

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

*Аннотация.* В статье рассмотрены современные подходы к определению термина «жилищная политика».

*Ключевые слова:* жилищная политика, реализация, исторический аспект, административная школа.

*Annotation.* The article considers modern approaches to the definition of the term "housing policy"

*Keywords:* housing policy, the implementation, the historical aspect of the administrative school.

На данном этапе экономического развития многие страны изменяют подход к государственной политике. Создаются и применяются на практике мероприятия по стимулированию инновационного жилищного строительства для лиц, имеющих средний достаток и для тех, кто социально незащищен.

Рассмотрим в историческом контексте развитие жилищной политики государства.

Первые теории, касающиеся жилищного вопроса, возникли в XIX столетии – это административная и неоманчестерская. Первая школа была сконцентрирована на проблеме предложения, вторая – на проблеме спроса [7].

Согласно первой теории, городское землевладение носит монопольный характер. Самым известным сторонником данной теории был профессор А.

Вагнер. Он активно противопоставлял городские земельные отношения всем остальным.

Представители были убеждены, что неправильная работа частной собственности является истинной и главной причиной жилищного вопроса. Частная собственность как раз-таки делает домовладельца на земельном рынке монополистом. Поэтому сторонники школы предложили два варианта административного вмешательства для ограничения монопольного влияния:

- 1) необходимо ограничить застраиваемость владений;
- 2) необходимо согласовывать застройку каждого отдельно взятого участка с условиями застраиваемости территории города. Это мероприятие станет решением по ограничению монопольного влияния, так как причиной данного вмешательства стали такие застройки, которые нарушают нормальное строительное городское развитие [6].

Административная школа в своем развитии проходит два этапа:

- 1) старое направление, или строительное;
- 2) молодое или экономическое.

На первом этапе административной школы была создана градостроительная наука. К двадцатому веку основную роль в науке и практике создания городов стали играть принципы социальной политики. Постепенно на первый план выходят экономические и юридические вопросы. Отсюда следует, что административная школа постепенно переходит на второй этап развития – экономический.

В конце XIX века возникает новое направление – неоманчестерское. Оно носило либерально-экономический характер. Данная школа изучала проблему спроса на жилищном рынке, сторонники данного направления не считали приемлемым монопольный характер землевладения. К представителям относятся М. Поле, А. Фохт, Е. Филиппович и В. Штейн. Они считали, что главной причиной увеличения цены земельных участков в городе является изменение экономической ситуации. Спрос на участок будет выше, если в нем

видны специфические городские свойства. Неоманчестерцы категорически против вмешательства государства и муниципалитетов в земельные и жилищные отношения, а также против строительного плана.

Ф. Визер в социальной теории городской земельной ренты продолжил идеи неоманчестеров. Он считает, что на территории города идет постоянная борьба за наилучшие места проживания. Такие места достаются тем, кто наиболее платежеспособен.

П. Лехтер в конце XIX основал новое течение «Национальная квартирная реформа». В своих трудах он говорил, что никто не может разрешить квартирный вопрос. По его убеждениям государство сможет урегулировать данный вопрос за счет развития кредита и надзора за деятельностью кредитных организаций.

Сторонники школы земельных реформаторов предлагали в своих трудах целый ряд инструментов для урегулирования жилищного вопроса. Г. Джордж в работе «Прогресс и бедность» внес предложение ввести единый налог, он исходил из соображений «справедливости и эффективности».

Так, жилищная политика к началу двадцатого века явилась важнейшим элементом общей внутренней политики. Огромное внимание уделяется способам решения жилищного вопроса.

На данный момент в науке нет общего универсального определения «жилищная политика». Ни в одном нормативно-правовом акте Российской Федерации нет данного определения. Многие авторы дают различные определения жилищной политике. Обратимся к некоторым из них.

Е.И. Васильева приводит следующее определение: жилищная политика – это одно из важнейших направлений социально-экономической политики государства. Ее понимают как политику, которая направлена на обеспечение граждан жильем, а также как, политику направленную на строительство жилья, улучшение качества жилья и его доступности, а также на регулирование жилищных отношений.

Т.В. Шелудякова и Д.В. Соломаха определяют жилищную политику как совокупность мер социально-экономического характера. Они реализуются посредством консолидированных источников финансирования. В данные источники входят средства бюджетов всех уровней и средства населения, которые реализуются органами государственной и муниципальной власти [1].

Л.О. Залкинд, Е.Е. Торопушин приводят следующее определение жилищной политики: «Это деятельность органов власти по формированию и совершенствованию жилищной сферы, включающая установление приоритетов и направлений политики, методов и механизмов реализации поставленных целей для удовлетворения потребностей населения в жилье и благоприятной жилой среде».

Таким образом, под жилищной политикой мы понимаем деятельность органов власти, направленную на обеспечение реализации конституционного права всех граждан на жилище, которое будет отвечать различным потребностям и возможностям, а также законодательно установленным требованиям. Поэтому необходимо выделить цели, определиться с задачами для достижения целей и выявить принципы.

Государственная жилищная политика ставит перед собой множество целей. Приведем несколько примеров. Так, перед жилищной политикой стоит такая цель, как развитие жилищного фонда. И при этом фонд должен отвечать всем имеющимся потребностям любой группы населения. Также необходимо обеспечивать доступность жилья различным категориям граждан.

Стоит отметить, что существующих сегодня источников финансирования жилищной политики, недостаточно. Поэтому необходимо создать новый инструментарий финансирования строительства жилищного фонда. И одной из главных целей является строительство и кардинальная реконструкция государственного и муниципального жилищного фонда, предназначенного для предоставления по договорам социального найма.

Так для достижения поставленных целей необходимо решать задачи,

выявленные на основе исследования теоретических материалов:

- 1) необходимо создать комфортные условия для проживания;
- 2) разработать законодательную и нормативно-правовую базу;
- 3) ликвидировать ветхое жилье;
- 4) организовать консультации для населения по жилищным вопросам;
- 5) повысить эффективность управления жилищным фондом [5].

Жилищная политика основывается на таких принципах, как принцип адекватности, ответственности, финансовой обеспеченности, системности, доступности жилья, социально-экономической эффективности, а также на принципе поддержания института семейных ценностей и стимулирования рождаемости и на принципе неотделимости, тесной связи жилищной политики с земельной политикой [2].

Таким образом, мы рассмотрели основные школы жилищной политики государства: административную и неоманчестерскую. Административная школа положила начало градостроительной науке. Неоманчестерская серьезно изучала общие законы развития города, искореняла лишние надежды на административное вмешательство в регулирование земельных отношений. Мы опираемся на систему целей, задач и принципов при определении жилищной политики. Все вышеперечисленное поможет сформировать и реализовать эффективную политику в сфере жилищных отношений, как на региональном, так и на муниципальном уровнях.

#### **Список использованных источников:**

1. Байшева О.Ю. Правовые основы государственной жилищной политики как способа реализации конституционного права на жилище // Стратегические перспективы социально-экономического развития Арктической зоны Российской Федерации. Материалы Всероссийской научно-практической конференции. Отв. ред. Л.Б. Сенецкая. – 2019. – С. 26-27.

2. Васильева Е.И., Зерчанинова Т.Е., Харлов А.Ю. Оптимизация модели государственной жилищной политики региона // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2014. – № 10. – С. 453.

3. Дружинина О.А. Теоретические подходы к определению жилищной политики // Моя профессиональная карьера. – 2019. – Т. 4. – № 5. – С. 165.

4. Евдокимова О.Ю. Государственная жилищная политика в отношении молодых семей в Российской Федерации // Материалы и методы инновационных научно-практических исследований и разработок: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 17-18.

5. Залкинд Л.О., Торопушина Е.Е. Жилищная политика в России: северное измерение. Апатиты: Кольский научный центр РАН, 2009. – С. 115-116.

6. Рыбачок Е.А. Проблемы жилищной политики в Российской Федерации // Социокультурные процессы в условиях глобализации: вызовы современности. Материалы международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 102-103.

7. Шелудякова Т.В., Соломаха Д.В. Право на жилище и государственная жилищная политика в Российской Федерации и зарубежных странах: конституционно-правовой аспект // Юридические записки. – 2013. – № 3. – С. 54-55.