

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СОЦИОЛОГИЯ

---

DOI: 10.14515/monitoring.2015.6.07

### Правильная ссылка на статью:

Караваева Е. Ю., Черкашина Т. Ю. Жилищные отношения, политика и условия // Мониторинг общественного мнения: Экономические и социальные перемены. 2015. № 6. С. 118—135.

### For citation:

Karavaeva E., Cherkashina T. Housing relations, policies and conditions // Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes. 2015. № 6. P. 118—135.

### Е. Ю. Караваева, Т. Ю. Черкашина ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ПОЛИТИКА И УСЛОВИЯ

ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ПОЛИТИКА И УСЛОВИЯ

HOUSING RELATIONS, POLICIES AND CONDITIONS

*КАРАВАЕВА Елена Юрьевна — выпускница бакалавриата по направлению «Социология», Новосибирский национальный исследовательский государственный университет, Россия, г. Новосибирск. E-mail: karavaevalena@yandex.ru*

*KARAVAEVA Elena Yurievna — Bachelor's Degree in Sociology, Novosibirsk National Research Institute, Russia. E-mail: karavaevalena@yandex.ru*

*ЧЕРКАШИНА Татьяна Юрьевна — кандидат социологических наук, заведующая кафедрой общей социологии экономического факультета Новосибирского национального исследовательского государственного университета; старший научный сотрудник Института экономики и организации промышленного производства СО РАН, Россия, г. Новосибирск. E-mail: touch241@rambler.ru*

*CHERKASHINA Tatiana Yurievna — Candidate of Sociological Sciences, chair of the Department of General Sociology, Novosibirsk National Research Institute; senior researcher, Institute of Economy and Organization of Industrial Production, SB RAS, Russia. E-mail: touch241@rambler.ru*

**Аннотация.** С начала 1990-х гг. все жилищные стратегии, программы, проекты российского государства были направлены на создание рынка жилья и жилищного класса собственников. Квартироръемщики, бывшие самой

**Abstract.** Since the beginning of 1990s all the housing strategies, programs and Russian government projects were focused on the creation of the housing market and proprietary class. The tenants being the most numerous group in

многочисленной жилищной группой в СССР, сегодня являются жилищным меньшинством. Эта часть домохозяйств не однородна по социальному составу и жилищным условиям. Половина из них — съемщики муниципального жилья, остальные примерно в равной пропорции представлены арендаторами частного жилья на условиях коммерческого и безвозмездного найма. Среди коммерческих квартиросъемщиков преобладают молодые люди, лица пространственно мобильные и имеющие высокие доходы. В целом аренда жилья — это временное решение жилищного вопроса, к которому прибегают в ситуации изменения семейного окружения (отделения от родительской семьи, развода). Жилищные группы дифференцированы и по характеристикам занимаемого жилья: для коммерческой аренды характерна малая площадь, тогда как жилье муниципального найма отличается высокой долей находящегося в плохом состоянии. Данные показывают, что резерв приватизации истощен, и в дальнейшем собственниками жилья будут становиться через его покупку.

**Ключевые слова:** жилищные отношения, жилищные группы, аренда жилья, квартиросъемщики, жилищные условия, условия жизни населения.

**Благодарность.** Статья подготовлена на основе выпускной квалификационной работы Е. Караваевой «Наем жилья: распространенность и особенности частного и муниципального найма» — призера второго Всероссийского конкурса дипломных работ в области социологии на премию ВЦИОМ (номинация «Лучшая дипломная работа бакалавра»).

the USSR are now a minority. This type of households does not have a social homogeneity and equal living conditions. Half of them are public housing tenants; the remainder is equally represented by the private housing tenants who take on lease on commercial or gratuitous basis. The commercial tenants are young people who are mobile and have high income. Renting a house is a temporary solution to the housing problem in a situation when the family status is changed (separation from parents; divorce). The housing groups are different in terms of the characteristics of the occupied housing: small surface for the commercial rental and poor condition for the municipal housing. The data show that the privatization reserve is exhausted; from now on to become the owner of the housing one need to purchase it.

**Keywords:** housing relations, housing groups, housing rent, tenants, housing conditions, population living conditions.

**Acknowledgement.** The article is based on the E. Karavaeva graduate qualification work «Rental housing: peculiarities of private and municipal rental conditions» — a winner of the Second Russian Sociology Graduation Work competition organized by VCIOM (in the category «Best Bachelor's degree graduation work»).

Выбрав в качестве теоретического объекта исследования жилищные отношения, мы сосредоточили внимание на одном из субъектов данных отношений — съемщиках жилья. Каковы характеристики различных категорий съемщиков? Какова количественная распространенность в нашей стране разных видов найма жилья? — вот основные вопросы, которые задали фокус нашего исследования.

Под жилищными отношениями понимается «совокупность разнородных общественных отношений, возникающих по поводу жилых помещений (связанных с пользованием или предоставлением жилых помещений, а также по содержанию жилищного фонда и т. д.)». Обусловливающим фактором жилищных отношений являются жилые помещения, вокруг которых строятся отношения между собственниками и нанимателями жилья [Афони́на, 2007].

Для обозначения субъектов данных отношений Дж. Рекс и Р. Мур ввели понятие жилищных классов. С их точки зрения, население в городе может быть разделено на социально-жилищные группы, сегрегированные в пространстве. Между ними существует конкуренция и ведется борьба за жилищные блага, которые распределяются в зависимости от размера и стабильности дохода. Основным таким благом авторы считают жилье в пригороде. Этот вывод был сделан ими при изучении английского Бирмингема, где к середине XX в. дискриминация темнокожих мигрантов привела к сегрегации населения: в центре города в трущобах постепенно сформировалось большое количество мигрантов, а все государственные программы обходили их стороной, переселяя в первую очередь белые семьи. Рекс и Мур выделили с учетом прав собственности и характеристик жилья семь жилищных классов: владельцы особняков в желаемых районах города; наниматели крупных домов, особняков в престижных районах города; наниматели квартир в муниципальных домах; наниматели ветхого муниципального жилья, ждущие его разрушения; наниматели жилья у частных владельцев; домовладельцы, взимающие плату за жилье; жильцы в квартирах. Концепцию критиковали за сложность проведения границ между классами и за то, что конфликты внутри классов могут возникать так же часто, как и между ними [Аберкомби, 2004]. Однако в целом благодаря исследованию Дж. Рекса и Р. Мура было положено начало изучению жилищной стратификации и предложен термин «жилищный класс».

Е. Шомина в основу построения социальной жилищной лестницы закладывает критерий прав и свобод жителей, выделяя следующие ступени: на самой нижней находятся бездомные (жители приюта), далее — сквоттеры (захватчики пустующего жилья), жители общежитий, квартиросъемщики, члены жилищных кооперативов, собственники квартир в многоквартирных домах, собственники частного дома; на самой верхней ступени — владельцы многоквартирного дома [Шомина, 2010]. Квартиросъемщик находится в зависимом положении от собственника жилья, а следовательно, он обладает неполными правами на пользование жильем, а у бездомного эти права и вовсе отсутствуют.

Анализ литературы показывает, что российские социологи, скорее, выводят данный критерий — право собственности на занимаемое жилье — за скобки, говоря о дифференциации жилищных условий. Так, непосредственно используя термин «жилищный класс», П. Кротов, М. Буравой и Т. Лыпкина выбирают в качестве классифицирующего основания *функциональные особенности* различных типов

жилья, сложившиеся в советский период. Жилищные классы состоят из жильцов: 1) элитного жилья (в многоквартирных домах и коттеджах), 2) многоквартирных домов (современных и деревянных), 3) общежитий (современных и деревянных) и 4) индивидуальных домов (одноквартирных и 2—4-квартирных) [Кротов, Буравой, Лыткина, 2003: 16]. В целом неравенство населения России в жилищной сфере оценивают преимущественно по размеру занимаемого жилья и его благоустроенности [Гасс, 2014; Димова, Ефимова, 2012].

Не претендуя на описание всей жилищной стратификации российских домохозяйств, учитывающей право собственности на жилье и его характеристики, в статье будут представлены особенности относительно маргинальной категории участников жилищных отношений — нанимателей жилья.

### **Трансформация жилищных отношений в России**

Распад социалистической системы в 1990-е гг. отразился на многих сферах жизни, в том числе на жилищной: произошла трансформация жилищной политики, жилищных отношений, структуры участников этих отношений. Жилищная политика советского государства, обладавшего высоким уровнем монополии на строительство и эксплуатацию жилищного фонда, носила патерналистский характер. Это проявлялось в централизованном распределении ресурсов, формализованном планировании объема и распределения жилого фонда; стандартном многоэтажном строительстве, финансируемом из централизованных государственных (ведомственных) источников; высоким субсидировании из государственных источников расходов на содержание жилищного фонда; централизованной системе распределения жилья через жилищные очереди [Шомина, 2010: 19—20]. Механизм очереди обеспечивал доступ населения к жилью по принципу раздачи, и данная модель жилищных отношений подразумевала дающего и просящего. Административная система обладала правом распределять общественное благо по совокупности критериев, создавая параллельные очереди на получение жилья и используя жилье как средство влияния на работников и их закрепления на производстве или в населенном пункте, а также поощрения лояльных сотрудников и граждан [Бессонова, 1988]. Жилищная политика советского государства отражается в данных о структуре форм собственности на жилье. До 1950-х гг. в стране преобладал жилищный фонд, находящийся в собственности граждан, а начиная с 1960-х при активном государственном жилищном строительстве быстро увеличивалась доля обобщественного жилищного фонда (с 34,5% в 1960 г. до 60,6% в 1988 г.) [Павличенко, 1991: 88—89].

Основным способом решения жилищной проблемы было строительство многоквартирных домов, преимущественно в городах, причем требование высокой эффективности расходов на жилищное строительство удовлетворялось за счет снижения издержек как на этапе проектирования, так и на этапе строительства. Технологический императив проявился в способах строительства жилья по нескольким типовым проектам: «отчаянная погоня за «ускоренными» строительными технологиями привела в 1958 г. к появлению и распространению крупнопанельного строительства... Плоды этого труда распространились по всем городам и весям Советского Союза — панельная застройка доминировала на новых улицах» [Рубл,

2001: 142—144]. Забегая вперед, заметим, что преобладание многоквартирного жилья в структуре жилого фонда отразилось и на процессах управления имуществом многоквартирных домов после жилищной приватизации, начавшейся в 1990-х гг.

Постсоветской приватизации предшествовал ряд государственных инициатив, призванных компенсировать снижение темпов жилищного строительства во второй половине 1980-х, связанного со снижением расходов промышленных предприятий в формировании соответствующих фондов. В 1988 г. Совет министров СССР принял постановление «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» [Бессонова, 2011: 20]. Работники Министерства жилищного хозяйства описывали ситуацию так: «Еще вчера частное владение квартирами даже в мыслях не допускалось, а сегодня оно разрешено и требуется его «внедрять», агитировать за него» [Литературная газета...]. «Центр тяжести в жилищной политике 1989—1990 гг. был перенесен на создание базы для вложения денег населения в жилищный сектор через выкуп государственного жилья или строительство индивидуальных коттеджей... Но к началу 1991 г. по платной схеме было приватизировано не более 1 % жилого фонда» [Бессонова, 2011: 20—21]. Другим способом привлечения средств населения, с более продолжительной историей, была жилищная строительная кооперация, возрожденная в 1958 г. Кооперативное строительство должно было осуществляться на средства пайщиков. К 1962 г. в СССР было 20 жилищно-строительных кооперативов с общей площадью немногим более 300 тыс. м<sup>2</sup>. Чтобы стимулировать кооперативное строительство, с 1962 г. 60 % ссуды кредитовалось государством сроком на 15 лет. В результате доля кооперативного строительства в общем жилищном строительстве стабилизировалась в 1976—1985 гг. на уровне 6—7 % [Бессонова, 2011: 28—29]. Бессонова отмечает компенсаторную функцию жилищной кооперации по отношению к тем, кто выпадал из государственного обеспечения жильем: «несмотря на невыгодные финансовые условия кооперативного жилья по сравнению с государственной формой обеспечения, таких людей в стране набиралось достаточно много... в 1980 г. очередь на вступление в кооперативы насчитывала 1,1 млн человек, а на начало 1986 г. — 1,3 млн» [Бессонова, 2011: 30].

С начала 1990-х гг. все жилищные стратегии, программы, проекты, начиная с приватизации жилых помещений в середине 1990-х гг. до приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» (2006—2012 гг.), были направлены на создание рынка жилья и жилищного класса собственников. От патернализма государство перешло к рыночной модели обеспечения жильем с элементами политики селективизма, при которой государство берет на себя ответственность по решению жилищных проблем отдельных категорий семей. Современная жилищная политика в России подразумевает, что остальные (обеспеченные) слои решают свои жилищные проблемы самостоятельно при помощи рыночных механизмов [Шомина, 2010]. Бесплатная приватизация жилья в 1990-е гг. проявилась в новом структурировании жилищных классов: 1) приватизировавшие элитную жилую площадь; 2) собственники приватизированного жилого фонда со средней степенью износа выше 20%; 3) собственники

жилья, купленного на первичном или вторичном рынке за счет собственных доходов или привлеченного кредита; 4) граждане, не участвовавшие в приватизации и проживающие в муниципальном жилом фонде; 5) имеющие свободный излишек денежных средств, вкладываемых в строительство или покупку жилья как вариант тезаврации [Айзинова, 2007]. В основном за счет приватизации, а также за счет развития рынка жилья, ипотечного кредитования, доля частного жилищного фонда к 2012 г. выросла до 87 % (в том числе в собственности граждан было 83,5 %), а доля муниципального и государственного фонда сократилась до 12,8 % [Жилищное хозяйство..., 2013: 19]. На данный момент приватизация продолжается; хронологически последнее решение подразумевает продление приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда до 1 марта 2016 г. [Федеральный закон..., 2015].

В таблице 1 обобщены различия советской и современной российской жилищных систем в разрезе участников жилищных отношений.

### Жилищный наем в современной России

В СССР все домохозяйства, получившие квартиру, знали из ордера, что они квартиросъемщики — сейчас мы бы определили их как муниципальных — и имеют право занимать помещение. В небольших масштабах существовал и частный наем. Сейчас квартиросъемщики стали жилищным меньшинством [Шомина, 2010]. Для обозначения данной категории участников жилищных отношений сегодня в Жилищном и Гражданском кодексах РФ используется понятие «наниматель». Жилищный кодекс фиксирует в первую очередь социальный наем, при котором собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда передает его малоимущему гражданину (нанимателю) во владение и в пользование для проживания в нем.

Таблица 1. Элементы жилищных отношений в СССР и Российской Федерации

Критерии описания моделей	Советская модель жилищных отношений	Модель жилищных отношений в современной России
<b>Собственники</b>	Ведомство (предприятия) Государство Частное лицо (односемейный дом, квартира в кооперативе)	Частное лицо Государство, муниципалитет Юридическое лицо
<b>Категории нанимателей</b>	Проживающие в государственных и ведомственных квартирах Частные наниматели	Частные наниматели Муниципальные наниматели Социальные наниматели
<b>Способ распределения жилья</b>	Раздача, наем Обмен (как способ изменить жилищные условия)	Покупка, наем
<b>Условия доступа к жилью</b>	Очередь, теньевая очередь, неформальные отношения	Денежные средства, очередь (на социальное жилье)
<b>Основной жилищный класс</b>	Квартиросъемщики	Собственники

Договоры социального найма не ограничены в сроке действия, в отличие от договоров найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В последнем случае договор заключается на срок от одного года до десяти лет с гражданами, нуждающимися в получении жилья на иных основаниях (без обязательного признания малоимущими). Жилье, предоставленное по договору социального найма, не подлежит приватизации [Жилищный кодекс..., 2004]. Следующий вид найма — муниципальный наем. Понятие во многом перекликается с предыдущим, однако речь идет о соглашении, заключаемом между государственными (муниципальными) органами власти и нанимателем, без установления срока действия, на право пользования жилым помещением и с правом приватизации данного жилого помещения. К 2012 г. в РФ было приватизировано 77 % жилых помещений, подлежащих приватизации [Жилищное хозяйство..., 2013: 190]; иными словами, 23 % жилых помещений данного жилого фонда находятся в муниципальном найме. Наконец, последний вид найма жилья — частный наем: это соглашение, заключаемое между собственником помещения (частным или юридическим лицом) и нанимателем на право пользования жилым помещением на особых условиях. Привычное понятие «коммерческий наем» входит в предыдущее и подразумевает возмездное пользование жилого помещения нанимателем, когда собственник извлекает доход от сдачи имущества в аренду. Частный наем — более широкое понятие, оно включает договор коммерческого найма, договор передачи в пользование и договор безвозмездного пользования.

### **Методология и информационная база исследования**

Итак, в современных условиях в России можно выделить три категории жилищного найма:

1. Социальный наем — наем жилья, не подлежащего приватизации, у государства (муниципалитета) малоимущими гражданами или другими категориями граждан, имеющих на это право.
2. Муниципальный наем — соглашение, заключаемое между государственными (муниципальными) органами власти и нанимателем, без установления срока действия, на право пользования жилым помещением и с правом приватизации данного жилого помещения.
3. Частный наем — соглашение, заключаемое между собственником помещения (частное или юридическое лицо) и нанимателем на право пользования жилым помещением на оговоренных условиях.

**Цель** нашего исследования — выявить различия в социально-экономических характеристиках и жилищных условиях съемщиков частного и муниципального жилья. Для этого необходимо решить следующие задачи: 1) определить распространенность феномена найма жилья в России; 2) установить дифференциацию социально-экономических характеристик домохозяйств, являющихся собственниками и нанимателями жилья; 3) выявить различия жилищных условий домохозяйств — нанимателей муниципального и частного жилья; 4) изучить ситуативные обоснования муниципального и частного коммерческого найма.

Использовались два источника информации. Первый — Комплексное наблюдение условий жизни населения (КОУЖ), проведенное Росстатом в 2011 г. Для

сравнения привлекаются данные Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ — ВШЭ). Генеральная совокупность КОУЖ-2011 — все частные домашние хозяйства и их члены, проживающие на территории Российской Федерации, кроме лиц, проживающих в коллективных жилых помещениях (казармы, лагеря, больницы, монастыри и т. д.). Уровень представительности результатов наблюдения — в целом по России, по группам субъектов Российской Федерации, объединенных в федеральные округа, по городским и сельским поселениям с различной численностью жителей, по социально-демографическим и доходным группам населения. Опрос проведен в 9990 домашних хозяйствах, опрошено 19 905 взрослых индивидов и 4030 детей до 15 лет<sup>1</sup>. Второй источник информации — 12 полуструктурированных интервью, проведенных с жителями Новосибирска. Отбор респондентов основывался на трех критериях: информант должен снимать квартиру у частного лица (коммерческий наем) либо у государства, муниципалитета (муниципальный наем) в многоквартирном доме; должен проживать в данном жилье более полугода; представлять одну из трех возрастных групп: 22—35 лет, 36—49 лет, 50 лет и более. Предполагается, что возрастные различия отражают разные этапы жизненного цикла семьи, возможности в историческом контексте участвовать в бесплатной приватизации и т. п.

Содержание информационной базы, на которой выполнено исследование, накладывает ряд ограничений на интерпретацию результатов. Во-первых, данные Комплексного наблюдения условий жизни населения позволяют зафиксировать распространенность феномена найма жилья, в том числе у государства (муниципалитета), юридических или частных лиц, но среди съемщиков муниципального жилья нельзя выделить нанимателей социального жилья. Фактически КОУЖ позволяет выделить три группы нанимателей, вступающих в отношения с разными собственниками жилья: государством (муниципалитетом), юридическими и частными лицами. Во-вторых, единицей наблюдения выступает домашнее хозяйство, что типично для исследований материального благосостояния населения. Однако не все члены домохозяйства могут быть собственниками занимаемого жилья, поэтому не стоит переносить долю домохозяйств, проживающих в помещениях, принадлежащих кому-либо из членов семьи, на долю индивидов, проживающих в собственном жилье. В-третьих, показателем этапа жизненного цикла домохозяйства будет выступать возраст ответственного лица домохозяйства (статус ответственного лица в данной ситуации отражает, скорее, большую информированность о домашней экономике и других членах семьи и определяется со слов респондентов).

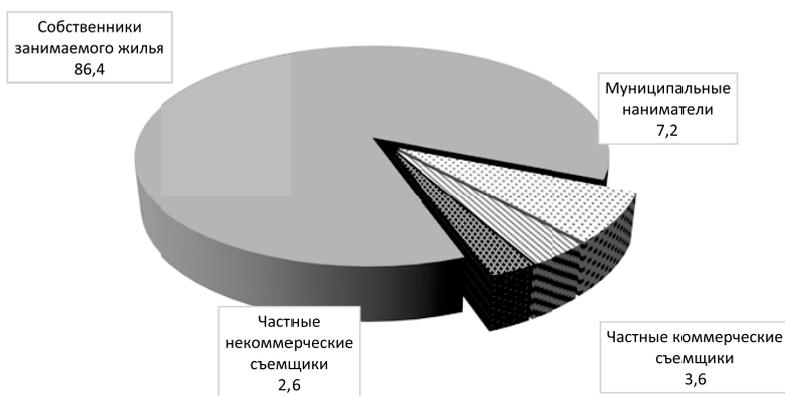
Хотя предметом жилищных отношений может быть любое жилое помещение, термины «квартиросъемщики» и «наниматели» будут использоваться как синонимы.

### **Распространенность феномена найма жилья в России**

По данным КОУЖ, в жилье, принадлежащем кому-либо из членов домохозяйства, проживают 86,4 % домохозяйств. Оставшиеся 13,6 % занимают жилье, им

<sup>1</sup> Комплексное наблюдение условий жизни населения за 2011 г. : описание наблюдения [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/KOUZ/survey0/index.html](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ/survey0/index.html) (дата обращения: 29.03.2014).

не принадлежащее (из них в общежитии — 0,2% домохозяйств). Среди домохозяйств-квартиросъемщиков 50,9% снимают жилье у государства или муниципалитета, 46% — у частных лиц и 3,1% — у юридических (рис. 1). Таким образом, муниципальными квартиросъемщиками являются 6,8% домохозяйств, частными квартиросъемщиками — 6,2%. Однако из тех, кто проживает в квартире, принадлежащей частным лицам не из домохозяйства, не платят за аренду жилья 42,2%. Таким образом, можно выделить четыре категории домохозяйств — нанимателей жилья в зависимости от типа собственника жилья и безвозмездности его предоставления: муниципальные (6,8% всех домохозяйств), частные коммерческие (3,6%), частные некоммерческие (2,6%) квартиросъемщики и наниматели жилья, принадлежащего юридическим лицам (0,4%). В дальнейших расчетах мы объединим последнюю категорию с муниципальными квартиросъемщиками.



Источник: КОУЖ, расчеты авторов.

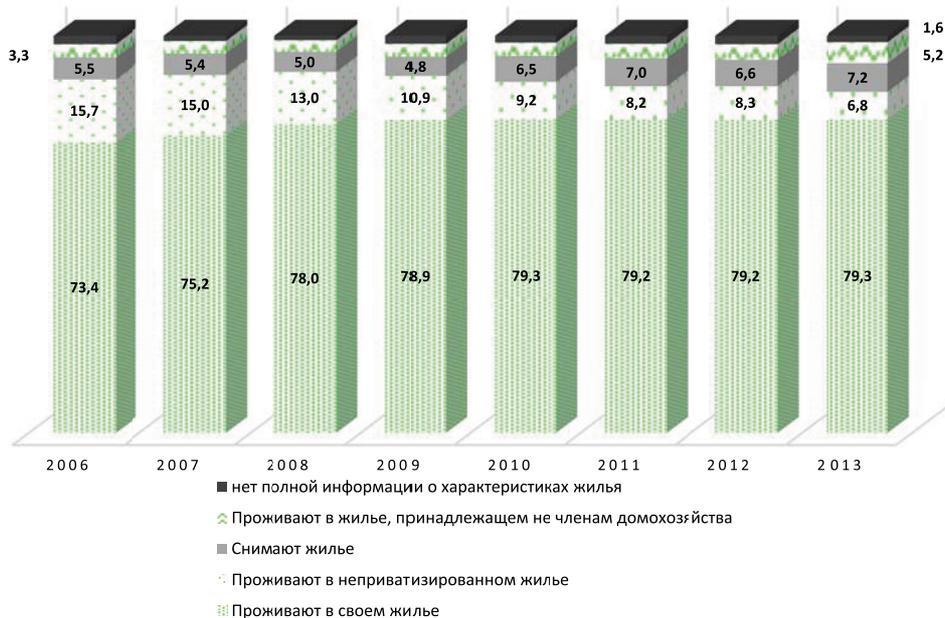
Рисунок 1. Численность домохозяйств — собственников и съемщиков жилья, по данным КОУЖ, %

Для сравнения можно привести данные Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения. Формулировки вопросов, на основе которых определялся жилищный статус домохозяйства<sup>2</sup>, в этом обследовании не совпадают с теми, что использовались в КОУЖ, поэтому нет точного совпадения численности аналогичных жилищных групп. Но эти данные позволяют представить феномен в динамике: с 2006 до 2013 г. доля семей, проживающих в неприватизированных помещениях, сократилась с 15,7 до 6,8%, однако темпы увеличения коммерческого и частного (родственного) найма существенно ниже: с 5,5 до 7,2 и с 3,3 до 5,2% соответственно (рис. 2). Переход из категории муниципальных нанимателей осуществляется преимущественно в категорию собственников за-

<sup>2</sup> Вопрос «Скажите, пожалуйста, жилье, в котором Ваша семья живет в настоящее время, это общежитие, Вы его снимаете или это Ваше жилье?» сопровождался шкалой: 1. Ваше жилье; 2. Снимаете жилье; 3. Живете в общежитии. Выбравшим вариант «Ваше жилье», задавался вопрос «Скажите, пожалуйста, кто в настоящее время является собственником Вашего жилья?» со шкалой: 1. Кто-то из членов Вашего домохозяйства; 2. Другие родственники, но не члены Вашего домохозяйства; 3. Жилье не приватизировано.

нимаемого жилья: за это время ими стали 79,3% домохозяйств (в 2006 г. было 73,4%).

В результате массовой приватизации жилья, начавшейся в 1990-е гг., по численности домохозяйств, проживающих в жилье, принадлежащем кому-либо из членов семьи, Россия перегнала Америку. По данным Бюро ценов, за последнее десятилетие наблюдается реверсивный тренд в домовладении, американские домохозяйства чаще обращаются к рынку аренды жилья. Доля арендаторов выросла с 31% в 2004 г. до 35% в 2012 г. [America’s Rental Housing..., 2013: 1], соответственно, домовладельцы — это примерно две трети американских домохозяйств. Примерно такая же пропорция собственников жилья среди, например, домохозяйств Австралии, но здесь фиксируется стабильность значений показателя (66,8% в 2002 г. и 66,9% в 2010 г. [Kecmanovic, Wilkins, 2013: 83]. В целом страны OECD существенно дифференцированы по доле собственников занимаемого жилья. Эта величина, по данным на начало 2000-х гг., колеблется, к примеру, от 38,4% в Швейцарии и 41,0% в Германии до 81,4% в Ирландии и 83,2% в Испании [Andrews, Sánchez, 2011: 9].



Источник: РМЭЗ, расчеты авторов.

Рисунок 2. Численность домохозяйств — собственников и съемщиков жилья по данным РМЭЗ, %

Трансформация жилищной системы Чехии осуществлялась с начала 1990-х гг. примерно в том же ключе, что и в России. В 2007—2008 гг. 21—22% чешских домохозяйств являлись арендаторами жилья, из них чуть более четверти снимали частное жилье (6% всех домохозяйств) [Lux, Sunega, 2010: 363].

## Социально-экономические характеристики квартиросъемщиков и собственников жилья

В силу многочисленности домохозяйств, проживающих в собственном жилье, доля среди них различных категорий пропорциональна тому, как они представлены во всей совокупности. За общими распределениями скрыта высокая неоднородность собственников как по социально-экономическим статусам, так и по характеристикам занимаемого жилья, поэтому данная группа — скорее фон для выявления особенностей каждой группы квартиросъемщиков.

Среди съемщиков муниципального или государственного жилья, а также частных некоммерческих квартиросъемщиков с несколько большей вероятностью представлены домохозяйства из небольших населенных пунктов, тогда как коммерческий наем характерен для средних и крупных по численности населения городов. Частный коммерческий наем — удел молодых. В данной группе в 60,8% домохозяйствах ответственные лица моложе 30 лет, и каждый пятый из них никогда не состоял в браке (табл. 2). Для сравнения: среди собственников занимаемого жилья и муниципальных квартиросъемщиков ответственные лица только каждого десятого домохозяйства не достигли 30 лет, а не состояли в браке — 6—9%. Отчасти возрастные особенности каждой группы жильцов отражаются в социальных: среди коммерческих квартиросъемщиков практически нет семей пенсионеров, тогда как среди собственников их 29,8%, среди съемщиков муниципального или государственного жилья — 22,2%, а среди безвозмездных съемщиков частного жилья — 21,8%.

Хотя остальные социально-профессиональные категории есть как среди собственников, так и среди нанимателей жилья, в группе коммерческих квартиросъемщиков в большей мере представлены специалисты высшего уровня (23,0%), работники физического труда (38,7%) и учащиеся (другие неработающие) (8,4%) — в остальных жилищных группах их доли ниже. Группу коммерческих квартиросъемщиков отличает и смещение доходного распределения в сторону обеспеченных домохозяйств, тогда как доля самых бедных (с совокупным доходом до 10 тыс. рублей в 2011 г.) в два раза меньше, чем среди собственников и муниципальных съемщиков жилья. Высокая доля малоимущих домохозяйств отличает некоммерческих частных квартиросъемщиков (треть из них имеет доход до 10 тыс. рублей, еще треть — от 10 до 20 тыс.).

Собственники и муниципальные квартиросъемщики оказались самыми оседлыми, тогда как ответственные лица двух из трех домохозяйств, проживающих в съемном жилье на условиях коммерческого найма, живут в населенном пункте не более пяти лет.

Таблица 2. Социально-экономические характеристики собственников и квартиросъемщиков жилья (распределение по категориям, %)

Категории	Собственники	Квартиросъемщики		
		муниципальные	коммерческие	частные
Размер населенного пункта по численности жителей				
До 1 тыс. человек	12,2	18,7	2,5	15,3
1 тыс. — 5 тыс. человек	16,0	16,4	9,5	20,7
5 тыс. — 99,9 тыс. человек	32,1	28,9	35,6	29,9

Продолжение табл. 2

Категории	Собственники	Квартиросъемщики		
		муниципальные	коммерческие	частные
100 тыс. — 499,9 тыс. человек	13,4	13,5	21,0	18,4
500 тыс. — 999,9 тыс. человек	9,1	6,7	15,4	9,2
Свыше 1 млн человек	17,2	15,7	16,0	6,5
Возраст ответственного лица домохозяйства				
16—30 лет	8,7	11,8	60,8	36,4
31—40 лет	14,7	19,5	24,9	22,2
41—50 лет	18,8	20,3	7,0	10,7
51—60 лет	24,0	26,5	5,3	13,4
61—70 лет	16,1	11,2	1,4	4,2
71 год и старше	17,8	10,6	0,6	13,0
Семейное положение ответственного лица домохозяйства				
Состоит в зарегистрированном браке	49,0	43,3	44,8	43,7
Состоит в незарегистрированном браке	5,0	7,9	17,6	13,4
Вдовец/вдова	24,7	23,0	2,2	17,2
Разведен(а)	13,3	14,8	11,8	12,6
Разошелся(лась)	1,9	1,6	1,7	3,8
Никогда не состоял(а) в браке	6,1	9,3	21,8	9,2
«Старший» социальный статус членов семьи				
Руководители	4,7	2,6	3,1	2,3
Топ-специалисты	18,2	11,6	23,0	14,9
Специалисты среднего звена и клерки	14,7	18,3	18,2	16,1
Работники физического труда	24,1	27,7	38,7	28,4
Неквалифицированные рабочие	5,7	11,4	4,5	6,9
Военнослужащие	0,3	1,2	1,4	0,4
Пенсионеры	29,8	22,2	2,8	21,8
Другие неработающие	2,6	5,0	8,4	9,2
Доход домохозяйства				
До 10 тыс.	22,2	26,9	13,2	35,2
От 10,1 тыс. до 20 тыс.	34,7	29,7	32,8	36,0
От 20,1 тыс. до 30 тыс.	20,7	19,4	24,6	18,0
От 30,1 тыс. до 50 тыс.	13,6	14,7	20,2	7,3
Свыше 50,1 тыс.	8,8	9,3	9,2	3,4
Срок проживания в населенном пункте				
0—5	8,3	10,1	63,9	31,0

Продолжение табл. 2

Категории	Собственники	Квартиросъемщики		
		муниципальные	коммерческие	частные
6—15	16,3	15,1	15,1	19,5
16—25	18,3	20,9	7,6	13,8
26—40	29,7	31,4	11,5	18,0
41 и более	27,4	22,6	2,0	17,6

Таким образом, проживающих в собственном жилье от квартиросъемщиков отличает в основном возраст: жилая собственность выступает результатом имущественного накопления в течение жизни. Приватизация жилья позволила конвертировать ордер на квартиру во владение ею. Как и предполагалось, коммерческий наем жилья более характерен для первых этапов жизненного цикла семьи, но сопряжен не только с возрастом, но и с пространственной мобильностью. Возможность снимать жилье обеспечена высокими доходами, ради которых, собственно, эта мобильность и совершалась.

### Жилищные условия разных жилищных групп

В целом жилищные условия домохозяйств-собственников занимаемого жилья лучше во всех отношениях. Так, если из квартир коммерческого найма только каждая десятая состоит из трех и более комнат, то среди собственных — 43,8% (табл. 3). Модальное число занимаемых комнат при коммерческом найме — одна (49,3%), во всех остальных жилищных группах — две (40—43%): комната или однокомнатная квартира — самое доступное в финансовом плане арендное жилье. Как следствие, треть коммерческих квартиросъемщиков занимает до 20 м<sup>2</sup> жилой площади, в остальных жилищных группах живут в таких стесненных условиях в 2—3 раза меньше домохозяйств.

В домах старой постройки (до 1970 г.) с большей вероятностью будут проживать съемщики муниципального жилья, а также безвозмездного частного. Половина собственников и муниципальных съемщиков живет в домах, построенных в 1971—1995 гг., соответственно, муниципальные съемщики реже занимают жилье, построенное за последние 20 лет. Старое жилье реже становится предметом коммерческого найма.

Все три характеристики: количество занимаемых комнат, размер жилой площади, «возраст» жилья, — хоть и с минимальными значениями коэффициентов связи, но на статистически значимом уровне отражают дифференциацию жилищных условий разных жилищных групп.

Время постройки жилья и продолжительность эксплуатации отражаются в его качественных характеристиках, суммируемых в субъективных оценках жителей. Четверть муниципальных съемщиков живут в плохих, по их мнению, жилищных условиях (среди собственников и коммерческих квартиросъемщиков так считают по 9,2% домохозяйств; среди частных, не платящих за аренду, — 14,6%). За этими обобщенными оценками стоят более конкретные характеристики жилья. Из муниципальных квартиросъемщиков 37,1% домохозяйств испытывают недостаток тепла в занимаемом жилье (среди собственников — 23,9%, коммерческих съемщиков — 29,5%, безвозмездных съемщиков частного жилья — 31,9%);

столько же испытывает избыток влажности (сырости) в занимаемом жилом помещении (в остальных жилищных группах — 17,4, 19,2 и 20,2% соответственно). Есть проблемы из-за плохой шумоизоляции в занимаемом жилом помещении у 38,0% муниципальных квартиросъемщиков, тогда как из других жилищных групп испытывают такие проблемы 28,9, 32,9 и 23,1%.

Таблица 3. *Характеристики жилья, находящегося в собственности и найме (распределение по категориям, %)*

Категории	Собственники	Квартиросъемщики		
		муниципальные	коммерческие	частные
Число жилых комнат, занимаемых домохозяйством				
1	15,4	22,9	49,3	25,3
2	40,8	42,8	40,3	41,4
3	33,0	31,4	9,0	25,7
4 и более	10,8	3,0	1,4	7,7
Жилая площадь занимаемых домохозяйством помещений (м <sup>2</sup> )				
До 20	10,2	15,2	32,8	14,2
21–30	21,0	26,1	26,9	31,4
31–40	23,1	24,4	24,9	25,7
41–60	32,3	26,8	13,7	21,1
61 и более	13,4	7,5	1,7	7,7
Год постройки дома, в котором проживает домохозяйство				
До 1957 г.	11,4	10,1	6,8	16,6
1957–1970гг.	27,9	36,2	24,8	37,7
1971–1995гг.	53,7	50,2	62,2	42,5
1996–2002гг.	5,0	2,6	4,8	2,4
После 2002 г.	2,0	0,8	1,4	0,8
Субъективная оценка состояния жилого помещения (стен, потолка, пола, окон), в котором проживает домохозяйство				
Отличное	3,8	1,1	1,7	1,9
Хорошее	38,0	21,0	37,3	30,7
Удовлетворительное	49,1	52,1	51,8	52,9
Плохое	7,9	19,7	8,1	11,5
Очень плохое	1,3	6,2	1,1	3,1

Срок проведения ремонта дома (или его части, в которой находится жилое помещение, занимаемое домохозяйством) с полной или частичной заменой внутридомовых инженерных систем и оборудования также оказался статистически значимым параметром для сравнения жилищных условий разных жилищных групп. В многоквартирных домах, где, со слов респондентов, ремонт не проводился, живут 53,7% муниципальных нанимателей (из собственников — 36,5%, из коммерческих нанимателей — 26,7%). Ремонт был сделан менее 10 лет назад в многоквартирных домах 28,2% муниципальных квартиросъемщиков, в домах 39,4% собственников жилья и 54,0% коммерческих нанимателей. Иными словами, значительная доля муниципальных нанимателей проживает в жилье, находящемся в плохом или

аварийном состоянии, которое либо не подлежит приватизации, либо владение им может стать дорогостоящим из-за высоких эксплуатационных расходов.

Проживание в занимаемом жилье в статусе квартиросъемщика не означает, что домохозяйство вообще не обладает собственным жильем: 8,5% российских домохозяйств имеют второе (помимо занимаемого на момент опроса) жилье (квартиру, комнату в коммунальной квартире, дом или часть дома), пригодное для круглогодичного проживания. Из проживающих в собственных квартирах и домах второе круглогодичное жилье есть у 8,2%, среди муниципальных нанимателей — у 9,2%, среди коммерческих квартиросъемщиков — у 10,4%. Наибольшая доля собственников другого жилья (16,5%) — среди тех, кто живет на правах частного безвозмездного найма. Однако данные не позволяют говорить, что оно активно используется для сдачи в аренду. Доход от сдачи в аренду имущества есть, согласно КОУЖ, только у 13,4% обладателей второго жилья. Но если они еще и собственники занимаемого жилья, то получающих такой доход — 14,5%; среди муниципальных нанимателей, имеющих второе жилье, получают доход от сдачи в аренду имущества 13,2%, среди коммерческих нанимателей со вторым жильем — 8,1%.

### **Ситуативные обоснования частного коммерческого и муниципального найма**

Представленные статистические закономерности складываются из конкретных жизненных ситуаций, определяемых мотивами и ресурсами домохозяйств и индивидов. Коммерческий съем жилья является, как правило, оперативным способом решения квартирного вопроса при изменении семейной ситуации — как при уходе из родительской семьи, так и при распаде собственной: «съехала от родителей, работать рано начала, самостоятельности хотелось»; «развелась с мужем, из других вариантов... только остаться жить с бывшим мужем». При этом аренда может быть этапом в выстраивании стратегий по приобретению собственного жилья: «как развелись с мужем, я сразу на съем перешла... у меня есть вообще-то недвижимость, но только дом еще не сдали, как только сдадут, я, конечно, перееду»; «родители жены нам отдали квартиру... сейчас доделываем там ремонт и собираемся переезжать». Однако такой этап может затянуться вопреки желаниям квартиросъемщика: «не могу я жить в своей квартире, у меня квартира в долгострое, уже 10 лет ее никак не могут достроить... я бы жила бы в своей квартире лучше, чем вот так».

Еще большая ограниченность финансовых ресурсов лишает возможности перспективного выстраивания жилищной стратегии, пусть и рискованной: «если бы деньги были, я бы сразу купила квартиру, естественно. Но сейчас не могу себе позволить, даже ипотеку сложно тянуть... Ужас сплошной выплачивать потом эту ипотеку 20 лет — каторга... Преимущества аренды — свобода от ипотеки». И в данном примере недоверие к институту жилищной ипотеки выступает дополнительным ограничением для выбора долгосрочных способов решения проблемы с жильем. Неопределенность перспектив как таковых обесценивает стратегическое планирование в отношении жилья: «нет ни возможности, ни желания покупать квартиру в городе, может, я еще и не в городе буду жить... даже не особо задумывался об этом».

В целом арендное жилье можно определить словами одного из респондентов: «это такой «зыбкий» дом, из которого тебе могут сказать съезжать, увеличить квартплату, в этот дом не хочется вкладывать силы, деньги, менять мебель...».

Основную часть муниципальных квартиросъемщиков составляют те, кто не реализовал право на бесплатную приватизацию жилья. Совместное проживание в одной квартире подразумевает, что согласие на приватизацию должны дать все члены семьи, а при отсутствии консенсуса жилье остается в собственности муниципалитета. Одним из аргументов против приватизации выступает состояние жилья: *«Все приватизируют, и нам тоже надо, с дедом поговорили, он уже согласился, хотя сам ярый такой, за старое все держится... а дочь уверяет, что нужно получить другую квартиру в компенсацию, или чтобы ремонт сначала сделали, говорит, нельзя приватизировать»*. Как показал анализ данных КОУЖ, именно муниципальные квартиросъемщики отличаются большей относительной численностью тех, кто живет в ветхом жилье, в неблагоприятных санитарных условиях, поэтому плохое состояние жилого помещения и без конфликта между родственниками может останавливать от приватизации: *«Причина одна — я ждала, когда ЖКХ выполнит работы по акту, а в приватизированной квартире они не обязаны выполнять эти работы... Дом был в ужасном состоянии, теперь уже скоро все разрешится, и я приватизирую сразу»*. Ожидаемые финансовые расходы не только на содержание жилья, но и в виде налога на собственность также выступают аргументом за то, чтобы оставаться муниципальным квартиросъемщиком: *«Боюсь я... Приватизируешь сейчас, а потом они налог на собственность введут, еще что-нибудь... В итоге будем только и делать, что работать, лишь бы жить, а доход не настолько большой, чтобы рисковать»*; *«рисков-то много, но и достоинства есть — может, они [муниципальные квартиросъемщики] и будут потом в выигрыше, меньше всех платить будут, а на собственниках наживется государство»*.

В описанных ситуациях респонденты так или иначе проблематизируют возможность приватизации жилья в противоположность ситуации, когда смена жилищного статуса вытесняется из повестки дня: *«Как-то все не до того... не знаю... денег нет. Это же что-то стоит... Мы как-то думали с женой, что она уже наша, а оказалось, что надо что-то еще делать... Забыли, в общем. Я в этом не разбираюсь особенно»*; *«денег не было, времени, да и не стояла в приоритете приватизация тогда, а сейчас приходится суетиться»*.

## **Заключение**

Жилье составляет основу материально-вещественных владений российских домохозяйств. Зримый результат рыночных преобразований с начала 1990-х гг. — основная часть россиян стала собственниками жилья. Эта самая массовая жилищная группа вступает во взаимодействия преимущественно с государством: является налогоплательщиком на собственность, формируется в результате пролонгированной приватизации, т. е. правил игры, задаваемых государством. Оценки численности домохозяйств, проживающих не в собственном жилье, полученные по данным КОУЖ (13,6%) и РМЭЗ (20%), отличаются на 5 процентных пунктов, но, хотя квартиросъемщики и являются жилищным меньшинством, они дифференцированы по социальным характеристикам и жилищным условиям. Среди них численность домохозяйств, действующих на рынке жилья в качестве арендаторов, мала и практически стабильна, однако в ее составе выделяются три группы-доминанты: высокооплачиваемые специалисты, работники физического труда и учащиеся, для которых наем жилья — лишь ступень к его обладанию.

Поэтому о свободе от собственности (в виде жилья) как об образе жизни можно говорить лишь в отношении очень малого числа российских домохозяйств.

Кроме возрастных отличий, отражающих этапность жизненного цикла, жилищные группы дифференцированы по характеристикам занимаемого жилья. Маркер жилья для коммерческого найма — малая площадь, тогда как жилье муниципального найма отличается высокой пропорцией находящегося в плохом состоянии. Фактически это означает, что резерв приватизации истощен, и в дальнейшем собственниками жилья будут становиться через его покупку.

Социальные характеристики еще одной миноритарной жилищной группы — живущих в квартире или доме, принадлежащим не членам домохозяйства, без арендной платы — позволяет говорить, что ее существование обусловлено экономическими отношениями внутри расширенной семьи, когда младшее поколение занимает жилье, принадлежащее родителям, либо старшее поколение проживает в жилье, собственниками которого являются дети.

Из-за ограничений инструментария мы не смогли отдельно выделить группу социального найма, получающего жилье в пользование от муниципалитета без права приватизации, но по условиям его предоставления можно предположить, что, с точки зрения социального состава, эта группа была бы ближе к низкостатусной части социального спектра. В целом же муниципальный наем — это в большинстве случаев неосуществленная по тем или иным причинам приватизация жилья. Можно утверждать, что обладание жильем, в котором проживает домохозяйство — нормативная модель в жилищных отношениях, а наем в контексте жизненной истории рассматривается как временное состояние.

### **Список литературы**

Аберкомби Н. Социологический словарь : словарь / Н. Аберкомби, С. Хилл, Б. С. Тернер ; пер. с англ. И. Г. Ясавеева ; под ред. С. А. Ерофеева. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Экономика, 2004.

Айзинова И. М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2007. № 2. С. 90—115.

Афонина А. В. Жилищное право : учеб. пособие. М. : Дашков и К, 2007.

Бессонова О. Э. Жилищный раздаток и модернизация России. М. : Российская политическая энциклопедия (РОССПЭН), 2011.

Бессонова О. Э. Советская модель жилищных отношений: генезис, сущность и пути перестройки. Новосибирск : Препринт, 1988.

Гасс Т. А. Неравенство населения России в жилищной сфере // XIV Апрельская международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества [Текст] : в 4 кн. / отв. ред. Е. Г. Ясин ; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». М. : Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. Кн. 3. С. 581—590.

Димова Н. А., Ефимова И. А. Жилищная обеспеченность и условия жилья // Вестник Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (RLMS-HSE) : сб. науч. ст. [Электронный ресурс] / отв. ред. П. М. Козырева.

М. : Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики», 2012. Вып. 2. С. 147—169. URL: [www.hse.ru/data/2012/08/25/1243030112/Vestnik\\_RLMS-HSE\\_2012.pdf](http://www.hse.ru/data/2012/08/25/1243030112/Vestnik_RLMS-HSE_2012.pdf) (дата обращения: 05.10.2014).

*Жилищное хозяйство* в России. 2013 : стат. сб. М. : Росстат, 2013.

*Жилищный кодекс* Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/popular/housing/> (дата обращения: 05.03.2015).

*Кротов П. П., Буравой М., Лыткина Т. С.* Жилищная стратификация города: рыночная эволюция советской модели. Сыктывкар : Коми научный центр УрО РАН, 2003.

*Литературная газета.* 1989. 13 сент. Цит. по : Бессонова О. Э. Реформа советской жилищной модели: поиск концепции // Известия СО АН СССР. 1991. № 1. С. 3—48. (Серия: «Регион: экономика и социология»).

*Павличенко Л. Д.* Жилищно-имущественная обеспеченность населения // Народное благосостояние : Тенденции и перспективы /отв. ред. Н. М. Римашевская, Л. А. Оников. М. : Наука, 1991. С. 79—118.

*Рубл Б. А.* От «хрущоб» к коробкам // Жилище в России : век XX. Архитектура и социальная история : монографический сборник. М. : Три квадрата, 2001. С. 139—161.

*Федеральный закон* Российской Федерации от 28 февраля 2015 г. N 19-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 3 марта.

*Шомина Е. С.* Квартиросъемщики — наше «жилищное меньшинство» : российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. М. : Изд. дом Высшей школы экономики, 2010.

*America's Rental Housing: Evolving Markets and Needs* [Электронный ресурс] // The American Housing Survey, the Census Bureau ; The U. S. Department of Housing and Urban Development. Washington. 2013. URL: <http://www.jchs.harvard.edu/americas-rental-housing> (дата обращения: 05.03.2015).

*Andrews D., Caldera Sánchez A.* Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries [Электронный ресурс] // OECD Economics Department Working Papers. No. 849. Paris : OECD Publishing, 2011. URL: <http://www.oecd-ilibrary.org/content/workingpaper/5kkg9mcwc7jf-en> (дата обращения: 05.03.2015).

*Kecmanovic M., Wilkins R.* The composition of household wealth [Электронный ресурс] // Families, Incomes and Jobs. Vol. 8: A Statistical Report on Waves 1 to 10 of the Household, Income and Labour Dynamics in Australia Survey / ed. by Roger Wilkins ; Melbourne Institute of Applied Economic and Social Research. The University of Melbourne, 2013. P. 82—89. URL: [http://www.melbourneinstitute.com/hilda/Reports/annual\\_report.html](http://www.melbourneinstitute.com/hilda/Reports/annual_report.html) (дата обращения: 05.03.2015).

*Lux M., Sunega P.* Private Rental Housing in the Czech Republic : Growth and...? // Sociologicky časopis / Czech Sociological Review. 2010. Vol. 46. No. 3. P. 349—373.