

# Подходы к определению понятий социального жилья

- Опыт зарубежных стран

*Е.С.Шомина*  
*профессор кафедры публичной политики ГУ-ВШЭ,*  
*доктор политических наук*

# Позиция правительства Великобритании в 1919 году:

«Деньги, которые мы потратим на жилье, это наш вклад в страхование от большевизма и революции»!

А.Беван (A.Bevan), который в 1945 году возглавил Министерство здравоохранения Великобритании, отвечающее и за жилищные вопросы, считал,

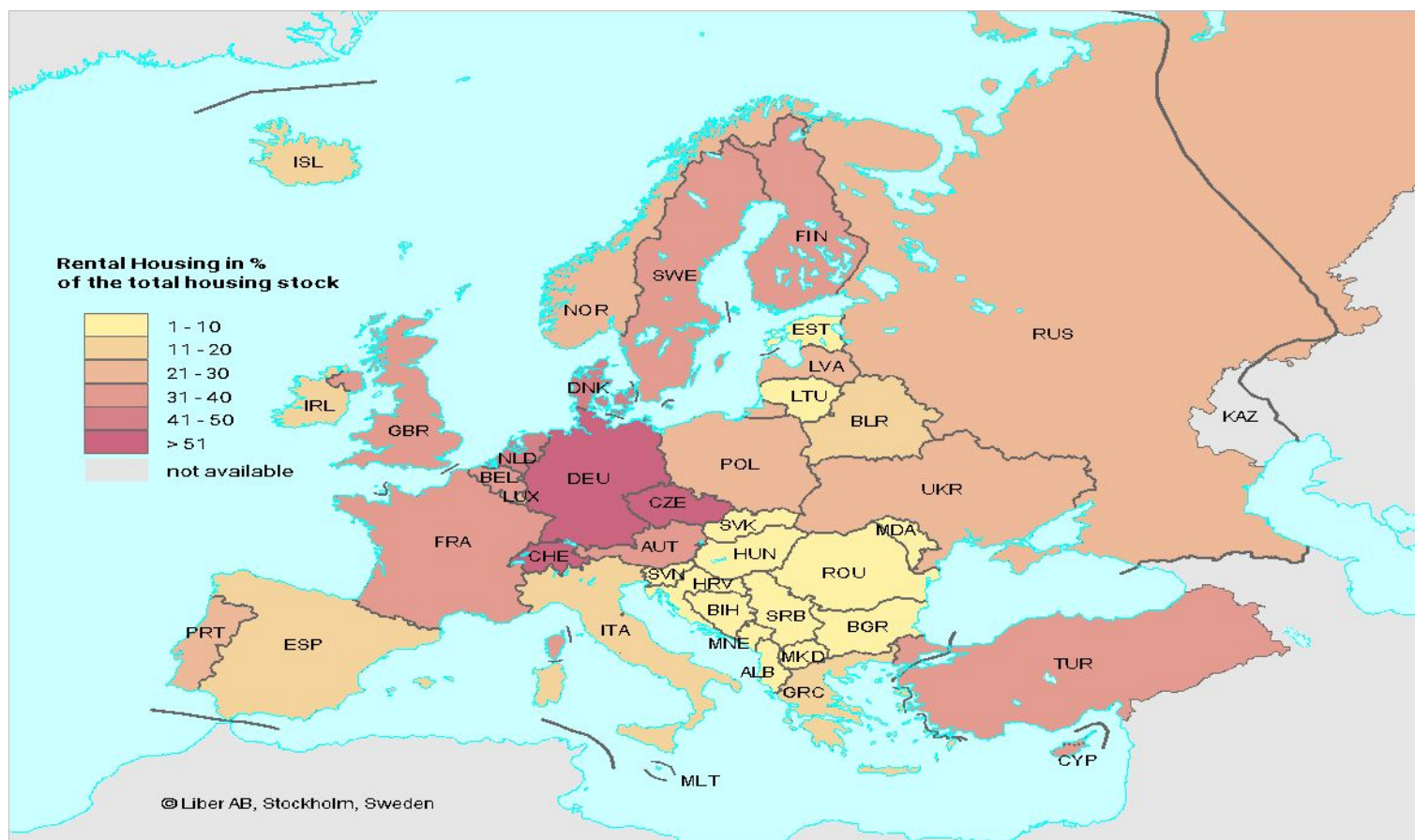
- *что «муниципальное жильё» должно располагаться в «социально-смешанных общинах» и быть хорошего качества*
- *«В ближайшие год-два о нас будут судить с точки зрения количества построенного жилья, однако через десять лет о нас будут судить, оценивая его качество».*

# Определение Союза Квартиросъемщиков

- «Социальное жилье – это дотационное жилье, не-прибыльное (сдаваемое по себестоимости) жилье, доступ к которому контролируется на основании **правил распределения**, учитывающих потребности семей (людей), которые испытывают трудности в нахождении места жительства». [\[1\]](#)

-

# Европа, арендное жилье в % ко всему жилищному фонду, 1999-2003



# Типичные вопросы по социальному жилью

- Кто может претендовать на социальное жилье?
- На каких условиях оно предоставляется жителям?
- Кто предоставляет социальное жилье?
- Кому и как помогает государство?
- Какого качества должно быть социальное жилье?

# Условия договора социального найма

- **Найм – как правило - срочный**
- **Ограниченный срок – от 3 до 5 лет, с подтверждением уровня доходов (доходы при проверках скрывают)**

# Государственная поддержка предоставляется

- Строителям
- Домовладельцам
- Жителям



- Начиная с 80-х годов муниципалитеты передают социальное жилье неприбыльным организациям
- Возникают новые социальные домовладельцы

## **Кто предоставляет социальное жилье**

**Социальные домовладельцы – те, кто обеспечивает общество недорогим арендным жильем:**

- Муниципалитеты в самых разных странах
- Ассоциации квартиросъемщиков (в Англии, Дании)
- Кооперативы (В Швеции и др. странах)
- Иные не-прибыльные институты – фонды и ассоциации инвалидов или престарелых (в Норвегии)
- Церковь (старый социальный домовладелец!)

## Организации, предоставляющие **социальное** жилье, и их жилой фонд

	<b>Число организаций</b>	<b>Количество квартир</b>
<b>Люксембург</b>	<b>2</b>	<b>1.285</b>
<b>Чехия</b>	<b>613</b>	<b>822.113</b>
<b>Дания</b>	<b>711</b>	<b>529.500</b>
<b>Германия</b>	<b>3.200</b>	<b>1.700.000</b>
<b>Испания</b>	<b>228</b>	<b>172.000</b>
<b>Великобритания</b>	<b>2.209</b>	<b>2.235.000</b>
<b>Италия</b>	<b>6.806</b>	<b>903.100</b>
<b>Франция</b>	<b>1.638</b>	<b>4.520.000</b>
<b>Нидерланды</b>	<b>566</b>	<b>2.200.000</b>
<b>Всего по 21 стране</b>	<b>23 000</b>	<b>16.238.044</b>
Source: CECODHAS		11

# Поддержка государством «СОЦИАЛЬНЫХ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ»

- предоставление **налоговых льгот застройщикам социального жилья.**
- **гарантия** частных займов под низкие проценты,
- предоставление **займов** государства под **низкие проценты,**
- **выделение земли** под социальное жилье по специальным ценам (или бесплатно)
- дополнительные **прямые субсидии и гранты** (из региональных и местных бюджетов)
- **снижение** различных **налогов** (на прибыль, местных (так как «социальное жилье – товар первой необходимости»))
- **Освобождение от налогов** на социальную деятельность

# Поддержка государственных и муниципальных властей социальному жилью

- распространяется **не только на предоставление жилья,**
- **но и на дальнейшую его эксплуатацию**
  - гарантирует низкую квартплату,
  - обязательства производить ремонт за счет государственного или муниципального бюджета и т. д

# Поддержка самих жителей

- Жилищные субсидии на оплату найма
- Жилищные субсидии на оплату коммунальных услуг
- Льготные кредиты на покупку жилья

## Заботы муниципалитетов и других социальных домовладельцев в сфере социального жилья

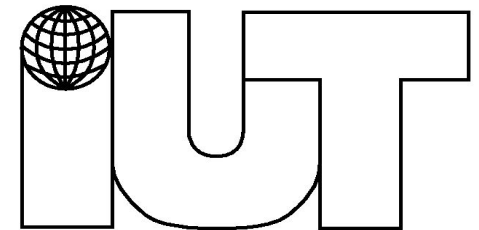
- Выделение земли
- Строительство
- Подготовка земельных участков
- Сдача в найм
- Содержание
- Реконструкция
- Снос
- Социальные услуги для квартиросъемщиков

# Международные организации

- Европейский комитет социального жилья  
European Liaison Committee for Social  
Housing (CECODHAS)



- Международный союз  
квартиросъемщиков International Union of  
Tenants (IUT)





# Создается

- Российская Ассоциация Нанимателей жилья - РАНЖ

Декларацию о намерении создать такую организацию подписали 85 человек-представителей организаций жилищного движения России из регионов

# Постоянные обсуждения вопросов соцжилья

- Ближайшее – 19 апреля в Дублине
- 25-28 июня в Роттердаме
- 29 августа в Сеуле
- 5 сентября в Мельбурне...

# Магнус Хаммер

- Генеральный Секретарь  
Международного союза  
квартиросъемщиков был в Москве 2-4  
апреля!

# В шоке

- От наших огромных домов
- От цен на жилищном рынке
- От средств, которые Москва вкладывает в переселение из пятиэтажек
- От качества нового строительства
- От вандализма жителей (как выглядит дом через 5 лет!)