

УДК 33

Использование жилищного фонда Шпаковского МО Ставропольского края

Касмынина Маргарита Григорьевна

Старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра,
Ставропольский государственный аграрный университет,
355017, Российская Федерация, Ставрополь, пер. Зоотехнический, 12;
e-mail: margaritakasmynina@gmail.com

Стусь Лада Николаевна

Ассистент кафедры землеустройства и кадастра,
Ставропольский государственный аграрный университет,
355017, Российская Федерация, Ставрополь, пер. Зоотехнический, 12;
e-mail: ladastus33425@gmail.com

Аннотация

В современной России развитие жилищной политики регионов приобретает особую важность. Законодательство, регулирующее жилищную политику как на федеральном, так и на региональном уровне, активно меняется. Региональные правительства регулярно рассматривают законопроекты, направленные на регулирование жилищных отношений. Жилищная сфера, являясь сферой с ярко выраженным социальным характером, требует постоянного внимания государства. Необходимо оказывать поддержку и стимулировать ее развитие. Одним из препятствий для улучшения ситуации в сфере жилья является недостаточное изучение вопросов, связанных с эффективным управлением и поддержанием жилой недвижимости. В статье рассматриваются особенности жилищного фонда на примере одного из муниципальных округов Ставропольского края – Шпаковского МО.

Для цитирования в научных исследованиях

Касмынина М.Г., Стусь Л.Н. Использование жилищного фонда Шпаковского МО Ставропольского края // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 9А. С. 163-169.

Ключевые слова

Жилищный фонд, жилищная политика, Ставропольский край, Шпаковский округ, регион.

Введение

Жилищный фонд Шпаковского округа на конец 2023 составил 2640,6 тыс. кв. м 4,6% от общей площади Ставропольского края), из которого 1323,5 тыс. кв. м или 50,1% – это жилищной фонд городской местности и 1317,1 тыс. кв. м или 49,9% – жилищный фонд сельской местности соответственно.

Основная часть

В динамике жилищного фонда Шпаковского округа за период 2021-2023 гг. наблюдается тенденция уменьшения общей площади жилых домов – на 444,1 тыс. кв. м, или почти на 15% (табл. 1). При этом сокращение жилищного фонда происходит только в городской местности, в сельской местности жилищный фонд увеличивается.

Таблица 1– Жилищный фонд Шпаковского района

Показатели	2021 г	2022 г	2023 г	2023 г в % к 2022 г
Всего по краю, тыс. кв. м	55604.7	57371.4	57980.1	101.1
Городская местность	32049.5	33345.1	33733.1	101.2
Сельская местность	23555.2	24026.3	24247.0	100.9
в т.ч.				
Шпаковский район, тыс. кв. м	3162.2	2929.9	2640.6	90.1
г. Михайловск	1900.2	1640.4	1323.5	80.7
Сельская местность	1262.0	1289.5	1317.1	102.1
Удельный вес округа в жилищном фонде края, %	5,7	5,1	4,6	
Удельный вес г. Михайловска в жилищном фонде городской местности края, %	5,9	4,9	3,9	
Удельный вес сельского жилищного фонда округа в крае, %	5,4	5,4	5,4	

В Шпаковском районе обеспеченность населения жильем общей площадью жилых домов составляет 23,5 кв. м на человека (данные за 2023 г.) (табл. 2). Показатель обеспеченности населения жильем в Шпаковском районе выше, чем в среднем по краю – 21,4 кв. м на человека.

Однако, несмотря на этот положительный показатель, обеспеченность населения жильем в Шпаковском МО в последние годы стала сокращаться. Данная негативная тенденция появилась из-за прироста численности населения и сильного выбытия жилищного фонда. Ситуация усугубляется также изношенностью жилищного фонда, которая достигает 16%.

Необходимо принять срочные меры по улучшению жилищных условий населения, в том числе по строительству нового жилья и модернизации существующего.

Таблица 2 – Средняя обеспеченность населения жильем, кв.м/чел

	2021 г	2022 г	2023 г	2023 г в % к 2022 г
В целом по краю	20,5	21.2	21.4	100.9
в т.ч.				
Городская местность	20,8	21.6	21.6	100.0
Сельская местность	20,2	20.7	21.0	101.4
Шпаковский район	25,7	26,3	23,5	89,4
г. Михайловск	31,5	26,9	21,5	80,0
Сельская местность	24,7	25,5	25,9	101,5

Данные таблиц Ставропольского края показывают, что в Шпаковском округе 98% жилого фонда находится в частной собственности табл. 3). За последние годы наблюдается тенденция к росту этой доли. В 2023 году доля государственного жилищного фонда сократилась до 0,6%.

Муниципальный жилищный фонд также уменьшился и составил 0,01%. Важно отметить различия в структуре собственности жилого фонда между районом и краем в целом.

Так, в Шпаковском округе доля частного жилья в Михайловске и сельской местности) выше, чем в среднем по краю, – 98% против 96,6%. Доля государственного жилья в районе ниже, чем в целом по краю, – 0,6% против 1,1%. Однако в Михайловске доля государственного жилья составляет 10,6%, что значительно выше, чем в городской местности края 1,2%).

Муниципальный жилищный фонд в Михайловске и сельской местности района составляет 0,01%, что значительно ниже среднего по краю – 2,0%. Около 5% общей площади жилых домов в Шпаковском округе было построено до 1945 года по краю – около 12%).

Таблица 3– Доля жилищного фонда по формам собственности в общем объеме жилищного фонда

	Жилищный фонд, тыс. кв. м				Доля в общем жилищном фонде, %		
	2021 г	2022 г	2023 г	2023 г в % к 2022 г	2021 г	2022 г	2023 г
Государственный жилищный фонд							
Всего по краю	815.4	668.9	647.7	96.8	1,5	1,2	1,1
Городская местность	514.0	400.6	414.6	103.5	1,6	1,2	1,2
Сельская местность	301.4	268.3	233.1	86.9	1,3	1,1	1,0
в т.ч.							
Шпаковский район	54,8	15,4	15,4	100	1,7	0,5	0,6
г. Михайловск	4,0	15,0	15,0	100	0,8	3,7	10,6
Сельская местность	50,8	0,4	0,4	100	16,9	0,1	0,2
Муниципальный жилищный фонд							
Всего по краю	3674.0	1238.3	1134.3	91.6	6,6	2,2	2,0
Городская местность	3292.7	1020.0	976.3	95.7	14,0	3,1	2,9
Сельская местность	381.3	218.3	158.0	72.4	1,6	0,9	0,6
в т.ч.							
Шпаковский район	167.1	36.6	1.2	3.3	5,3	1,2	0,01
г. Михайловск	157.7	15.4	0.5	3.2	8,3	0,9	0,04
Сельская местность	9.4	21.2	0.7	3.3	0,8	1,6	0,05
Частный жилищный фонд							
Всего по краю	51081.0	55311.7	55988.0	101.2	91,9	96,4	96,6
Городская местность	28211.0	31858.2	32259.8	101.3	88,0	95,5	95,6
Сельская местность	22870.0	23453.5	23728.2	101.2	97,1	97,6	97,9
в т.ч.							
Шпаковский район	2940.3	2877.9	2588.3	89.9	92,3	98,2	98,0
г. Михайловск	1738.5	1610.0	1292.8	80.3	91,5	98,1	97,7
Сельская местность	1201.8	1267.9	1295.5	102.2	95.2	98,3	98,4

Ветхие и аварийные дома в районе подлежат сносу в первую очередь. В 2023 году в Шпаковском округе введено в эксплуатацию 78,7 тыс. кв. м жилых домов, что составляет 7,3% от общего ввода по всему краю. Строительство велось за счет средств населения. Шпаковский МО занимает первое место в крае по этому показателю табл. 4).

Таблица 4 – Ввод в действие жилых домов (включая индивидуальное строительство)

Показатели		2021 г	2022 г	2023 г
Всего по краю	тыс. кв. м	945,8	1065,1	1078,5
В т.ч. населением за счет собственных и заемных средств	тыс. кв. м	599,7	599,2	626,0
	%	63,4	56,3	58,0
В т.ч.				
Шпаковский район	тыс. кв. м	66,0	77,4	78,7
В т.ч. в г. Михайловске	тыс. кв. м	45,8	46,6	50,3
В т.ч. населением за счет собственных и заемных средств	тыс. кв. м	66,0	77,4	78,0
	%	100	100	99,1
Доля нового жилищного фонда округа в крае	%	7,0	7,3	7,3

Шпаковский округ демонстрирует отличные показатели по качеству жилищного фонда и его инфраструктуры, несмотря на некоторые негативные тенденции. В 2023 году общая площадь жилья составила 2640,6 тыс. м², что составляет 4,6% от общего краевого фонда. Однако за последние три года обеспеченность жильем уменьшилась с 25,7 м² на человека до 23,5 м² на человека.

Согласно плану социально-экономического развития, к 2025 году планируется ввести в эксплуатацию 201,5 тыс. м² жилья, что в 2,5 раза больше по сравнению с 2023 годом. Эти изменения влияют на стоимость недвижимости и размер налоговых поступлений в бюджет округа.

Рост налоговых поступлений связан с увеличением сумм налогов на имущество и земельных налогов. Организации выплачивают налоги за использование государственного и муниципального имущества. С 2021 по 2023 год налоги на имущество, поступившие в бюджет Шпаковского округа, выросли на 14,2%, а доходы от использования имущества физических лиц увеличились на 68,4%. Наибольший рост налога на имущество был зафиксирован в 2023 году благодаря увеличению количества вводимого жилья. В то же время земельный налог в 2023 году снизился на 3,7%. Доходы от использования государственного и муниципального имущества выросли на 31,4% (табл. 5)).

Таблица 5 – Доходы бюджета Шпаковского муниципального округа, млн. руб.

Наименование	Факт			2023 в % к 2021	План		2025 в % к 2023
	2021	2022	2023		2024	2025	
Налог на имущество	216,2	241,9	246,8	114,2	257,7	269,1	109,0
в.т.ч. налог на имущество физических лиц	53,5	69,1	90,1	168,4	93,3	95,9	106,4
земельный налог	162,7	172,8	156,7	96,3	164,4	173,2	110,5
Доходы от использования государственного и муниципального имущества	59,6	65,8	78,3	131,4	80,2	80,2	102,4

В 2025 году благодаря введению новых жилых объектов и увеличению их кадастровой стоимости налог на имущество вырастет на 9% по сравнению с 2023 годом и достигнет 269,1 млн рублей. Налог на имущество физических лиц увеличится на 6,4%, а земельный налог – на 10,5%. Ожидается также рост доходов от использования государственного и муниципального имущества на 2,4%. В 2023 году основную часть налога на имущество составлял земельный налог, занимая 63% от общей суммы (рисунок 1).

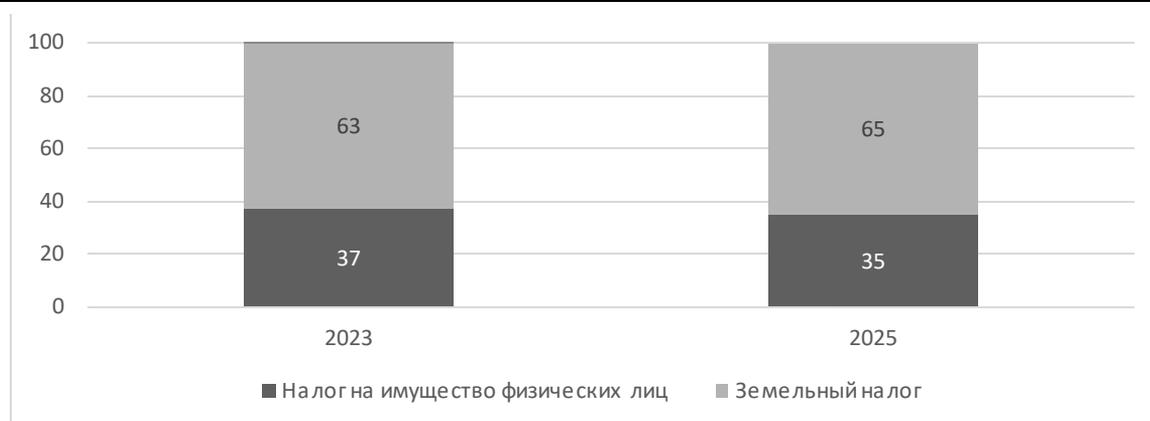


Рисунок 1 – Структура налога на имущество, %

Заключение

Таким образом, в 2025 г. в результате территориального планирования в бюджет муниципального образования поступит дополнительно 24,2 млн руб.

References

1. Айсултан Б.А. О проблеме определения границ проектирования документов территориального планирования // Студенческий вестник. 2022. № 46-7 (238). С. 21-22.
2. Генеральный план Шпаковского МО, 2023.
3. Ли А.Р., Нестеров В.Н. Прогнозирование потенциальных рисков градостроительства в задачах стратегического и территориального планирования // Сысоев О.Е. и др. Материалы Международной научно-практической конференции «Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия». Комсомольск-на-Амуре, 2022. С. 189-192.
4. Сорокина В.А. Градостроительная политика управления территориальным развитием на примере Малого Северного города // Сборник научных статей по материалам I Международной научно-практической конференции «Социально-экономические проблемы и перспективы развития территорий». 2016. С. 67-70.
5. Эгамбердиева, М.М., Таштаева, С.К., Рахманов, Б.Б. Территориальные особенности урбанизации и развитие городов в Узбекистане // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017. № 6-2. С. 93-96.
6. Balchin P., Rhoden M. Housing policy: an introduction. – Routledge, 2019.
7. Clapham D. Housing theory, housing research and housing policy //Housing, Theory and Society. – 2018. – Т. 35. – №. 2. – С. 163-177.
8. Lowe S., Lowe S. Housing policy analysis. – Macmillan Education UK, 2004. – С. 1-33.
9. Lund B. Understanding housing policy //Understanding Housing Policy. – Policy Press, 2017. – С. 1-22.
10. Samygin D.Yu., Baryshnikov N.G. Strategic planning of the agrifood sector: sectoral and territorial aspect //Morrisville. 2023.

Use of housing stock of Shpakovsky municipal district of Stavropol region

Margarita G. Kasmynina

Senior Lecturer of the Department of land management and cadastre,
Stavropol State Agrarian University,
355017, 12 Zootekhnicheskii lane, Stavropol', Russian Federation;
e-mail: margaritakasmynina@gmail.com

Lada N. Stus'

Assistant of the Department of land management and cadastre,
Stavropol State Agrarian University,
355017, 12 Zootekhnicheskii lane, Stavropol', Russian Federation;
e-mail: ladastus33425@gmail.com

Abstract

In modern Russia, the development of regional housing policy is of particular importance. Legislation regulating housing policy at both the federal and regional levels is actively changing. Regional governments regularly consider bills aimed at regulating housing relations. The housing sector, being an area with a pronounced social character, requires constant attention from the state. It is necessary to provide support and stimulate its development. One of the obstacles to improving the situation in the housing sector is the insufficient study of issues related to the effective management and maintenance of residential real estate. The article examines the features of the housing stock using the example of one of the municipal districts of the Stavropol Territory – Shpakovsky municipal district.

For citation

Kasmyrina M.G., Stus' L.N. (2024) Ispol'zovanie zhilishchnogo fonda Shpakovskogo MO Stavropol'skogo kraia [Use of housing stock of Shpakovsky MO of Stavropol Krai]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (9A), pp. 163-169.

Keywords

Housing stock, housing policy, Stavropol Krai, Shpakovsky District, region.

References

1. Aisultan B.A. (2022) O probleme opredeleniya granits proektirovaniya dokumentov territorial'nogo planirovaniya [On the problem of determining the boundaries of the design of territorial planning documents]. *Studencheskii vestnik* [Student Bulletin], 46-7 (238), pp. 21-22.
2. Balchin, P., & Rhoden, M. (2019). *Housing policy: an introduction*. Routledge.
3. Clapham, D. (2018). Housing theory, housing research and housing policy. *Housing, Theory and Society*, 35(2), 163-177.
4. Egamberdieva, M.M., Tashtaeva, S.K., Rakhmanov, B.B. (2017) Territorial'nye osobennosti urbanizatsii i razvitie gorodov v Uzbekistane [Territorial features of urbanization and urban development in Uzbekistan]. *Aktual'nye problemy gumanitarnykh i estestvennykh nauk* [Actual problems of humanitarian and natural sciences], 6-2, pp. 93-96.
5. General'nyi plan Shpakovskogo MO (2023).
6. Li A.R., Nesterov V.N. (2022) Prognozirovanie potentsial'nykh riskov gradostroitel'stva v zadachakh strategicheskogo i territorial'nogo planirovaniya [Forecasting potential risks of urban development in the tasks of strategic and territorial planning]. In: Sysoev O.E. et al. *Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii « Regional'nye aspekty razvitiya nauki i obrazovaniya v oblasti arkhitektury, stroitel'stva, zemleustroistva i kadastr v nachale III tysyacheletiya »* [Proc. Int. Conf. "Regional aspects of the development of science and education in the field of architecture, construction, land management and cadastres at the beginning of the III millennium."]. *Komsomol'sk-na-Amure*, pp. 189-192.
7. Lowe, S., & Lowe, S. (2004). *Housing policy analysis* (pp. 1-33). Macmillan Education UK.
8. Lund, B. (2017). *Understanding housing policy*. In *Understanding Housing Policy* (pp. 1-22). Policy Press.
9. Samygin D.Yu., Baryshnikov N.G. (2023) *Strategic planning of the agrifood sector: sectoral and territorial aspect*. Morrisville.
10. Sorokina V.A. (2016) Gradostroitel'naya politika upravleniya territorial'nym razvitiem na primere Malogo Severnogo goroda [Urban development policy for managing territorial development using the example of the Small Northern City].

Sbornik nauchnykh statei po materialam I Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii «Sotsialno-ekonomicheskie problemy i perspektivy razvitiya territorii» [Proc. Int. Conf. "Socio-economic problems and prospects for territorial development"], pp. 67-70.