

*Дербишева Е.Д.*

**СТАНДАРТЫ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ**

*E.D. Derbisheva*

**STANDARDS OF SOCIAL HABITATION IN MARKET CONDITIONS**

УДК: 364:365:332.834.12

*В статье рассматривается роль государства в обеспечении граждан жильем, понятие социального жилья, опыт разработки стандартов социального жилья в мире.*

*In article the state role in maintenance of citizens with habitation, concept of social habitation, experience of working out of standards of social habitation in the world is considered.*

Становление рыночных отношений в жилищном секторе нашей республики испытывает ряд заметных затруднений, к ним можно отнести: низкую доступность коммерческого жилья при современных условиях и способах его реализации, низких доходах и недостаточных сбережениях населения; недостаточность инвестиций, направляемых в жилищное строительство; неразвитость кредитных механизмов в жилищной сфере, особенно ипотечных схем кредитования населения для приобретения или строительства жилья; недостаточность государственных мер в обеспечении социально доступного жилья.

Характеристики жилья как экономического блага, объединяющего черты частного и общественного товара, обуславливают объективную необходимость государственного регулирования рынка жилья, и выступают основой разработки жилищной политики. Услуги, рассматриваемые как социальное благо, предоставляются государством населению бесплатно или по доступным ценам; большинство услуг представляют собой смешанные блага, когда бесплатность предоставленных общественно значимых услуг социально уязвимым слоям населения сочетается с платностью этих видов услуг для достоятельной части населения.

В настоящее время различают коммерческое и социальное жилище. Коммерческое жилище создается, как и всякий рыночный товар, для извлечения прибыли путём удовлетворения наличного платёжеспособного спроса. Здесь спрос и предложение зависят от типов жилища, их размеров, уровня комфортности, месторасположения, применяемых строительных материалов и конструкций, цен и множества других признаков. При этом расходы на коммерческое жилье, как в части приобретения (строительства), так и в части оплаты жилищно-коммунальных услуг, полностью возлагаются на занимающее его домохозяйство.

Социальное жилище существует во всех экономически развитых странах как форма обеспечения широким слоем тех категорий населения, которые не в состоянии вести расходы по оплате коммерческого жилища. Главная особенность социального жилища заключается в частичной или даже полной оплате расходов на его создание (приобретение) и стоимости жилищных услуг за счет бюджетных источников. При этом качество и уровень комфорта социального

жилья в развитых странах может не уступать и даже в отдельных случаях превосходить коммерческое жилье.

Социальная доступность жилья - это возможность приобрести жилье, которое по площади, физическому состоянию и инженерному оборудованию отвечает стандарту потребительского качества для семьи данного состава в данное время. Социально доступное жилье, таким образом, дифференцируется по уровню потребительских качеств, а также по форме и степени финансового содействия государства в его приобретении (создание кредитно-финансовой системы с предоставлением долгосрочных кредитов по минимальной ставке возврата).

Поэтому очень важна роль государства в обеспечении населения (особенно социально уязвимых слоев) жильем, и основополагающим здесь является проводимая им жилищная политика, т.е. "системы действий и мер, предпринимаемых государством для решения жилищной проблемы"/1/.

Жилищная политика является одной из основных направлений государственной экономической политики, в качестве объекта регулирования которой выступает рынок жилья, инвестиции и удовлетворение потребности граждан в жилье. Жилищная политика представляет собой совокупность форм и методов государственного воздействия на жилищную сферу - жилищное строительство и рынок жилья - для достижения поставленных целей и предполагает разработку концепции, форм и методов государственного воздействия.

Социальное жилище отличается от коммерческого тремя качествами:

- предоставляется по цене, не определяемой соображениями извлечения прибыли;
- распределяется административно, согласно принятой концепции потребности;
- на количество, качество и сроки его предоставления существенное влияние оказывают политические соображения [2].

Большое значение при проектировании, строительстве и предоставлении жилья гражданам, нуждающимся в социальной поддержке, имеет выработка жилищного стандарта. Жилищный стандарт представляет собой набор показателей, определяющих уровень комфорта социального жилища. Уровень комфорта и стоимости жилища зависит от качества и размера предоставления жилища, а также от того, по каким принципам это жилище предоставляется. Поэтому жилищный стандарт складывается из количественного и качественного стандарта жилища и стандарта предоставления жилища.

Качественный стандарт жилища определен широким набором показателей: архитектурно-типологических, конструктивных, инженерно-технических,

санитарно-гигиенических, экологических, эксплуатационных.

Архитектурно-типологические компоненты стандарта - это типы жилищ, рекомендуемые в качестве социального жилья. Самым дешёвым и наименее комфортным является многоквартирное безлифтовое жилище (4-5 этажные жилые дома). Жилые здания блокированного типа, являясь более дорогим и менных условиях Кыргызстана в качестве социального предлагается развивать многоквартирное многоэтажное жильё, хотя сегодня в развитых странах это считается не совсем приемлемым вариантом. Значительное внимание уделяется архитектурно-планировочным решениям, которые обеспечивают безопасность жилища, к примеру, сейсмостойчивость или устройство путей эвакуации на случай пожара.

Также немаловажное значение имеют нормируемые размеры жилищных единиц и отдельных помещений. Считается политически, социально и экономически неоправданным дотировать слишком тесное и слишком просторное жилище. Как показано в табл. 1., представления о разумных пределах в разных странах весьма близки.

Таблица 1.

**Нормируемые пределы площади социального жилища в некоторых странах**

Страна	Пределы площади дотируемого жилища, кв. м. общ. площади	
	минимальный	максимальный
Австрия	30	150
Норвегия	45	120
Финляндия	20	120
Россия	28	108

К конструктивным компонентам жилищного стандарта относят рекомендуемые конструктивные системы и схемы жилых зданий, технологии строительства и материалы. Широко распространенные в нашей республике дешёвые унифицированные жилые здания, построенные с применением индустриальных технологий и полносборных конструкций, во многих странах отклоняются по социальным соображениям как порождающие бесчеловечную, безликую жилую среду, унижающую достоинство людей, населяющих её.

Но экономические соображения диктуют немного измененные представления о конструктивных характеристиках стандарта социального жилища: применение индустриальных методов возведения многоэтажных зданий со сборными или монолитными каркасами, теплоэффективным заполнением, экологически безопасными. Тяжеловесные конструкции постепенно уходят в прошлое, во всем мире сейчас используются облегченные

конструктивные элементы из прогрессивных материалов.

Инженерно-технические компоненты стандарта предполагают определённый уровень инженерного и санитарно-технического оборудования. По действующим в большинстве стран нормам, в социальном жилище должны быть предусмотрены хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация, отопление и вентиляция с естественным побуждением. В зданиях с отметкой пола верхнего этажа 14 м и более необходимо устраивать лифт, а с отметкой 11,2 м - мусоропровод. В кухнях устанавливаются электрические или газовые плиты, мойки, а в ванных комнатах и уборных - сантехническое оборудование. Тем временем, согласно стандарту Китая, унитазы могут не устанавливаться, а по нормам Швеции социальное жилище оборудуется также холодильником и морозильной камерой, посудомоечной машиной и сушильным шкафом в ванной.

Санитарно-гигиенические компоненты стандарта тесно взаимосвязаны с архитектурными, конструктивными и инженерно-техническими. Например, нормируемая продолжительность инсоляции жилых помещений обеспечивается не только ориентацией здания по сторонам света, но также размером и пропорциями жилых комнат, габаритами оконных проёмов, качеством оконного стекла и количеством слоёв остекления. Состав воздуха в жилых помещениях, содержание в нём вредной для здоровья углекислоты, сернистого газа, других отходов жизнедеятельности человека зависит от принятой технологии и кратности воздухообмена (естественное или механическое побуждение, электрические вентиляторы или кондиционеры воздуха). Например, по российским нормам в кухне площадью 5-7 м. кв. весь объём воздуха должен полностью смениться за 15-20 минут, а по нормам США - за 2 минуты.

Для северных стран важнейшим компонентом стандарта является нормируемая температура воздуха в жилых и подсобных помещениях, на основе которой делается расчёт отопления. Особое значение для комфорта и стоимости социального жилища имеет нормирование уровня естественной освещённости в помещениях, допущение отсутствия естественного света в некоторых из них. Эти требования также удовлетворяются смешанным применением архитектурных, инженерных и конструктивных мер.

К экологическим компонентам стандарта относятся требования, которые должны предохранять здоровье человека от неблагоприятных воздействий природной и искусственной среды. Все нормы, регламентирующие максимальные уровни шума, Опасного магнитного и радиационного излучения, испускания в воздух безвредных веществ, неприятных запахов и тому подобных угроз делают его более комфортным.

Качество жилища в значительной мере создаётся стандартами его эксплуатации: нормами энерго, водо- и теплоснабжения, удаления стоков и мусора, регламентируемой периодичностью и содержанием профилактических мероприятий (от сертификации лифтов и счётчиков до борьбы с домашними

грызунами и насекомыми), ремонтов и длительностью сроков эксплуатации оборудования.

Другой компонент жилищного стандарта - стандарт предоставления - определяется формой предоставления, нормами заселения и социальными нормами оплаты жилья.

В развитых странах, практикующих социальное жилище, жилье может быть предоставлено на условиях аренды (найма) или владения на правах собственности. В Швеции применяется смешанная форма как собственность нанимателя.

Нормы заселения задаются с помощью таких показателей как социальной нормы площади жилья на одного заселяемого; формулы заселения и коэффициента (человек на комнату); индекса заселения семей (соотношение количества спален и количества кроватей); стандарта размещения для сна членов семьи.

Социальная норма оплаты жилья задаётся с помощью порога жилищных расходов, то есть в процентах от общих доходов или в натуральных показателях - в виде той минимальной суммы, которое самое неимущее домохозяйство должно вносить в качестве арендной платы. Например, в Голландии так называемая стандартная арендная плата эквивалентна 170 долларам США в месяц.

Разработка жилищного стандарта имеет большое значение для осуществления социальной политики, т.к. он позволяет:

- проектировать социальное жилье, обеспечивающего соответствующий уровень комфорта проживания;
- определить стоимость строительства социального жилища и затрат на эксплуатацию;
- рассчитать значение доходов, в пределах которого граждане могут претендовать на жилищные субсидии с учётом установленного порога жилищных расходов;
- определить количественный и качественный состав потенциальных очередников;
- на основе этих данных рассчитать потребность в социальном жилище и стоимость реализации жилищных программ.

Критерии и параметры социальной доступности должны формироваться исходя из потребностей семей, требований к рабочим характеристикам жилья, приемлемости доли оплаты за жилье в общем семей-

ном бюджете и доступности ипотечных кредитов для приобретения или строительства жилья.

В нашей республике в числе приоритетов социально-экономического развития поставлена задача формирования рынка доступного жилья. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства жилья основным источником средств, направляемых на улучшение жилищных условий, становятся сбережения граждан и банковские кредиты. Но как показывает практика, при низких доходах населения, для определенной категории граждан не предвидится никакой возможности приобрести или построить жилье.

Возможность улучшения жилищных условий является сложной задачей, решение которой зависит от демографических, социально-экономических характеристик уровня благосостояния населения, параметров нормативно-правовой, бюджетной и кредитно-финансовой системы, сложившейся рыночной конъюнктуры, ценовой политики в сфере жилищного строительства. При этом доступность жилья означает не только возможность его свободного приобретения для последующего проживания, но и возможность содержания и обслуживания, т.е. возможности населения нести соответствующие затраты, к которым относятся налоговые отчисления, текущий ремонт, различные виды страхования, оплата коммунальных услуг и другое.

Решение этих задач в условиях современного жилищного рынка, состояния жилищного строительства и его финансирования, формирования и распределения государственного (муниципального) жилья требует от республиканских и местных властей разработку действенных мер. В числе которых - максимально точное определение и прогнозирование спроса на жилье, поиск новых способов привлечения финансовых ресурсов - бюджетных и внебюджетных, кредитных ресурсов, снижение затрат жилищного строительства и выработку новых стандартов предоставления жилья.

#### Литература:

1. Яргина З.Н., Хачатрянц К.К. Социальные основы архитектурного проектирования: Учеб. для вузов. - Москва, Стройиздат, 1990. - 343 с.
2. Кияненко К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища: Учебное пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов. - Вологда: ВоГТУ, 2002. - с.79-81.

Рецензент: д.э.н., профессор Саякбаева А.А.