
ства земли; штрафные платежи за экологический ущерб и т. д.

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений является механизм платы за землю. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении.

УДК 332.8

СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ СЕЛА И МЕХАНИЗМЫ ЕЕ РАЗВИТИЯ

С.Д. Харрасова, аспирант

*Всероссийский научно – исследовательский институт организации
производства, труда и управления в сельском хозяйстве,
тел. 8902-355-32-46, harrasovas@mail.ru*

Ключевые слова: *сельское жилье, благоустройство, обеспеченность жильем, сельское жилье – место жительства и работы, усадебное застройство, его доступность, жилищная политика.*

Аннотация: В статье исследованы особенности решения жилищного вопроса в рыночной экономике, динамика обеспеченности сельского населения жильем и состояние его благоустройства. Рассмотрены новые подходы к организации комплексной застройки и благоустройства села исходя из его особенностей, где жилье является не только местом проживания, но и местом работы. Обосновывается положение - ключевой вопрос решения проблемы - широкое участие в ней самих тружеников села на основе повышения доходности их труда.

В условиях некоторой стабилизации экономики и повышения доходов населения решение жилищных проблем входит в число приоритетных направлений повышения качества жизни россиян. В Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года поставлены стандарты по жилищной обеспеченности стран с развитой экономикой. Задачи амбициозны, но они соответствуют раскладке потребностей жизнеобеспечения человека, в пирамиде которых жилье является вторым фактором после продуктов питания.

Хотя сельское жилье по своим функциям и отличается от городского, тем, что оно является не только местом проживания людей и обеспечения условий учебы, отдыха и общения, но и для большинства - местом работы. Жилье и, главным образом, его благоустроенность формирует семейные взаимоотношения, способствует сохранению здоровья и психологической устойчивости семьи, что особенно важно для успешного ведения крестьянского хозяйства.

За годы реформ в жилищной сфере, как и в целом в экономике страны, про-

изошли серьезные изменения, которые привели к структурным сдвигам в формах собственности, снижению ввода нового жилья, замедленного темпа роста уровня его благоустройства, росту затрат на его содержание. При этом на селе эти процессы проходят более болезненно. Преобладающей как в городе, так и на селе стала частная собственность. Этот процесс продолжался и в последние годы (табл. 1).

Как видно, на селе резко сократилось государственное жилье, при незначительном увеличении доли муниципального жилья, вследствие передачи социальных объектов колхозами и совхозами местным органам самоуправления. Последние были не готовы к ее эффективному использованию, что только усложнило инфраструктурное обслуживание многоэтажного жилья на селе.

Таблица 1.

Структурные изменения в распределении жилищного фонда по формам собственности в целом по России

Формы собственности	Жилой фонд, %							
	городской				сельский			
	1990г.	2001г	2004г.	2008г.	1990г.	2001г.	2004г.	2008г
Всего	100	100	100	100	100	100	100	100
в том числе:								
частный	20,6	60,7	68,3	79,5	62,2	86,1	87,4	89,4
из него в:								
собственности граждан	15,2	58,2	66	76,5	54,1	79,6	82,2	85,6
государственной	44,5	7,9	6,5	6,3	4,9	4	3	2,2
муниципальной	34,6	29,9	24,4	14,1	0,3	8,7	8,8	8,4
другой	0,3	1,5	0,8	0,1	-	1,2	0,8	-

Источник: Российский статистический ежегодник / Росстат – М., 2009, - с. 204.

Приватизация жилья мало коснулась сельского населения, так как оно не только фактически, но и юридически принадлежало сельским жителям. Преобладающей формой собственности на селе как была – частная, так она в основном, и осталась.

Оценку жилищной обеспеченности населения, как правило, характеризуют средним размером жилья в расчете на одного жителя (табл. 2).

Таблица 2.

Обеспеченность городского и сельского населения общей площадью жилья (в среднем на одного человека, м²)

	2001г.	2004г.	2005г.	2007г.	2008г.
в городской местности	19,2	20,3	20,5	21,3	21,7
в сельской местности	20,3	21,1	21,8	22,3	22,7

Статбюллетень: Социальное положение и уровень жизни населения России / Росстат -М., 2007, 2008г. -с. 298, 300.

Как видим, если исходить из социальной нормы площади жилья – 18 кв метров общей площади жилья на одного члена семьи, то можно было бы считать, что с обеспечением населения жильем у нас все благополучно, а село по этому показателю даже опережает город. Однако преимущества обеспеченности жильем сельского населения обусловлено не вводом нового жилья на селе, а выбытием его населения. Ввод жилья на селе в целом по России сократился за эти годы почти в два раза. При этом в сельской местности преобладает ветхий и аварийный жилищный фонд. В 2008 году его доля на селе составляла 5%, против 2,5% в городе [2, с. 150]. Поэтому в воспроизводстве сельского жилого фонда преобладают наиболее острые проблемы с его ремонтом и модернизацией.

По уровню благоустройства жилья – водопроводом, канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, газом, напольными электроплитами село значительно отстает от города (табл. 3).

Существенные различия в уровнях благоустройства городского и сельского жилищного фонда наблюдаются и по регионам страны. В Мурманской, Тульской, Нижегородской, Челябинской областях важнейшие показатели обеспечения коммунальными удобствами – выше 90 % (кроме телефона). В то же время в Новгородской, Пензенской, Ульяновской областях, Адыгее, Северной Осетии – Алании, они в среднем почти вдвое ниже. А в таких регионах, как Калмыкия, Дагестан, Тыва, Республика Алтай подавляющая часть жилья лишена удобств. В целом в России в неблагоустроенных квартирах проживают около 40 млн. человек [3].

Таблица 3.

Уровень благоустройства городского и сельского жилищного фонда РФ на конец года, %

	Городской жилищный фонд			Сельский жилищный фонд		
	2001г	2005г	2008г	2001г	2005г	2008г
водопроводом	87	88	82	0	43	6
водоотведением (канализацией)	85	86	87	31	34	37
отоплением	88	91	91	40	52	57
ваннами (душем)	80	81	81	24	26	27
газом (сетевым, сжиженным)	69	68	67	74	75	74
горячим водоснабжением	77	79	80	19	22	24
напольными электроплитами	22	23	24	3	3	3
одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), горячим водоснабжением, газом или напольными плитами	65,0	74,0	76,0	17,0	21,0	21,0*

Составлена по данным Российского статистического ежегодника М.: 2009. –с. 204. и статбюллетеня: Социальное положение и уровень жизни населения России / Росстат -М., 2007, 2008г. -с. 299, 301.

В ходе обсуждения реализации приоритетных национальных проектов и государственной программы развития сельского хозяйства конкретизировались новые подходы к организации устройства сельского жилья, обеспечивающего сохранение сельского образа жизни в новом его современном виде. Однако эта цель недостаточна для сельских жителей, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции. Жилье для них должно обеспечивать и удобства для сельскохозяйственного труда. Поэтому наряду с обеспечением сельского населения благоустроенным жильем встает вопрос по застройке сельских территорий, выборе типа жилья, обеспечивающего эти новые условия проживания, одновременно позволяющие использовать его преимущества в самообеспечении качественными продуктами питания, то есть способствующих ведению личного подсобного, так и самостоятельного семейного хозяйства [4].

Этому требованию в большей мере соответствует обеспечение жителя отдельными сельскими домами с приусадебными участками и надворными постройками для скота, инвентаря и транспортных средств. Главным преимуществом такого поселения является тесная связь с природным окружением, полями, лесными массивами и водными источниками. Здесь как никогда уместно предложение Д. Медведева о том, что нам надо распространяться по всей территории, а не ютиться в коробках.

Стратегические направления государственной жилищной политики на селе должны исходить из построения качественно нового уровня состояния жилищной обеспеченности, ориентированной на мировые стандарты, характеризующиеся целевыми количественными ориентирами не только по обеспеченности квадратными метрами – 28 – 35 кв. м., как это указано в Концепции долгосрочного социально – экономического развития РФ на период 2020 гг., но и его благоустройства в соответствии с требованиями для выполнения тружениками сельского хозяйства тех функций, на которые возлагает надежды общество. То есть для села жилищные условия должны включать не только дом, но и надворные постройки. А это скотные дворы для животных, помещения для хранения фуража, гаражи и навесы для хранения машины и сельхозинвентаря. То есть надо уже ориентироваться на разработку определенного стандарта типовой сельской усадьбы с учетом занятости ее владельцев и типов и санитарных норм сельских территорий, предусматриваемых Концепцией устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2020 г. Сельские стандарты жилищных условий необходимы и для индикации среднего класса на селе.

В этой связи возможно проблему обеспечения жильем сельского населения наряду с предусмотренными мерами в Концепции устойчивого развития сельских территорий, формировать в самостоятельную концепцию, которая включала бы социально – экономический механизм обеспечения современным жильем сельского населения. И это не просто набор решений по росту жилищной обеспеченности и качеству коммунальных услуг для сельских жителей, а целенаправленный комплекс мер по улучшению условий их бытовой и производственной деятельности. Целью этого механизма должно стать участие в решении проблем крестьян, как наиболее заинтересованных в развитии сельского хозяйства крестьян.

Рост доходности труда сельского населения должен стать основой решения обеспеченности жильем сельских жителей в соответствии с их предпочтениями. Сельскохозяйственные работники получают почти в два раза ниже заработную плату, у сельского населения также примерно в два раза ниже доходы на душу населения.

В связи с низкой эффективностью сельскохозяйственного производства в семейных и фермерских хозяйствах, не многие из них располагают внутренними возможностями использовать прибыль на инвестирование в жилищное строительство.

Одним из элементов механизма – является проектирование типовой сельской усадьбы, т.е. типологического строения жилья, с высоким уровнем благоустройства, которая будет отражать особенности сельской жизни. Эти строения должны удовлетворять потребностям жителей и отвечать тем требованиям, которые характерны только сельскому хозяйству. Необходимым условием социальной реализации механизма является также возрождение на селе проектных и строительных организаций, как это вытекает из обсуждения ситуации в сельском строительном комплексе и его перспективы на заседании Совета при Председателе Совета Федерации по вопросам агропромышленного и рыболовного комплекса [5].

Безусловно, для решения жилищной проблемы не обойтись без крупных финансовых вложений, эта уже другая составляющая механизма – экономическая. Она в свою очередь определяет многоуровневое финансирование, которое включает не только субсидирование и дотирование населения, но и предприятий этой сферы. Источниками финансирования должны быть средства бюджетов федерального, субъектов РФ и внебюджетных источников.

Но необходимо еще раз подчеркнуть, что основными участниками решения жилищной проблемы должны стать сельскохозяйственные работодатели и сами сельские жители, но их участие возможно только при значительном повышении рентабельности производства сельскохозяйственной продукции и доходности сельскохозяйственного труда. То есть, определяющим и основным фактором в развитии сельских территорий, строительстве жилья, безусловно, является успешное высокоэффективное развитие сельского хозяйства. Об этом говорит пример всех эффективно работающих коллективных хозяйств и частных предпринимателей нашей страны, а также опыт высокоразвитых стран мира.

Библиографический список:

1. Государственная Программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008-2012 годы. М. -2007. – С. 16-17.
2. Ежегодный доклад – Состояние социально-трудовой сферы села и предложения по ее регулированию. М.: ВНИЭСХ, 2010.
3. Кондратьева М.Н. Организация и управление ЖКХ // Учебное пособие, 2009г.
4. Огарков А.Г. Концепция и методические рекомендации по созданию современных сельских населенных пунктов. М., 2008г. С. 193-194.
5. Савин Ю. Назад в будущее // Крестьянские ведомости, декабрь 2009г.