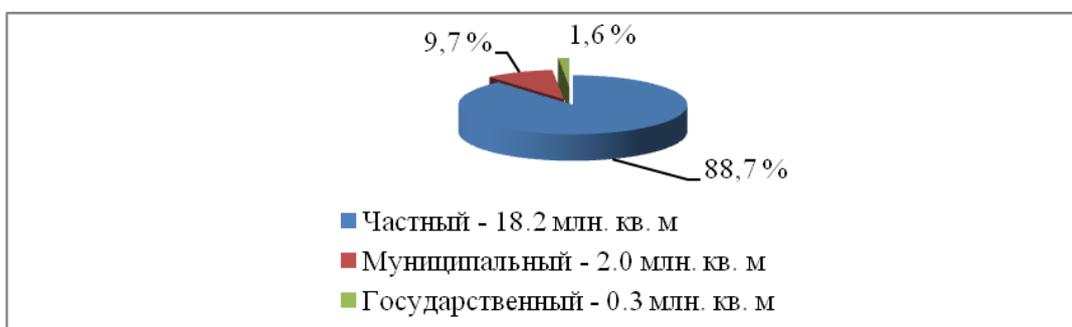


Рис. 2. Структура жилищного фонда РМ по формам собственности.

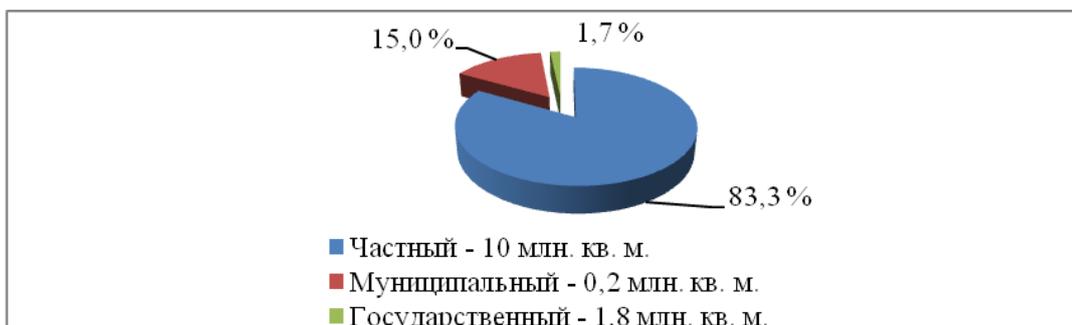


Рис. 3. Структура городского жилищного фонда.



Рис. 4. Структура сельского жилищного фонда.

С 1995 г. решение жилищной проблемы и расширение масштабов строительства жилья в Республике Мордовия являются приоритетными задачами органов государственной власти, органов местного самоуправления, предприятий и организаций всех форм собственности. В указанный период реализовывались республиканские целевые программы «Свой дом» и «Жилище» на 2006-2010 гг.

Республиканская целевая программа «Жилище» получила продолжение Постановлением Правительства Республики Мордовия от 13 декабря 2010 г. N 487 «Об утверждении Республиканской целевой программы "Жилище" на 2011-2015 годы» [3].

Разработка Программы обусловлена необходимостью введения упрощенного порядка предоставления земельных участков под малоэтажное жилищное строительство; окончания разработки документов территориального планирования; стимулирования частной инициативы граждан; формирования условий для создания жилищных некоммерческих объединений граждан, в том числе жилищно-строительных кооперативов; развития местной строительной индустрии и промышленности строительных материалов; реализации проектов по обеспечению земельных участков коммунальной и транспортной инфраструктурой в целях жилищного строительства; осуществления мероприятий по обеспечению жильем семей, имеющих право воспользоваться средствами материнского (семейного) капитала в целях улучшения жилищных условий с использованием ипотечного кредитования [4].

Одна из основных компаний по ипотечному кредитованию населения является ОАО «Мордовская ипотечная корпорация», которая представлена на рынке жилья с 2001 г. Основная цель создания этой компании – улучшение жилищных условий граждан социальных категорий с помощью ипотечного кредитования и как следствие развитие жилищной сферы в Республике Мордовия.

Также основными компаниями-застройщиками в Республике Мордовия являются: ОАО «Саранскстройинвест», ОАО «Саранский ДСК», ООО «СДС-Управление строительства», ЗАО РФСК «Домострой», ОАО «Трест Мордовпромстрой», ОАО СП «Мордовстрой», ООО ПФ «Жилкоммунстрой».

Таким образом, состояние жилищной сферы показывает, что нерешенность проблемы жилья требует теоретико-методической разработки и реализации не существовавшей до сих пор научно обоснованной региональной жилищно-строительной политики – важнейшего направления региональной социально-экономической политики, которая может и должна играть ключевую роль как в развитии экономики регионов, так и в решении стратегических задач социального развития.

ЛИТЕРАТУРА

1. Мордовия: Стат. ежегодник. – Саранск: Мордовиястат, 2014. – 463 с.
2. Российский статистический ежегодник. 2013: Стат. сб. – М.: Росстат, 2013. – 717 с.
3. Республиканская целевая программа «Жилище» Республики Мордовия на 2011-2015 гг.
4. Спиридонова К. А. Формирование рынка арендного жилья как способ решения жилищной проблемы в России // Вестник Поволжской академии государственной службы. – 2011. – № 4. – С. 56-62.