

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ПОЛИТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

УДК 365

**К ВОПРОСУ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ОБЪЕКТИВНОСТИ НОРМЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**
Иваницкий Виталий Викторович (VV.Ivanitskiy@yandex.ru)
Саксина Наталья Николаевна
Костромской государственный университет

Сложно переоценить пользу и важность жилой недвижимости для человека в целом, особенно для тех, кто в ней остро нуждается. В настоящее время в России используются различные нормы жилой недвижимости. Значение этих нормативов зависит от их целевого назначения и территориального места фактического применения. Проблема заключается в том, что данные нормативы: не всегда корректны (разный «минимум»), могут противоречить друг другу, не имеют должного обоснования, и комплексно не учитывают сложившуюся ситуацию.

Целью статьи – является разработка подхода (модели), позволяющего объективно определять норму жилой недвижимости в конкретной ситуации. В рамках данного подхода должны учитываться следующие факторы: санитарно-гигиеническая норма проживания, рост научно-технического прогресса в области компактности и экологичности жилья, доля нуждающихся в жилье, тип муниципального образования и т.д. Гипотеза исследования состоит в том, что некорректные нормы жилой недвижимости приводят к чрезвычайным последствиям от ущемления прав человека до нерационального использования бюджетов всех уровней и источников.

В работе изучены нормативы жилой площади в разных контекстах, которые широко представлены в трудах зарубежных ученых, трудах отечественных ученых, рассматривающих данную информацию за рубежом, а также в статистических сборниках, и других источников для широкого круга пользователей информации. Проанализированы данные официальной статистики, детально изучена общая тенденция.

Предложенный авторами подход позволит повысить эффективность использования бюджетных средств в ходе их обоснованного и целевого использования на фоне социального эффекта.

Ключевые слова: норма предоставления жилых помещений, социальная норма, учетная норма, жилищный кодекс, санитарно-гигиенические нормы, жилищные условия, «объективная» норма, жилье эконом-класса, экологичное жилье, компактное жилье.

В России существуют разные нормы площади жилого помещения. На первый взгляд это вполне логично и обоснованно. Логично, потому что каждой ситуации соответствует своя норма.

Однако, эти нормы зачастую образуются по принципу, если уровень ресурсов в одном регионе относительно выше, то норма выше, ресурсов меньше – норма меньше. Если говорится о норме жилой недвижимости, то, как правило, это происходит в контексте расчета субсидий, предоставления жилья, льгот и т.д. В результате норма в некоторых случаях не корректна, так как она меняется там, где не должна. Норматив должен быть единым, по крайней мере, с позиции минимума. То есть если, муниципальное образование решает выдать нуждающемуся гражданину жилую недвижимость, то должна быть некая норма, точнее, некий минимум, который должен подойти как для постоянного жилья, так и для временного места проживания. Иначе, получается ситуация, в которой площадь временного жилья, гораздо меньше площади постоянного. То есть площадь временного жилья не является корректно обоснованной. Основная проблема заключается не в том, что площадь предоставления временного жилья гораздо меньше постоянного. Это может иметь место в разных странах, а также в их

отдельных регионах (городах). Суть в том, что этот норматив в данном случае должен зависеть не только от финансовых средств, но и от других факторов, например санитарно-гигиенических, чтобы человек имел минимальную норму проживания в любой точке мира. Другими словами, сами нормативы, безусловно, могут различаться, но только в большую сторону, а минимум должен быть одинаков везде, а выполняется ли он, это уже другое – например «финансовое» дело. Но наличие разных норм с позиции минимума противоречит тому, что люди имеют одинаковое физическое значение и потребление с позиции жилья, а также это сильно «засоряет» законодательные и нормотворческие документы в этой сфере. Разумеется, речь идет в контексте жилья эконом-класса, которое за границей по праву называют «социальное жилье» [1, с. 79]. И на котором, по мнению отечественных ученых, стоит сделать акцент в рамках политики доступного жилья [2, с. 51; 3, с. 170]. Так как обеспеченность населения жилыми помещениями определяет качественный показатель – уровень жизни, который входит в систему показателей, характеризующих социально-экономическое развитие регионов России [4, с. 1084].

Также данный норматив, «может пролить свет» на то, насколько эффективно используются бюджетные средства. То есть если нуждающейся семье или отдельному лицу, предоставляется недвижимость за счет средств бюджета, то это должна быть величина, которая с одной стороны отвечает санитарным требованиям, а с другой – не является «излишней роскошью», так как «лишние» метры одной семьи, это уже недостающие метры другой. Другими словами, должен использоваться главный принцип экономики – принцип рационального распределения ресурсов, особенно, если это касается решения «жилищного вопроса».

В России существует следующие нормативы для жилой площади:

- норма предоставления жилых помещений маневренного фонда и в общежитиях;
- норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма;
- учётная норма площади жилого помещения;
- норматив общей площади жилого помещения при предоставлении жилищной субсидии (региональный стандарт нормативной площади жилого помещения).

Нормирование жилых метров нужно государству для разных целей:

- просчитать размер помещения, которое нужно предоставить человеку или семье для более или менее нормальной жизни (по договору социального найма, в общежитии, при переселении из аварийного жилища и т. п.);
- вычислить размер субсидии, если гражданин на неё претендует;
- если кто-то хочет прописаться в квартире – выяснить, хватит ли всем места;
- определить стоимость коммунальных услуг, размер льготных скидок.

Жилые помещения маневренного фонда и в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (ст. 105, 106 ЖК РФ).

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Данная норма устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов (ст. 50 ЖК РФ).

Отсутствие в федеральном законодательстве размера нормы предоставления и четких критериев ее определения обуславливает значительную дифференциацию ее количественных показателей в регионах. Так, в Якутске

норма предоставления составляет 12 кв. м, в Самаре норма предоставления на одинокого человека – 26 кв. м общей площади, а на члена семьи из двух и более человек – 14 кв. м общей площади жилого помещения; в Москве – 18 кв. м общей площади жилого помещения на одного человека, в Московской области норма предоставления варьируется от 9 кв. м (Наро-Фоминский район) до 25 кв. м (Черноголовка) [5, с. 38].

Норма предоставления площади жилого помещения в собственность или по договору социального найма согласно ст. 7 ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» составляет:

- 1) 33 квадратных метра общей площади жилого помещения – на одного человека;
- 2) 42 квадратных метра общей площади жилого помещения – на семью из двух человек;
- 3) 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи – на семью из трех и более человек.

Норма предоставления площади жилого помещения, предоставляемого в соответствии со ст. 15 ФЗ «О статусе военнослужащих» в собственность бесплатно или по договору социального найма, составляет 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 51 ЖК РФ).

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления, и даже минимальный ее размер ЖК РФ не устанавливает, однако определяет, что учетная норма не должна превышать норму предоставления, установленную данным органом (ч. 5 ст. 50 ЖК РФ), что логично, поскольку в противном случае граждане, нуждающиеся в жилом помещении, могли ухудшить свои жилищные условия.

Размер учетной нормы площади жилого помещения в субъектах РФ также сильно отличается: в Московской области от 5 кв. м (Наро-Фоминский район) до 12 кв. м (Рузский район), в Белгороде – 15 кв. м, во Владимире – 12 кв. м, в Кирове – 9 кв. м, в Москве – 10 кв. м.

Следует отметить, что ЖК РСФСР 1983 г. не предусматривал понятие учетной нормы, а нуждающимися в улучшении жилищных условий признавались граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого Советом министров автономной республики, исполнительным комитетом краевого, областного, Мос-

ковского и Ленинградского городских Советов народных депутатов (ст. 29 ЖК РСФСР 1983 г.). При этом уровень обеспеченности в регионах отличался не столь существенно, как сейчас: так, в Москве и Московской области нуждающимися признавались граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи не более 5 кв. м, в Тульской области – не более 6,5 кв. м, в Новосибирской области – менее 8 кв. м [5, с. 39].

Уже в 50-х гг. гигиенисты отмечали, что 9 кв. м на одного человека не обеспечивают необходимых санитарных и бытовых удобств. Согласно ст. 38 Жилищного кодекса РСФСР утв. ВС РСФСР 24.06.1983 в ред. от 20.07.2004 – норма жилой площади устанавливается в размере двенадцати квадратных метров на одного человека.

По постановлению Правительства РФ от 29.08.2005 № 541 (ред. от 15.05.2018) «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг», федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 кв. метров общей

площади жилья на 1 гражданина. Некоторые авторы в своих исследованиях отмечают диапазон 11,5-18 кв. м. [6, с. 14].

Например, согласно Администрации Костромской области от 27 февраля 2007 года № 43-а «О региональных стандартах, используемых для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на территории Костромской области» устанавливаются следующие региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемые для расчета субсидий в размере: для одиноко проживающего гражданина – 33 кв. м; для семьи из двух человек – 42 кв. м; на семью из 3-х и более человек – по 18 кв. м на человека.

Другой пример, расчета размера субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг по региональному стандарту нормативной площади жилого помещения на одного человека в Санкт-Петербурге (Закон Санкт-Петербурга от 11.07.2005 № 403-48) представлен в таблице 1.

Таблица 1

Региональный стандарт нормативной площади жилого помещения на одного человека в Санкт-Петербурге

	Для одиноко проживающих граждан	На каждого члена семьи из 2 чел.	На каждого члена семьи, состоящей из 2 и более чел.	На каждого члена семьи, состоящей из 3 и более чел.
С 1 января 2011 года				
для отдельных и коммунальных квартир любой формы собственности жилищного фонда, а также для жилых домов (квadrатный метр общей площади)	36	25	-	20
для общежитий (квadrатный метр площади комнат)	25	-	18	-

Уплотнение жилых помещений и, как следствие, образование коммунальных квартир поставили вопрос о минимальной норме жилой площади, приходящейся на одного человека. В соответствии с Временными правилами устройства и содержания жилых помещений и организации жилищно-санитарного надзора, утвержденными Наркомздравом 17 июля 1919 г., площадь пола жилого помещения должна составлять не менее 8,25 кв. м на одного человека [7, с. 33]. Эта санитарная норма жилой площади была получена расчетным путем из норматива воздушного куба, установленного еще Петенкофером более 100 лет назад [8, с. 21]. 1920-е годы – это период жилищного кризиса, затронувшего всю Советскую Россию. В среднем на одного человека приходилось менее 8 кв. м жилой площади при санитарной норме в 10 кв. м. [9, с. 1].

При этом, как следует из последующих

разъяснений Наркомздрава, с 1921 г. органом, обладающим исключительной компетенцией в сфере санитарной охраны жилищ, является Народный комиссариат здравоохранения, и никакие санитарно-гигиенические правила, нормирующие содержание жилищ и жилищное строительство, не издаются помимо Наркомздрава, в расчет должна приниматься полезная жилая площадь, без учета темных комнат, кухни, коридора, передних, сеней, служебных пристроек. Данное правило, по сути, устанавливалось для проживания в отдельной квартире, а для коммунальных во Временных правилах содержалось указание, что в жилых комнатах на каждого взрослого человека должно приходиться не менее 30 куб. м воздуха, а на ребенка до 14 лет – 20 куб [10, с. 16] м воздуха, что при минимально допустимой высоте потолка в 2,50 м предполагало 12 кв. м жилой площади на взрослого и 8 кв. м на ребенка до 14 лет, соот-

ветственно, размер нормы жилой площади уменьшался пропорционально увеличению высоты потолка. Но уже в 1933 г. был установлен оптимум жилой площади на одного человека в размере 18 кв. м. с пояснением о том, что она оптимально удовлетворяет санитарно-гигиенические, психологические и социально-бытовые требования [11, с. 61].

Это были первые санитарные нормы жилья, получившие нормативное закрепление и ставшие ориентиром на долгие годы советского жилищного строительства.

В настоящее время для жилых помещений, предназначенных для постоянного проживания, минимальный размер жилой площади, приходящийся на одного человека (так называемая санитарная норма), не установлен. Однако в СП 54.13330.2016 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные», утвержденных Приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. № 883/пр, установлена минимально рекомендуемая площадь квартир (без учета площадей открытых помещений, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) исходя из количества комнат в них. Так, например, однокомнатная квартира должна быть от 28 - 38 кв. м, двухкомнатная – 44 - 53 кв. м, трехкомнатная – 56 - 65 кв. м и т.д. Кроме того, следует учитывать, что площадь квартир социального использования государственного и муниципального жилищных фондов согласно должна быть не менее: общей жилой комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв. м, общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 кв. м, спальни – 8 кв. м (на двух человек – 10 кв. м); кухни – 8 кв. м; кухонной зоны в кухне (столовой) – 6 кв. м. В квартирах допускается проектировать кухни или кухни-ниши площадью не менее 5 кв. м.

Для конкретных регионов и городов число комнат и площадь квартир допускается уточнять по согласованию с органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.

Высота (от пола до потолка) жилых комнат должна быть в пределах 2,5-2,7 м. в зависимости от климатических условий.

Стоит также отметить, что существуют «свои» нормы жилплощади для некоторых категорий граждан. Федеральные, региональные и местные органы власти для некоторых категорий граждан могут установить особые нормативы жилой площади. Числовые значения нормативов, условия применения, категории граждан прописаны в федеральных, региональных и муниципальных законах соответственно. Как правило, к особым категориям граждан относятся льготники и работники бюджетной сферы. Про каждую категорию принят отдельный федеральный закон, где и указано право этих граждан на особые нормы жилплощади. Требование «малообеспеченность» на льготников и бюджетников не распространяется.

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативы по типам жилых застроек следующие (табл. 2.).

В Советском Союзе площадь рассчитывалась на основании фактической жилой площади, то есть только включала жилую площадь и спальни, а кухни, коридоры и санузлы не включались.

Таблица 2

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, кв. м.
Престижный (бизнес-класс)	40
Массовый (эконом-класс)	30
Социальный (муниципальное жилище)	20
Специализированный	-

Это дополнительная площадь должна в реальности добавить дополнительные от 30 до 50% к заявленной. Стандарты Морриса Паркера и Технические Жилые Стандарты включают общую площадь в рамках стен экстерьера помещения, то есть не только фактическую жилую площадь, но и кухни, коридоры, проходы, ванны и туалеты. То же самое касается европейских стандартов – их площадь включает общую площадь в пределах четырех стен квартиры или дома.

Комитет под руководством сэра Паркера Морриса разработал в 1961 г. стандарты жилплощади в государственном жилье в Великобритании под названием «Homes for Today and Tomorrow». Был сделан вывод о том, что качество социального жилья необходимо повысить, чтобы соответствовать росту уровня жизни. Комитет принял функциональный подход к определению уровня пространства в доме, учитывая то, что в комнатах нужна мебель, пространство, необходимое для перемещения около мебели, и пространство, необходимое для нормальной,

бытовой деятельности. Среди стандартов, следует отметить – дом для 4 человек должен иметь «чистую» площадь в 72 квадратных метров. Или площадь квартиры [12]: для одиноко проживающего гражданина – 29,7 кв. м; для семьи из двух человек – 44,6 кв. м; на семью из 3-х – 56,7 кв. м; на семью из 4-х – 69,7 кв. м; на семью из 5-х – 79 кв. м.

Аналогичные стандарты 1967 г. (вычитается 3,2 кв. м, если есть балкон): для одиноко проживающего гражданина – 32,3 кв. м; для семьи из двух человек – 47,4 кв. м; на семью из 3-х – 59,7 кв. м; на семью из 4-х – 73 кв. м; на семью из 5-х – 82,3 кв. м.

В отличие от стран бывшего Союза, за рубежом «биологические потребности человека» не являются основным параметром вычисления необходимой площади. Основное внимание уделяется человеку – как социальному субъекту.

Явно, что состояние здоровья зависит от площади пространства, ведь тесное жилье часто становится причиной злоупотребления алкоголем. В маленькой квартире люди намного чаще ссорятся и создают конфликтные ситуации, влияющие на физическое и психическое здоровье.

На тенденцию минимизации жилого пространства в СССР повлиял ряд объективных факторов:

- расчеты финансовой доступности для улучшения жилищных условий свидетельствуют о невозможности решения данной проблемы для большинства нуждающихся;

- малообеспеченная прослойка людей не расположена к излишним тратам, поэтому они не готовы оплачивать избыточные услуги, в которых они не нуждаются остро;

- предпосылками для минимизации параметров временного и постоянного жилого пространства можно считать возрастающую стоимость земельных ресурсов;

- развитие современных технологий позволяет внедрять социальное микро жилье в существующую градостроительную ситуацию, сохраняя при этом доступный ценовой уровень.
- темп развития современных технологий сам по себе позволяет без ущерба для комфорта проживания сократить параметры для жизнеобеспечения.

На базе сравнительного анализа и синтеза по зарубежным и отечественным научным, литературным и проектным материалам, а также на базе натуральных эргометрических исследований функциональных зон методом поведенческого картирования выделены предельно допустимые параметры помещений. В результате выработаны необходимые положения, которые могут лечь в основу пересмотра минимально допустимых пространственных параметров (табл. 3) [13, с. 281].

Уже на базе накопленного зарубежного и отечественного опыта можно изучить варианты размещения всех необходимых для жизнедеятельности зон, тем самым сделав квартиру удобной и функциональной, несмотря на малый размер.

Таблица 3

Рекомендуемые минимальные площади основных помещений жилища

Наименование зоны	Оборудование	Мин. площадь, кв. м.	Общая площадь, кв. м.
Зона отдыха	Спальное место	1,7	14,6
Рабочая зона	Рабочий стол, кресло	1,1	
Санузел	Умывальник, душевая, унитаз	1,8	
Зона хранения	Хранение под спальным местом, навесные шкафы	0,5	
Зона приготовления пищи	Холодильник, плита, мойка	1,5	
Зона приема пищи	Обеденный стол, стулья	2,5	
Зона приема гостей	Диван, журнальный столик	5,5	

Концепция создания малогабаритного жилья не предусматривает снижение качества жизни, напротив, упор в ней делается на высоко технологичность и эргономическую продуманность архитектурной среды.

Основной идеей «компактного жилья» является создание комфортной минимальной жилой среды за счет допустимого уменьшения площадей помещений, что дает возможность рас-

ширить типологию временного и постоянного жилья.

Нормативы жилой площади в разных контекстах широко представлены в трудах зарубежных ученых, трудах отечественных ученых, рассматривающих данную информацию за рубежом, а также в статистических сборниках, и других источниках для широкого круга пользователей информации (табл. 4).

Таблица 4

Нормативы жилой недвижимости в зарубежной литературе

Источник	Характеристика (пояснение)
Акьюлов Р.И., Акьюлова Е.И., [14, с. 51]	В соответствии с международным стандартом качества жилья, разработанным ООН и ЮНЕСКО, на каждого жителя должно приходиться не менее 30 кв. м. общей площади и каждому домохозяйству необходимо иметь собственное отдельное жилье традиционного типа. Кроме того, международным стандартом предусматривается, что каждый член домохозяйства нуждается в одной индивидуальной комнате, и еще минимум две комнаты предназначаются для совместного пребывания.
Realestate.co.jp. (недвижимость Японии) - интернет-сайт [15]	Один человек, живущий самостоятельно в центре города или пригороде, должен иметь как минимум 25 кв. м. жилой площади, и 55 кв. м. – в сельской местности.
Bierwirth A., Thomas S., [16, с. 1148]	Норматив жилья в Германии должен составлять: на 1 человека 50 кв. м.; на 2 человек 65 кв. м.; на 3 человек 80 кв. м.; на 4 человек 50 кв. м.; на 5 человек и более 110 кв. м.
Usavagovitwong N., Pruksuriya, A. O., McGranahan G., [17, с. 2]	Официальный минимальный уровень жилой площади на человека устанавливается (NHA) Национальным Жилищным управлением на уровне: 6,97 кв. м. (Сингапур); 3,20 кв. м. (Гонконг); 4,50 кв. м. (Малазия); 6,8 кв. м. (Тайланд).
Blake K. S., Kellerson L.R., Simic A., Task E. [18, с. 8]	Норматив определяется из расчета перенаселенности, которое произойдет, когда на одного человека будет приходиться менее 165 квадратных футов (15,33 кв. м.).
Mood E. W. [19, с. 40]	Жилая площадь должна содержать не менее 110 кв. футов свободного пространства на одного человека (10,22 кв.м.)
Rao. N.D., Min J., [20, с. 237]	Условия Жизни (бытовые потребности): минимум 30 кв. м и 10 кв. м на одного дополнительного человека (свыше трех человек). Переполненность помещений может привести к ряду рисков для здоровья (например, связанных с санитарно-гигиеническими условиями), а также к, на первый взгляд менее заметным факторам, таким как эмоциональным стрессам из-за отсутствия личной жизни и личной свободы. В Тайване рекомендуемая минимальная жилая площадь колеблется от 7 до 13 кв. м. на человека, в зависимости от количества человек. В Корее минимальный стандарт составляет 12 кв. м. для одного человека и 8-10 кв. м. для каждого дополнительного человека.
Закон жилищного строительства Великобритании, Housing Act 1985 [21]	Площадь жилого помещения для одного человека 6,5 - 8,36 кв. м.
EuRICAA, первый глобальный инфраструктурный проект [22]	Проект предлагает внедрение принципиально новых цивилизационных стандартов Homo sapiens и внедрение самых передовых инновационных технологий, что позволит снизить воздействие человечества на окружающую среду и улучшить экологическую ситуацию во всем мире. В ходе реализации проекта предлагается ввести новые жилищные стандарты. Запретить строительство вилл, особняков и частных дворцов. Норма жилой площади на одного человека должна составлять 30 квадратных метров. Указывается причина – число домохозяйств с капиталом более 10 млн. долларов выросло с 2010 года на 91% и составляет 1,6 млн. единиц.
French H., [23, с. 55]	Площадь квартиры на одного человека рекомендована в размере 37 кв. м. Этот новый стандарт должен был улучшить качество новостроек, обеспечив их достаточный размер. Правила Стандарта были введены для рационализации и упрощения системы планирования. Принципиально важно, что данный стандарт является необязательным (Шотландия)
Jong-Suk S. [24, с. 9]	Стандарты жилой площади на человека сильно разнятся по разным странам в связи с их уровнем экономического благосостояния. Норма жилой площади в разных странах на человека (в 40-50 гг. 20 века), кв. футов (кв. м.): Гонконг – 24 (2,23); Западная Индия – 48 (4,46); Индия – 60 (5,57); Кения – 70 (6,5); Южная Африка – 90 (8,36); Западная Германия – 97 (9,01); Польша – 108 (10,03); Латинская Америка – 119 (11,06); Греция – 136 (12,63); Ирландия – 152 (14,12); Северная Ирландия – 158 (14,68); Великобритания – 158 (14,68); Шотландия – 175 (16,26); Англия – 185 (17,19).
Sztranyiczki S., [25, с. 101]	В работе исследуется проблема перенаселенности, что, разумеется, не может не повлиять на норматив жилой площади на человека. Минимальные жилищные условия, которым должно соответствовать жилище, когда в нем проживают два человека: составляет 30 кв. м. в Румынии

Таким образом, в таблице 4 можно наблюдать одну и ту же проблему, описанную выше. Как правило, с позиции рациональности, используются необоснованные нормы, которое либо завышены, либо занижены, что в конечном итоге приводит к неэффективному использованию жилого фонда.

А между тем, в России по данным Росстат ситуация для нуждающихся в жилой недвижимости следующая:

- число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях почти с каждым годом уменьшается (снизилось на 14% за период 2012-2018 гг.), но все еще достаточно велико 2 364 468 семей по состоянию на 2018 г.;

- доля детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и реализовавших свое право на улучшение жилищных условий, мала (в среднем около 11% за период 2012-2018 гг.), и тенденция улучшения едва заметна;

- число молодых семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и улучшивших жилищные условия в отчетном году за данный, можно сказать короткий период (2012-2018 гг.), сократилось почти вдвое и составляет всего лишь 7,1% по состоянию на 2018 г.;

- проблем с жильем, как правило, больше у многодетных семей, живущих в городской местности (табл. 5);

- самую большую долю (28,3%) численности населения в рамках характеристики жилищных условий составляют плохие – 6 - 16 кв. м. (табл. 6);

- общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, число квартир и средний размер одной квартиры, с каждым годом увеличиваются при снижении удельного веса числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (табл. 7).

Таблица 5

Доля домохозяйств (в том числе домохозяйств с детьми до 18 лет, проживающих в домохозяйствах), испытывающих значительную стесненность при проживании в своем жилом помещении за 2018 г.

	Все домохозяйства	в том числе, проживающие		из них домохозяйства с детьми в возрасте до 18 лет	в том числе		
		в городской местности	в сельской местности		с 1 ребенком	с 2 детьми	с 3 и более детьми
Доля	5,5	6,1	3,7	11,6	8,9	13,3	22,7

Таблица 6

Информативные показатели размеров жилищной обеспеченности и границ сосредоточения социальных групп населения (2016 г.; в целом по России) [26, с. 1067]

Характеристика жилищных условий	Наиболее плохие (от 0 до 6 кв. м.)	Плохие (от 6 кв. м. до 16 кв. м.)	Ниже средних (от 16 кв. м. до 23 кв. м.)	Средние (периферия) (от 23 кв. м. до 27 кв. м.)	Средние (ядро) (от 27 кв. м. до 40 кв. м.)	Хорошие (свыше 40 кв. м.)
Доля численности населения в группе	0,00293	0,28255	0,25880	0,09738	0,19356	0,16478

Таблица 7

Основные показатели жилищных условий населения

Годы	1995	2018
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, кв. м, из нее:	18,0	25,8
в городской местности	17,7	25,4
в сельской местности	18,7	26,9
Число квартир - всего, млн.	52,0	66,9
Средний размер одной квартиры, кв. м общей площади жилых помещений	47,7	55,7
Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года), процентов	15,0	4,3

Таким образом, исходя из данных Росстат, следует, что, несмотря на тенденцию улучшения основных показателей жилищных условий населения в целом по стране (табл. 7), проблема остается проблемой высокого уровня и требует разрешения (табл. 5,6).

Из выше изложенного следует, что прямо или косвенно на норму жилой недвижимости влияющие факторы: санитарная норма проживания (физическое пространство – при котором он нормально «дышит» и психическое пространство (личное) – имеет свой «угол»); доли в регионе (городе) нуждающихся в улучшении или предоставлении жилищных благ; наличие в регионе средств, выделяемых для нуждающейся части населения; развитие научно-технического прогресса (создание не только эко-жилья, но и в то же самое время «компактного» жилья, так как новшества позволяют эффективней использовать жилую площадь помещения); рост или убыль населения (так или иначе, изменяют норму жилья в ту или иную сторону соответственно). Причем, если рассматривать оценку нормы жилья, то условно можно представить фактор, влияющий на нижний порог нормы – это санитарно-гигиенические показатели проживания. Высоту планки задает бюджет региона, если средства есть, то и благосостояние людей, а значит, и норма будет выше. Важно понимать, что установление-увеличение, верхнего порога, оправдано, только если количество предоставления жилья совпадает с количеством необходимого количества жилой площади для нуждающихся.

Авторами предлагается подход «объективно» определяющий «норму предоставления жилой недвижимости на одного человека», которую можно представить с помощью выражения (1).

$$H_{жил.пл.}^{на1чел} = H_{сан} K_{НТП} K_{нужд} K_{предлож} K_{нас} \quad (1)$$

где $H_{сан}$ – санитарно-гигиеническая норма проживания, обеспечивающая физическое и психическое здоровье, согласно табл. 3 составляет 14,6 кв. м., является минимальным порогом в «настоящее время»;

$K_{НТП}$ – коэффициент учитывающий рост научно-технического прогресса в области компактности жилья за счет «уплотнения» жилого пространства путем создания экономичных и малогабаритных средств обихода для проживания, сна, приготовления пищи и т.д. Условно может изменяться в пределах от 1 и ниже. Чем выше степень прогресса в области уплотнения жилья, тем коэффициент ниже (например, кровати и шкафы, встроенные в стену, малогабаритные духовки, средства для контроля и уста-

новления влажности, температуры и объема воздуха в помещении и т.д.);

$K_{нужд}$ – коэффициент нуждающихся, учитывающий долю нуждающихся в жилье по отношению к общей численности города (региона). Условно может изменяться в пределах от 1 и ниже. Например, при обосновании доли нуждающихся, как некой базы для отсчета, которую можно принять за единицу, скажем в размере 10%. Если положим, доля выше 10%, то данный коэффициент будет стремиться к нулю. Логично будет при данном коэффициенте предложить интервалы: 10% и ниже – 1, 10-15% – 0,9 и т.д. Важно также отметить, что нуждающийся это тот, у кого нет собственного жилья и арендное он содержать тоже не может (уплачивать арендную плату). Потому что, например, в Швеции на 2016 доля домохозяйств, имеющих собственное жилье составляет 39%, но это отнюдь не говорит о том, что остальные 61% испытывают потребность в жилье в связи с его отсутствием. В странах Европы, как правило, аренда жилья является делом обычным и распространенным [27, с. 136; 28, с. 125]. Особенно велика доля арендного жилья в крупных городах: в Берлине – 88 %, Женеве – 85, Амстердаме – 86, Вене – 76, Нью-Йорке – 70, Брюсселе – 57, Париже – 53, Копенгагене – 50, Хельсинки – 47, Стокгольме – 49, Лондоне – 41 %. [29, с. 47]. В Правительстве РФ прорабатывается Программа развития рынка доступного наемного жилья в России. Предлагается до 2020 г. ввести 5 млн. кв. м. общей площади в наемных домах социального использования. Количество семей с невысокими доходами, которые смогут заключить договора найма в созданных наемных домах, составит порядка 140 тыс. [30, с. 100].

$K_{предлож}$ – коэффициент предложения, учитывающий долю жилья, которую может предоставить город (регион), для нуждающихся в жилье по отношению к общему предложению жилья на рынке города (региона). Условно может изменяться в пределах от 1 и ниже. Аналогично предыдущему коэффициенту, некая база принимается за единицу. А далее коэффициент градуируется по интервалам. Чем ниже доля жилья, которую может предоставить город (регион), тем больше коэффициент стремиться к нулю;

$K_{нас}$ – коэффициент, учитывающий прирост и убыль населения в городе (регионе). Условно может изменяться в пределах от 1 и ниже, и рассчитываться как предыдущие коэффициенты.

Если говорить о жилом помещении, предоставляемом для нуждающихся с учетом состава и половозрастной структуры семьи, то выражение примет следующий вид (2).

$$H_{\text{жил.пл.}}^{\text{нужд}} = H_{\text{жил.пл.}}^{\text{на1чел}} K_{\text{числ}} K_{\text{ПВ}} K_{\text{ТМО}} \quad (2)$$

где $K_{\text{числ}}$ – коэффициент, учитывающий состав семьи. Например, используя самые распространенные отношения 33 кв. м. – если живёт один человек; 42 кв. м. – для двух человек; 18 кв. м. на одного человека – для семьи из 3 (54 кв. м.) и более человек, то коэффициенты соответственно составят 1; 1,273; 1,636 и т.д. Разумеется, что со временем, данные соотношения также могут быть пересмотрены, хотя бы это может произойти при пересмотре самих норм;

$K_{\text{ПВ}}$ – коэффициент, учитывающий половозрастную структуру нуждающихся при предоставлении жилой площади. Данный коэффициент учитывает возраст, пол, а также родственные связи людей проживающих на одной «территории». Например, с увеличением возраста – коэффициент выше и т.д.

$K_{\text{ТМО}}$ – коэффициент, учитывающий тип муниципального образования. Можно предусмотреть, что площадь предоставляемой жилой недвижимости в сельской местности будет выше (повышение коэффициента), скажем для развития сельских поселений и т.д.

Подход, предложенный авторами в установлении объективной в изменяющихся условиях нормы, позволит:

1. Установить одинаковый минимум в городах (регионах) в силу общего физиологического «потребления» жилого помещения человеком.

Основные требования к жилищу продиктованы особенностями биологического функционирования организма человека и его социальными нуждами. Они определяют:

- антропометричность жилища (соответствие всех его элементов параметрам человеческого тела);

- необходимые функциональные зоны жилища, их параметры и взаимосвязь.

- параметры микроклимата жилища.

2. Учесть научно-технический прогресс и взять ориентир на строительство «компактного» жилья (от эконом-класса до высокотехнологического эко-жилья).

Идея компактного и в тоже самое время энергоэффективного дома является в настоящее время весьма актуальной. Экологичные дома и энергосберегающие технологии обходятся недешево, но затраченные средства будут покрываться низкими эксплуатационными затратами.

3. Увеличить процесс освоения территорий и рационального их использования путем предоставления дополнительной площади в сельской местности;

Сельская местность на территории России сталкивается с комплексом проблем, не позволяющим развиваться инфраструктуре, повышать уровень жизни населения. Подобные не-

гативные тенденции провоцируют отток граждан в города, что снижает степень экономической активности на селе.

4. Рационально использовать бюджетные средства путем планирования объема и самой планировки выдаваемых объектов жилой недвижимости нуждающимся, на стадиях проектирования жилых объектов.

Недвижимость – дорогой товар и бюджетные источники должны предоставляться инвесторам только на конкурсной основе для реализации инвестиционных проектов в рамках федеральных целевых или региональных программ структурной перестройки экономики и решения социальных задач. Выделение бюджетных источников представляет собой один из инструментов государственного регулирования экономики в условиях рынка. Список субъектов представляющих интересы государства и действующих от его имени весьма обширен.

Таким образом, решение данных задач позволит повысить эффективность использования бюджетных средств в ходе их обоснованного и целевого использования.

Литература

1. Скрипкина Ю.В., Попов Ю.А., Мищенко О.С., Эрденко О.Ю. Стандартизация как необходимое условие повышения качества жилья в России // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2019. – №1. – Т. 23. – С. 74-83. – doi: 10.21869/2223-1560-2019-23-1-74-83
2. Медяник Ю.В. О перспективах развития рынка жилья эконом-класса // Жилищные стратегии. – 2014. – Т. 1. – №1. – С. 45-60.
3. Печенская М.А. Строительство жилья эконом-класса как приоритет государственного управления // Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях. Сборник статей. – Самара: СГАСУ, 2015. – С. 169-175.
4. Гагарина Г. Ю., Губарев Р. В., Дзюба Е. И., Файзуллин Ф. С. Прогнозирование социально-экономического развития российских регионов // Экономика региона. – 2017. – Т. 13, вып. 4. – С. 1080-1094. – doi: 10.17059/2017-4-9
5. Басос Е.В. Площадь и нормы площади жилого помещения по законодательству Российской Федерации: понятия, виды // Семейное и жилищное право. – 2019. – №2. – С. 37-40.
6. Заиченко Е.Н. Особенности нормирования и проектирования современного жилища по достатку // Экология и строительство. – 2016. – №1. – С. 12-15.
7. Бураков В.Н. Ограничение права пользования жилой площадью в белорусской ССР в 1920-е годы: историко-правовой аспект // Веснік Магілёўскага дзяржаўнага ўніверсітэта імя А.А. Куляшова. Серыя А.

- Гуманитарная наука: история, философия, филология. – 2010. – №1(35). – С. 32-39.
8. Экологические основы строительства жилых и общественных зданий / Ю. Д. Губернский, В. А. Лещиков, Ю. А. Рахманин; Рос. акад. мед. наук, Гос. учреждение Науч.-исследоват. ин-т экологии человека и гигиены окружающей среды им. А. Н. Сысина. – М., 2004. – 252 с.
 9. Микуленок Ю.А. Жилищный вопрос в ранне-советский период в письмах студентов во власть // Общество: философия, история, культура. – 2019. – №7(63). – С. 67-71. – doi: 10.24158/fik.2019.7.12
 10. У. Дубняк, Е. Ершова, д-р Попов и др. За здоровый культурный быт // Сборник статей. – Москва; Ленинград: Огиз – Гос. учеб.-педагог. изд-во, 1931. – 176 с.
 11. Всесоюзная конференция по планировке и строительству городов. Организационный ком-т (1). Тезисы докладов на секциях [Текст] / Под общ. ред. Ф. В. Попова, Н. Д. Ефремова, А. М. Борщевского; Всес. совет по делам коммун. хоз-ва при ЦИК СССР. – Москва: Власть советов, 1933. – 164 с.
 12. Википедия – интернет-энциклопедия // [Электронный ресурс] – https://en.wikipedia.org/wiki/Parker_Morris_Committee (дата обращения: 10.12.2019).
 13. Ключко А.Р., Ключко А.К. Поиски минимального жилого пространства // *Architecture and modern information technologies*. – 2018. – №4(45). – С. 279-293.
 14. Акьюлов Р.И., Акьюлова Е.И. Проблемы государственного регулирования демографического поведения молодежи индустриального региона // Научный вестник Уральского академии государственной службы: политология, экономика, социология, право. – 2009. – №3(8). – С. 47-51.
 15. Realestate.co.jp (недвижимость Японии) – сайт // [Электронный ресурс] – <https://resources.realestate.co.jp/living/how-much-living-space-does-the-average-household-have-in-japan/> (дата обращения: 10.12.2019).
 16. Bierwirth, A., & Thomas, S. (2019). Estimating the sufficiency potential in buildings: the space between underdimensioned and oversized. Paper presented at the ECEEE, 03-08 June 2019, Presqu'île de Giens, France, 1143-1153.
 17. Usavagovitwong, N., Prukuriya, A. O., & McGranahan, G. O. R. D. O. N. (2013). Housing density and housing preference in Bangkok's low-income settlements. London: International Institute for Environment and Development.
 18. Blake, K. S., Kellerson, R. L., Simic, A., & Task, E. (2007). *Measuring Overcrowding in Housing*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research.
 19. Mood, E. W. (1986). *APHA-CDC recommended minimum housing standards*. Washington, DC: American Public Health Association.
 20. Rao, N. D., & Min, J. (2018). Decent living standards: material prerequisites for human wellbeing. *Social indicators research*, 138(1), 225-244.
 21. Legislation.gov.uk – сайт правительства Великобритании // [Электронный ресурс] – <https://www.legislation.gov.uk/all?title=Housing%20Act%201985> (дата обращения: 11.12.2019).
 22. EuRICAA – сайт // [Электронный ресурс] – <https://euricaa.com/62> (дата обращения: 11.12.2019).
 23. French, H. (2016). *Adaptable housing: accommodating change* (Doctoral dissertation, University of Brighton).
 24. Jong-Suk, S. (1979). *Space standards and flexibility in housing forms*. PhD thesis, Department of Architecture University of Edinburgh.
 25. Sztranyiczki, S. (2017). *A Comparative View Of The Minimum Standards Of Habitability In Romania And In The State Of Massachusetts (USA)*. *Curentul Juridic*, 69(2), 93-107.
 26. Бобков В. Н., Херрманн П., Колмаков И. Б., Одинцова Е. В. Двухкритериальная модель стратификации российского общества по доходам и жилищной обеспеченности // *Экономика региона*. – 2018. – Т. 14, вып. 4. – С. 1061-1075. – doi: 10.17059/2018-4-1 УДК 330.564; 330.59
 27. Grander, M. (2018). *For the Benefit of Everyone?: Explaining the Significance of Swedish Public Housing for Urban Housing Inequality* (Doctoral dissertation, Malmö University), 268.
 28. Потенко Н.Д. *Арендное жилье. Исторический опыт и современные тенденции развития // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн. Сборник статей под ред. М. И. Бальзанникова, К. С. Галицкова, Е. А. Ахмедовой*. – Самара: СГАСУ, 2015. – С. 122-128.
 29. Развитие рынка арендного жилья в России [Текст]: монография / К. Ю. Королевский; Центр развития науч. сотрудничества. – Новосибирск: ЦРНС, 2016. – 220 с.
 30. Ноздрин Н.Н., Шнейдерман И.М. *Современные проблемы развития арендного жилья // Народонаселение*. – 2016. – №4(74). – С. 94-103.