УДК 316

Крутилина Екатерина Владимировна, студентка,
Курский государственный университет

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА УРОВНЕ РЕГИОНА

Аннотация. В статье рассмотрены содержание, механизмы и направления жилищной политики на уровне региона в Российской Федерации. Проанализированы ключевые элементы системы: стратегическое планирование, финансово-экономическое обеспечение, адресная поддержка отдельных категорий граждан, управление качеством жилищного фонда, расселение аварийного жилья, а также инновационные механизмы – комплексное развитие территорий, развитие арендного жилья, внедрение экологических стандартов и цифровизация жилищно-коммунальной сферы.

Ключевые слова: Жилищная политика, жилье, рынок жилья, региональная политика.

Жилищная политика на уровне региона представляет собой совокупность целенаправленных мер органов государственной власти субъекта Российской Федерации, направленных на обеспечение граждан доступным и комфортным жильём, развитие жилищного фонда, регулирование рынка жилья и создание условий для устойчивого функционирования жилищно-коммунальной инфраструктуры. Её реализация опирается на сочетание федеральных требований и региональных приоритетов: базовые рамки задаются Жилищным кодексом РФ, федеральными программами и национальными проектами (в том числе нацпроектом «Жильё и городская среда»), а субъект Федерации адаптирует эти установки к собственным демографическим, экономическим и территориальным условиям, определяя конкретные целевые показатели, механизмы поддержки и распределение ресурсов.

Ключевым элементом региональной жилищной политики выступает стратегическое планирование, в рамках которого формируются государственные программы развития жилищного строительства, обеспечения жильём отдельных категорий граждан и модернизации коммунальной инфраструктуры. В этих документах фиксируются количественные и качественные цели – такие как объёмы ввода жилья, доля семей, улучшивших жилищные условия, показатели расселения аварийного фонда, уровень благоустройства жилищного фонда и степень износа инженерных сетей. Стратегии увязываются с градостроительным развитием: генеральными планами, правилами землепользования и застройки, программами комплексного развития территорий, что позволяет синхронизировать строительство жилья с развитием транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры и избегать формирования «спальных» районов без необходимой городской среды [1].

Важное место в региональной политике занимает поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Субъекты Федерации реализуют меры адресной поддержки, включая предоставление жилых помещений по договорам социального найма, субсидии на приобретение или строительство жилья, социальные выплаты и компенсации, а также специальные программы для молодых семей, работников бюджетной сферы, многодетных семей, ветеранов и других льготных категорий. Механизмы поддержки дифференцируются по территории: в крупных городах акцент делается на субсидировании ипотечных ставок и предоставлении жилья в рамках социальных программ, в малых городах и сельской местности – на строительстве индивидуального жилья, развитии инженерной инфраструктуры и стимулировании частного домостроения. При этом региональные власти обеспечивают прозрачность распределения мер поддержки, используя единые реестры

нуждающихся, автоматизированные системы учёта и критерии нуждаемости, что повышает эффективность и снижает риски нецелевого использования бюджетных средств.

Финансово-экономическое обеспечение жилищной политики строится на сочетании бюджетных и внебюджетных источников. Региональные бюджеты формируют расходные обязательства на строительство и приобретение жилья для социальных нужд, капитальный ремонт многоквартирных домов, модернизацию коммунальной инфраструктуры, а также на предоставление субсидий и компенсаций гражданам. Существенную роль играют межбюджетные трансферты из федерального бюджета, средства Фонда развития территорий (в части расселения аварийного жилья), а также механизмы государственно-частного партнёрства, позволяющие привлекать частные инвестиции в строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры [2].

Особое внимание в региональной жилищной политике уделяется вопросам качества жилищного фонда и управления многоквартирными домами. Органы власти субъекта координируют деятельность управляющих организаций, контролируют соблюдение лицензионных требований, содействуют повышению прозрачности расчётов за жилищно-коммунальные услуги и внедрению цифровых платформ взаимодействия с жителями. Важным направлением является капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах: региональные операторы формируют и актуализируют программы капремонта, устанавливают минимальные размеры взносов, обеспечивают контроль качества работ и взаимодействие с собственниками. Параллельно ведётся работа по расселению аварийного жилищного фонда: субъекты утверждают региональные программы, определяют целевые объёмы расселения, привлекают средства Фонда развития территорий и обеспечивают переселение граждан в благоустроенное жильё, соответствующее установленным санитарным и техническим требованиям.

Неотъемлемой частью региональной жилищной политики является учёт территориальных и социально-экономических различий внутри субъекта. В крупных городских агломерациях основной фокус смещается на комплексное освоение территорий, редевелопмент промышленных зон, развитие арендного жилья и повышение плотности застройки с сохранением комфортной городской среды [3]. В малых городах и сельских поселениях приоритетами становятся сохранение и модернизация существующего жилищного фонда, обеспечение инженерной инфраструктурой новых участков под индивидуальное жилищное строительство, а также поддержка программ переселения и закрепления кадров.

Контроль и мониторинг реализации жилищной политики осуществляются через систему целевых показателей, отчётности и независимой оценки. Региональные органы власти организуют сбор и анализ данных по вводу жилья, расселению аварийного фонда, уровню благоустройства, объёму субсидий и числу семей, улучшивших жилищные условия [4].Применяются инструменты общественного контроля: общественные советы, экспертные группы, механизмы обратной связи с гражданами, что позволяет своевременно корректировать программы и повышать их результативность.

Взаимодействие с муниципальными образованиями и институтами гражданского общества является необходимым условием эффективной реализации региональной жилищной политики. Муниципалитеты отвечают за учёт нуждающихся, формирование земельных участков под застройку, организацию переселения из аварийного жилья и текущее управление жилищным фондом, а региональные органы обеспечивают методическую, финансовую и нормативную поддержку, а также координацию межведомственного взаимодействия. Общественные организации, профессиональные сообщества и жители участвуют в обсуждении градостроительных решений, оценке качества реализуемых программ и

формировании предложений по совершенствованию жилищной политики, что повышает её социальную ориентированность и устойчивость [5].

Таким образом, жилищная политика на уровне региона – это многокомпонентная, многоуровневая система, сочетающая нормативно-правовое регулирование, стратегическое планирование, ресурсное обеспечение, адресную поддержку граждан, контроль качества и социальное партнёрство. Её эффективность определяется способностью субъекта Федерации учитывать локальные особенности, балансировать интересы различных групп населения и экономических агентов, а также оперативно реагировать на изменения социально-экономической ситуации и запросы общества. В современных условиях особую значимость приобретают комплексный подход к развитию территорий, цифровизация управленческих процессов и ориентация на создание комфортной и безопасной городской среды, что позволяет регионам формировать устойчивую жилищную систему, отвечающую долгосрочным потребностям населения и задачам социально-экономического развития.

Список литературы:

1. Управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебник для вузов / под редакцией А. И. Кабалинского, П. И. Бурака, О. В. Паниной. – Москва : Издательство Юрайт, 2026. – 124 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-18845-5. – Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: https://urait.ru/bcode/589631 (дата обращения: 18.10.2026).

2. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О реализации отдельных мероприятий Государственной программы обеспечения доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан» (в редакции действующих изменений) // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 3. – Ст. 544.

3. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3823.

4. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 30. – Ст. 3799.

5. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2021 № 3296-р «Об утверждении Стратегии цифровой трансформации отраслей градостроительства, ЖКХ и энергетики» // Собрание законодательства РФ. – 2021. – № 48. – Ст. 8055.