ЛЕКЦИЯ № 14. Статистика жилищных условий и бытового обслуживания населения

14.1. Характеристика жилища

14.2. Характеристика жилищных условий

14.1. Характеристика жилища

Потребность в жилище относится к числу первичных жизненных потребностей человека. Жилище – это здания, щитовые домики, плавучие дома, прочие здания (помещения), используемые для жилья, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома с входящими в них жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания. Жилищный фонд – это обобщенность всех жилых помещений, которые находятся на территории РФ (ст. 1 ЖК РФ).

Главная функция жилища – обеспечить человеку благоприятную среду обитания, т. е. благоустроенное жилье необходимо и для отдыха, и для работы, и для создания полноценной семьи. Среду обитания человека, которая определяет качество жизни члена общества, образует жилище, введенное в организацию коммунального и бытового обслуживания населения.

В обстановке рыночной экономики жилье представляет собой товар длительного пользования. Данный товар провоцирует большой дополнительный спрос (на ковры, мебель, бытовую технику, посуду и т. д.) и активизирует формирование многих сфер экономики. Так как жилье – дорогой товар, то он представляет собой один из главнейших факторов стимулирования сбережений населения, образования инвестиционных ресурсов.

*Статистика обязана давать полную и объективную информацию о жилищном фонде и жилищных условиях населения, которая необходима, в частности, для проведения жилищной политики,* т. е. разработки государством комплекса мер, направленных на удовлетворение потребностей в жилище. Последнего можно достичь с помощью решения статистикой следующих задач:

1) предоставление сведений об обеспеченности населения жильем, коммунальным и бытовым обслуживанием; оценка комфортабельности жилища и его состояния (степени изношенности);

2) выявление материалов о дифференциации жилищных условий разных социальных и демографических групп населения, о различии в жилищных условиях в разных регионах страны, в городах (малых, средних и крупных) и в сельской местности; создание основы для международных сопоставлений жилищных условий;

3) анализ состояния и движения жилищного фонда, проведения его капитального ремонта;

4) обеспечение информацией о развитии рынка жилья, о поведении на нем продавцов и покупателей, необходимой, с одной стороны, для развития финансовых институтов, обслуживающих рынок недвижимости, с другой – для разработки социальных гарантий и льгот в жилищной сфере;

5) отражение взаимосвязей между доходами населения, жилищными условиями и структурой потребления;

6) определение развития социальной инфраструктуры и оценка эффективности ее функционирования[[54]](http://lib.rus.ec/b/165791/read%22%20%5Cl%20%22n_54%22%20%5Co%20%22%D0%95%D0%BB%D0%B8%D1%81%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%98.%20%D0%98.%20%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0.%20%D0%9C%3A%20%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%8B%20%D0%B8%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0.%202001.%20%D0%A1.%2047.%20)

Существенность решения этих задач усложняется остротой жилищной проблемы в нашей стране, так как доступность жилья напрямую влияет на состояние демографических показателей страны.

Согласно перечисленным задачам статистические показатели жилищных условий населения и уровня его обслуживания можно разделить на несколько групп:

1) наличие, состояние и движение жилого фонда;

2) жилищные условия населения;

3) обслуживание и финансирование жилого фонда;

4) развитие социальной инфраструктуры и ее функционирование;

5) оценка населением жилищных условий и качества коммунального обслуживания;

6) развитие рынка жилья[[55]](http://lib.rus.ec/b/165791/read%22%20%5Cl%20%22n_55%22%20%5Co%20%22%D0%95%D0%BB%D0%B8%D1%81%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%98.%20%D0%98.%20%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0.%20%D0%9C%3A%20%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%8B%20%D0%B8%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0.%202001.%20%D0%A1.%2047.%20)

14.2. Характеристика жилищных условий

Характеристика жилищных условий состоит из следующих показателей: жилищный фонд и его изменения, улучшение жилищного фонда, капитальный ремонт, модернизация и реконструкция, обеспеченность населения жильем. Разберем элементы групп показателей, которые перечислены выше.

*Жилищный фонд:*

1) общая площадь жилищного фонда, м2;

2) жилая площадь, м2;

3) удельный вес жилой площади в общей, %;

4) общее число квартир – всего (единиц), в том числе отдельных, коммунальных;

5) распределение квартир по числу комнат, %;

6) распределение квартир по среднему размеру, %;

7) распределение жилищного фонда по принадлежности (муниципальный фонд, ведомственный, общественный, частный), %;

8) распределение жилищного фонда по времени постройки, %;

9) распределение жилищного фонда по степени износа, *%.*

Согласно НК РФ жилой площадью признается площадь жилых комнат в жилых домах и помещениях, т. е. изолированных помещениях, которые являются недвижимым имуществом и пригодны для постоянного проживания граждан, отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Общая (полезная) площадь жилого помещения определяется как сумма площади всех частей такого помещения и подсобных помещений, расположенных внутри квартир: кухонь, передних, внутриквартирных коридоров, ванных или душевых, санузлов, гардеробных комнат, кладовых, встроенных шкафов, а также мансард, мезонинов, крытых лоджий, веранд, отапливаемых и пригодных для проживания. Подсобными помещениями в общежитиях, помимо рассмотренных, являются помещения медицинского обслуживания и культурно-бытового назначения.

При оценивании комфортабельности жилищного фонда также значение имеет и соотношение жилой и общей площадей: высокий удельный вес жилой площади указывает на низкую комфортабельность жилища, низкий – может указывать как на плохую планировку, недостаточность жилой площади, так и на высокую комфортабельность жилищного фонда.

Жилищный фонд учитывается по видам жилых помещений:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Жилой дом – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения людьми бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом здании (п. 2 ст. 16 ЖК РФ).

Квартира – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает вероятность прямого доступа к помещениям общего пользования в этом доме и состоит из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения людьми бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Комната – это часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для использования в качестве места непосредственного проживания людьми в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Учет жилищного фонда ведется по видам собственности (ст. 19 ЖК РФ):

1) *частный жилищный фонд –* фонд, который находится в собственности граждан и юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), в том числе жилищно-строительных кооперативов (ЖСК);

2) *государственный жилищный фонд –* фонд, который находится в собственности Российской Федерации и в собственности субъектов РФ;

3) *муниципальный жилищный фонд –* фонд, который находится в собственности района, города, а также ведомственный фонд, который находится в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений;

4) *общественный жилищный фонд –* фонд, который состоит в собственности общественных объединений;

5) *жилищный фонд в коллективной собственности –* фонд, который находится в совместной или долевой собственности различных субъектов, частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.

*Классифицироваться жилищный фонд также может и по видам расселения: жилищный фонд в домах коридорного типа, жилищный фонд с поквартирным расселением, жилищный фонд в бараках, жилищный фонд в общежитиях коечного типа, жилищный фонд в подвалах и полуподвалах.*

По целям использования жилищный фонд делится на (п. 3 ст. 19 ЖК РФ):

1) жилищный фонд социального использования – совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан в предоставляемых жилых помещениях государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, используемых гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, используемых собственниками этих помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставленных гражданам по иным договорам, предоставленных собственниками этих помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Жилищный фонд обязательно подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ (п. 4 ст. 19 ЖК РФ).

Государственный учет жилищного фонда наравне с прочими формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (п. 5 ст. 19 ЖК РФ).

*Движение жилищного фонда:*

1) убыль жилищного фонда, всего м2, в том числе по причинам выбытия:

а) по ветхости и аварийности;

б) от стихийных бедствий;

в) в связи с переоборудованием жилых помещений под нежилые;

г) в связи с реконструкцией и отводом земель под новое строительство;

2) жилищное строительство:

а) ввод жилья (общая площадь, жилая площадь, м2);

б) число построенных квартир – всего, ед., в том числе с количеством комнат: одна, две, три и т. д.;

в) средний размер построенных квартир, м2;

г) ввод жилья по источникам финансирования, м2;

д) структура нового жилищного строительства по этажности, %;

е) ввод в действие жилых домов по формам собственности;

ж) ввод в действие жилых домов в городской и сельской местностях;

з) ввод в действие домов-интернатов для престарелых, инвалидов и детей-инвалидов[[56]](http://lib.rus.ec/b/165791/read%22%20%5Cl%20%22n_56%22%20%5Co%20%22%D0%95%D0%BB%D0%B8%D1%81%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%98.%20%D0%98.%20%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0.%20%D0%9C%3A%20%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%8B%20%D0%B8%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0.%202001.%20%D0%A1.%2048.%20)

Жилищный фонд распределяется по степени износа, т. е. выделяется общая площадь жилых помещений с износом свыше 70% – каменных и свыше 65% – деревянных и пр.; общая площадь аварийных строений. Данный показатель очень похож на показатель «выбытие по ветхости и аварийности».

Жилищное строительство является ключевым источником пополнения жилого фонда. Оно реализовывается государственными и негосударственными предприятиями и организациями, индивидуальными застройщиками с помощью бюджетных средств, ипотеки, личных средств граждан и других источников финансирования. Год от года увеличивается удельный вес жилищного строительства за счет средств населения и с помощью кредита.

*Капитальный ремонт и реконструкция жилищного фонда:*

1) капитальный ремонт, м2 общей площади;

2) реконструкция жилищного фонда, м2;

3) источники финансирования капитального ремонта.

*Благоустройство жилищного фонда:*

1) жилая площадь, которая оборудована: водопроводом, канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, газом, напольными электрическими плитами, ванными, душем, % ко всей площади жилищного фонда;

2) % жилых домов с мусоропроводом;

3) % квартир с телефонами.

*Обеспеченность населения жильем:*

1) жилая площадь в среднем на одного проживающего, м2/чел.;

2) общая площадь в среднем на одного проживающего, м2/чел.;

3) численность населения, проживающего:

а) в отдельной квартире;

б) в коммунальной квартире;

в) в отдельном доме или его части:

г) в общежитии;

4) то же, в % ко всем жителям;

5) средняя площадь отдельной квартиры, м2/квартира;

6) среднее число жителей на одну комнату, чел./комната;

7) число домохозяйств, состоящих на учете для получения муниципального жилья (абсолютное и в % к общему числу домохозяйств);

8) число семей беженцев и вынужденных переселенцев, которые нуждаются в жилье.

В нашей стране по показателю «жилая площадь в среднем на одного проживающего» вводится величина, которая определяет значение гигиенического норматива. При выполнении международных сопоставлений жилищных условий в основном применяется показатель «общая площадь в среднем на одного проживающего» (см. табл. 9).

Когда получается обеспеченность 20-25 м2 жилой площади на человека, то в распоряжении каждого взрослого члена семьи оказывается отдельная жилая зона, появляется возможность обладать комнатой для общения, совместного приема пищи и т. д.