редакция от 11.10.2012

**О НЕДВИЖИМОМ КЛАССОВОМ НЕРАВЕНСТВЕ**

**или ОДОМАШНИВАНИЕ НАЦИИ – 2** [[1]](#footnote-1)

**Александр Борознов**

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

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

В дополнение к этому сумрачному фону ещё и множество подтекстов жилищного вопроса так и не разъяснены, даже не имеют внятной терминологии. Нуждающиеся в жилье не могут вербально выразить свои потребности, жилищный девелопмент не способен сформулировать чёткие бизнес-планы и предложения, государство мямлит и жонглирует понятиями.

Ни в нормативных документах, ни в справочниках, ни в словарях, ни в энциклопедиях невозможно найти непротиворечивых, однозначных и уверенных ответов на вопросы, подобные таким: Чем отличаются частный дом и индивидуальный дом и отличаются ли они вообще? Одно ли и то же – многоквартирное и многоэтажное жильё? Чем определяются показатели «жилья экономкласса», «элитного жилья», и нужны ли какие-либо классы и показатели вообще, так же, как и централизованное установление стандартов жилья? В чём принципиальная разница между квартирой и домом, домом и особняком, особняком и усадьбой, усадьбой и дворцом, дворцом и дачей, дачей и жилым домом? Имеет ли право на жизнь понятие изба, или теперь могут существовать только коттеджи и таунхаусы? Могут ли совпадать интересы жителя и девелопера? Кстати, почему употребляются только эти иностранные слова – «девелопмент», «инвестор» и исчезли слова – «домовладелец», «квартирант», «домоуправ» и даже просто «хозяин»? Все ли должны становиться дольщиками и соинвесторами, быть членами жилищных кооперативов и товариществ? Только ли из-за иностранного происхождения этого слова существуют проблемы с «кондоминиумами»? Почему жилая ячейка зачастую превращается в виртуальную сейфовую ячейку для хранения и приумножения капитала - недвижимости? Каковы обязанности государства и госбюджета по отношению к нуждающимся в жилье и малоимущим гражданам страны? Отличаются ли смысл понятий «аренды» жилья и «квартплаты», а также «ЖКХ» в советском понимании, от смысла аналогичных терминов в рыночной экономике? Как повысить доступность качественного жилья для россиян? Почему практически буксует национальная программа *«Доступное и комфортное жильё»*? Достойно ли, и даже, может быть, необходимо (было бы) считать решение жилищного вопроса национальной идей и национальным достоянием (в случае решения вопроса)?

О последнем – в этой статье на закуску. А чтобы образовалось чем закусить – попробуем отделить «мух от котлет», то есть классифицируем жильё по типам для мозговой зарядки, или, если угодно, для статьи в энциклопедии, чтобы зафиксировать термины.

Главной классификацией жилья должна быть его привязка к **ХОЗЯИНУ**, то есть разделение **на типы по форме ВЛАДЕНИЯ, включая создание жилья, содержание (эксплуатацию) и управление домом**, которое состоит по отношению к жителю (именно жителю – это очень важно и будет упомянуто ещё далее), по отношению к владельцу, пользователю жилья из двух типов :

**АРЕНДНОЕ жильё** и **СОБСТВЕННОЕ жильё**.

В порядке уточнения понятий:

**АРЕНДНОЕ**  жильё подразделяется на две категории:

***Социальное жильё*** – это предназначенное для социального найма-аренды жильё, создание и содержание которого осуществляется в порядке реализации государственной политики и, как правило, **за счёт средств** **государственного** (муниципального) **бюджета**:

- либо целиком из бюджета со льготными платежами от жителей за аренду и коммунальные услуги (или вообще без взимания платы);

- либо с участиемюридических лиц,организаций, в порядке их **коммерческой деятельности, но поддерживаемых государством** в виде дотаций,специальных кредитов и льготного налогообложения, позволяющих получать доходы от **регулируемых государством** платежей жителей за аренду социального жилья и за предоставление коммунальных услуг.

***Съёмное жильё (арендуемое в доходном доме)*** – это предназначенное для **коммерческого** найма-аренды жильё, создание которого осуществляется частным способом, с вложением инвестиций, а содержание жилья осуществляется за счёт коммерческих структур с сохранением ответственного управляющего **одного** **частного собственника на весь дом** (юридического или физического лица), получающего **доход от сдачи квартир в аренду, от обслуживания квартир,** выплачивающего налог с дохода, и **обеспечивающего надлежащее содержание дома за счёт получаемых доходов**.

Целесообразно установление государственных льгот для инвесторов и управляющих собственников (домовладельцев) такого жилья с целью повышения коммерческой привлекательности создания, владения и управления им его хозяином и уменьшения стоимости его аренды для потребителей-жителей.

**СОБСТВЕННОЕ** жильё подразделяется также на две категории:

***Индивидуальное жильё (собственный семейный дом)*** – это частный **усадебный, или одноквартирный, в том числе сблокированный** (квартира - блок-секция) дом с приквартирным (придомовым) земельным участком. Такое жильё возводится собственником- жителем самостоятельно, или подрядным способом. Застройщик комплекса нескольких домов может использовать индустриальные методы строительства для последующей продажи домов жителям-собственникам. Содержание такого жилья осуществляется его собственником индивидуально (с некоторыми дополнительными обязанностями по условиям смежного соседства в блокированных домах).

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

Приведённое выше, главное разделение по типам жилья уже снимает многие вопросы, но очень важно – это ещё **НЕ ДОПУСКАТЬ В ОДНОМ ДОМЕ (жилом строении с единой домовой инфраструктурой) – СМЕШИВАНИЯ АРЕНДНОЙ И СОБСТВЕНОЙ ФОРМ ВЛАДЕНИЯ**, чего практически (за незначительными исключениями) нигде нет в существующих многоквартирных домах, то есть невозможно создать в них кондоминиум. **При фактическом наличии смешения форм владения в существующих домах – необходимо осуществлять сепарацию с приведением ВСЕХ домов к ОДНОЙ из указанных форм владения**. Смысл такой сепарации в том, что каждый **ДОМ** должен иметь одного, и только **одного ответственного** **ХОЗЯИНА** (ТСЖ – это тоже один хозяин). Только в этом случае можно упорядочить все процессы, в которых участвует дом и от которых зависит его «жизнь». Коммунальные разборки при этом заменяются хозяйскими заботами, что есть совершенно разные вещи, а «жилищно-коммунальное хозяйство» трансформируется в противоположно иные смысл и форму, обретая субъекта хозяйствования, который будет иметь понятную хозяину дома цель и способы решения коммунальных проблем, общаясь с теми, кто полезен, и исключая лишних посредников, в частности лишние «управляющие компании» - жупелы ЖКХ.

При советском строе практически все многоквартирные дома, кроме жилищных кооперативов, принадлежали к типу арендного жилья, хозяином которого было государство в лице ЖЭКов и домоуправлений. Насколько этот хозяин был рачительным – обсуждать здесь не будем, но жильё предоставлялось с благом отсутствия необходимости крупных денежных трат жителей (не важно – единовременно, или пролонгировано). Затем на пользователей жилья свалился «подарок» от новой экономики – бесплатная добровольная приватизация квартир, на которую клюнуло большинство граждан. Это привело, во-первых – к упомянутому выше смешению форм владения жильём в многоквартирных домах, и во-вторых, к связанному с первым – размыванию ответственности, прав и самой сути хозяина дома. Однако самый большой урон приватизация нанесла системе аренды жилья, уничтожив процесс её функционирования по понятным правилам и в рамках законов. Аренда жилья свелась к мизеру, в то время как именно арендное жильё, сдаваемое и снимаемое по регулируемым правилам, является самой доступной формой качественного жилья для нуждающихся в нём. Не просто так доля арендуемого жилья в развитых странах, согласно экономической статистике, превышает 50% и достигает в крупных городах 80% от всего общего количества жилого фонда. Существующая же в России не системная, не регулируемая, не облагаемая (как правило) налогами, без каких-либо юридических гарантий сдача квартир в аренду отдельными собственниками – не делает погоды в этом вопросе, к тому же в ценовом выражении такой найм жилья требует затрат практически аналогичных (в сопоставимых приведённых к общему итогу показателях) рыночным ценам на продаваемое в собственность жильё. В результате получается, что потребителю-гражданину-жителю остаётся в качестве лучшего из зол вариант покупки жилья, цена которого для абсолютного большинства граждан никак не соответствует их доходам, а система, так называемой, «ипотеки» превращает конечную стоимость покупки жилья в фантастическую. Анти-альтернатива – платить практически такие же деньги за «серый» съём жилья при стыдливом молчании государства.

Государство умудряется, судя по положениям Жилищного кодекса РФ, даже путать социальное жильё с жильём, предоставляемым в коммерческий найм (пусть иногда и по льготным ценам). А следовательно оно никак не может и не хочет придумывать– ни стимулов, компенсирующих более длинные сроки окупаемости инвестиций для застройщиков-инвесторов доходных домов, ни критериев предоставления социального жилья.

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

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

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

В третьих: Законом устанавливается, что кооперативы создаются только для возведения жилья «экономкласса», другими словами, жилья принудительно ограниченных параметров комфорта, хотя это жильё не предоставляется бесплатно – его нужно выкупать (за исключением земельного участка под ним, который в соответствии с новыми законами о кооперативах может быть только относящимся к федеральной собственности, то есть участок выкупать, по-сути, не у кого). То есть государство, исполняя свой основной долг перед нуждающимися в жилье гражданами не позволяет им выбрать жильё той комфортности, какую они сами себе могут позволить, причём не позволяет, ограничивая не только максимальные параметры, но и навязывая минимальные (якобы комфортные), так как параметры «экономкласса» ограничиваются с обеих сторон. Если гражданин хочет начать с маленького дешёвого домика «по средствам», а потом его постепенно увеличивать – возможность вступления в кооператив (то есть получения земельного участка бесплатно) – ему будет заказана. [[2]](#footnote-2)

Короче – советское рабство продолжается и на коммерческой основе.

Не вписывающееся в «богатый» рынок (вернее в базар), но так необходимое множеству граждан нашей страны, и не предусмотренное бюджетами настоящее **социальное жильё** – должно быть выделено в отдельный типологический класс по техническим и технологическим параметрам:

 **С*оциальный класс жилья***

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

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

- квартиры (дома) для недостаточно материально обеспеченной **учащейся холостой молодёжи**, живущей без (отдельно от) родителей (но не общежития) с предоставлением на время учёбы;

- квартиры (дома) для **малоимущих одиноких** взрослых и пожилых, живущих без (отдельно от) детей (в том числе с элементами- учреждениями социальной помощи);

- квартиры (дома) для **временно недостаточно материально обеспеченных** **молодых семей** (в т. ч. родителей-одиночек с одним ребёнком до 3-х лет) с предоставлением на срок до 3-х лет;

- квартиры (дома) дляполноценных, но **малоимущих** семей, в т. ч. **многодетных** (более 3-х детей) семейи малоимущих **больших семей** из нескольких поколений с установлением рамок показателя «малых» доходов семьи;

- квартиры (дома) для людей с **ограниченными физическими** возможностями (инвалидов), **с особыми нормативами габаритов** элементов и оборудования квартир, в том числе в качестве вставных элементов вышеперечисленных типов.

Здесь не должно быть политической привязки к профессиям, занятиям и общественному весу жителей (депутаты, судьи, военные, дворники, учёные и т. д.) – только к указанному **социальному** положению.

Упомянув *социальный класс* жилья, необходимо характеризовать альтернативные ему классы жилья по техническим и технологическим параметрам, а именно:

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

*Экономкласс* – это дома с площадью квартир **в пределах максимума** установленного законодательством диапазона **социальной нормы проживания**, а также с применением мероприятий по **оптимизации** продажной и арендной **стоимости** жилья**.** Предполагаемое число проживающих в одной квартире (одном доме) должно учитываться при установлении максимума **социальной нормы проживания** для такого жилья. *Экономкласс* может быть *собственным жильём* (см. выше), но основной его объём для оправдания существования такого класса жилья **должен относиться к *арендному жилью*** (что однако **не** требует превалирования *экономкласа* в объёме арендного жилья в целом).

***Коммерческий, доходный, частный классы***

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

***Жильё вне социальных классов***

 – это дома с особыми регламентами проектирования и нормирования технических, технологических параметров и ценовых показателей, к которым должны относиться дворцы (пора вернуться к этому слову), ещё объекты периодического и вахтового проживания – прежде всего дачи, а также общежития и хостелы, апартаменты, другие жилые объекты (как разновидности перечисленных).

Все прочие употребляемые «классы» типа «комфорт», «бизнес-класс», «элитный», «улучшенная планировка» и прочие подобные надо воспринимать только как рекламные слоганы. Всего лишь к слогану следует отнести и название программы «Доступное и комфортное жильё», поскольку комфортность– есть понятие относительное и индивидуальное, а доступность жилья является цепочкой сложных взаимосвязей, которым и посвящен весь настоящий текст.

Здесь же, очевидно необходимо подвергнуть критике, начавшиеся широко употребляться госорганами, некоторыми политиками и экономистами термины «малоэтажное жильё» и словосочетание «малоэтажное экономичное жильё», как некие синонимы «доступного» жилья. Без уточнения принадлежности такого жилья к *арендному* или *собственному*, а также без уточнения архитектурно-градостроительных характеристик (см. далее) такие термины не являются корректными и конкретными, а следовательно не могут быть основой конструктивной жилищной политики и экономики. Не разъясняют (кроме как местами, в замшелых терминах ещё советского хозяйствования**)** что такое «малоэтажное экономичное жильё» и действующие Своды правил по проектированию и строительству – «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (СП 30-102-99), «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2011). Один показательный пример из последнего СП – примечание 4 в составе табл. 2 *«Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта»*, текст содержания которого таков: *«Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения».* А среди характеристик жилья в этой таблице употребляются термины *«престижное»*, *«массовое»* и *«муниципальное»* жильё в качестве альтернативных друг другу типов жилья, хотя эти понятия относятся все три к совершенно разным смысловым категориям и противопоставление их похоже на словесное политическое жонглирование.

Своды правил «Дома жилые одноквартирные» (СП 55.13330.2011) и «Здания жилые многоквартирные» (СП 54.13330.2011), отчасти полезные касательно определения требований к безопасности – в остальных принципиальных вещах ссылаются на Жилищный кодекс РФ 2004 года, употребляя термины, установленные статьей 19 Кодекса.Основная претензия к этой основополагающей статье Жилкодекса состоит в том, что её положения, а следовательно и весь Жилкодекс исходят из интересов и понятий ещё **«советского социалистического»**, но **не** социального(!)с рыночной (!) экономикой государства. **Жителю, потребителю жилья** почерпнуть из Кодекса актуальные, необходимые для него права и возможности по вопросам жилья практически невозможно – там этого нет – есть только положения для чиновников, которые, однако ими, как правило, всё равно не исполняются.

Перечисленные в статье 19 Жилкодекса формы собственности жилищного фонда – *«частная, государственная и муниципальная»* привязаны всего лишь к *«помещениям»* и не имеют разъяснения про возможные **объекты- дома**, присущие этим формам собственности, предполагая наличие «тени отца» ЖЭКа, а не реального хозяина. А второе (и последнее) деление жилищного фонда *«в зависимости от целей использования –* *социального использования, специализированный, индивидуальный и коммерческого использования»* тоже оставляет открытым вопрос о **субъекте- правообладателе** использования – целевом потребителе объекта *«жилой фонд»*. Судя по всем положениям Жилкодекса этим субъектом никак не является обыкновенный житель, который не может, как это ни парадоксально, обладать и пользоваться жильём без участия в этой естественной и необходимейшей личной потребности ещё кого-то – не то «дяди Сэма», не то «дяди Вани».

Жилкодекс предлагает ждать непредсказуемой милости от государства в социальном аспекте, или барахтаться в волнах дикого, нерегулируемого рынка-базара, наполненность которого товаром-жильём и товаром-услугами коммунального характера – мало зависит от социальной, экономической и политической целесообразности, а больше всё от той же государевой милости в чиновничье-коррупционных реалиях. Здесь имеются в виду и вопросы градостроительной деятельности, поднимаемые автором в других статьях[[3]](#footnote-3).

Регулирование рынка жилья, является, конечно, не простым процессом. Но главный рыночный механизм, регулирующий цены – это насыщенность рынка товаром и продуктом, и его разнообразие. Сейчас же, при попустительстве властей, на существующем «диком рынке» дефицит жилья в большой степени сам себя генерирует, стимулируя покупку жилья, как осуществление выгодного доходного вклада, но только для узкого круга имущих граждан. Имея свой интерес в горячем желании сделать быстрые деньги, инвесторы- девелоперы вместе с органами власти замыкаются на секторе «имущих» и тех, кто осмеливается повесить на себя хомут кредита. Однако даже наличествующий неспешный прирост «имущих и смелых», с раскручиванием ценового счётчика, не может компенсировать в долевом выражении суживание сектора платёжеспособных, ещё не отоварившихся покупателей, относительно «страждущих» потенциальных, но «немощных» потребителей жилья- продукта- товара. Всё это приводит к ещё большему увеличению пропасти между верхушкой обеспеченных и низами нуждающихся, то есть прирост возведения жилья в целом по стране в тех объёмах, которые есть сейчас, парадоксально ухудшает фактические, а не средневзвешенные показатели социального здоровья общества, тормозя его развитие.

Первые шаги к повышению возможностей серьёзного представительства в общих объёмах таких типов жилья, как *социальный класс* и *экономкласс*, очевидно являются компетенцией местных властей. Обязанностью местной власти должны являться действия по расчёту и выделению на **всех** территориях нового жилищного строительства – определённого местными условиями твёрдого процента жилья *социального класса* и *экономкласса* в общем объёме застройки **каждой** территории, независимо от рыночной стоимости земли на этой территории. В соответствии с установленным процентом должны быть определены реальные земельные участки и количественно – целые дома соответствующего класса, но обязательно в составе застройки домов *коммерческого, доходного и частного классов* без образования изолированных анклавов жилья определённого класса. Дальнейшая задача властей – удерживать первые участки от посягательств на них последних. Участки для строительства жилья социального класса и арендного экономкласса необходимо изъять из коммерческого оборота недвижимости, они не должны продаваться инвесторам, потому что на купленных участках может возникать естественно только малодоступное жильё на продажу в собственность или доходное жильё. Права на участки где должно существовать недорогое жильё должны оставаться у местной, муниципальной или федеральной власти – власти, которая не занимается (не должна заниматься) коммерцией (ну и, разумеется, коррупцией). Параллельно необходимо заниматься переселением – сепарацией домов по типам владения и управления жильём, как было сказано выше, что кроме основной задачи позволит получать, в уже существующей застройке в результате сепарации, дома социального и экономклассов. Если совместить этот процесс с приведением физического состояния жилья в порядок, что нужно делать неизбежно – текущий и капитальный ремонт и снос ветхого жилья – то возникнет дополнительный стимул переселения, причём, как у властей, так и у жителей. Это означает – переселять только в лучшее жильё относительно оставляемого. Одновременным действием и ещё одним стимулом должно быть и юридическое оформление земельных участков многоквартирных домов со всем их обустройством.

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

Итак – следующая, предлагаемая чтобы зафиксировать термины, классификация, которая автору, как архитектору представляется самой интересной – по архитектурно-градостроительным характеристикам жилья.

***(См. врезку)***

Эта классификация должна употребляться при (градостроительном) территориальном зонировании – назначении территориальных зон в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) для установления одного из видов регламентов зон – *«видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства»* (терминология Градостроительного кодекса РФ, кроме «территориального «зонирования). В данной таблице к характеристикам жилья добавлено их сопоставление с, возможными для типов жилья, типами владения.

***Врез:***

**Классификация - таблица сопоставления характеристик жилья и форм владения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Типы жилья по архитектурно-градостроительным характеристикам** | **Типы жилья по форме владения** |
| **арендное** | **собственное** |
| социальное | съёмное | индивидуальное | квартирное |
| **1.** | Усадебные комплексы (жилой особняк, изба на выделенном приусадебном участке с вспомогательными хозяйственными и подсобными постройками и объектами, в т.ч. с мастерской, с баней, гаражом, колодцем, надворным туалетом, септиком, с помещениями для содержания домашних животных, скота и птицы, домами гостевыми и для обсуживающего персонала, спортсооружениями, объектами инженерного обеспечения и ландшафтной архитектуры, а также с другими объектами сельскохозяйственного и ремесленного назначения подсобного хозяйства жителей усадебного комплекса, имеющими санитарно- защитную зону в пределах границ придомового(приусадебного) участка) |  |  | ✔ |  |
| **2.** | Жилые малоэтажные с минимальным вспомогательным хозяйством одноквартирные дома с участками – коттедж, изба и сблокированные через брандмауэры одноквартирные дома-секции (таунхаусы) | ✔ | ✔ | ✔ |  |
| **3.** | Жилые малоэтажные дома - комплексы с объектами малого бизнеса (рассчитанного на посетителей- клиентов- покупателей), принадлежащего жителям дома, во встроено-пристроенных или в отдельно расположенных помещениях и сооружениях жилого комплекса, в т. ч. производственной, ремесленной, сельскохозяйственной функций - безопасных, или имеющих санитарно- защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного) участка |  | ✔ | ✔ |  |
| **4.** | Жилые многоквартирные многоэтажные, среднеэтажные (от 4-х эт.) и малоэтажные дома, имеющие элементы дома (кроме брандмауэров), являющиеся общими для двух или нескольких квартир (в т.ч. с нежилыми помещениями вспомогательного назначения) | ✔ | ✔ |  | ✔ |
| **5.** | Жилые одноквартирные и малоквартирные городские дома-особняки с малым придомовым участком |  | ✔ | ✔ | ✔ |
| **6.** | Жилые многоквартирные многоэтажные и среднеэтажные (от 4-х эт.) дома **периметральной застройки жилого квартала** **с нежилыми нижними этажами,** **в т.ч. встроенно-пристроенными**, с размещением в них объектов следующих **условно** разрешённых видов общественно-делового использования\*:

|  |
| --- |
| **Объекты образования, просвещения, воспитания и физкультуры:**- дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно-просветительные детско- юношеские учреждения и объекты, детские дома, интернаты;- библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные залы, культурно-познавательные клубы, филармония, планетарий;- физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные образовательные объекты, тренировочные спортивные залы; |
| **Объекты здравоохранения и социальной помощи:** - медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей (в т.ч. ветеринарные для домашних животных), объекты социального медицинского обеспечения (в.т.ч. молочные кухни, аптеки), станции переливания крови; |
| **Объекты по защите граждан, национальной безопасности:**- объекты подразделений полиции, общественной безопасности; |
| **Административные, офисно- рабочие объекты:** - обеспечивающие трудовую занятость местных жителей офисы, конторы, рабочие помещения, мастерские организаций и лиц коммерческой, финансовой, предпринимательской, хозяйственной, гуманитарной,научной, технической, творческой, проектной, масс-медиа деятельности, **не**специальных исследовательских, конструкторских организаций; - обслуживающие местных жителей и работников отделения финансово- кредитных, страховых, регистрационных организаций, нотариальные, адвокатские конторы, отделения почтовые и интернет-сервиса;- офисы органов управления и организаций, связанных с социальным и коммунальным обслуживанием;- офисы органов местного, внутреннего и самоуправления,общественных организаций; |
| **Объекты потребительской торговли и бытовых услуг:** - магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли, супермаркеты, ярмарки, столовые- кухни- кулинарии- пекарни, кафе, объекты быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса − ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных, ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия косметических- парикмахерских- банных- спа услуг, полиграфических- фото услуг, кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские конторы, транспортные агентства, офисы туристических организаций, ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п., общественные туалеты;  |
| **Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты:**- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов, общественных и клубных мероприятий |

\*другие виды общественно-делового использования в качестве **основных** видов разрешённого использования (включая перечисленные здесь) могут присутствовать в границах **функциональной** селитебной зоны при установлении соответствующих **территориальных** зон Правилами землепользования и застройки | ✔ | ✔ |  | ✔ |
| **7.** | Жилой комплекс многоквартирный с обслуживающими и дополнительными функциями, в т. ч. офисными, с квартирами-апартаментами (в т.ч. апарт- отель − гостиница с долгосрочно арендуемыми номерами квартирного типа) |  | ✔ |  | ✔ |
| **8.**  | Дачи (объекты периодического и вахтового проживания) |  |  | ✔ |  |
| **9.**  | Объекты временного проживания - общежития, хостелы  | ✔ | ✔ |  |  |
| **10.**  | Комплексы- дворцы жилые и не жилыеи другие объекты с функциями и параметрами, устанавливаемыми специально разрабатываемой документацией  |  |  | ✔ |  |

Приведённый в классификации перечень архитектурно-градостроительных типов жилья претендует на исчерпывающий. Однако при обоснованной необходимости допускается возможность добавления экзотических в целом, но распространённых местных видов жилья типа «хата, сакля, юрта, пещерный дом, землянка» и т.п. Предлагается пересмотреть, с приближением к данному перечню, положения частей 1 и 2 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ. У автора кроме приведённого классификатора имеются предложения по полной классификации всех возможных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (архитектурно-градостроительных типов) любых территориальных (не только жилых) зон в полной взаимоувязке[[4]](#footnote-4).

В приведённой классификации рекомендуется обратить отдельное внимание на выделение в самостоятельный вид разрешённого использования (и, очевидно, в отдельную территориальную зону из вида «специальных» зон, как и зону *«комплексы- дворцы»*) тип жилья – ***«дачи* (*объекты периодического и вахтового проживания)»***. Именно узаконение непостоянности проживания, отнесение дач **не** к основному жилью являются сутью данного отдельного предложения, за которым следует отсутствие обязательности обеспечения дачной застройки инфраструктурой – полноценной инженерной, нормируемой социальной и транспортной, что должно упорядочить вопросы разработки Генеральных планов поселений, Правил землепользования и застройки и документации по планировке территорий, а также упростить вопросы регистрации как недвижимости, так и проживания (см. постоянно пополняющиеся свежие решения судов и властей по этой теме) на таких территориях. Это вовсе не значит, что ни одна из дачных, в том числе «садово-огородных» территорий не может войти в состав селитебной (жилой) зоны (обратное уже было прописано в упомянутом выше СП 30-102-99), просто надо определиться с каждой территорией – «туда», или «сюда». А для тех, которые будут отнесены к селитебным зонам – предусматривать соответствующие виды разрешённого использования и требования (регламенты) – например, наличие на таких территориях детских воспитательных, образовательно-просветительных объектов и прочих необходимых подобных.

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

Представляется полезным привести ещё одну классификацию жилья – **по инженерному обеспечению дома (по коммунальной инфраструктуре):**

1. С централизованным электроснабжением и автономными остальными инженерными

 системами

 - для типа № 8 классификаци по арх.-градостр. хар-кам

2. С централизованным электро- и газоснабжением и автономными остальными инженерными

 системами

 - для типов № 1, 2 и 3 по арх.-градостр. хар-кам

3. С централизованным электро-, газо-, водоснабжением, групповыми системами канализации-

 водоотведения и автономным теплоснабжением

 - для типов № 1, 2, 3 и 5 по арх.-градостр. хар-кам

4. С полным централизованным инженерным обеспечением

 - для всех типов (кроме типа № 8)

Данная классификация важна для принятия решений об обеспечении жилых территорий инженерной инфраструктурой, с целью оптимизации таких решений с учётом того, что этот вопрос обязательно должен относиться к ответственности и компетенции органов государственной региональной и муниципальной власти, независимо от того, к бюджетным расходам он будет относиться, или к сфере бизнеса. На любой территории (и, кстати, не только жилой) в любой момент местная власть должна иметь чёткий ответ-информацию на вопрос о **возможности обеспечения каждого планируемого объекта капитального строительства ресурсами инженерных сетей и о конкретных объёмах резервов такого обеспечения, а если они ещё не построены или не имеют резервных мощностей - то о возможности их сооружения и об обоснованных сроках подведения всех необходимых сетей**. Именно такие сведения должны содержаться в соответствующем разделе Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), выдаваемого местной властью в соответствии с положениями Градкодекса. В этой связи следует в обязательном порядке внести изменения в п. 7 части 3 статьи 44 Градкодекса. Текст пункта *«информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия)»* воспринимается так, будто речь идёт о технических условиях, которые необходимо получать в составе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства для непосредственного осуществления подключения к инженерным сетям. Получать и собирать такую «информацию» на стадии выдачи ГПЗУ бессмысленно и невозможно при отсутствии проектной документации на объект, которой нет и не может быть при подготовке ГПЗУ. Получается, что такой вроде бы необходимый, замечательный и понятный элемент ГПЗУ, как соответствующая всего лишь **информация** стопорит весь процесс и превращает его в фарс или в бестолковый пафос с ненужными тратами нервов, ресурсов, времени. Далее и в Градкодексе и в других связанных документах во множестве положений фигурируют *«технические условия на подключение к инженерным сетям»* зачастую именно там, где должна была бы идти речь не о «подключении» а о **планировании** этих инженерных сетей и систем. При этом всё инженерно-сетевое, энерго-генерирующее и коммунальное хозяйство отдано в частные руки, которым предписано Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. [N 210-ФЗ](http://snipov.net/c_4606_snip_109881.html) "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" разрабатывать так называемые *«инвестиционные программы»*. Так любимое с известных времён в нашей стране слово «инвестиции» обозначает коммерческие финансовые вложения, произведённые с целью получения в конечном итоге дохода, что и называется бизнесом. Так как частные *«организации коммунального комплекса»* декларируют невозможность финансовых вложений из-за недостаточных прибылей по причине низких тарифов на их услуги – *«инвестиционные программы»* не складываются. В результате инженерные сети не планируются и соответственно не строятся в необходимых объёмах, а технические условия стоят баснословных денег, и стоят таких денег потому, что сетей не хватает, а не хватает сетей опять же потому, что они не планируются. Полный замкнутый круг. При этом *«организациям коммунального комплекса»* выгодно такое положение – не тратиться по крупному ни на что, но стричь всех по серьёзному. А органы власти «умывают руки» – рынок, однако. Здесь же сидит и проблема (не всуе будь упомянутого) «великого и ужасного» ЖКХ, усугубляемая нерешёнными вопросами о хозяине жилища (о формах владения).

И, наконец то, что было обещано на закуску. Опуская немаловажные, но и так понятные классификации (по типам несущих конструкций домов и по методам проектирования домов) – предлагается самая весомая, на взгляд автора, классификация – перечень **источников доступности и финансирования (аренды и покупки) жилья** (тоже применительно к потребителю- жителю), к коим относятся:

**1. Личные доходы и накопления граждан.** (Это те, которые у имущих).

**2. Государственные жилищные сертификаты.** (Это без комментариев, поскольку существует для немногочисленных избранных по политическим мотивам).

**3. Средства материнского (семейного) капитала и другие материальные поощрения со стороны государства для многодетных семей.** (Это хорошо, но маловато для решения жилищного вопроса).

**4. Ипотечные кредиты.**

Здесь хочется прокомментировать поподробнее:

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

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

Главный катализатор этой системы – предельно низкий процент за кредит, проистекающий не из соображений выгоды коммерческой деятельности по продаже денег-товара, а из соображений оперирования самостоятельной ценностью – жильём в высших национальных интересах государства.

Но это «там». А в России ипотека – это почти целиком опять всего лишь рекламный бренд, ничем практически не отличающийся от незатейливого коммерческого банковского кредита. В России 70% от суммы ежемесячной выплаты по кредиту составляет стоимость процентов, а растягивание установленных «годовых процентов» на десятилетия увеличивает фактическую цену квартиры в разы, однако естественно с соответствующим доходом банка. Всё это привлекает к ипотеке только самых отважных и безрассудных клиентов банков, либо тех, кто имеет возможность не считать свои расходы.

Хотелось бы видеть совсем другую политику государства в этой сфере, но на взгляд автора имеется и альтернативный вариант – см. следующий п. 5 данного перечня.

**5. «Возвращение долгов»:**

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

Безналичные средства на этом счету образуются:

- путём перечислений бюджетникам и пенсионерам сумм, недостающих до среднего уровня зарплаты аналогичных работников и специалистов, и размера пенсий в развитых странах, относительно бюджетных зарплат и пенсий в РФ;

- установлением дополнительных налоговых льгот для работников коммерческих структур с зачётом соответствующих сумм на специальных счетах.

Целесообразно вести такие расчёты даже в отдельной валюте, которую можно назвать, например (один) *«кварт»*, создать специализированный уполномоченный орган, который будет курировать процесс, и максимально задерживать обналичку этих счетов в денежную форму. Это, разумеется не понравится коммерческим банкам, но с учётом последних мировых кризисных процессов может сгенерировать дополнительно новые альтернативы в экономических сферах.

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

В этот же механизм необходимо вставить потребление внутренних природных ресурсов и развитие энергетической, инженерной и транспортной инфраструктур, забыв, наконец, про ужас ЖКХ.

При такой раскрутке можно будет без демонстрации особой жертвенности положить на алтарь этого священнодейства земли, пригодные для жилой застройки, коих в России достаточно, как нигде в мире. Земли, которые просто наличествуют в российской природе, выдавая их без применения коммерческого подхода (только контролируя и пресекая коррупционные явления) и бесплатно тем, кто не будет перепродавать земли, а будет строить на них СВОЙ ДОМ[[5]](#footnote-5) (в любом виде – см. вышеперечисленные классификации).

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

P.S. В качестве крайне яркого сравнения-оценки российской ситуации автор данного текста рекомендует прочитать статью Петра Гарина *«Кстати, китайский вариант»*, опубликованную в московской газете «Квартирный ряд» [№41 (863) от 20 октября 2011 г.](http://www.moskv.ru/articles/archive/number/id/863/), доступную также в интернете по адресу <http://www.moskv.ru/articles/fulltext/show/id/11478/> Или статью Владимира Дмитриева в «российской газете» от 23.января 2012 г. «Миллиард в квадрате»: <http://www.rg.ru/2012/01/23/kvartiri.html>

1. А.Борознов «Одомашнивание нации» газета «Архитектура, Строительство и Бизнес» дек. 2008 - <http://st-business.ru/articles/2008/12/03/> [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельным кодексом РФ только в 2011 году была введена возможность бесплатного приобретения (не предоставления!) земельных участков для индивидуального жилищного строительства гражданам (не семьям!), имеющим трёх и более детей – ч.2 ст.28 Земкодекса. [↑](#footnote-ref-2)
3. См. статьи автора «Разрешить использовать» (см. <http://archi.ru/lib/publication.html?id=1850569932&fl=5&sl=1> ) и «Мотив для норматива» (см. <http://archi.ru/lib/publication.html?id=1850569933&fl=5&sl=1> ) [↑](#footnote-ref-3)
4. См. статью автора «Разрешить использовать» (см. …) [↑](#footnote-ref-4)
5. Здесь, конечно наличествует связка с программой партии «Яблоко» - ***«Земля, дома, дороги»*,** которую автор настоящего текста поддерживает в части идеи катализатора раскрутки всей экономики, но с другой исходной базой, в том числе по **типам** жилья. [↑](#footnote-ref-5)