

АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ПРАВОО ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ¹

*Общественный совет
при Министерстве
регионального развития РФ*

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ: СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

Способы формирования социального жилищного фонда и управление им в западных странах

В большинстве западных стран центральные и местные органы власти обычно несут ответственность за обеспечение доступным жильем социально нуждающихся семей.

В ряде стран (Великобритания, Швеция, Германия) местные власти напрямую вовлечены в строительство арендного жилья и его эксплуатацию (государственный жилищный фонд), в некоторых странах (Нидерланды, Великобритания, Франция) они сотрудничают с независимыми социальными арендодателями (домовладельцами), или иногда – с частными инвесторами (Германия) в поиске согласованного подхода к распределению социального жилья и определению размеров квартирной (арендной) платы.

В Европе социальным жильем обычно является арендный жилищный фонд государственных органов власти и независимых социальных некоммерческих домовладельцев. Социальное жилье, как правило, предназначается для нанимателей с низким или средним уровнем дохода, при этом во многих случаях применяется подход целевого распре-

деления жилья. В этом секторе стоимость аренды (квартплата) исчисляется обычно на более низком уровне, чем на арендном рынке, вследствие выделения бюджетных средств на строительство жилых домов и, иногда, на покрытие эксплуатационных расходов. Во многих случаях жилье также становится более доступным за счет системы пособий на приобретение жилья или пособий на квартплату.

Почти во всех западных странах действует государственное законодательство, регламентирующее основные условия функционирования сектора социального жилья. Во многих странах в настоящее время очевидна тенденция к снижению бюджетного субсидирования жилищного строительства, что ведет к сокращению объема строительства социального жилья и к передаче собственности на социальное жилье от государственных властей к некоммерческим жилищным ассоциациям. Правительства делают акцент на экономической и социальной эффективности более рыночно-ориентированных субсидий на строительство, при том что всячески используют преимущества субсидий на приобретение готового жилья.

Доля социального жилья в общем объеме жилищного фонда широко варьируется от страны к стране (график 1).

¹ Окончание. Начало см. в №5–7.

