

# ПОКАЗАТЕЛИ СТАТИСТИКИ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА

## Основные характеристики жилищного фонда

**Жилищное хозяйство** является одним из основных видов деятельности, от функционирования которого непосредственно зависит уровень жизни населения. Формирование такой важной составляющей части социальной и экономической политики, как политика в жилищной сфере, определение конкретных целей и разработка механизмов их достижения, контроль за ее реализацией требуют полной, своевременной и достоверной информации. Статистическое наблюдение призвано всесторонне освещать деятельность организаций данной сферы услуг, выявлять и отслеживать их влияние на социально-экономическое положение страны.

В соответствии с действующей классификацией статистическое наблюдение в жилищной сфере отражает состояние жилищного фонда, степень его благоустройства и изношенности, капитальный ремонт жилищного фонда, приватизацию жилья гражданами, обеспечение жильем населения.

Основной частью жилищного хозяйства является жилищный фонд.

**Жилищный фонд** - это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности.

**Жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

**Многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

**Общая площадь жилых помещений** определяется как сумма площадей всех частей таких помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В общую площадь жилищного фонда включаются жилые дома (индивидуально-определенные здания и многоквартирные дома), специализированные жилые помещения (служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного

поселения вынужденных переселенцев, а также фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан).

На конец 2015 года жилищный фонд Кировской области составил 32,5 млн. кв. метров общей площади и по сравнению с 2000 годом увеличился на 8,6 процента. Причем жилищный фонд в городских поселениях увеличился на 11,9 процента, а в сельской местности - только на 1 процент. Жилищный фонд области располагался в 228,7 тысячи зданий, из которых 159,6 тысячи составили индивидуально-определенные<sup>1)</sup> здания (на них приходится 24,7% общей площади жилья), 69,1 тысячи - многоквартирные жилые дома (74,5% общей площади жилья).

### Жилищный фонд

(на конец года; тысяч квадратных метров общей площади)

	2000	2005	2010	2015
Всего	29911	30086	30579	32489
в городской местности	20818	21459	21671	23304
в сельской местности	9093	8627	8908	9185

В зависимости от **формы собственности жилищный фонд** подразделяется на частный, государственный и муниципальный жилищный фонд (ст. 19 п. 2 Жилищного кодекса РФ).

**Частный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.

**Государственный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации.

**Муниципальный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Традиционно жилищный фонд классифицировался по принадлежности к формам собственности. До 1990 года жилые дома и квартиры в них находились в государственной, общественной, индивидуальной собственности, а также в собственности жилищно-строительных кооперативов. Причем, как правило, каждый отдельный многоквартирный жилой дом целиком относился только к одной форме собственности, то есть полностью принадлежал или государству, или общественной организации, или жилищному кооперативу.

В процессе кардинальных изменений жилищного законодательства, произошедших в 90-е годы, в стране практически перестали существовать такие понятия как «общественный», «индивидуальный» или «кооперативный» жилищный фонды, на смену им пришло новое понятие - «частный жилищный фонд».

Начало рыночным отношениям в жилищной сфере России было положено **приватизацией жилья**, которое передавалось в собственность населения на

<sup>1)</sup> Одноквартирные жилые дома.

добровольной основе либо безвозмездно, либо с частичной оплатой их стоимости. Приватизация и полное право частной собственности на жилье заложили основу для развития рыночных отношений в жилищной сфере: купли-продажи жилья, расширения арендных отношений, использование свободных жилищ для извлечения дохода. За весь период приватизации (с 1989 г.) в собственность населения области перешло 318,8 тысячи квартир или 68,7 процента квартир, подлежащих приватизации.

Процесс приватизации значительно изменил структуру жилищного фонда по формам собственности в сторону увеличения доли частного жилья, находящегося в собственности граждан, его удельный вес увеличился с 20 процентов в 1990 году до 74 процентов к концу 2015 года.

### **Распределение жилищного фонда по формам собственности** (на конец года; тысяч квадратных метров общей площади)

	2000			2015		
	Всего	городская местность	сельская местность	Всего	городская местность	сельская местность
Жилищный фонд	29911	20818	9093	32489	23304	9185
в том числе:						
частный	17219	10505	6714	26040	18796	7244
из него в собственности граждан	12455	8586	3869	23921	17511	6410
муниципальный	8085	6814	1271	5847	3987	1860
государственный	3671	2864	807	576	515	61
другой	936	635	301	26	6	20

Важной характеристикой жилищного фонда является распределение его по материалу стен и времени постройки. На конец 2015 года жилищный фонд области был представлен в основном деревянными домами (85% от общего числа жилых зданий), которые составили почти 38 процентов общей его площади. Примерно 42 процента общей площади жилищного фонда располагается в кирпичных домах, на панельные дома приходится около 15 процентов площади.

Чуть более половины общей площади жилых домов приходится на дома, построенные в период с 1971 по 1995 год (50,4%). Удельный вес площади жилых домов, возведенных после 1995 года, составил к концу 2015 года 17,8 процента.

Население области проживало в 674,8<sup>1)</sup> тысячи квартир, среди которых преобладали двухкомнатные (более 38%). На конец 2015 года на 1000 жителей пришлось 520 квартир (в городской местности - 488, в сельской - 620).

Комфортность жилья и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей обеспечивает **уровень благоустройства жилищного фонда**, один

<sup>1)</sup> Включая квартиры в многоквартирных жилых домах.

из главных параметров оценки жилищных условий населения. Уровень благоустройства рассчитывается путем деления общей площади жилищного фонда, оборудованной тем или иным видом инженерного оборудования, на всю площадь жилищного фонда области. По видам инженерного оборудования жилищный фонд более всего оборудован водопроводом и газом.

### Уровень благоустройства жилищного фонда

(на конец года; в процентах к общей площади жилых помещений)

	2000			2015		
	Всего	городская местность	сельская местность	Всего	городская местность	сельская местность
Площадь жилья, оборудованная						
водопроводом	73,2	82,3	52,3	80,0	85,7	65,5
канализацией	56,5	73,2	18,5	60,0	70,4	33,6
отоплением	52,6	69,2	14,5	60,6	70,6	35,5
ваннами (душем)	50,0	64,8	16,0	53,0	66,1	19,6
газом	80,2	81,4	77,6	73,0	71,8	76,2
горячим водоснабжением	42,1	57,5	7,0	51,0	65,0	15,3
напольными электроплитами	5,8	7,8	1,5	14,7	19,0	3,6

В среднем по Кировской области доля комплексно благоустроенного жилья (оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами) составила на конец 2015 года 45,3 процента. Уровень оборудования сельского жилищного фонда гораздо ниже городского (городской жилищный фонд оборудован одновременно всеми видами благоустройства на 57,6%, сельский - на 14,1%).

Даже при наличии инженерного оборудования в жилых домах население не всегда может получить коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества. В течение 2015 года произошли 103 аварии на паровых и тепловых сетях и источниках теплоснабжения, 1522 - в водопроводных и 204 аварии в канализационных системах. Большая часть всех аварий произошла на коммунальных сетях (до 90%), так как они находятся в изношенном состоянии и нуждаются в замене. На конец 2015 года в области нуждалось в замене 43 процента общей протяженности водопроводных сетей, по 41 проценту - канализационных, паровых и тепловых сетей.

Острой для области остается проблема ветхого жилья. На конец 2015 года 37045 жилых зданий находились в ветхом состоянии. Их площадь составила 2138,4 тыс. кв. метров, это 6,6 процента всего жилищного фонда области. Большая часть ветхого фонда располагается в сельской местности (83,4%)

**Ветхое состояние здания** - состояние, при котором конструкция здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70 процентов, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65 процентов, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям (Приложение 6 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МКД2-04.2004», утвержденное Госстроем России от 01.01.2004).

За период с 2000 по 2015 год общая площадь ветхого жилищного фонда области увеличилась в 3,7 раза. Возросла и его доля в общей площади жилищного фонда с 1,9 процента в 2000 году до 6,6 процента на конец 2015 года.

Изменение качественных параметров жилищного фонда характеризуют также данные о капитальном ремонте жилья: площадь капитально отремонтированных жилых домов и помещений в квартирах, затраты на капитальный ремонт, фактические затраты на сданные в эксплуатацию объекты после ремонта, стоимость незавершенного капитального ремонта и т. д.

**Капитальный ремонт здания** - это ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории. На капитальный ремонт должны ставиться, как правило, здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секций). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства.

За 2015 год в области было отремонтировано 175 многоквартирных жилых домов. Затраты на капитальный ремонт жилых домов составили 169 млн. рублей. На конец 2015 года в капитальном ремонте нуждались 11211 многоквартирных жилых домов.

**Обеспеченность населения жильем, или общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя**, рассчитывается путем деления общей площади жилищного фонда области за отчетный год на численность постоянного населения по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным. На конец 2015 года на одного жителя области приходилось 25 квадратных метров, по отношению к 2000 году обеспеченность жильем выросла на 28 процентов.

**Обеспеченность населения жильем**

(на конец года)

	2000	2005	2010	2015
Средний размер общей площади, приходящейся на одного жителя, кв. м	19,5	21,2	22,8	25,0
в городской местности	19,0	20,9	21,8	23,7
в сельской местности	20,6	22,0	25,7	29,4

Для изучения путей решения жилищной проблемы, наряду с информацией о наличии, движении и состоянии жилищного фонда области в целом и по отдельным административным единицам, широко используются статистические данные, характеризующие изменение жилищных условий населения. С этой целью ежегодно собираются **сведения о семьях, состоящих на учете для получения жилья и улучшивших жилищные условия**; семьях очередников, купивших квартиры; размере заселенной и незаселенной площади. Наблюдение за распределением жилой площади ведется по категориям семей, которые согласно действующему законодательству имеют право на улучшение жилищных условий или получение жилья на безвозмездной основе (семьи инвалидов Великой Отечественной войны, погибших военнослужащих и приравненные к ним семьи и другие).

За 2015 год было снято с учета по различным причинам 2442 семьи. Кроме случаев получения и покупки жилья, основанием для снятия семей с учета послужили следующие причины: подача по месту учета заявления о снятии с учета; утрата оснований, дающих право на получение жилого помещения; выезд на другое место жительства; выявление в представленных документах сведений, не соответствующих действительности, а также неправомерные действия должностных лиц, осуществляющих принятие на учет.

Вновь на учет для получения жилых помещений в 2015 году было принято 1578 семей, из них 421 семья - малоимущая.

В списках нуждающихся в жилых помещениях на конец 2015 года числилось 27,1 тыс. семей, что составляет 4,8 процента от числа всех семей, проживавших в области. Из общего числа семей, состоящих на учете, 19 процентов проживали в коммунальных квартирах, 7,5 - в ветхом и аварийном жилфонде, 1,3 процента - в общежитиях. Острота жилищной проблемы усугубляется тем, что 68,8 процента семей ожидают получение жилья 10 лет и более. В списках нуждающихся в улучшении жилищных условий числилось 1835 семей ветеранов боевых действий, 1607 молодых семей, 1053 семьи инвалидов и семьи, имеющие детей-инвалидов, 404 многодетные семьи, 17 семей инвалидов и участников Великой Отечественной войны.

### **Улучшение жилищных условий населения**

	2000	2005	2010	2015
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия <sup>1)</sup>	3217	2358	4286	1713
в % к состоящим на учете на начало года	3,4	4,4	13,3	6,1
Общая заселенная площадь, тыс. кв. метров	126,5	88,6	166,3	63,8
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на конец года	86821	42609	32007	27137

<sup>1)</sup> Из числа семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Из общего числа семей, улучшивших жилищные условия в 2015 году, 940 семей (55%) получили жилье по договорам социального найма, 316 (18%) - купили жилые помещения, из них 232 семьи приобрели жилье на средства федеральных субвенций.

Общая площадь, заселенная семьями из числа состоящих на учете, в 2015 году составила 63,8 тыс. кв. метров, из них около 20 тысяч (31%) приходится на дома-новостройки.