

Е.С. Шомина

КВАРТИРОСЪЕМЩИКИ —

НАШЕ «ЖИЛИЩНОЕ МЕНЬШИНСТВО»

Российский
и зарубежный
опыт развития
арендного
жилья



Издательство
Государственного университета
Высшей школы экономики

Москва, 2010

УДК 640.1
ББК 65.441
Ш78

Шомина, Е. С. Квартиросъемщики — наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья [Текст] / Е. С. Шомина; Гос. ун-т — Высшая школа экономики. — М. : Изд. дом Гос. ун-та — Высшей школы экономики, 2010. — 364 с. — 1000 экз. — ISBN 978-5-7598-0696-7 (в обл.).

Первая в России монография, посвященная жилищным проблемам одной из групп жителей — квартиросъемщикам. Квартиросъемщиков (по Жилищному кодексу — нанимателей) приблизительно 20—30 миллионов. Не такое уж маленькое наше «жилищное меньшинство». Эта книга про самые разные категории квартиросъемщиков — муниципальных и социальных, снимающих квартиры у частных лиц или в современных «доходных домах». Показаны типичные проблемы этой группы жителей, особенности договоров найма и проживания в домах ТСЖ, описан опыт квартиросъемщиков и организаций, представляющих их права, в Прибалтике и Чехии, Канаде, Англии и Швеции и т.д. Специальный раздел посвящен жилищной культуре и жилищным праздникам, а также жилищному просвещению, в том числе и жилищным урокам.

Для широкого круга читателей: квартиросъемщиков и домовладельцев, специалистов жилищной сферы, работников муниципалитетов, председателей ТСЖ и просто небезразличных жителей. Книга будет полезна и студентам, как факультета государственного и муниципального управления, так и юристам, политологам, менеджерам — всем, кто занимается социальной и жилищной политикой.

УДК 640.1
ББК 65.441

ISBN 978-5-7598-0696-7

© Шомина Е.С., 2010
© Оформление. Издательский дом
Государственного университета —
Высшей школы экономики, 2010

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	6
Часть I	
НАЕМ В ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ	10
Глава 1. Жилищные проблемы и жилищная политика	10
1.1. Жилищная политика: ее определение и виды	18
1.2. Современная структура жилищного фонда — «Тенге form»	23
1.3. «Социальная жилищная лестница»	24
1.4. Собственность и наем	28
Глава 2. Квартиросъемщики: кто они? сколько их?.....	30
2.1. Кто они такие, квартиросъемщики?	30
2.2. Наниматели в России.....	33
2.3. Преимущества и проблемы жителей съемного жилья	40
Глава 3. Домовладельцы-наймодатели	43
3.1. Муниципалитеты-домовладельцы	46
3.2. Промышленные компании-домовладельцы.....	54
3.3. Домовладельцы — частные лица	60
Глава 4. Договоры найма и жилищные суды	65
4.1. Что нужно знать, снимая квартиру?	65
4.2. Договор найма — главный документ квартиросъемщика	68
4.3. Регулирование квартплаты и жилищные суды	77

Глава 5. Социальное и доходное жилье	85
5.1. Жилищные ассоциации — поставщики социального жилья.....	94
5.2. Поддержка поставщиков и получателей социального жилья.....	100
5.3. Социальное жилье в России	106
5.4. Доходные дома	115

Часть II

**ЖИЛИЩНОЕ ДВИЖЕНИЕ
И ДВИЖЕНИЕ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ**

120

Глава 6. Жилищное движение как одно из типичных городских движений	120
6.1. Типологии жилищного движения	128

Глава 7. Движение квартиросъемщиков в разных странах мира	132
7.1. Швеция. От локального до национального уровня.....	134
7.2. Англия. Участие квартиросъемщиков — ключ к благополучной жизни в доме	152
7.3. Канада. Домовладелец и квартиросъемщик: кто от кого зависит	167
7.4. Квартиросъемщики и их организации в Нидерландах	176
7.5. Проблемы реституции жилья и положение квартиросъемщиков	177
7.6. Деятельность Международного союза квартиросъемщиков	205

Глава 8. Жилищное движение на фоне российских реформ	215
8.1. Организации жилищного движения в России	215
8.2. Российское движение квартиросъемщиков.....	231

Часть III	
РЕФОРМА ЖКХ И ЖИЛИЩНАЯ КУЛЬТУРА	238
Глава 9. Формирование коллективного заказчика как задача реформы ЖКХ	238
9.1. Самоорганизация жителей и жилищная культура в многоквартирном доме	238
9.2. Современные жилищные праздники	255
Глава 10. Жилищное просвещение	269
10.1. Жилищное просвещение молодежи	269
10.2. Репортаж с жилищного урока	276
10.3. Противопожарный ликбез	285
ВМЕСТО ЗАКЛЮЧЕНИЯ	
Начало XXI века. Кризис и наем жилья	289
Список литературы	299
<i>Приложение 1. Хартия квартиросъемщиков</i>	306
<i>Приложение 2. Документы ООН о праве на жилье и надлежащее жилище</i>	312
<i>Приложение 3. Гражданский кодекс РФ</i>	315
<i>Приложение 4. Жилищный кодекс РФ</i>	321
<i>Приложение 5. Образец договора найма квартиры у частного лица</i>	339
<i>Приложение 6. Типовой договор социального найма</i>	343
<i>Приложение 7. Правила проживания в многоквартирном доме</i>	351
<i>Приложение 8. Анкета-приглашение к сотрудничеству в Ивовом Парке</i>	357
<i>Приложение 9. Должностные обязанности сотрудника по работе с квартиросъемщиками (в типичной английской управляющей компании)</i>	359
<i>Приложение 10. Обязанности представителей жителей (квартиросъемщиков) и руководство к деятельности</i>	362

Введение

Работа над темой квартиросъемщиков мною начата давно, в 1991 г. Тогда еще не было в России, да и в других странах (кроме Великобритании), приватизации жилья, не существовало собственников квартир, но были «жители». И все жилищные проблемы, или связанные с жителями, практически всегда означали проблемы квартиросъемщиков. В России, как и в других странах, ключевой фигурой являлся житель-квартиросъемщик. Движение в защиту жилищных прав — жилищное движение — также было, в основном, движением квартиросъемщиков. Долгие годы я сотрудничаю с интереснейшей международной организацией — Международным союзом квартиросъемщиков (International Union of Tenants), активно пользуюсь ее сайтом, международным журналом *Global Tenant*, «эксплуатирую» личные связи с ее лидерами и руководителями национальных организаций квартиросъемщиков разных стран¹. Вероятно, поэтому многие материалы в книге поданы так, как они видятся не только представителям власти, экспертам или домовладельцам, но в первую очередь самим жителям-квартиросъемщикам².

Тема квартиросъемщиков была совсем не популярна в России в последние годы. Все публичные дискуссии сосредотачивались исключительно на поддержке программ ипотечного кредитования, проблемах управления многоквартирными домами (МКД), создании товариществ собственников жилья (ТСЖ), т.е. на необходимости содействия собственникам квартир. Ключевая линия нового Жилищного кодекса и известного «жилищного пакета» из

¹ Особую благодарность хочу выразить моим друзьям — Нику Нильссону, бывшему генеральному секретарю Международного союза квартиросъемщиков, с которым мы активно сотрудничали в период с 1991 по 2000 г., и Магнусу Хаммеру, возглавляющему Союз сегодня. Оба они — истинные рыцари, беззаветно служащие квартиросъемщикам.

² Нанимателям, по определению Жилищного кодекса. Автор пользуется этими двумя терминами как синонимами.

27 законов — внимание к собственникам квартир, что в целом отражает основную тенденцию в жилищной политике России.

Однако ситуация довольно быстро меняется. В последние полтора-два года в рамках обсуждения проблем достойного и доступного жилья, одного из приоритетных национальных проектов, прошло несколько публичных дискуссий по вопросам социального жилья (и социального найма), доходных домов и другим темам, тесно сопряженным с проблемами нанимателей. Их активными участниками и организаторами стали «Справедливая Россия», Общественный совет Министерства регионального развития, «Деловая Россия», Ассоциация строителей России, Общественная палата РФ.

Прекращение в 2010 г. бесплатной приватизации жилья подтолкнет жилищное строительство муниципальных и социальных домов (без права приватизации квартир), расширит возможности для появления бездотационных домов для молодых семей, муниципальных служащих и других групп населения, имеющих право на государственную поддержку (как об этом уже заявило правительство Москвы), что также приведет к увеличению численности квартиросъемщиков (нанимателей).

К сожалению, мировой экономический кризис обострил жилищные проблемы миллионов людей. На его фоне обсуждение вопросов арендного жилья происходит все чаще и чаще. Так, по мнению председателя комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Олега Толкачева, одним из вариантов вывода строительной отрасли из кризиса и улучшения жилищных условий граждан могло бы стать создание государственной программы по строительству арендного жилья. В начале апреля 2009 г. сенатор сказал, что такую государственную программу необходимо взять на вооружение.

Автор надеется, что эта книга поможет работникам муниципалитетов «увидеть» не только муниципальные квадратные метры, но и своих квартиросъемщиков, познакомиться с опытом разных стран в этой сфере, обратить внимание на новые перспективы и возможности в муниципальном и социальном жилье. Кроме того, в ней предлагаются средства регулирования взаимоотношений нанимателей и членов ТСЖ, которые сейчас чаще весьма конфликтны.

Одна из задач этой книги — привлечь внимание общества в целом к перечисленным проблемам, поскольку многие россияне в разные периоды жизни становятся квартиросъемщиками или наймодателями.

На сегодняшний день в России отсутствуют понятные правила игры на этом поле, нет культуры взаимодействия между квартиросъемщиками и домовладельцами, между квартиросъемщиками и их соседями — собственниками квартир, живущими под одной крышей. В связи с этим другая задача книги — помочь квартиросъемщикам и наймодателям в формировании грамотных, цивилизованных отношений.

Мне также хотелось показать, как живут и действуют в разных странах организации защиты прав квартиросъемщиков, как они защищают свои права, как сотрудничают с другими общественными объединениями жителей, сколь значимое место занимают в формировании жилищной политики, в налаживании повседневной жизни миллионов людей. Надеюсь, эти материалы помогут и российским жителям-квартиросъемщикам сделать сильной и влиятельной «свою» организацию — Российскую ассоциацию нанимателей жилья (РАНЖ), которая была зарегистрирована в Ярославле в 2008 г.

Сейчас в многоэтажных домах, где созданы или не созданы ТСЖ, квартиросъемщики и собственники квартир живут вместе, и у них имеется большое число одинаковых проблем. Именно поэтому в книгу включена специальная часть, посвященная вопросам жилищной культуры и проживанию «под одной крышей», жилищным праздникам как прекрасному механизму укрепления добрососедских отношений, а также уже наработанным инструментам жилищного просвещения, что может помочь росту грамотности в этой области и снятию конфликтов между собственниками и нанимателями.

В Приложения вынесены российские и международные документы, очерчивающие то правовое поле, в котором сегодня живут наниматели. Кроме того, туда же включены иные материалы, полезные читателю. Интернет-сайты зачастую были единственными источниками информации по изучаемым вопросам, поскольку книг, да и статей, посвященных проблемам найма и нанимателей, на русском языке пока явно недостаточно.

Книга написана на основе многочисленных зарубежных материалов и наблюдений автора в процессе изучения вопросов жизни квартиросъемщиков и деятельности национальных и международных организаций квартиросъемщиков в период поездок, организованных коллегами, членами Европейской сети исследователей жилищных проблем и Международного союза квартиросъемщиков.

Хочу с благодарностью назвать тех своих российских коллег, которые на протяжении ряда лет выступают с идеями поддержки арендного жилья и многое сделали для того, чтобы эти идеи стали близки к реальности. Это, безусловно, Галина Хованская, Вячеслав Глазычев, Александр Пузанов, Сергей Журавлев, Андрей Широков, Олег Алексеев, Александр Вербицкий, Андрей Старовойтов, Сергей Глазунов.

Кроме того, выражаю признательность Фонду «Новая Евразия» и моим коллегам из разных городов России, создавшим в нашей стране Сеть школ жилищного просвещения, которые в течение нескольких лет были моими первыми слушателями и дискуссантами, поддерживали меня, а также изучали и обсуждали проблемы квартиросъемщиков в разных аудиториях. С искренней благодарностью назову эксперта-организатора Фонда «Новая Евразия» Константина Петровича Шишку, чью неоценимую поддержку я ощущала все последние годы. Слова признательности и восхищения вызывает деятельность Татьяны Бородиной — руководителя Центра социального партнерства г. Ярославля, которая отважно взялась за создание в России организации помощи квартиросъемщикам и успешно это сделала. У меня есть уверенность, что круг тех, кто поддерживает идеи строительства арендного жилья и развития широкого рынка аренды, с каждым днем будет расширяться. Не сомневаюсь, что квартиросъемщики России будут иметь выбор жилья, будут знать и уметь защищать свои права, будут объединяться с другими организациями жилищного движения за достойное и доступное жилье. Удачи нам всем!

Часть I

НАЕМ В ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ

Глава 1

Жилищные проблемы и жилищная политика

Жилье всегда было и остается для человека предметом первой необходимости в любой стране, при любых социальных условиях, любом общественном строе.

Обеспечение жильем практически означает гарантию самых естественных и насущных потребностей человека — потребности в укрытии, потребности в условиях для создания семьи, воспроизводства человека.

Однако отношение людей к своему жилью при внешней схожести может быть очень различным. Для одних жилье — это действительно место обитания для них и их семей, для других — объект для выгодного вложения капитала, для третьих — предмет имиджа. Такие расхождения связаны с разными ценностными ориентациями, отличиями в образе жизни, материальными возможностями проч.

Все это, в свою очередь, определяет требования к жилью и жилищным условиям, а также усилия и средства, которые люди готовы направить на их улучшение. Вряд ли можно думать, что жилищная проблема будет когда-либо полностью решена, потому что всякая удовлетворенная потребность рождает новую — и процесс этот бесконечен. Вместе с тем потребности и стремления в жилищной сфере могут проявляться и реализовываться в самых разных формах — от покупки или аренды жилья до его захвата, от парламентских

дискуссий и борьбы за внесение поправок в существующие законы до пикетирования и забастовок, от мытья окон до «самоостра», от коллективной уборки двора до кооперативного строительства и самоуправления жилым фондом.

Столь часто употребляемый в современном мире термин «*жилищный вопрос*» и связанное с ним понятие «*жилищная нужда*» появились в XIX в. Они обусловлены этапом промышленной революции, которая привела к резкому наплыву населения в промышленные центры, росту городов и небывалому до того увеличению численности городского населения. Эти вопросы нашли отражение и в классических работах К. Маркса и Ф. Энгельса, и в работах разных современных урбанистов, экономистов, социологов и политологов.

В XIX в. усилилось внимание общества к социальным проблемам в целом. Этот период характеризуется и повышением активности самих трудящихся, частотой экономических забастовок, формированием массовых рабочих движений (чартистское движение в Великобритании). Стремление к более справедливому социальному устройству и желание избежать социального конфликта привели к серьезным социальным движениям и социальным реформам, из которых следует отметить и ***стремление к облегчению жилищной нужды***.

Среди причин внимания общества к жилищным вопросам, особенно к вопросам условий жизни бедняков, не следует забывать о стремлении обеспеченных классов к созданию благоприятных условий собственной жизни. Один из самых известных современных ученых-жилищников, профессор Колумбийского университета П. Маркузе, отмечает, что в середине XIX в. рост «организованной жилищной активности и появление жилищного реформаторского движения в США были основаны на аргументах “общественного здоровья”». Он также подчеркивает и его тесную связь «с заботой об общественной безопасности, социальном мире, интеграции иммигрантов и общественном порядке»¹. Совместные действия созданной высшим классом филантропической «Ассоциации за улучшения условий бедных» и «Союза Каменщиков» привели к принятию пер-

¹ Marcuse P. Housing movements in the USA // Housing Theory and Society. № 16(2). 1999.

вого «Закона о многоквартирных зданиях» в Нью-Йорке в 1867 г., обязывающего домовладельцев предоставлять «гарантии (обитаемости) проживания» (Warranty of habitability). Конечно, сегодня можно дискутировать о том, было ли это движением потребителей жилья низшего класса или движением организаций высшего класса. В действительности оно было сочетанием усилий и тех и других, но в его основе лежит страх одной группы перед возможным возмущением и активными действиями со стороны другой группы, который и привел к принятию закона.

Именно в XIX в. началась разработка и реализация программ борьбы с жилищной нуждой, заложивших основы и предоставивших примеры практически всех мер, до сих пор применяемых в борьбе за решение жилищного вопроса.

«Жилищный вопрос», возникший в середине 20 столетия, является двусторонним. Одна его сторона адресована буржуазному государству и его демократическим институтам. Ее суть — политическая борьба за облегчение и улучшение положения трудящихся путем буржуазно-демократических реформ, путем завоевания новых гражданских прав. Другая сторона — это социальная и политическая активность трудящихся в целях «жилищной самоорганизации», обретения права на инициативные действия вне государственных структур для повышения качества жилища и среды непосредственного обитания. Современная ситуация в разных странах мира так же, как и в России, характеризуется теми же направлениями — регулированием сверху и самоорганизацией жителей в попытках решения жилищных проблем.

В XX в. жилье стало рассматриваться как социальное право граждан наряду с правом на труд, охрану здоровья и образование¹.

Жилищная проблема является одним из самых фундаментальных понятий, аккумулирующих точку зрения на качество жилой среды и лежащих в основе как жилищной политики, так и активности жилищного движения.

Термин «жилищная проблема» имеет разное содержание, толкование и критерии в разные периоды истории в разных стра-

¹ Чубарова Т.В. Социальные аспекты жилищной политики // Жилищный вопрос как проблема социальной политики / под ред. Т.В. Чубаровой. М.: ИМЭПИ РАН, 2004. С. 10.

нах. Его наполнение серьезно трансформируется и не является однозначным.

Известные английские ученые Питер Малпас и Алан Мурие считают: «В абсолютном смысле базовая потребность людей в укрытии определяет жилищную проблему в терминах качества и количества: достаточно ли жилищ и удовлетворительного ли они качества. Ответы на эти вопросы тесно связаны с социальными и культурными факторами, но качество и количество все равно остаются ключевыми компонентами жилищной проблемы»¹. Исторически жилищная проблема отражает ту реальность, что семей всегда было больше, чем жилищ, качество которых было столь низким, что угрожало здоровью.

Жилищная проблема отдельного человека чаще всего выражена сугубо субъективным восприятием им своих жилищных условий, удовлетворенности ими. Этот субъективный подход не всегда совпадает с формулировками «жилищных проблем муниципалитета», «жилищных проблем страны» или «жилищных проблем той или иной группы населения».

Жилищная проблема особенно ярко обнажает связь экономики и социальной сферы. С одной стороны, обеспеченность «крышей над головой» является базовой потребностью человека. С другой стороны, строительство, поддержание и продажа/сдача в наем жилья стали важными проявлениями экономической активности².

Анализ западных социологических работ, сделанный известным российским социологом-урбанистом Константином Кияненко, позволил ему утверждать, что современная западная социология оперирует четырьмя основными показателями, которые свидетельствуют о наличии жилищной проблемы. Это проблема национального уровня, требующая разработки национальной жилищной политики. Среди выделенных им критериев были указаны следующие:

- проживание населения в жилище, не соответствующем минимальному стандарту качества;

¹ *Malpass P., Murie A. Housing policy and Practice. L.: Macmillan Press Ltd, 1999. P. 2.*

² *Чубарова Т.В. Указ. соч. С. 11.*

- наличие бездомных;
- перенаселенность жилищ;
- вынужденное проживание в жилище, обременительном по стоимости¹.

В России жилищная проблема также привязана к стандартам и трактуется как «несоответствие условий жизни населения жилищному стандарту»².

Есть определенное принципиальное отличие между жилищными вопросами в Восточной Европе и западных странах. Еще в 1991 г. на одной из конференций Европейской сети исследователей жилищных проблем (European Network for Housing Research) Питер Маркузе сказал: «Обсуждая жилищные вопросы в Западной Европе, мы говорим про права и обязанности, обсуждая Восточную Европу, говорим про трубы и квадратные метры»³.

Сам по себе высокий стандарт, достигнутый в странах Западной Европы, и разработанный механизм его достижения не избавляют от жилищных проблем. Когда говорят о жилищной сфере на Западе, то забывают или отмечают тот круг проблем, с которыми повседневно сталкиваются многие жители этих стран.

Исследования и интервью, которые автору удалось взять у экспертов Международной сети исследователей жилищных проблем показали, что для многих высокоразвитых стран вопрос обеспечения жильем уже не стоит. Например, в Швеции на одного человека приходится в среднем 46 метров жилого фонда. С точки зрения жилищных стандартов, базирующихся на количестве квадратных метров, приходящихся на одного человека, проблем нет. Но значит ли это, что в Швеции на самом деле жилищных проблем не существует? Напротив, поднимая планку своих требований к жилищному стандарту, общество острее воспринимает **проблемы качества** жилья. Для Швеции, в частности, серьезным является вопрос «больных домов» (*ill houses*), под которыми понимают дома с повышенной влажностью. Такие проблемы есть и во

¹ Кияненко К.В. Социальные основы архитектурного формирования жилой среды: учеб. пособие. Вологда: ВГТУ, 1999. С. 97.

² Яргина З.Н., Хачатрянц К.К. Социальные основы архитектурного проектирования. М.: Стройиздат, 1990. С. 205.

³ Выступление на жилищной конференции ENHR. Осло, июнь 1991 г. Из личного архива автора.

многих других странах, но высокие шведские жилищные стандарты диктуют здесь большую требовательность, большее внимание общества к ним, более активные усилия по их решению.

Вопрос качества жилья выходит на первый план практически во всех странах. Всего 20 лет назад определить «качественное жилье» было совсем не трудно: речь шла только о его размерах и минимальных санитарных удобствах. Сегодня же развитые страны включают в понятие качества не только необычайно высокие критерии комфорта самого жилья, но разрабатывают новую жилищную концепцию. В частности, в само понятие качества включается:

- а) непосредственное окружение (жилая среда всего дома, в том числе его расположение);
- б) услуги, причем не только привычные для нас жилищные и коммунальные, но обеспечение иных, не связанных с содержанием дома, услуг для различных групп населения (больных, ограниченных в своем передвижении лиц и пр.).

В начале XXI в. жилищный вопрос уже не носит общенациональный характер для целого ряда развитых стран. Там существует «жилищная проблема отдельных групп населения»: жилья для молодежи или разведенных людей, стариков или больных СПИДом, некоторых этнических групп (например цыган в Испании или Болгарии).

По-прежнему весьма остро стоят проблемы взаимодействия квартиросъемщиков и домовладельцев. В последние годы в связи с переходом большей части муниципального жилого фонда в руки частных компаний и социальных домовладельцев (например в Англии и Швеции) взаимоотношения между этими сторонами еще более обострились. Исследования начала XXI в. посвящены вопросам «социального жилища», роли государства в их предоставлении и содержании. Эти вопросы коренятся в более широком контексте социальной политики государств.

Несколько последних лет во многих европейских странах и в международных организациях идут бурные дискуссии по вопросу *жилищных последствий глобализации*, в том числе в ходе создания Европейского Союза, новых межнациональных конфликтов, трудовых миграций и прочих процессов, которые выходят

за рамки отдельных стран — все они резко обостряют жилищные проблемы. Открытость границ Европейского Союза «потянула за собой» острые жилищные проблемы, требующие дальнейшей разработки блока «защитных» механизмов, включая и законодательные, которые стоят на повестке дня таких крупных международных организаций, как ХАБИТАТ (и НАВИТАТ International Coalition), ЮНЕСКО (например программа MOST), Европейский комитет по социальному жилью (SECODHAS), Международный союз квартиросъемщиков (IUT), Европейская сеть исследователей жилищных проблем (European Network for Housing Research — ENHR).

Социальное содержание жилищной проблемы в любом обществе постоянно трансформируется. Если еще несколько лет назад для всех стран Восточной Европы ключевой жилищной проблемой была объективная нехватка жилья, и все эти страны шли по пути ее экстенсивного решения, возводя огромные многоквартирные здания, но мало задумываясь о содержании жилищного фонда или о бездомности, то сегодня для всех восточноевропейских стран наиболее острыми и типичными являются проблемы качества жилищного фонда, вернее — его плохого состояния. Среди острых типичных проблем называют:

- недостаточность средств собственников и потребителей на содержание жилищного фонда;
- появление уже не скрытой, а вполне видимой бездомности;
- быстрый рост численности получателей жилищных пособий.

Одним из способов решения этих жилищных проблем считают развитие рыночных отношений и изменение государственной социальной и жилищной политики, направленной на перенос основных расходов по многим жилищным программам на самих потребителей жилья при одновременном создании адекватной системы социальной поддержки незащищенных групп населения.

Изменения жилищной политики и ее основных приоритетов в европейских государствах происходят постоянно.

Сразу после Второй мировой войны развернулась реализация **крупномасштабных проектов жилищного строительства** (преимущественно арендных домов) для снижения нехватки жилья, вызванной послевоенной разрухой.

Повышение *качества жилья, реконструкция существующего жилого фонда*, расчистка трущоб, обновление старого жилья, строительство новых зданий с более высоким уровнем удобств.

Сокращение государственных субсидий на жилье в целом, период поддержки и обеспечения жильем только самых нуждающихся групп.

Регулирование минимальных жилищных стандартов.

Контроль за квартирной платой в частном секторе (который во многих странах был снят после 1960 г.).

Создание *социального арендного жилого фонда*, особенно в 1950—1980 гг. (кроме средиземноморских стран и Бельгии).

Серьезное *внимание к качеству* жилого фонда.

Конкретное воплощение участия государства в решении жилищных проблем имеет множество вариантов, и они достаточно хорошо отработаны в мировой практике. Например, известный британский экономист Гленстер выделяет, по крайней мере, 6 областей государственного вмешательства, которые широко используются в развитых странах:

- регулирование стандартов строящихся домов и разрешение на эксплуатацию уже построенных;
- контроль за квартирной платой в частном секторе и гарантия определенного срока проживания некоторым категориям жильцов;
- строительство, владение и управление собственными зданиями;
- субсидирование расходов квартиросъемщиков как в государственном, так и частном секторе и домах жилищных ассоциаций;
- субсидирование улучшения жилья частными и государственными владельцами;
- субсидирование приобретения жилья через налоговую систему¹.

Здесь мы подходим к серьезным вопросам социального жилья, которые подробно будут рассмотрены в главе 5.

¹ *Glennster H. Paying for Welfare: the 1990s. L.: Harvester Wheatsheaf, 1992. Цит. по: Чубарова Т.В. Социальные аспекты жилищной политики // Жилищный вопрос как проблема социальной политики / под ред. Т.В. Чубаровой. М., 2004. С. 10.*

Одним из очень важных жилищных аспектов является чрезвычайно тесная связь жилищной политики с *вопросами «нежилищной» политики*, влияющими на жилищную сферу. Так, в своем докладе на крупнейшей международной жилищной конференции 2007 г. ведущий международный эксперт Хьюго Приемус (Hugo Priemus) привел примеры различных сфер влияния государства на жилье: транспорт, налоги, инвестиции, финансовая и монетарная политика, социальные услуги, экология и образование. Например, упор на строительство скоростных магистралей для частного автотранспорта вместо поддержки общественных транзитных средств передвижения приводит к возведению децентрализованных пригородных жилищ. Высокие экологические требования (критерии) могут стать причиной появления высоких (и более дорогих) строительных стандартов и заставить застройщиков отложить реализацию проекта или значительно увеличить стоимость строительства и стоимость нового жилища и т.д.

1.1. Жилищная политика: ее определение и виды

Рассмотрим существующие подходы к определению термина «жилищная политика».

Неполитизированные источники, например автор книги «Социальные основы архитектурного формирования жилой среды» российский архитектор и социолог К.В. Кияненко, предлагают несколько определений жилищной политики: «один из базовых инструментов законодательного регулирования жилой среды», «система действий и мер, предпринимаемых государством для решения жилищной проблемы», «комплекс социальных приоритетов в пользу тех или иных социальных групп и определенных механизмов достижения целей»¹.

Виды жилищной политики зависят от того, какую цель преследует государство.

а. Политика обеспечения жильем — государство берет на себя ответственность за финансирование, строительство и рас-

¹ Кияненко К.В. Указ. соч. С. 99.

пределение жилья, эксплуатацию жилищного фонда и владение им.

б. Политика содействия населению в самообеспечении жильем — государство воздействует на рынок жилья косвенно: через налогообложение, кредитование, политику землепользования, градостроительное регулирование.

в. Политика селективизма — государство сосредотачивает свое внимание на решении проблем немногочисленных, менее обеспеченных групп населения: предоставление жилья или оказание адресной финансовой помощи.

г. Политика универсализма — государственная поддержка охватывает значительную или даже большую часть населения.

д. Политика воздействия на жилую среду, включающая политику жилищной сегрегации — территориального разделения населения на однородные по социально-имущественным показателям анклавы (сегрегированные соседства) и политику смешивания или балансировки — объединения разных категорий семей на территории (интегрированные соседства).

В Советском Союзе жилищная политика носила ярко выраженный патерналистский характер. Ее принципы отражали только одну из главных задач — поддержание и развитие государственной формы жилого фонда:

- централизованное распределение всех ресурсов и сильно формализованное планирование объема и распределения нового жилого фонда;
- использование в практике жилищного строительства во всех регионах страны стандартных многоэтажных зданий;
- сверхвысокий государственный монополизм на жилищное строительство и эксплуатацию зданий;
- финансирование жилищного строительства из централизованных государственных источников или за счет государственных предприятий;
- почти полное субсидирование расходов на содержание жилищного фонда из государственных источников;

- конституционные гарантии низкой квартплаты (сильнейший государственный контроль за уровнем квартплаты);
- централизованная система распределения жилья через специальные «жилищные очереди».

В современной России жилищная политика государства была сформулирована в начале 1990-х годов правительством России в Государственной программе «Жилище». С помощью этой программы государство планировало начать переход от активно практиковавшейся в СССР жилищной политики обеспечения жильем к политике содействия населению в самообеспечении жилищем и политике селективизма. Программа реализовывалась в 1993—1995 гг., затем была разработана новая, на период 1996—2001 гг., и последний этап ее реализации был намечен на 2002—2010 гг.

Кроме того, в 1992 г. был принят Закон «Об основах федеральной жилищной политики», призванный определить «основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях»¹. В целом с 1990 г. в жилищной сфере принято около 300 законодательных и нормативно-правовых актов только на уровне РФ и еще сотни — в субъектах Российской Федерации, а также тысячи регулирующих документов на уровне муниципалитетов. Последним крупным выражением государственной жилищной политики стал Национальный проект «Достойное и доступное жилье — гражданам России», в рамках которого предполагалось значительно увеличить объемы жилищного строительства, сократить очередь на бесплатное жилье.

Все существующие жилищные стратегии, программы и проекты были направлены на становление в России жителя-собственника и создание рынка жилья. Современная российская жилищная политика подразумевает в первую очередь наличие двух типов жилищных проблем: проблемы малоимущих жителей, по-прежнему решаемой государством, и проблемы экономически самостоятельной части общества, решать которые она должна самостоятельно, используя рыночные механизмы. Следует отметить,

¹ Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики». Москва, Дом Советов России, 24 декабря 1992 г. № 4218-1.

что с изменением патерналистской сути Российского государства на рыночную стал иным и характер жилищной политики: от практиковавшейся ранее *политики обеспечения жильем*, когда государство действительно несло ответственность за финансирование, строительство и распределение жилья, эксплуатацию жилищного фонда и владения им, наблюдается переход *к жилищной политике селективизма*.

Однако на сегодняшний день в стране не существует ни одного официального документа, определяющего государственную политику в жилищной сфере.

С принятием в 2005 г. Жилищного кодекса государство сосредотачивает свое внимание на решении проблем малоимущих групп населения: обеспечение жильем или оказание адресной финансовой помощи.

Основные положения современного Жилищного кодекса направлены на собственность и собственника. В нем содержится довольно много статей, посвященных найму, где речь идет в основном о найме социальном. Под социальным жильем в данном документе имеются в виду неприватизированные квартиры, которые могут быть переданы в собственность жителям до окончания срока приватизации в 2010 г. Вопросы найма регулирует и Гражданский кодекс РФ (см. приложение 3).

Важным и дискуссионным вопросом современной жилищной политики является вопрос **о роли современного жилища**, об изменении его функций в обществе. С древних времен дом обеспечивал укрытие от непогоды и внешних угроз. Хотя его основные функции мало менялись на протяжении веков, XXI в. добавил жилищу серьезные дополнительные функции.

Любой дом имеет множество характеристик, начиная от его расположения: близость к инфраструктуре, надежность и устойчивость. Кроме того, дом обеспечивает человеку место, «адрес», где человека можно найти; это его «база» для взаимодействия с другими людьми в микрорайоне, городе и т.д. Однако с тех пор, как мы вступили в «цифровую», «электронную» эру, сайты прекрасно служат той же цели. Дом и микрорайон отражают определенный статус, определенный имидж человека, который о нем печется.

Со времени индустриализации дом считают и центром «потребления», это место, где человек проводит много времени, в том числе досуг, и, конечно, дом — это место работы, в первую очередь большой неоплачиваемой работы, которую в основном делают женщины: чистка и стирка, шитье и вязание, приготовление еды и уход за детьми. Бумажная работа (счета и налоги) — это, как правило, забота мужчин.

Дом — это и место отдыха (по Марксу — воспроизводства рабочей силы): сон, еда, секс, родительские заботы, просмотр ТВ-передач и развлечения за компьютером, слушание радио и компакт-дисков, чаепития и пр. Это также место встречи (с соседями и иными посетителями), место, где отмечают дни рождения и куда могут приехать и заночевать гости. Это адрес, по которому вас можно застать, это почтовый ящик, дверной звонок, телефонный номер, а также — довольно часто — ваш веб-сайт и ваша парковка. С недавних пор то, что еще вчера ассоциировалось с местом, связывают с отдельным членом семьи. Например, мобильный телефон, ноутбук. Это означает, что дом перестал быть неким физическим узелком в сети контактов. Он превратился также в своего рода виртуальный пункт, где все больше и больше людей выполняют работу за деньги.

Элвин Тоффлер, один из крупнейших американских писателей и футурологов, известный своими работами о цифровой и информационной революциях, еще в 1981 г. писал о доме, как электронном коттедже для работы, которая ранее выполнялась только на фабриках или в офисах...¹ Он оказался прав. Дом действительно стал местом работы, особенно для творческих людей — журналистов и ученых, переводчиков и художников, консультантов и т.д. В Нидерландах более 80% начинаний в малом бизнесе происходит именно в домашних условиях. Фабрики и офисы (особенно) все еще существуют, но больше как место встреч с коллегами, чем полноценное место работы.

С появлением Интернета дом стал местом не только личных, но и виртуальных контактов. Конечно, он является «адресом» человека, а адрес — индикатором его социального положения.

Социальное неравенство находит отражение и в структуре жилищного фонда.

¹ См.: Тоффлер Э. Электронное жилище в кн.: Третья волна. М.: АСТ, 1999.

1.2. Современная структура жилищного фонда — «Tenure form»

Адекватный термин этого западного понятия в русском языке отсутствует, на практике он означает разные формы владения, распоряжения и управления жильем. Иначе говоря, речь идет о структуре жилищного фонда — соотношении различных его форм, таких, как кооперативные дома, дома смешанной собственности, арендное муниципальное или арендное частное жилье, частные односемейные дома. Структуры жилищного фонда в каждой стране имеют свои особенности. Однако с определенной долей обобщения можно показать некоторую типичную для современного общества структуру жилищного фонда: частное жилье составляет основную его часть в сельской местности и пригородных зонах; арендное жилье (как частное, так и муниципальное) все еще бóльшая часть жилищного фонда городов, хотя имеет тенденцию к сокращению, причем доля собственно муниципального (социального) жилого фонда медленно сокращается, составляя от 20 до 50% всего арендного жилья. Кооперативное жилье сосредоточено, в основном, в городах и пригородах.

Для нас важно положение человека относительно «Tenure form»: кто он — «домовладелец», владелец многоквартирного дома¹ или односемейного коттеджа, «владелец квартиры» или «квартиросъемщик» (частного, социального или муниципального жилья), «совладелец», «пайщик жилищного кооператива», захватчик чужой квартиры (сквоттер) или бездомный?

Если мы говорим о современном многоквартирном доме, то там еще могут жить «члены семьи собственника», а также «члены семьи нанимателя». Совсем недавно мой взрослый сын, живший тогда вместе со мной, вдруг спросил меня: «А я — кто? Я не собственник. В приватизации не участвовал, потому что в начале 1990-х мне было 10 лет. Может быть, я — квартиросъемщик и снимаю (должен был бы) у тебя квартиру?». Нет, конечно, сын не был квартиросъемщиком, он был «членом семьи собственника», и у него были свои права и обязанности, определяемые именно этим статусом. Как же мало на самом деле мы знаем об этих самых правах и обязанностях!

¹ Другое название домовладельцев — лэндлорды.

Жилье само является и «отражателем», и создателем социального статуса и социального неравенства.

Различные категории в этой структуре — ключевой показатель социально-экономического статуса. Согласно многочисленным исследованиям, граждане с более низкими доходами чаще сконцентрированы в арендном жилье, где практически не проживают люди с высокими доходами, или же последние арендуют дорогое жилье достаточно высокого качества.

Во всех странах происходят серьезные изменения в структуре жилищного фонда. В Великобритании и России прошла приватизация муниципальных квартир, и миллионы людей сменили статус муниципального «квартиросъемщика» на статус «собственника» квартиры, что повлекло за собой и резкую смену статуса социального. В связи с этим вопрос о «бедных собственниках», не способных содержать свои квартиры, постоянно обсуждается в Великобритании. Во многих других странах также наблюдается активная трансформация «*Tenure forms*», однако речь идет не только и не столько о «приватизации», сколько о передаче многоквартирных муниципальных домов другим домовладельцам — целиком. Возникают *новые комбинации прав и обязанностей* домовладельцев и жителей-пользователей жилья, развиваются новые системы распределения средств на содержание жилья между государством и домовладельцем, государством и владельцем квартиры. Государство стремится всячески сократить расходы, идущие на решение жилищных вопросов. Практически везде отмечается тенденция к большему вовлечению потребителей жилья в процесс его эксплуатации, увеличения расходов жителей на его содержание, сокращение участия как государства, так и муниципалитетов.

1.3. «Социальная жилищная лестница»

Анализ существующих отношений в жилищной сфере позволил автору разработать условную «социальную жилищную лестницу», которая одновременно является «*лестницей прав и свобод жителей*».

Такая условная социальная лестница состоит из «ступеней», которые поднимаются от «бездомности» к «владению жильем» (рис 1).



Рисунок 1. Социальная жилищная лестница



«Жилища» бездомных в центре Берлина. Сентябрь 2008 г.
Фото автора

Данная схема отражает взаимоотношения или соотношения прав собственника и пользователя жилья: широкие права собственника, минимальные права квартиросъемщика и их полное отсутствие у бездомного.

На самой низшей ступени стоят бездомные, не имеющие никаких отношений с недвижимостью, для которых крышей над головой являются пролеты мостов или вагоны метро, в лучшем случае ночлежки, приюты, дома ночного пребывания.

Сквоттер, самовольно вселившийся в пустующую частную квартиру, приобретает минимальное право на проживание в ней (пользоваться недвижимостью), начав оплачивать коммунальные платежи, но его могут выгнать оттуда в любой момент. Однако на социальной лестнице он занимает более высокую ступень, нежели бездомный.

Квартиросъемщик, выполняющий свои обязанности по отношению к домовладельцу, имеет право на проживание, а также ряд других вытекающих из этого прав: на безопасность, уединение и пр. Вместе с тем у него нет никаких прав относительно той недвижимости, которой он пользуется. Более того, по многим позициям он весьма зависим от своего наймодателя.

По сравнению с квартиросъемщиками несколько расширены права членов кооперативов, но они существенно уже по сравнению со следующей ступенькой, на которой стоят собственники квартир. Например, жители имеют право участвовать в принятии решений относительно всего кооперативного здания и его земельного участка, но продать квартиру без «разрешения» кооператива не всегда возможно: сначала потенциальный покупатель должен «вступить в кооператив», куда его принимают по решению собрания жильцов. Целый ряд ограничений может быть определен также в Уставе жилищного кооператива.

Однако и у собственников квартир есть существенные ограничения в правах, вытекающие из того, что живущие в одном многоквартирном доме зависят в известной мере от других жителей в использовании общего имущества и общего домового пространства. С этой точки зрения самые большие права у собственника односемейного дома, расположенного на принадлежащем ему участке земли.

Можно утверждать, что «подъем» по жилищной лестнице будет соответствовать и подъему по социальной лестнице, хотя это лишь общая тенденция, имеющая много исключений. Например, состоятельная семья, владеющая собственным домом в пригороде, на старости лет может решить сменить его на городскую арендную квартиру. Тем самым она снимает с себя все заботы об управлении недвижимостью. В Англии обедневшие собственники крошечных квартир и террасных домов сегодня не могут найти средств на содержание своей дряхлеющей собственности, что становится одной из серьезных проблем социальной и жилищной политики как на государственном, так и муниципальном уровне.

В конце 1960-х годов английские ученые П. Рекс и Р. Мур предложили свою концепцию «жилищного класса», которая объясняла структуру городского общества. Ими были выделены 7 основных жилищных классов¹:

- 1) владельцы особняков в желаемых районах города;
- 2) наниматели крупных домов, особняков в престижных районах города;
- 3) наниматели квартир в муниципальных домах;
- 4) наниматели ветхого муниципального жилья, ждущие его разрушения;
- 5) наниматели жилья у частных владельцев;
- 6) домовладельцы, взимающие плату за жильё;
- 7) жильцы в квартирах.

Эта достаточно близкая по смыслу, хотя и не совпадающая с авторской, концепция, косвенно подтверждает вывод о тесной связи социального положения жителей и их места на социальной жилищной лестнице, основанной на различных «Tenure forms».

Каждая из ступенек «социальной жилищной лестницы» также неоднородна. Например, квартиросъемщики могут снимать квартиры в «социальных», «муниципальных», «дотационных» домах, в домах, принадлежащих частным лицам и крупным банкам или церкви, домах элитных или ветхих. Во всех случаях материальное положение, права и обязанности разных групп квартиросъемщиков будут сильно различаться, но одно останется общим — квар-

¹ Rex J., Moore R. Race. Community and Conflict. Oxford University Press, 1967. Цит. по: Вагин В.В. Городская социология. М.: МОНФ, 2000. С. 74.

тирисьемщики лишь пользователи, а не собственники квартир или домов, которые они снимают и в которых живут.

В любом случае в современном мире именно квартирисьемщики занимают важное место на социальной жилищной лестнице, и именно к ним относят себя миллионы людей во всех странах мира.

1.4. Собственность и наем

Остается справедливым утверждение, что бóльшая часть жилья распределяется в обществе через рыночные механизмы. Складывается ситуация, когда размер, качество и расположение жилища, которое потребитель может получить, зависят от его способности платить. Вопрос цены и доступности остается центральным с точки зрения жилищной проблемы. Однако есть еще один важнейший элемент — собственность в жилищной сфере! Ситуация выглядит следующим образом: когда существует серьезная нехватка жилых площадей, когда число претендентов на жилье превышает число имеющихся жилищ (как, например, в Великобритании до 1960-х годов, да и во многих других странах, в том числе и в СССР), вопросы *владения недвижимостью* становятся менее значимыми. На первый план везде выходят вопросы найма жилья. Лишь при улучшении ситуации потребители (жители-квартирисьемщики) становятся все более озабочены тем, кто, собственно, владеет их домом. Таким образом, собственность (владение жильем) является жилищной проблемой второй очереди, возникая только тогда, когда удовлетворены основные потребности (в данном случае в жилище). И, наоборот, при возникновении кризисных ситуаций обостряется внимание именно к найму жилья. Об этом, в частности, пишут в своей монографии известные английские ученые П. Малпасс и А. Мурье¹.

Жилищные отношения на протяжении капиталистической жилищной истории строились вокруг арендного жилья, которое было основной доступной формой обеспечения жильем бóльшей части городских жителей — промышленных рабочих.

¹ *Malpass P., Murie A. Housing policy and Practice. L.: Macmillan Press Ltd, 1999. P. 3–6.*

С другой стороны, частную собственность расценивали не просто как «лучшие жилищные условия» или «показатель статуса», но и как определенную гарантию «благонадежности», «стабильности», «политической устойчивости». Так, в Великобритании попытки укрепления института частной собственности, например поддержка в 1920-е годы кампании за право квартиросъемщиков выкупить принадлежащие муниципалитетам квартиры и односемейные дома, в которых они жили, расценивались как «страх большевизма»¹. Такая кампания начала разворачиваться в Бирмингеме, где в 1922 г. городской совет объявил о своей готовности помочь квартиросъемщикам выкупить дома, в которых они живут. В 1925 г. была опубликована брошюра «Как самому быть домовладельцем», а к 1929 г. Бирмингемский муниципальный банк выдал ссуды на 1 млн фунтов стерлингов на выкуп 3314 квартиросъемщиками своих домов².

В 1922 г. в Лидсе консерваторы стали осуществлять свою муниципальную жилищно-строительную программу, которая была направлена на поддержку частной собственности путем выкупа квартиросъемщиками своего жилья. Газета *Yorkshire Post* определяла политическую ценность владения небольшой собственностью как наилучшую и самую надежную защиту от влияния социализма. Кроме того, именно собственники жилья расценивались как основной электорат консерваторов.

В первой половине XX в. жилищный фонд Европы характеризовался высокой долей арендного жилья, в первую очередь многоквартирных доходных домов. Первые десятилетия после Второй мировой войны, в жестком соответствии с теориями П. Малпасса и А. Мурье, именно арендное жилье помогло обеспечить крышу над головой миллионам людей во всех странах мира. В тот же период, как уже отмечалось, появилось и социальное жилье для маломужских групп населения.

Во второй половине XX в., по мнению заведующего кафедрой экономики города ГУ ВШЭ А.С. Пузанова, мировые тенденции развития арендного сектора характеризовались следующими чертами³:

¹ *Dresser M.* Housing policy in Bristol, 1919—1930. Bristol, 1984. P. 199.

² *Chinn C.* Homes for people. 100 years of Council Housing in Birmingham. Birmingham, 1991. P. 45.

³ *Пузанов А.С.* Жилищная экономика и жилищная политика: курс лекций // www.hse.ru.

- сокращением доли арендного жилья во многих странах мира;
- более медленным ростом размеров арендной платы, по сравнению со стоимостью нового жилья (первичный рынок);
- нарастанием «депрофессионализации»: увеличением сдачи жилья внаем физическими лицами — индивидуальными собственниками жилья и даже нанимателями (в СССР и других странах соцлагеря);
- развитием специального правового регулирования арендных отношений.

Глава 2

Квартиросъемщики — кто они? сколько их?

2.1. Кто они такие, квартиросъемщики?

Прежде всего необходимо разобраться, кто такие наниматели (квартиросъемщики) и арендаторы, кто такие «домовладельцы» — наймодатели.

Воспользуемся простой формулировкой, данной известным польским экспертом Евой Бончак-Кухарчик. Она определяет «нанимателей» как «людей, которые легально, на законных основаниях, проживают в помещениях других людей»¹. Традиционно речь ведется о квартирах или комнатах, однако в действительности, как справедливо отмечает эксперт, следует говорить о чужом жилом помещении, поскольку снимать можно и «угол», и комнату, и квартиру, и часть односемейного дома (как в Канаде или Исландии), и небольшой дом (что часто бывает в США), и роскошный особняк!

Очень часто глаголы «нанимать» и «арендовать» используются как синонимы, но нанимать (снимать) квартиру/комнату могут только граждане, а арендовать — только юридические лица (организации)². Мы же в обиходе пользуемся терминами «арендная

¹ Бончак-Кухарчик Е. Под одной крышей. Варшава, 2007. С. 15.

² Согласно ст. 671 Гражданского кодекса РФ, по договору найма одна сторона — собственник жилого помещения (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение в пользование для проживания в нем. В соответствии с п. 2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ, собственник жилого помещения вправе предоставить принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма или на ином законном основании. А также юридическому лицу на основании договора аренды.

Научное издание

Шомина Елена Сергеевна

Квартироръемщики — наше «жилищное меньшинство»:
российский и зарубежный опыт развития арендного жилья

Зав. редакцией *Е.А. Бережнова*
Редактор *Г.В. Кораблева*
Художественный редактор *А.М. Павлов*
Компьютерная верстка *Н.Н. Буракова*
Корректор *Г.В. Кораблева*

Подписано в печать 30.12.2009. Формат 60×88 1/16
Гарнитура NewtonС. Усл. печ. л. 22,80. Уч.-изд. л. 19,85
Тираж 1000 экз. Изд. № 1049

Государственный университет — Высшая школа экономики
125319, Москва, Кочновский проезд, д. 3
Тел./факс: (495) 772-95-71

ISBN 978-5-7598-0696-7



9 785759 806967