

О НЕДВИЖИМОМ КЛАССОВОМ НЕРАВЕНСТВЕ

или ОДОМАШНИВАНИЕ НАЦИИ – 2

Александр Борознов

архитектор, публицист, исследователь

Для начала несколько парадигм: Мир состоит из наций и стран. Страна – это место, где, объединённые какой-либо общностью, живут люди. Живут люди – это значит, имеют место обитания- кров. Развитая цивилизованная страна отличается от дикой, среди прочих, одним из первых показателей – удовлетворением потребности граждан в жилище. Наличие «своего угла», «домашнего очага», «родного крова» удерживает жителей и граждан от проявлений разного рода радикализма и укрепляет общество и нации, является необходимым условием стабильного развития страны.

Каково же состояние жилищного вопроса в сегодняшней России? К сожалению, он продолжает быть всё тем же пресловутым вопросом, который портит и москвичей, и всех россиян. По данным независимой статистики к ветхому (фактически не пригодному для комфортного проживания) можно отнести порядка 15% жилого фонда страны, примерно 70% россиян считают себя нуждающимися в улучшении жилищных условий, в то время как заявляют о собственной возможности когда-либо купить жильё по сложившимся в России ценам на него – всего лишь около 7% граждан.

В дополнение к этому сумрачному фону ещё и множество подтекстов жилищного вопроса так и не разъяснены, даже не имеют внятной терминологии. Нуждающиеся в жилье не могут вербально выразить свои потребности на языке технических и юридических терминов, жилищный девелопмент на этом же языке не способен сформулировать чёткие бизнес-планы и предложения, государство мямлит и жонглирует размытыми понятиями. Ни в нормативных документах, ни в справочниках, ни в словарях, ни в энциклопедиях невозможно найти непротиворечивых, однозначных и уверенных ответов на вопросы, подобные таким: Чем отличаются частный дом и индивидуальный дом и отличаются ли они вообще? Одно ли и то же – многоквартирное и многоэтажное жильё? Чем определяются показатели «жилья экономкласса», «элитного жилья», и нужны ли какие-либо классы и показатели вообще, так же, как и централизованное установление стандартов жилья? В чём принципиальная разница между квартирой и домом, домом и особняком, особняком и усадьбой, усадьбой и дворцом, дворцом и дачей, дачей и жилым домом? Имеет ли право на жизнь понятие изба, или теперь могут существовать только коттеджи и таунхаусы? Могут ли совпадать интересы жителя и девелопера? Кстати, почему употребляются только эти иностранные слова – «девелопмент», «инвестор» и исчезли слова – «домовладелец», «квартирант», «домоуправ» и даже просто «хозяин»? Все ли должны становиться дольщиками и соинвесторами, быть членами жилищных кооперативов и товариществ? Только ли из-за иностранного происхождения этого слова существуют проблемы с «кондоминиумами»? Почему жилая ячейка зачастую превращается в виртуальную сейфовую ячейку для хранения капитала - недвижимости? Каковы обязанности государства и госбюджета по отношению к нуждающимся в жилье и к малоимущим гражданам страны? Отличаются ли смысл понятий «аренды» жилья и

«квартплаты», а также «ЖКХ» в советском понимании, от смысла аналогичных терминов в рыночной экономике? Как повысить доступность качественного жилья для россиян? Почему практически буксует национальная программа «Доступное и комфортное жильё»? Достойно ли, и даже, может быть, необходимо (было бы) считать решение жилищного вопроса национальной идеей и национальным достоянием (в случае решения вопроса)? О последнем, главном на взгляд автора вопросе – в этой статье на закуску. А чтобы образовалось чем закусить – попробуем отделить «мух от котлет», то есть классифицируем жильё по категориям, типам и видам для мозговой зарядки, или, если угодно, для статьи в энциклопедии, чтобы зафиксировать термины, хотя самым правильным должно быть закрепление этих терминов в жилищном законодательстве.

Главной классификацией жилья обязана стать его правовая привязка к **ХОЗЯИНУ-ЖИТЕЛЮ**. Классификация жилья именно по отношению к жителю, который ощущает (должен ощущать) себя хозяином – это чрезвычайно важно (и будет неоднократно упомянуто ещё далее) – то есть главной характеристикой жилья является его разделение на категории по форме ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ (от слова хозяин), включая в состав этого понятия способы создания жилья, содержания (эксплуатации) и управления домом. Употребление в настоящее время в российском праве в качестве универсального, уникального, характеризующего отношение к жилью, термина *«использование»* жилья подразумевает ситуацию изначальной принадлежности, отнесения жилья не к хозяину-жителю, а к кому-то и кому-то постороннему (если не потустороннему «нечто»), а житель (любой) ставится в положение зависимости *«использования жилья»* от этого «нечто». Термин же **«хозяин»** привязывает жильё непосредственно к жителю, к его потребностям, к его действиям и к его, жителя, правовой ответственности и защищённости.

Итак, первая, главная классификация:

Категории жилья по формам хозяйствования:

Существуют только **ДВЕ БАЗОВЫЕ ФОРМЫ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ** по отношению к жилью, и к жителю:

АРЕНДНОЕ жильё и **СОБСТВЕННОЕ жильё**.

Соответственно **ЖИТЕЛЬ** может быть: либо **АРЕНДАТОРОМ (пользователем)**, либо **СОБСТВЕННИКОМ (владельцем)** жилья.

В рамках этой же терминологии следует сразу выделить **домовладельца, предоставляющего принадлежащее ему на правах собственности жильё в аренду пользователям** (съемщикам-арендаторам) с извлечением дохода или с более высокими целями. Здесь собственник многоквартирного дома может не являться его жителем, а понятие «хозяин» приобретает для собственника и арендатора смысл разных видов **ответственности** по отношению друг к другу.

В порядке уточнения понятий:

АРЕНДНОЕ жильё подразделяется на две категории:

Первая категория жилья: **СОЦИАЛЬНОЕ арендное жильё**

– это предназначенное для социального найма-аренды жильё специального типа, создание и содержание которого осуществляется в порядке реализации **государственной политики** и, как правило, **с поддержкой из средств государственного (муниципального) бюджета** – либо целиком из бюджета (с домовладельцем –

муниципалитетом) со льготными ставками платежей для жителей за аренду и за потребление ресурсов инженерного обеспечения (коммунальных услуг), или вообще без взимания платы; – либо с участием домовладельцев - юридических лиц, организаций, в порядке их **коммерческой деятельности, но поддерживаемых государством** в виде определенных преференций, дотаций, специальных кредитов и льготного налогообложения, позволяющих получать доходы частному домовладельцу от **регулируемых государством** платежей жителей за аренду социального жилья и за потребление ресурсов инженерного обеспечения.

Не вписывающееся в «богатый» рынок (вернее в базар), не предусмотренное серьезными бюджетами, но так необходимое множеству граждан нашей страны, настоящее социальное жильё – должно быть выделено в отдельный типологический класс по показателям баланса комфортности и доступности (см. здесь далее следующую классификацию).

Вторая категория жилья: **СЪЁМНОЕ ПЛАТНОЕ жильё (арендуемое в предназначенном для этого доме)**

– это жильё, пользование которым осуществляется способом **коммерческого** найма-аренды, размещаемое в специально для этого создаваемых домах (**доходных домах**). Возведение и (или) эксплуатация, содержание таких домов осуществляется частным способом, с вложением инвестиций, за счёт коммерческих структур с сохранением ответственного домовладельца- управляющего- **одного собственника на весь дом** (юридического или физического лица), получающего **доход от сдачи квартир в аренду, от обслуживания квартир**, выплачивающего налог с дохода, и **обеспечивающего надлежащее содержание дома за счёт получаемых доходов**.

Здесь необходима сразу следующая актуальная для нашей современной ситуации оговорка: При влиянии экономически неблагоприятных условий при отсутствии стимулов для бизнеса вкладываться в «длинные деньги», целесообразно установление государственных льгот для инвесторов и управляющих собственников (хозяев-домовладельцев) такого жилья с целью повышения коммерческой привлекательности для собственника – создания, владения и управления таким жильем, и с целью уменьшения стоимости его аренды для потребителей – пользователей-арендаторов-жителей.

СОБСТВЕННОЕ жильё подразделяется также на две категории (которые следует считать в продолжение двум уже указанным):

Третья категория жилья: **ИНДИВИДУАЛЬНОЕ жильё (собственный семейный дом)**

– это частный **усадебный, или одноквартирный, в том числе сблокированный** (квартира - блок-секция) дом с приквартирным (придомовым) земельным участком. Такое жильё возводится собственником- жителем **самостоятельно**, или подрядным способом. Застройщик комплекса нескольких домов для последующей продажи домов жителям- собственникам может использовать индустриальные методы строительства типовых домов или по проектам повторного применения.

Обслуживание и содержание такого жилья осуществляется его собственником индивидуально – отсюда и термин (с некоторыми дополнительными обязанностями по условиям смежного соседства в блокированных домах) с заключением, при необходимости, прямых договоров хозяина дома на потребление ресурсов инженерного обеспечения с их поставщиками.

Термин «усадебный», более родственен со словом «хозяин», дополнительно к юридическому категорийному «*индивидуальный*», является на взгляд автора,

единственным лучшим универсальным определением из существующих, характеризующих такие дома, так как у них всех есть придомовый собственный участок-сад (или маленький садик, или сад-газон-огород-цветник, или сад камней), то есть дом «у-сада».

Четвертая категория жилья: **КВАРТИРНОЕ собственное жильё (в многоквартирном доме)** – это квартира, эксплуатация которой, как частной собственности, невозможна без использования общих для нескольких квартир элементов дома – общих помещений, конструкций (в т. ч. межквартирных стен и перекрытий), общей домовой инженерной инфраструктуры, а также с общим земельным участком дома. Такое жильё возводится на **долевой** финансовой основе (в т. ч. с созданием жилищных некоммерческих объединений граждан, жилищных кооперативов), либо возводится инвестором, как правило, на заёмные средства, для продажи всех квартир в доме в собственность будущим жителям. Эксплуатация, обслуживание и содержание такого жилья, являющегося **кондоминиумом**, должно осуществляться собственниками **всех** (без исключений) квартир и помещений в доме через орган домового самоуправления кондоминиума – **товарищество собственников жилья (ТСЖ)**.

Приведённое выше главное разделение по четырем категориям жилья уже снимает многие вопросы, поставленные выше. Но ещё очень важно – это **НЕ ДОПУСКАТЬ В ОДНОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СМЕШИВАНИЯ ДВУХ принципиально разных ФОРМ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ по отношению к жилью, а именно: одной формы – АРЕНДНОГО жилья при отсутствии конкретного физического лица ответственного и заинтересованного хозяина-собственника, и другой формы – СОБСТВЕННОГО квартирнного жилья**. Такого ограничения практически (за незначительными исключениями) в России (но не в остальном мире) нигде нет в существующих многоквартирных домах, из-за чего невозможно создать полноценный кондоминиум в домах со смешиванием форм хозяйствования. **При фактическом наличии смешения форм хозяйствования в существующих домах – необходимо осуществлять сепарацию с приведением ВСЕХ домов к ОДНОЙ из указанных форм хозяйствования**. Смысл такой сепарации в том, что каждый **ДОМ** должен иметь одного, и **исключительно одного ответственного домовладельца - ХОЗЯИНА** (ТСЖ – это тоже один, хотя и коллективный, но объединенный единым интересом, хозяин). Только в этом случае можно упорядочить все процессы, в которых участвует дом и от которых зависит его «жизнь». Коммунальные разборки при этом заменяются **хозяйскими заботами**, что есть совершенно разные вещи, а «жилищно-коммунальное хозяйство» трансформируется в противоположно иные смысл и форму, обретая субъекта **хозяйствования**, который будет иметь понятную **хозяину** дома цель и способы решения общих для жителей проблем. В частности, по вопросам потребления ресурсов инженерного обеспечения **хозяин** будет общаться только с теми, кто действительно полезен и необходим, исключая ненужных посредников, например, лишние «управляющие компании» - жупелы ЖКХ.

Вредоносная возможность смешения различных форм хозяйствования злодейски заложена в Жилищном кодексе РФ 2004 года, где объектами жилищных прав определены не дома, имеющие хозяина (в том числе ТСЖ), а всего лишь «жилые помещения», начиная с комнаты.

Здесь следует сделать оговорку, что в **многоквартирных арендных** домах возможно и даже общественно полезно размещать как доходные для собственника-хозяина дома съемные квартиры, так и квартиры социального жилья, доходность которых для домовладельца должна обеспечиваться различными видами компенсаций от власти и из социальных статей госбюджета. Многоквартирным домам целиком состоящим исключительно из

квартир социального типа жилья, очевидно сложно будет найти рачительного **хозяина**, но и это, естественно, возможно при наличии соответствующей властной воли.

Немного об истоках: При советском строе практически все многоквартирные дома, кроме жилищных кооперативов (коих был мизер в общей массе жилья), принадлежали к типу арендного жилья, домовладельцем-хозяином которого было государство в лице ЖЭКов и домоуправлений. Насколько этот хозяин был рачительным – обсуждать здесь не будем, но жильё предоставлялось без необходимости крупных денежных трат жителей за пользование-владение жильем (не важно – единовременно, или пролонгировано), что, несомненно являлось благом для того общества, в котором правила относительная «уровнировка». Затем на пользователей-владельцев свалился «подарок» от новой экономики – бесплатная добровольная приватизация квартир, на которую клюнуло большинство граждан. Это привело к упомянутому выше смещению форм хозяйствования по отношению к жилью в многоквартирных домах (поскольку не все пошли на приватизацию) с размыванием ответственности, прав и самой сути хозяина дома. Однако самый большой урон внедрённая приватизация нанесла системе аренды жилья, уничтожив на корню процесс её функционирования по понятным правилам и в рамках законов. Аренда жилья свелась к условности и к хаосу. Из наших реалий исчезла парадигма, что именно арендное жильё, сдаваемое и снимаемое по регулируемым правилам, является самой доступной формой качественного жилья для нуждающихся в нём. Не просто так доля арендуемого жилья в развитых странах, согласно экономической статистике, превышает 50% и достигает там в некоторых крупных городах 80% от всего общего количества жилого фонда. Существующая же в России не системная, не регулируемая, не облагаемая (как правило) налогами, без каких-либо юридических гарантий сдача квартир в аренду отдельными их собственниками – не делает погоды в этом вопросе, к тому же в ценовом выражении такой найм жилья требует затрат от жителя, практически аналогичных (в сопоставимых приведённых к общему итогу показателях) рыночным ценам на продаваемое в собственность жильё. В результате получается, что потребителю-пользователю-жителю остаётся в качестве лучшего из зол вариант покупки жилья, цена которого для абсолютного большинства граждан России (впрочем, и большинства граждан практически всех других стран) никак не соответствует их доходам, а система, так называемой, «ипотеки» в России (здесь уже именно в России, в отличие от «них») превращает конечную стоимость покупки жилья в фантастическую. Анти-альтернатива – платить практически такие же деньги за «серый» съём жилья при стыдливом молчании нашего государства.

Государство умудряется, судя по действующим положениям Жилищного кодекса РФ, даже путать социальное жильё, предоставляемое в найм (пусть иногда и по льготным ценам) за плату, с жильем, предоставляемым в коммерческий найм без каких-либо льгот, но ущербного качества, а потому относительно дешевым. А следовательно, государство никак не может и не хочет придумывать – ни стимулов, компенсирующих более длинные сроки окупаемости инвестиций для застройщиков-инвесторов доходных арендных домов, ни четких критериев предоставления нуждающимся социального арендного жилья.

В 2014 году в Жилищный кодекс РФ были внесены существенные изменения, согласно которым в России появилось новое законодательно закрепленное понятие «Наёмный дом» с соответствующим разделом в тексте кодекса. Самым прогрессивным в составе этих изменений является определение, гласящее, что «наемным домом признается здание, которое, или все помещения в котором, принадлежат на праве собственности одному лицу». Это действительно открывает калитку, ведущую на правильную дорогу. Наемный

дом и арендное жилье, это, разумеется одно и то же. Введено и понятие «наемный дом социального использования», что абсолютно правильно. Однако вся прогрессивность подвижки замазана одновременным внесением в Жилкодекс еще одного раздела под названием «Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», при этом сохранен раздел кодекса, уже содержащийся в нем, под названием «Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма». Смысл добавления нового раздела вместо ликвидации старого с переносом всех целесообразных для сохранения положений в новый раздел о наемных домах – непостижим для логики. Возможно предполагать, что государство (в любом его лице) не хочет становиться хозяином никаких наёмных домов, и оставляет себе аж две «отмазки» в виде двух практически идентичных разделов Жилкодекса. Старый и новый разделы про «социальный найм» принципиально различаются только тем, что в добавленном разделе срок найма ограничивается, в отличие от старого, согласно которому договор найма заключается без установления срока его действия (и как правило, с возможностью выкупа, о вредности чего см. выше). Факт обилия бесхозного разнообразного социального с обязательной, прописанной в законе очередью страждущих, сохраняет альтернативную калитку, отвлекающую на ложное, заезженное (уже до непроходимости) направление, но не дорогу.

Еще в 2011 году в законодательство были внесены изменения, позволяющие в рамках «содействия развитию жилищного строительства» использовать особый механизм «жилищных кооперативов». Закон устанавливает порядок создания кооперативов, которым земельные участки для строительства жилых домов предоставляются безвозмездно, и дополнительно оказывается содействие в инженерном обеспечении территории застройки. Казалось бы – классно, решаются, пожалуй, две главные проблемы жилищного строительства. Но опять всё только опошлили.

Во-первых: Кооперативы – не для всех. В члены кооперативов по решению властей могут быть приняты только определённые немногочисленные категории граждан, отфильтрованных по жёстким критериям, естественно, не лишённым коррупционной составляющей.

Во-вторых: Получается, что НЕ кооперативам, а простым застройщикам – никакого содействия в инженерном обеспечении никто не оказывает (по крайней мере не обязан оказывать).

В третьих: Законом устанавливается, что кооперативы создаются только для возведения жилья «экономкласса», другими словами, жилья принудительно ограниченных параметров комфорта, хотя это жильё не предоставляется бесплатно – его нужно выкупать (за исключением земельного участка под ним, который в соответствии с новыми законами о кооперативах может быть только относящимся к федеральной собственности, то есть участок выкупать, по-сути, не у кого). Это означает, что государство, исполняя свой основной долг перед нуждающимися в жилье гражданами, не позволяет им выбрать жильё той комфортности, какую они сами себе могут позволить, причём не позволяет, ограничивая не только максимальные параметры, но и навязывая минимальные (якобы комфортные), так как параметры «экономкласса» согласно действующему праву ограничиваются с обеих сторон. Если гражданин хочет начать с собственного маленького дешёвого домика «по средствам», а потом его постепенно увеличивать – возможность вступления в кооператив (то есть получения земельного участка бесплатно) – ему будет напрочь заказана.

В четвертых: «Определённые категории граждан» - это, якобы, прежде всего те, кто работает в бюджетной сфере обслуживания (врачи, учителя и т.п.) и работники бюджетной

науки, которым государство платит существенно меньше, чем можно заработать в коммерческой сфере. То есть на покупку жилья они совсем «не тянут», и возникает опять «нечто» – **кооператив для бедных**. Тем не менее, их заманивают, втягивают в коммерческие и собственнические жилищные отношения. Вместо того, чтобы дать им возможность арендовать жилье по доступным ценам с гарантиями законного соблюдения всех прав, возможностей и свободы выбора. Короче – советское жилищное рабство продолжается и на коммерческой основе.



Следующая, вторая классификация жилья из четырех классов:

Классы жилья по показателю баланса комфорта и потенциальной доступности:

Первым таким классом является:

Класс социального жилья

– это дома или квартиры с площадью квартир по **минимуму** установленного законодательством диапазона **социальной нормы проживания** с учётом предполагаемого числа проживающих в каждой квартире, а также с применением мероприятий по **минимизации стоимости** жилья. Такое жильё может быть только **арендным** с регулируемой государством арендной платой, или даже бесплатным для некоторых категорий граждан. **Социальная норма проживания** должна определяться и устанавливаться соответствующим органом для страны в целом и может корректироваться местными органами власти только в сторону увеличения.

Жильё *класса социального жилья* может иметь следующие типы, определяющие потребительскую, экономическую и планировочную характеристики этого жилья:

- квартиры (дома) с предоставлением на время учёбы, для недостаточно материально обеспеченной **учащейся холостой молодёжи**, живущей без (отдельно от) родителей (но не общежития, которые должны существовать в другой классификации и для других целей);
- квартиры (дома) для **малоимущих одиноких** взрослых и пожилых, живущих без (отдельно от) детей, в том числе дома-комплексы с элементами- учреждениями социальной помощи;
- квартиры (дома) для **временно недостаточно материально обеспеченных молодых семей** (например, с одним-двумя детьми до 3-х лет) с предоставлением квартир на ограниченный срок без продления (например, до 3-х лет);
- квартиры для **родителей-одиночек** (в том числе с приемными детьми) добровольно и в полной мере исполняющими родительские обязанности;
- квартиры (дома) для полноценных, но **малоимущих семей**, в т. ч. **многодетных семей** (например, более 2-х детей) и малоимущих **больших семей** из нескольких поколений с установлением рамок показателя «малых» доходов семьи;
- квартиры (дома) для людей с **ограниченными физическими возможностями** (инвалидов), с **особыми нормативами габаритов** элементов и оборудования квартир, в том числе в качестве вставных элементов в дома всех вышеперечисленных типов *класса социального жилья*.

При определении нуждающихся в социальном жилье не должно быть политической привязки к «исключительным» профессиям, занятиям и общественному весу, статусу

жителей (депутаты, судьи, военные, дворники, учёные, беженцы, погорельцы и т. д.) – только к **социальному** положению жителя, принадлежащего к какому-либо из указанных в классификации, но естественно к таким могут относиться и все указанные «исключительные» жители.

Вторым классом жилья по показателю баланса комфортности и потенциальной доступности является:

Экономкласс жилья

– (от слова «экономный», то есть недорогой для жителя – здесь должна иметься в виду именно жилищная политика, а не экономика, потому что «экономичный» – это понятие строительного бизнеса, а «экономный» – понятие для потребителя-жителя).

Экономкласс – это дома с площадью квартир в **пределах максимума** установленного законодательством диапазона **социальной нормы проживания**, а также с применением мероприятий по **оптимизации** продажной и арендной **стоимости** жилья. Предполагаемое число проживающих в одной квартире (одном доме) должно учитываться при установлении максимума **социальной нормы проживания** для такого жилья. Основной объём **жилья экономкласса для оправдания существования такого класса жилья должен относиться к категории арендное (съёмное платное) жильё** (что однако **не** требует превалирования **экономкласса** в объёме арендного жилья в целом, и не исключает его присутствия в категории *собственное жильё*). Целью установления такого класса является вычисление потребности и регулирование **властью** на рынке конкретного **количественного присутствия** такого жилья для обеспечения на государственном уровне **обязательного минимума степени доступности** жилья для тех, кто согласен на него тратиться **только в размере стоимости аренды (разумеется разумной, обоснованной, регулируемой стоимости)**.

Третьим классом жилья по показателю баланса комфортности и потенциальной доступности является:

Коммерческий (доходный, частный) класс

– это дома с ненормируемой площадью квартир и рыночной стоимостью, определяемыми и формирующимися на основании **бизнес- расчёта частного застройщика**, с учетом имеющегося **коммерческого спроса**, а также **целесообразностей, индивидуальных возможностей, потребностей потенциального арендатора или собственника** (покупателя), с размером квартир, устанавливаемым **без учёта социальной нормы** проживания и без учёта числа возможных проживающих, но с соблюдением действующих **технических регламентов и нормативов проектирования по безопасности**.

Четвертым классом жилья по показателю баланса комфортности и потенциальной доступности является:

Жильё без потребности учета баланса комфортности и доступности

– это дома с особыми регламентами проектирования и нормирования технических, технологических параметров и ценовых показателей, к которым должны относиться дворцы (пора вернуться к этому слову), а ещё объекты периодического и вахтового проживания – прежде всего дачи-садовые домики (исключая дачные дома, пригодные для постоянного использования), а также общежития и hostels, как объекты краткосрочного временного проживания, другие разновидности таких перечисленных объектов.

Все прочие озвучиваемые ныне «классы» типа «комфорт», «бизнес-класс», «элитный», «улучшенная планировка» и прочие подобные, надо воспринимать только как рекламные

слоганы продавцов. Всего лишь к слогану следует отнести и название государственной программы «Доступное и комфортное жильё», поскольку два показателя, указанные в её наименовании находятся лишь в зыбком относительном балансе, и программу на них построить невозможно. Комфортность – есть понятие сугубо индивидуальное, а доступность жилья является цепочкой сложных взаимосвязей, включающих комплекс создаваемых, или недостижимых возможностей, чему и посвящен весь настоящий текст. Здесь же, очевидно, необходимо подвергнуть критике, начавшиеся широко употребляться госорганами, некоторыми политиками и экономистами, термины «малоэтажное жильё» и словосочетание «малоэтажное экономичное жильё», предлагаемые как некие синонимы «доступного» жилья. Без уточнения принадлежности такого жилья к *арендному* или *собственному*, а также без уточнения архитектурно-функциональных характеристик (см. далее следующую классификацию) такие термины не являются корректными и конкретными, а, следовательно, не могут быть основой конструктивной жилищной политики и экономики.

Не разъясняют (кроме как местами, в замшелых терминах ещё советского хозяйствования) что такое «малоэтажное экономичное жильё» и действующие Своды правил по проектированию и строительству – «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (СП 30-102-99), «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2011). Один показательный пример из последнего СП – примечание 4 в составе таблицы 2 «*Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта*», текст содержания которого таков: «Указанные нормативные показатели **не** являются основанием для установления нормы реального заселения», что полностью дезавуирует смысл всей таблицы. А среди характеристик жилья в этой таблице используются термины «*престижное*», «*массовое*» и «*муниципальное*» жильё в качестве альтернативных друг другу типов жилья, хотя эти понятия относятся все три к совершенно разным понятийным категориям и противопоставление их похоже на словесное жонглирование смыслами. Своды правил «Дома жилые многоквартирные» (СП 55.13330.2011) и «Здания жилые многоквартирные» (СП 54.13330.2011), отчасти полезные касательно определения требований к безопасности – в остальных принципиальных вещах ссылаются на Жилищный кодекс РФ, используя те же термины, которые установлены статьей 19 Жилкодекса. Основная претензия к этой основополагающей статье Жилкодекса состоит в том, что её положения, а следовательно, и весь Жилищный кодекс, исходят из интересов и понятий ещё «**советского социалистического**», но не социального (если уж иметь такой кодекс!) государства с рыночной (если уж пытаться её регулировать в сфере жилья!) экономикой. **Жителю, гражданину, имеющему потребность в жилье** (не путать с «потреблением»), почерпнуть из Жилкодекса актуальные, необходимые для него права и альтернативные пути выбора по вопросам, связанным с жильем, практически невозможно – там этого нет – есть только положения для чиновников, однако и те не исполняемые, как правило, из-за отсутствия властных возможностей и стимулов.

В ключевой статье 19 Жилкодекса перечислены **формы собственности** жилищного фонда – «*частная, государственная и муниципальная*», и установлено деление жилищного фонда «*в зависимости от целей использования – социального использования, специализированный, индивидуальный и коммерческого использования*». Эти всего лишь две классификации (других нет), установленные Жилкодексом, игнорируют полезное для общества реальное многообразие возможных типов **домов с набором индивидуальных характеристик конкретного дома**, в том числе перечисленных в тексте настоящей статьи

(не статьи кодекса). Для создания многообразия типов домов не определяют ничего три формы собственности и ничего не разъясняют четыре «цели использования», перечисленные в Жилкодексе. Многие типы жилья не впишутся в закон, хотя могли бы быть востребованы на рынке, некоторые из них возводятся де-факто под «незаконными» именами. Отдельные типы жилья даже обязаны существовать параллельно рынку в социальном обществе, но отсутствуют «во исполнение» закона. Эти две классификации не учитывают также интересы жителей- **субъектов- правообладателей** жилья, предлагая для них странное противопоставление между формами собственности и целями «использования». Классификация, установленная статьей 19, однозначно предполагает существование одного «хозяйствующего» субъекта – «тени отца» УК - ЖЭКа, но никак не реального **хозяина** жилья. Классификация Жилкодекса не привязана к пользователю-арендатору объекта «*жилой фонд*», или к владельцу-собственнику дома, квартиры. Судя по всем положениям Жилкодекса, обыкновенный ЖИТЕЛЬ не может, как это ни парадоксально, владеть и пользоваться жильём без участия в этой естественной и необходимейшей личной потребности ещё кого-то – не то «дяди Сэма», не то «дяди Вани» – персонажей, которым предназначена только роль надсмотрщиков, а то и стяжателей, но никак не роль созидателей и инициаторов.

Жилкодекс предлагает ждать совершенно непредсказуемой бюджетной социальной милости от государства, как ждать у моря погоды. Или барахтаться в волнах дикого, нерегулируемого рынка девелоперского бизнеса, наполненность которого товаром-жильём и товаром-сервисом по обслуживанию жилья – к сожалению, мало зависит от социальной, экономической и политической государственной целесообразности, а больше всё от той же государевой милости в чиновничье-коррупционных реалиях. Здесь имеются в виду и вопросы градостроительной деятельности, поднимаемые автором в других статьях.

Регулирование рынка жилья, является, конечно, не простым процессом. Но главный механизм, определяющий рыночные цены – это насыщенность рынка товаром и продуктом, его разнообразие с одной стороны, и с другой стороны – наличие платежеспособного спроса. На существующем «диком рынке» до недавнего времени дефицит жилья в большой степени сам себя генерировал, стимулируя (при попустительстве властей) покупку жилья, как осуществление выгодного доходного вклада, но только для узкого круга финансово-имущих граждан. Всё это приводило к ещё большему увеличению пропасти между верхушкой обеспеченных и низами нуждающихся. То есть прирост возведения жилья в целом по стране (даже без учета его недостаточности в производимых объёмах имеющимся экономическим потребностям государства) парадоксально ухудшал показатели социального здоровья общества, тормозя его развитие. Сейчас же, в кризисный период возникает переизбыток продаваемого жилья, поскольку платежеспособных и тех, кто осмеливается повесить на себя хомут кредита, становится меньше. Однако свой жгучий интерес в горячем желании сделать быстрые деньги у инвесторов- девелоперов не утихает, и приводит к тому, что на рынок выбрасываются якобы «доступные» по цене маленькие ущербные квартирki, в супер-высокоплотной застройке – лишь бы выжать хоть что-то с нуждающихся. Но в таких квартирках невозможно жить полноценно достойно и в них должна затухать даже потребность продолжения рода. То есть вся «политика» (точнее её отсутствие) ведут просто к постепенному уничтожению и деградации нации, страны. Даже наличествовавший до некоторого времени неспешный прирост «имущих и смелых (на кредит)» не мог компенсировать в долевым выражении сужения сектора ещё не отоварившихся «потребителей», способных потянуть девелоперские цены жилья- товара, относительно числа потенциальных, но финансово немощных «страждущих». С кризисом

соотношение реальных потребителей и неизбежно страдающих становится ещё более неприличным.

Тут уместно будет вставить такую сентенцию:

Не следует культивировать и поощрять в гражданине следующие чувства и ощущения:

а) Халявы – это без дополнительных комментариев.

б) Ущербности здорового человека, когда он не может получить заработанное и заслуженное без упования на халяву, без надежды на случай, без унижения и принуждения к изворотливости. А также не следует усугублять чувства ущербности тех, кому не повезло – со здоровьем, со стартовыми условиями, в результате непредвиденного случившегося несчастья – такие граждане (но только такие, и обязательно все такие граждане) должны быть уверены в получении поддержки, обоснованной конкретной ситуацией, и быть обнадеженными в гарантированном получении достаточного минимума необходимых жизненных благ от социальных институтов общества, при сочувствии окружающих, в том числе с обеспечением **социальным жильем**.

в) Крутости себя, любимого, от того, что Я урвал, а другой не сумел это сделать.

Проводимой же сейчас в стране «жилищной политикой» генерируются именно эти вышеперечисленные несправедливые чувства.

Жилищная политика государства станет правильной тогда, когда каждый гражданин будет четко представлять все свои имеющиеся варианты обладания жильем (собственным, или арендуемым по гуманному, а не чисто коммерческому закону) в рамках собственных, а не зависимых от кого-то возможностей и достижений, когда гражданин будет иметь соответствующие его личным пожеланиям стимулы для увеличения своих достижений, и ощущать справедливость и равенство условий, созданных в обществе, которые необходимо соблюдать, без ущерба для «ближнего своего».

Первые шаги к повышению возможностей серьёзного представительства в общих объёмах жилого фонда таких типов жилья, как *класс социального жилья* и *экономкласс* (по балансу комфортности и потенциальной доступности), очевидно относятся к компетенции местных властей в процессе формирования и осуществления политики пространственного развития, разработки и реализации документов развития территорий. Обязанностью местной власти должны являться действия по расчёту и выделению на **всех** жилых (селитебных) территориях определённого твёрдого процента наличия *социального класса жилья* и *экономкласса* в общем объёме застройки **каждой** территории, независимо от рыночной стоимости земли на этой территории. В соответствии с установленным процентом должны быть определены реальные земельные участки и количественно – целые дома соответствующего класса, но обязательно в составе застройки домов *коммерческого, доходного и частного классов*, или вменённые властью обязательные доли присутствия квартир социального жилья и квартир экономкласса в доходных арендных домах. Целью такой политики является создание социальной среды без образования изолированных анклавов жилья определённого класса во избежание возникновения неблагополучных гетто, или наоборот, оштетинившихся «крепостей» для проживания «цвета общества». Дальнейшая задача властей – удерживать установленный баланс, регулировать его и ограждать от стихийных процессов. Участки с предусмотренным на них возведением квартир *класса социального жилья* и *арендного экономкласса*, необходимо ограничивать для рыночного коммерческого оборота недвижимости, они не должны свободно продаваться инвесторам, потому что на купленных по конкурентной рыночной цене

участках может возникать, естественно, только высокодоходное жильё на продажу в собственность. Права на участки, где должно существовать недорогое действительно доступное жильё, должны хотя бы в долях оставаться у местной, муниципальной или федеральной власти (например, в форме частно-государственного партнерства) – власти, которая не занимается (не должна заниматься) коммерцией (ну и, разумеется, коррупцией).

Параллельно необходимо заниматься переселением – сепарацией домов по типам хозяйствования по отношению к жилью, как было сказано выше, что кроме основной задачи позволит получать, в уже существующей застройке в результате сепарации, дома социального и эконом классов. Если совместить этот процесс с приведением физического состояния жилья в порядок, что нужно делать неизбежно – текущий и капитальный ремонт и снос ветхого жилья – то возникнет дополнительный стимул переселения, причём, как у властей, так и у жителей. Это означает, что следует переселять жителей только в лучшее жильё относительно оставляемого. Одновременным действием и ещё одним стимулом должно быть и юридическое оформление земельных участков многоквартирных домов со всем их обустройством.

Здесь следует упомянуть, и желательно больше не вспоминать никогда о «коммуналках», этом достижении ещё времён «... кто был ничем – тот станет всем ...». Всё уже сказанное выше, естественно предполагает окончательную ликвидацию (не предусмотренную, кстати, Жилкодексом) «коммуналок» – этого социального позора нации – в первую очередь. Или по крайней мере придания такой форме (со)жительства статуса временного жилья – дома-общежития с соответствующими статистическими и экономическими последствиями.



Итак, следующая – третья, предлагаемая, чтобы зафиксировать термины, классификация, которая автору, как архитектору, представляется самой интересной:

Классификация жилья по архитектурно-функциональным характеристикам.

(См. врезку)

Эта классификация должна употребляться при (градоустроительном) территориальном зонировании – назначении территориальных зон в Правилах (планировки) землепользования и застройки (ПЗЗ) для установления одного из видов градоустроительных регламентов зон – «*видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства*» (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ). Классификация представлена в форме таблицы, где к архитектурно-функциональным характеристикам типов жилья добавлено их сопоставление с возможными для них формами хозяйствования по отношению к жилью – категориями жилья из первого классификатора.

Врез:

Классификатор - таблица сопоставления архитектурно-функциональных характеристик жилья и форм владения

№ типа	Типы жилья по архитектурно-функциональным характеристикам	Категории жилья по форме хозяйствования			
		арендное		собственное	
		социальное	съёмное платное	индивидуальное	квартирное
1.	Усадебные комплексы, в т.ч. фермерские и хутор (жилой особняк, изба на выделенном приусадебном участке с вспомогательными хозяйственными и подсобными постройками и объектами, в т.ч. с мастерской, с баней, гаражом, колодцем, надворным туалетом, септиком, с помещениями для содержания домашних животных, скота и птицы, домами гостевыми и для обсуживающего персонала, спортооружениями, объектами инженерного обеспечения и ландшафтной архитектуры, а также с другими объектами сельскохозяйственного и ремесленного назначения подсобного хозяйства жителей усадебного комплекса, имеющими санитарно- защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного) участка)			✓	
2.	Жилые усадебные дома с придомовыми участками с минимальным вспомогательным хозяйством (гараж, мастерская, баня) – коттедж, изба, и блокированные через брандмауэр многоквартирные дома	✓	✓	✓	
3.	Жилые усадебные дома - комплексы с объектами малого бизнеса (рассчитанного на посетителей- клиентов- покупателей), принадлежащего жителям дома, во встроено-пристроенных или в отдельно расположенных помещениях и сооружениях жилого комплекса, в т. ч. производственной, ремесленной, сельскохозяйственной функций - безопасных, или имеющих зону небезопасности в пределах границ придомового (приусадебного) участка		✓	✓	

4.	Жилые многоквартирные дома, имеющие элементы дома (кроме брендмауэров), являющиеся общими для двух или нескольких квартир – многоэтажные, среднеэтажные (от 4-х эт.) и малоэтажные (в т.ч. с нежилыми помещениями вспомогательного использования), включая дома из сблокированных квартир-секций (таунхаусы)	✓	✓		✓
5.	<p>Жилые многоквартирные многоэтажные и среднеэтажные (от 4-х эт.) дома периметральной застройки жилого квартала с нежилыми нижними этажами, в т.ч. встроенно-пристроенными, с размещением в них объектов следующих условно разрешённых видов общественно- делового использования*:</p> <p><u>Объекты образования, просвещения, воспитания и физкультуры:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно-просветительные детско- юношеские учреждения и объекты, детские дома, интернаты; - библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные залы, культурно- познавательные клубы, лекционно-кино- концертные залы; - физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные образовательные объекты, тренировочные спортивные залы; <p><u>Объекты здравоохранения и социальной помощи:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей в т.ч. ветеринарные для домашних животных), объекты социального медицинского обеспечения (в.т.ч. молочные кухни, аптеки), станции переливания крови; <p><u>Объекты по защите граждан, национальной безопасности:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты подразделений полиции, общественной безопасности; <p><u>Административные, офисно- рабочие объекты:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>обеспечивающие трудовую занятость местных жителей</u> офисы, конторы, рабочие помещения, мастерские организаций и лиц коммерческой, финансовой, предпринимательской, хозяйственной, гуманитарной, научной, технической, творческой, проектной, масс-медиа деятельности, неспециальных исследовательских, конструкторских организаций; - <u>обслуживающие местных жителей и работников</u> отделения финансово- кредитных, страховых, регистрационных организаций, нотариальные, адвокатские конторы, отделения почтовые и интернет-сервиса; - офисы органов управления и организаций, связанных с социальным и коммунальным обслуживанием; 	✓	✓		✓

	<p>- офисы органов местного, внутреннего и самоуправления, общественных организаций;</p> <p><u>Объекты потребительской торговли и бытовых услуг:</u></p> <p>- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли, супермаркеты, ярмарки, столовые- кухни- кулинарии- пекарни, кафе, объекты быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса – ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных, ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия косметических- парикмахерских- банных- спа услуг, полиграфических- фото услуг, кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские конторы, транспортные агентства, офисы туристических организаций, ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п., общественные туалеты;</p> <p><u>Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты:</u></p> <p>- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов, общественных и клубных мероприятий</p> <p>* другие виды общественно-делового использования в качестве основных видов разрешённого использования (включая перечисленные здесь) могут присутствовать при их установлении Правилами землепользования и застройки</p>				
6.	Жилые усадебные городские дома-особняки с малым придомовым участком		✓	✓	✓
7.	Жилой комплекс многоквартирный с обслуживающими и дополнительными функциями, в т.ч. офисными, с квартирами-апартаментами (в т.ч. апарт-отель – гостиница с долгосрочно арендуемыми номерами квартирного типа)	✓	✓		✓
8.	Дачные усадебные дома с ограниченными параметрами для периодического и вахтового проживания (со вспомогательными постройками для отдыха и проведения досуга на дачном участке, в т.ч. с индивидуальной баней, садом-огородом и хозяйственными постройками)			✓	
9.	Объекты краткосрочного временного проживания - общежития, хостелы		✓		
10.	Комплексы- дворцы жилые и не жилые и другие объекты с функциями и параметрами, устанавливаемыми специально разрабатываемой документацией			✓	

Приведённый в данном классификаторе перечень архитектурно-функциональных типов жилья претендует, на взгляд автора, на исчерпывающий. Однако при обоснованной необходимости допускается возможность добавления экзотических в целом, но распространённых местных видов жилья типа «хата, сакля, юрта, чум, пещерный дом, землянка» и т.п. В контексте данного классификатора положения частей 2 и 3 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ представляются чрезвычайно примитивными и непродуктивными. У автора кроме приведённого классификатора имеются предложения по полной классификации всех возможных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (архитектурно-функциональных типов) любых территориальных (не только жилых) зон в полной взаимоувязке.

Рекомендуется обратить отдельное внимание на выделение в самостоятельный тип жилья и, очевидно, в отдельную зону регламентации из разновидностей «специальных» зон (как и зону «*комплексы-дворцы*») – вид разрешённого использования ***«дачные усадебные дома с ограниченными параметрами для периодического и вахтового проживания (со вспомогательными постройками для отдыха и проведения досуга на дачном участке, в т.ч. с индивидуальной баней, садом-огородом и хозяйственными постройками)»***.

Узаконивание непостоянности проживания, отнесение дач не к основному жилью (но только не жилых домов, используемых по желанию владельцев, в качестве дач в оборудованных для постоянного проживания поселках) являются сутью данного отдельного предложения, что обосновывает отсутствие обязательности обеспечения застройки в дачно-садовых поселках инфраструктурой – полноценной инженерной, нормируемой социальной и капитальной транспортной, и должно упорядочить вопросы разработки документов развития территорий (Генеральных планов поселений, ПЗЗ и проектов планировки территорий), а также упростить вопросы регистрации как недвижимости, так и проживания (см. постоянно пополняющиеся свежие решения судов и властей по этой теме) на таких территориях. Это вовсе не значит, что ни одна из дачных, в том числе «садово-огородных» территорий не может войти в состав селитебной (жилой) зоны (обратное уже было прописано в упомянутом выше СП 30-102-99), просто надо определиться с каждой территорией – «туда», или «сюда». А для тех, которые будут отнесены к селитебным зонам – предусматривать соответствующие виды разрешённого использования земельных участков и требования (регламенты) – например, обеспечение таких территорий наличием детских воспитательных, образовательно-просветительных объектов и прочими необходимыми подобными объектами.

Разделение на перечисленные категории, классы, типы жилья и прочие сопутствующие опции, при их внедрении и реализации должны сильно упростить механизмы правовых регистрационных действий с недвижимостью по всем объектам жилья, поставив их на чёткую и логичную базу, а также сильно сократить коррупциогенную составляющую процесса. Это в свою очередь сдвинет с места и зависший вопрос обязательного страхования жилья, по которому Россия также отстала от цивилизованных стран. Будет полезным привести ещё одну, четвертую классификацию жилья:

Классификация жилья по инженерным системам (по потреблению ресурсов инженерного обеспечения):

1. Жилые дома с централизованным электроснабжением и автономными остальными инженерными системами
 - для типа № 8 классификации по архитектурно-функциональным характеристикам (классификации №3)
2. Жилые дома с централизованным электро- и газоснабжением и автономными остальными инженерными системами
 - для типов № 1, 2 и 3 по классификации №3
3. Жилые дома с централизованным электро-, газо-, водоснабжением, групповыми системами канализации- водоотведения и автономным теплоснабжением
 - для типов № 1, 2, 3 и 6 по классификации №3
4. Жилые дома с полным обеспечением централизованными инженерными системами
 - для всех типов (кроме типа № 8) по классификации №3

Данная классификация важна для принятия решений об обеспечении жилых территорий инженерной инфраструктурой, с целью оптимизации таких решений с учётом того, что этот вопрос обязательно должен относиться к ответственности и компетенции органов государственной региональной и муниципальной власти, независимо от того, к бюджетным расходам он будет относиться, или к сфере коммерческого бизнеса. На любой территории (и, кстати, не только жилой) в любой момент местная власть должна иметь чёткий ответ-информацию на вопрос о **возможности обеспечения каждого планируемого объекта капитального строительства ресурсами инженерных сетей и о конкретных объёмах резервов такого обеспечения, а если они ещё не построены или не имеют резервных мощностей - то о возможности и об обоснованных сроках создания и подведения всех необходимых сетей.** Именно такие сведения должны содержаться в соответствующем разделе Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), выдаваемого местной властью в соответствии с положениями Градкодекса. В этой связи следует срочно в обязательном порядке внести изменения в п. 7 части 3 статьи 44 Градкодекса. Текст пункта *«информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия)»* воспринимается так, будто речь идёт о технических условиях, которые необходимо получать в составе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства для непосредственного осуществления подключения-присоединения к инженерным сетям. Получать и собирать такую «информацию» на стадии выдачи ГПЗУ бессмысленно и невозможно при отсутствии проектной документации на объект, которой нет и не может быть при подготовке ГПЗУ. Получается, что такой вроде бы необходимый, замечательный и понятный составляющий элемент ГПЗУ, как соответствующая всего лишь **информация** стопорит весь процесс и превращает его в фарс или в бестолковый пафос с ненужными тратами нервов, ресурсов, времени. Далее и в Градкодексе и в других связанных документах во множестве положений фигурируют *«технические условия на подключение к инженерным сетям»* зачастую именно там, где должна была бы идти речь не о «подключении» а о **планировании** этих инженерных сетей и систем.

При этом всё инженерно-сетевое, энерго-генерирующее и коммунальное хозяйство отдано в частные руки, которым предписано Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" разрабатывать так называемые *«инвестиционные программы»*. Так любимое с известных времён в нашей стране слово «инвестиции» обозначает коммерческие финансовые вложения, произведённые с целью получения в конечном итоге дохода, прибыли, что и называется бизнесом. Так как частные *«организации коммунального комплекса»*

декларируют невозможность финансовых вложений из-за недостаточных прибылей по причине низких тарифов на их услуги – «*инвестиционные программы*» не складываются. В результате инженерные сети не планируются и соответственно не строятся в необходимых объёмах, а технические условия стоят баснословных денег, и стоят таких денег потому, что сетей не хватает, а не хватает сетей опять же потому, что они не планируются. Полный замкнутый круг. При этом «*организациям коммунального комплекса*» выгодно такое положение – не тратиться по-крупному ни на что, но стричь всех по серьёзному. А органы власти «умыывают руки» – рынок, однако. Здесь же сидит и проблема (не всеу будь упомянутого) «великого и ужасного» ЖКХ, усугубляемая нерешёнными вопросами о хозяине жилища (о формах хозяйствования).



И наконец, то, что было обещано на закуску. Опуская немаловажные, но и так понятные классификации (по типам несущих конструкций домов и по методам проектирования домов) – предлагается самая весома, на взгляд автора, классификация:

Перечень источников доступности и финансирования аренды и покупки жилья (тоже применительно к хозяину- жителю- пользователю).

К таким источникам относятся:

- 1. Личные доходы и накопления граждан.** (Это те, которые у имущих).
- 2. Государственные жилищные сертификаты.** (Это без комментариев, поскольку существует для немногочисленных избранных по политическим мотивам граждан- потребителей).
- 3. Средства материнского (семейного) капитала и другие материальные поощрения со стороны государства для многодетных семей.** (Это хорошо, но маловато для решения жилищного вопроса).
- 4. Ипотечные кредиты.**

Этот четвертый пункт хочется прокомментировать поподробнее:

Кредит – это предоставление банками денег заёмщику под проценты, при этом целевое назначение траты денег, которые получит заёмщик, в принципе банку не важно, так как он их фактически продаёт заёмщику с прибавкой стоимости товара, которым для банка являются сами деньги.

Ипотека в развитых странах представляет собой нечто иное. При настоящей ипотеке заёмщик не получает денег, а получает конкретное реальное жильё от кредитора, который выступает не совсем, как банк. В отличие от банка, таким кредитором приветствуется и стимулируется предельно долгая рассрочка платежа за стоимость жилья. При этом жильё остаётся в залоге у кредитора до окончания выплаты полной его стоимости и процентов по кредиту, и считается, что такой кредит стимулирует заёмщика для активной жизни и работы, двигает экономику, и не только в строительстве, а и в смежных (и не очень смежных) областях, придаёт движение финансам, стабильность развитию общества, и, пожалуй самое главное – позволяет обеспечить достойный уровень существования жителей, граждан и **нации** в целом. Поэтому государство всемерно способствует ипотечному кредитованию, обеспечивая финансовую бюджетную (вплоть до выплаты за заёмщика части долга), страховую, правовую поддержку всему процессу, а также создаёт различные государственные институты, обеспечивающие прочность системы ипотеки. Главный катализатор этой системы – предельно низкий процент за кредит, проистекающий не из соображений выгоды коммерческой деятельности по продаже денег-товара, а из

соображений оперирования самостоятельной ценностью – жильём в высших национальных интересах государства.

Но это «там». А в России ипотека – это почти целиком опять всего лишь рекламный бренд, ничем практически не отличающийся от незатейливого коммерческого банковского кредита, предоставляемого для других целей. Залог покупаемого жилья здесь не является определяющим фактором. В России стоимость процентов от суммы ежемесячной выплаты по кредиту составляет до 70%, а растягивание установленных «годовых процентов» на десятилетия увеличивает фактическую цену квартиры в разы, однако с соответствующим доходом банка, естественно. Всё это привлекает к ипотеке только самых отважных и безрассудных клиентов банков, либо тех, кто имеет возможность не считать свои расходы. Хотелось бы видеть совсем другую политику государства в этой сфере, но на взгляд автора имеется и альтернативный вариант – см. следующий п. 5 данного перечня.

5. «Возвращение долгов» - «ОДОМАШНИВАНИЕ НАЦИИ»:

Предлагается создать новый финансовый инструмент жилищного строительства в РФ – **безналичные** средства на специальном личном счёту граждан, которые (по мере накопления) можно тратить только на улучшение жилищных условий и только в рамках выделяемого **специального внутреннего рынка**, связанного с жилищным строительством, покупкой и арендой жилья, реконструкцией жилья, ремонтом и обустройством жилых помещений.

Безналичные средства на этом счёту образуются:

- путём перечислений бюджетникам и пенсионерам безналичных сумм, недостающих до среднего уровня зарплаты и размера пенсий в развитых странах для аналогичных работников и специалистов, относительно бюджетных зарплат и пенсий в РФ;
- установлением дополнительных налоговых льгот для работников коммерческих структур и всех других работников с зачётом соответствующих сумм на специальных счетах.

Целесообразно даже вести такие безналичные расчёты в отдельной валюте, которую можно назвать, например, (один) «кварт», создать специализированный уполномоченный орган, который будет курировать процесс, и максимально задерживать обналочку этих счетов в традиционную денежную форму. Добавленные в процесс традиционные и живые деньги, которые тоже, естественно, целесообразно привлекать, возможно стоит в первоначальной фазе при их включении в процесс преобразовывать в «квартиры» для усиления эффекта. Это, разумеется не понравится коммерческим банкам, но с учётом последних мировых кризисных процессов может сгенерировать дополнительно новые альтернативы в экономических сферах. Поскольку «кварт» не будет являться международным финансовым средством, что уходить, вывозиться из страны он не должен. Но работать с ним в пределах Российского экономического пространства смогут все желающие.

Такие средства без разогрева свободного рынка наличности (как безналичные расчёты) и без создания инфляционных процессов (как целевые бюджетные вложения) будут стимулировать производительные силы страны в области жилищного строительства и смежных с ним областях потребления и хозяйствования, раскручивая в качестве маховика в итоге весь взаимосвязанный механизм экономики страны. С учётом наличия 70% населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, этот маховик может (и должен) набрать гипер-обороты, на зависть всему миру, что у нас ещё есть такой уникальный потенциал экономического развития, в отличие от тех стран, где вопрос с жильём практически и давно решен.

В этот же механизм необходимо вставить потребление внутренних природных ресурсов и развитие энергетической, инженерной и транспортной инфраструктур, забыв, наконец, про ужас ЖКХ. Большую часть забот об инфраструктуре государство должно взять на себя с обеспечением опережающего её развития на территориях, пригодных для нового строительства. В этой части возможно применять и прямое бюджетное финансирование, которое будет стимулировать раскрутку маховика. Не следует забывать, конечно и о местах приложения труда, и о другой инфраструктуре – для этого есть тема планирования развития территорий.

Для содействия раскрутке можно будет без демонстрации особой жертвенности положить на алтарь этого священнодействия земли, пригодные для жилой застройки, коих в России достаточно, как нигде в мире (только проложив к ним для заправки дорогу и электричество). Земли, которые просто наличествуют в российской природе, рациональным будет в рамках целого механизма раздавать без применения коммерческого подхода (только контролируя и пресекая коррупционные явления), в том числе совершенно бесплатно, тем, кто не будет перепродавать земли, а будет строить на них СВОЙ ДОМ (в любом виде – см. вышеперечисленные классификации жилья). Неужели не найдутся умные экономисты, пусть даже и не доморощенные, которые не смогут рассчитать весь такой механизм? Такого быть не может при наличии воли и осмысленного заказа!

В какой-то регулируемый расчетный момент «квартиры» возможно будет конвертировать в традиционную валюту. А может быть процесс приведет к тому, что именно этот самый «кварт» станет более сильной и удобной валютой и заменит собой продажные деньги...

Обеспечение россиян, наконец, достойным (и естественно доступным) жильём могло бы стать нашей **национальной идеей** – на наших российских просторах – в окружении нашей российской природы и наших национальных богатств – **«ДАЁШЬ ДОМ В РОССИИ!»**.