

УДК 332.885

ОЦЕНКА ПОТРЕБНОСТИ В СОЦИАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ НАСЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Балтина А.М.*ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет», Оренбург, e-mail: abaltina@mail.osu.ru*

Показано, что новое направление жилищной политики по развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, ставит новые задачи перед профессиональными статистиками. Проведен анализ статистических данных распределения численности населения Российской Федерации по величине среднедушевых денежных доходов и по площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного проживающего, и установлено, что эти данные не взаимосвязаны. Показан пример одновременного использования двух критериев для определения числа домохозяйств, нуждающихся в социальном жилье. Определены новые задачи, которые следует решить Росстату для более точной оценки потребности населения в социальном жилье. Обоснована необходимость участия Федеральной налоговой службы и управляющих компаний в сборе данных о числе сдаваемых внаем жилых помещений.

Ключевые слова: социальное жилье, среднедушевые денежные доходы, жилищная обеспеченность, потребность в социальном жилье

ASSESSMENT OF NEED FOR SOCIAL HOUSING THE POPULATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Baltina A.M.*Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Orenburg State University»,
Orenburg, e-mail: abaltina@mail.osu.ru*

In the paper shown that the new direction of housing policy on development of non-commercial housing Fund for citizens with low income level, poses new challenges to professional statisticians. The analysis of statistical data the distribution of population in the Russian Federation by average per capita money income and the area of the residential premises, falling on average per resident, and found that these data are not interconnected. Shown an example of the simultaneous use of two criteria to determine the number of households in need of social housing. Identifying new challenges that should be addressed to Rosstat for a more accurate assessment of the needs of the population in social housing. Identified the necessity of participation of the Federal Tax Service and management companies to collect data on the number of rented dwellings.

Keywords: social housing, per capita money income, housing security, the need for social housing

Поставленная государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» задача содействия формированию рынка арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, знаменует собой появление нового направления жилищной политики. При этом российское государство не отказывается от выполнения ранее принятых обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством: по обеспечению жильем и предоставлению государственной поддержки на приобретение жилья молодым семьям; по расселению аварийного жилищного фонда и др. Объем этих обязательств чрезвычайно высок, а бюджетные возможности их реализации ограничены. Так, выполнение обязательств перед семьями, состоящими на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, произойдет через 26 лет при условии сохранения

сложившегося на сегодня уровня сокращения очереди на 100 тысяч семей ежегодно.

Новое направление жилищной политики предполагает расширение категорий нанимателей жилых помещений жилищного фонда социального использования, жилые помещения которого могут предоставляться по бессрочным договорам социального найма или по срочным договорам найма нуждающимся в жилье гражданам. Жилищный кодекс Российской Федерации основными критериями определения нанимателей такого жилья называет доход семьи и суммарную стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи, но методики их расчета должны быть утверждены законами субъектов Российской Федерации, что приводит к различным количественным значениям этих показателей.

В государственных жилищных программах субъектов Российской Федерации в целях отражения достижения задачи содействия формированию рынка арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих

невысокий уровень дохода, установлены показатели ввода такого жилья. Например, в государственной программе «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2014–2020 годах» в рамках реализации задачи содействия формированию рынка арендного (наемного) жилья в качестве индикатора ее достижения установлен показатель «доля ввода жилья в арендных многоквартирных домах от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах». Его значение должно составлять ежегодно 0,3%, или 3000 кв. м, или 70 жилых единиц. Однако в программе упоминается создание некоммерческого арендного жилищного фонда лишь в связи с переселением граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 г. и подлежащего сносу или реконструкции. Другие категории граждан, имеющие невысокий уровень дохода и нуждающиеся в улучшении жилищных условий, пока не могут претендовать на наем жилья в некоммерческом арендном жилищном фонде в Оренбургской области.

Учитывая основные критерии определения нанимателей социального жилья – доход семьи и суммарную стоимость имущества, следует обратиться к соответствующим статистическим данным с тем, чтобы определить потенциально возможную численность таких граждан. Данные представлены в разных статистических сборниках и дают многоаспектную характеристику жилищных условий жизни населения. Первоначально следует ограничить круг потенциально возможных нанимателей социального жилья величиной дохода семьи. Учитывая, что это значение определяется по региональным методикам, которые учитывают различные условия приобретения жилья, результаты расчетов будут различаться. Очевидно, что для граждан, претендующих на предостав-

ление социального жилья внаем, возможность приобретения ими жилых помещений может быть рассмотрена только с привлечением ипотечного кредита. Такой способ решения жилищной проблемы присутствует во всех методиках наиболее распространенного в регионах расчетного подхода [5].

В качестве примера рассмотрим Оренбургскую область, в методике которой учтены предельные условия приобретения жилья [6]: ипотека и первоначальный взнос по ипотечному кредиту, равный 20% от расчетной стоимости жилья, финансируемый за счет потребительского кредита

$$D_{\max} = \Pi_{\min} + (\text{ПВ} - C_{\text{им}}) \cdot \frac{\frac{\infty_{\text{мес}}}{1}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{\infty_{\text{мес}}}{1})^n}} + (C_{\text{расч}} - \text{ПВ}) \cdot \frac{i_{\text{мес}}}{1 - \frac{1}{(1 + i_{\text{мес}})^t}}$$

где D_{\max} – максимально допустимая величина доходов; Π_{\min} – прожиточный минимум с учетом всех членов семьи; ПВ – первоначальный взнос, равный 20% от расчетной стоимости жилья; $C_{\text{им}}$ – стоимость подлежащего учету имущества в собственности членов семьи; $\infty_{\text{мес}}$ – месячная процентная ставка по кредиту, представленному физическим лицам на срок более 3 лет; n – срок потребительского кредита в месяцах, равный 60 месяцам; $C_{\text{расч}}$ – расчетная стоимость жилого помещения исходя из нормативной площади и состава семьи; $i_{\text{мес}}$ – месячная процентная ставка по ипотечному кредиту; t – срок ипотечного кредитования в месяцах, равный 360 месяцам.

Расчет для семьи из трех человек (двое трудоспособных и один ребенок) в условиях 4-го квартала 2014 г. дает среднедушевой доход в размере 14473 рубля.

$$D_{\max} = (7405 \cdot 2 + 6981) + (30224 \cdot 54 \cdot 0,2 - 0) \cdot \frac{\frac{16,57}{1200}}{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{16,57}{1200}\right)^{60}}} + (30224 \cdot 54 - 30224 \cdot 54 \cdot 0,2) \cdot \frac{\frac{12,45}{1200}}{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{12,45}{1200}\right)^{360}}} = 43418,84 \text{ рублей.}$$

С учетом распределения численности населения Оренбургской области по величине среднедушевых денежных доходов в 2014 г. доход до 14000 рубл. получали 42,9% населения региона и по этому критерию могут быть признанными нуждающимися для предоставления наемного жилья жилищного фонда социального использования. Среди регионов Приволжского федерального округа Оренбургская область находится в середине по этому показателю: от 28,4% в Республике Татарстан до 55,3% в Республике Мордовия. Однако распространить этот вывод о признании нуждающимися в предоставлении наемного жилья жилищного фонда социального использования по доходам семьи из трех человек на всю совокупность не представляется возможным, поскольку для семьи из одного и двух человек размер площади, приходящейся на члена семьи, будет больше – 33 и 42 м² соответственно. По этой причине возрастут расходы по обслуживанию кредита, рассчитанные по приведенной выше формуле, а среднедушевой доход составит 20622 руб. и 15816 руб. соответственно. Кроме того, величина расчетного дохода зависит от величины и динамики прожиточного минимума в регионах, а также от процентной ставки по кредитам. Так, для Оренбургской области в условиях 3-го квартала 2015 г. расчет по этой методике дает среднедушевой доход в размере 16431 рубл. из-за значительного увеличения размера прожиточного минимума и роста процентных ставок по кредитам, что соответственно увеличит число нуждающихся. Помимо этого еще следует учитывать, что в регионах размер жилой площади на одного человека при расчете его нуждаемости в жилье признается разным – 12, 15, 18 м², в Москве – 21 м².

Кроме того, статистические данные величины среднедушевых денежных доходов приводятся по 8 группам, а для 6 из них установлены определенные, но разные по величине диапазоны – две-восемнадцать тысяч рублей [8]. Если не принимать во внимание два последних наиболее высокодоходных диапазона, то для первых четырех диапазонов размах колебаний составляет от двух до пяти тысяч рублей. Расчетный доход, попадая в определенный диапазон, не позволяет точно определить, какая доля населения по критерию дохода может быть признана нуждающейся в предоставлении наемного жилья жилищного фонда социального использования.

Обращение к статистике жилищного хозяйства России позволяет увидеть число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по субъектам Российской Федерации, в том числе в разрезе отдельных категорий семей [3]. Помимо этого в комплексном наблюдении условий жизни населения собираются очень важные данные, характеризующие жилищные условия, например домохозяйства, собирающиеся улучшить свои жилищные условия и не планирующие этого действия, источники финансирования и др. Из 11,3% домохозяйств, собирающихся улучшить свои жилищные условия, 9,3% указали на стесненность проживания и/или на плохое или очень плохое состояние жилого помещения, но и из 84,2% домохозяйств, не собирающихся улучшить свои жилищные условия, 29,8% отметили неблагоприятные условия своего проживания, что в общей сложности составляет 39,1% домохозяйств [4].

В российском статистическом ежегоднике по материалам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств публикуются данные о распределении домашних хозяйств по площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного проживающего. Так, в 2014 г. 24,3% домохозяйств России имели площадь жилых помещений до 15 м² на человека. Следующий интервал 15,1–20,0 м² не позволяет отнести все входящие в эту группу домохозяйства в число нуждающихся в улучшении жилищных условий, поскольку в большинстве регионов в качестве предельной площади для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий установлено 18 м². В этот интервал попадает самая большая группа домохозяйств – 19,9%.

Данные о распределении домашних хозяйств по площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного проживающего, приводятся также по пяти группам населения в зависимости от уровня располагаемых ресурсов [8]. Однако величина доходов в каждой из квинтильных групп для 2014 г. не приведена. Для того чтобы одновременно отразить распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов по квинтильным группам и распределение домашних хозяйств с различным уровнем располагаемых ресурсов по площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного проживающего, необходимо провести преобразования в имеющихся в статистических сборниках формах представления данных (таблица).

Распределение домохозяйств по среднему доходу
и площади жилых помещений на одного проживающего

Площадь жилых помещений в среднем на одного проживающего, м ²	Денежный доход в среднем на члена домохозяйства по квинтильным группам (в месяц), рублей					Всего
	до 5792	5793–9234	9235–13731	13732–22011	свыше 22012	
до 9,0	1,22	0,81	0,56	0,17	0,23	3,0
9,1–13,0	3,68	2,65	2,18	2,39	1,49	12,4
13,1–15,0	2,14	2,34	1,94	1,66	0,83	8,9
15,1–20,0	3,80	3,86	4,02	4,48	3,72	19,9
20,1–25,0	2,01	3,09	3,33	3,12	4,13	15,7
25,1–30,0	1,16	1,79	2,06	2,28	2,92	10,2
30,1–40,0	1,03	1,76	2,53	2,69	4,49	12,5
40,1 и более	0,77	2,08	3,18	3,47	7,67	17,2
Всего	15,81	18,39	19,80	20,27	25,48	99,8

Во-первых, следует привести распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов по восьми группам к распределению по пяти группам. Например, в 2014 г. доход до 5000 рублей имели 3,3% населения Российской Федерации, а первая квинтильная группа населения составляет 5,2%. Поэтому величина доходов населения этой группы сложится из доходов 3,3% первой группы и 1,9% второй группы с доходами от 5001 до 7000 рублей, доля которой составляет 4,8% населения, распределенного по величине среднедушевых денежных доходов:

$$5000 + (5,2\% - 3,3\%) / 4,8\% \cdot (7000 - 5000) = 5000 + 792 = 5792 \text{ рубля.}$$

Домохозяйства, находящиеся в ячейках на пересечении трех первых строк и столбцов, совершенно определенно относятся к числу нуждающихся в социальном жилье, при расчете по методике Оренбургской области, поскольку их площадь жилых помещений ниже установленного критерия в 18 м², а доход ниже рассчитанного выше. Суммарно численность таких домохозяйств составляет 17,53% от общего их числа. Помимо этого часть домохозяйств с площадью жилых помещений 15,1–20,0 м² также могла бы оказаться в числе нуждающихся в социальном жилье: если взять пропорционально, то еще 7% населения

$$(3,8 + 3,86 + 4,02\%) \cdot (18 - 15 \text{ м}^2) / (20 - 15 \text{ м}^2).$$

Если аналогичным образом учесть часть домохозяйств в четвертой квинтильной группе с доходами ниже 14473 рублей, то еще добавится 0,8% домохозяйств. В результате в число нуждающихся в социальном жилье попали бы 25,33% домохозяйств.

Для того чтобы не прибегать к усредненным расчетам, следует поставить перед Росстатом ряд новых задач в связи с новым направлением в жилищной политике. Во-первых, следует выделять группы населения по величине среднедушевых денежных доходов кратно величине прожиточного минимума. Очевидно, что его изменение снижает сопоставимость данных во времени, но и нынешнее распределение не дает должной информации для принятия государственных решений. Во-вторых, при выделении групп домохозяйств по параметру площади жилых помещений в среднем на одного проживающего для первых четырех групп следует взять интервал в 3 м², поскольку регионы при расчете нуждаемости в жилье используют значения 12, 15, 18 и 21 м². В-третьих, при проведении выборочного обследования домохозяйств целесообразно представлять данные, учитывающие одновременно два параметра: величину среднедушевых денежных доходов и размер занимаемой площади в среднем на одного проживающего. Хороший пример представления таких данных за 2007 г. приведен в работе В.Н. Бобкова [2]. В-четвертых, необходимо расширять формат представления данных по регионам России, поскольку именно региональные власти принимают решения относительно признания граждан нуждающимися в предоставлении наемного социального жилья.

К числу таких граждан следует отнести прежде всего тех, кто арендует жилье. В статистических данных, формируемых Росстатом, такие показатели отсутствуют. Между тем в развитых странах статистические показатели подробно характеризуют сегменты социального и рыночного арендного жилья по разным параметрам домохозяйств и жилых помещений, арендуемых ими [1].

В 2014 г. впервые в справочной информации к отчету ФНС России о декларировании доходов физическими лицами появились данные о количестве налогоплательщиков, представивших налоговую декларацию о доходах в связи с получением дохода от сдачи имущества в аренду (наем). Такие декларации представили 232724 физических лиц. Сумма налога, исчисленная к уплате, составила около трех миллиардов рублей [7]. Однако к числу физических лиц относятся как граждане, так и индивидуальные предприниматели, которые предоставляют в аренду нежилые помещения.

Возможно, задача разделения доходов физических лиц от сдачи жилья внаем гражданам и иного недвижимого имущества в аренду для коммерческих целей должна быть поставлена перед ФНС России, поскольку эту информацию они получают от налогоплательщиков. По крайней мере, информация о количестве подавших декларации налогоплательщиков, получающих доходы от сдачи жилья внаем, будет достоверной, но неполной, поскольку отсутствует действенный налоговый контроль за получателями таких доходов. Поэтому такая информация не позволит сформировать необходимые статистические данные о числе сдаваемых внаем жилых помещений. Представляется, что без участия управляющих компаний невозможно составить полную картину об арендном жилье, что необходимо для понимания реальной ситуации на жилищном рынке. В настоящее время государство заинтересовано в получении этой информации для пополнения доходов бюджета и легализации рынка найма жилья, что позволит скорректировать жилищную политику в соответствии с целями государственной программы.

Работа выполнена при поддержке РГНФ и Правительства Оренбургской области, грант № 16-12-56014.

Список литературы

1. Балтина А.М. Формирование системы показателей обеспечения арендным жильем населения Российской Фе-

дерации / А.М. Балтина, Л.С. Кириленко // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2014. – № 5. – С. 7–12.

2. Бобков В.Н. Методологический подход Всероссийского центра уровня жизни к изучению и оценке качества и уровня жизни населения // Вестник ВГУ. Серия: экономика и управление. – 2009. – № 2. – С. 26–36.

3. Жилищное хозяйство в России. 2013: Стат. сб. / Росстат. – М., 2013. – 286 с.

4. Комплексное наблюдение условий жизни населения 2014. – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ14/survey0/index.html.

5. Кириленко Л.С. Методика признания граждан нуждающимися в предоставлении наемного жилья из фонда социального использования: обобщение региональной практики // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2016. – № 4. – С. 8–13.

6. Об установлении порядка определения дохода и максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования: проект закона Оренбургской области. – Режим доступа: http://www.minstroyoren.ru/assets/files/text/.../projekt_zakon_15072015.doc.

7. Отчет о декларировании доходов физическими лицами в 2014 году. – https://www.nalog.ru/rn55/related_activities/statistics_and_analytics/forms.

8. Российский статистический ежегодник. 2015: Стат. сб. / Росстат. – М., 2015. – 728 с.

References

1. Baltina A.M., Kirilenko L.S. *Finansovaja analitika: problemy i reshenija*, 2014, no 5, pp. 7–12.

2. Bobkov V.N. *Vestnik VGU. Serija: jekonomika i upravlenie*, 2009, no 2, pp. 26–36.

3. *Zhilishhnoe hozjajstvo v Rossii*. Moscow, Rosstat, 2013. 286 p.

4. *Kompleksnoe nabljudenie uslovij zhizni naselenija* (2014), Available at: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ14/survey0/index.html.

5. Kirilenko L.S. *Intellekt. Innovacii. Investicii*, 2016, no 4, pp. 8–13.

6. *Ob ustanovlenii porjadka opredelenija dohoda i maksimalnogo razmera dohoda grazhdan i postojanno prozhivajushih sovместно s nimi chlenov ih semej i stoimosti podlezhashhego nalogooblozheniju ih imushhestva v celjah priznaniya grazhdan nuzhdajushhimisja v predostavlenii zhilyh pomeshhenij po dogovorom najma zhilyh pomeshhenij zhilishhnogo fonda socialnogo ispolzovanija: projekt zakona Orenburgskoj oblasti* (2015), Available at: http://www.minstroyoren.ru/assets/files/text/.../projekt_zakon_15072015.doc.

7. *Otchet o deklarirovanii dohodov fizicheskimi licami v 2014 godu*. Available at: https://www.nalog.ru/rn55/related_activities/statistics_and_analytics/forms.

8. *Rossijskij statisticheskij ezhegodnik*. Moscow, Rosstat, 2015. 728 p.