

ЖИЛИЩНЫЙ РАЗДАТОК КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ РЫНКА И ДЕМОКРАТИИ

РАЗДАТОК КАК КОМПЕНСАТОРНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ ЗАПАДА¹

Рынок и раздаток – это две базовые модели развития человечества, не существующие одна без другой и взаимодействующие по принципу «доминантность – компенсаторность». На макро-уровне, модель рынка – это отношения купли-продажи, частная собственность и прибыль как сигнальный институт. Модель раздатка включает отношения сдач-раздач, общественно-служебную собственность и административные жалобы в виде обратной связи. Если рынок обеспечивает хозяйственной системе динамизм и инновационность, то раздаток – стабильность и защищенность. Экономике разных стран развивались либо на доминанте рынка, либо на доминанте раздатка. [Бессонова О. Раздаточная экономика России: Эволюция через трансформации. – М., РОССПЭН, 2006].

Новая парадигма по-иному видит связь «рынка и демократии»: демократия со всеобщим избирательным правом появилась именно в результате синтеза рыночных и раздаточных институтов. «Институт гражданства в западных странах зародился в XVIII в., однако, в то время ограничивался правами, обеспечивающими защиту граждан от произвола государственной власти. В следующем столетии, когда доступ к избирательному праву был расширен, эти гражданские права послужили основой для обретения политических прав. Это в свою очередь, способствовало развитию в XX веке социальных прав, когда граждане начали использовать избирательное право для защиты от стихии рыночных сил путем

более интенсивного государственного регулирования» [Блок Ф. Роли государства в хозяйстве// Экономическая социология, 2004, Т.5, № 2, с.43].

ТЕОРИЯ РАЗДАТОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ - НОВОЕ ОБЪЯСНЕНИЕ СОВРЕМЕННОЙ «РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ» ЗАПАДА

Экономическая эволюция Запада – это циклическое развитие рыночных институтов, которые на каждом цикле принимали формы, соответствующие конкретно-историческому этапу и с разным уровнем госрегулирования. [Бессонова О.Э. Образ будущего России и код цивилизационного развития. - Новосибирск. 2007.] Траектория развития рыночных институтов Запада представлена на Рис. 1.

Между тремя циклами в Европе, как и в России, пролегли трансформационные фазы. В них роль государства снижалась до минимума. Если в первые две фазы это происходило под влия-

экономики (XIX - начало XX вв.) – это период саморегулирующегося рынка, который возник в ходе промышленной революции для ее осуществления. В 1930-е гг. экономику охватил системный кризис, выбраться из которого помогло государственное регулирование экономики.

СОЦИАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВО И СРЕДНИЙ КЛАСС

Как известно, в рыночной экономике население делится на богатое меньшинство и бедное большинство. В классической рыночной экономике средний класс – это незначительные группы мелких торговцев и буржуа. В таких условиях основы для всеобщего избирательного права нет, поскольку нет гарантии стабильности, в которой заинтересован любой политический режим.

Под угрозой распространившегося марксистского учения и революционных настроений замены капитализма социализмом, в начале XX в. возникла идея целенаправленного формирования «среднего класса», который составил бы большинство и поддержал состоятельное меньшинство в условиях отмены имущественного ценза. Выход был найден в достраивании рыночных отношений раздаточными. Концепция социального государства оформила этот синтез

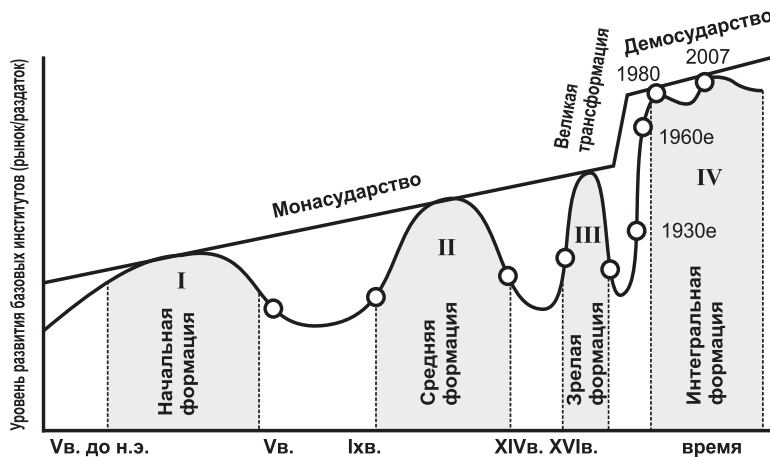


Рис. 1. Траектория развития рыночных институтов Запада

Примечание: демосударство – это государство со всеобщим избирательным правом, а монархическое – это наследуемая власть и имущественные цензы на выборах.

идеологически. В итоге, к 1960-м гг. на Западе была построена экономическая система, опирающаяся на интеграцию базовых рыночных институтов и компенсаторных раздаточных механизмов в форме

¹ Запад в данном исследовании – это страны Западной Европы, США, Канада, цивилизационный путь которых институционально схож.

ирокомасштабных социальных программ, общественных секторов, бюджетной поддержки низкорентабельных отраслей, государственных инвестиций в инфраструктуру и инновационные технологии. Но главное – собственников ограничили в правах на неэффективное управление принадлежащими им предприятиями.

Раздаточные отношения в западной рыночной экономике – это и пенсионная система, и пособия по безработице, система социальной защиты, а также государственная поддержка малого и среднего бизнеса. Все это «раздачи» для большинства населения в разных видах и формах, как пассивных – посредством пособий и соцзащиты, так и активных – через субсидии малому и среднему бизнесу. Но главное – это государственные жилищные программы, которые для большинства населения изменили стратегию от частного найма к собственному жилью.

В жилищной политике западными экспертами выделяются следующие функции социального государства:

- регулирование стандартов строящихся домов и разрешение
- на эксплуатацию уже построенных;
- контроль над квартирной платой в частном секторе и гарантия определенного срока для малоимущих;
- строительство, владение и управление муниципальным жилым фондом;
- субсидирование расходов квартиросъемщиков в государственном, частном секторе и домах жилищных ассоциаций;
- субсидирование улучшения жилищных условий, льготы при приобретении жилья через налоговую систему.

Таким образом, посредством раздаточных отношений значительная доля населения получила от государства либо пособия, либо собственность на недвижимость через дешевую ипотеку, либо свой мелкий бизнес.

РОЛЬ ЖИЛИЩНОГО РАЗДАТКА В ПЕРЕВОДЕ РЫНКА И ДЕМОКРАТИИ НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ

Решающую роль в переходе рыночной системы и демократических институтов Запада на качественно новый уровень в связи с отменой имущественных цензов сыграл именно жилищный раздаток. Рыночные жилищные модели в XX в. приобрели смешанный «рыночно-раздаточный» характер: стали активно использоваться раздаточные механизмы – общественный сектор, жилищные пособия, дотации жилищному строительству и субсидирование квартир-

ной платы, формирование ипотечных госкорпораций.

Каждая **европейская страна** выработала свой механизм сочетания рынка и раздатка в жилищной сфере. Общей закономерностью является тот факт, что на рубеже 1960-70-х гг. первый синтез рынка и раздатка привел к кризисным явлениям, и это побудило западные страны провести реформы для обеспечения адресного характера помощи в решении жилищных проблем, а не обезличенной раздачи через финансирование жилищных отраслей из бюджетных средств.

В английской жилищной модели около 30% жилищного фонда были организованы как раздача жилья по очередям для низко доходных социальных групп. Наличие проблем в содержании бесплатного жилья привело английское правительство, как и российское, к решению о приватизации. Лучшее муниципальное жилье там было выкуплено наиболее состоятельными квартиросъемщиками. После чего процесс остановился, хотя была приватизирована лишь четверть жилого фонда. В итоге и в Англии, и в России создалась ситуация смешения государственной и частной собственности квартир в одних и тех же домах.

В такой ситуации следующий шаг английского правительства – переход к коллективной приватизации, являющейся аналогом создания товариществ собственников жилья в России. Дальнейшие процессы разворачивались одинаково – большинство съемщиков муниципального жилья, хотя и недовольны были коммунальными услугами, но не хотели, ни объединяться, ни заказывать услуги по рыночным ценам у частных компаний. В итоге – муниципальный жилищный сектор сохранился как в Англии, так и в России, но поставлена задача его внутреннего реформирования.

В США в жилищном секторе в 1930-е гг. были найдены механизмы сочетания ресурсов государства и рынка в форме удешевленной ипотеки через государственные жилищные облигации. В 1970-е гг. эта система была сильно реформирована с точки зрения ее развития, но не отменена. Мировой финансовый кризис 2008г. начался в жилищном секторе США и привел к пониманию опасности бесконтрольных схем распределения государственных средств через частные каналы. Но при этом сам вектор развития жилищной системы в направлении поиска качественного синтеза ресурсов госу-

дарства и рынка уже не ставится под сомнение.

ВЫВОДЫ

В длительных дискуссиях сторонников «государственного вмешательства» с чистыми рыночниками-монетаристами долго умалчивалось, что «раздачи» среднему классу осуществляются для «сдач» через голосование за представителей богатого меньшинства. В результате западное общество с середины XX в. существует в институциональной ловушке – монетаристский подход требует сокращения госрасходов для повышения эффективности экономики, а равноправная демократия со всеобщим избирательным правом может быть выстроена только при наличии огромных государственных программ.

О том, что рыночная система кардинально поменялась к середине XX в. констатируют многие западные экономисты. И на современном этапе «социальное государство на Западе не может непосредственно вести полемику с “не-социальным”, а вынуждено делать это в отношении самого себя. Его современный кризис представляется не как проблема “быть, или не быть”, а как необходимость реформирования, модификации и усовершенствования» [Лоу Л. Кризис на рынке субстандартных ипотечных кредитов лежит на совести государства <http://www.inliberty.ru/comment/494/> - 02.10.2008].

Для России важно осознать, что современная западная модель – это не чисто рыночная экономика, а сочетание раздаточных и рыночных институтов. Жилищный раздаток является необходимой частью жилищной системы любой рыночной страны. За полвека существования раздаточных секторов в рамках рыночной экономики их принципы и формы значительно менялись внутри каждого государства. Находились новые, более совершенные, отменялись неподходящие и проблемные, а некоторые схемы копировались у советской модели. Сейчас жилищный раздаток в новых формах необходим для успешной модернизации России, также как в советское время он способствовал ускоренной индустриализации.

*Бессонова О.Э. д.с.н.,
ведущий научный сотрудник
ИЭОПП СО РАН*

НОВАЯ ЖИЛИЩНАЯ МОДЕЛЬ – СТАВКА НА МНОГОСЕКТОРНОСТЬ

Изменение жилищной политики внешне выглядит как антикризисный, а потому и временный, сюжет. Большинство экспертов ожидают возврата к прежним схемам финансирования и формам реализации жилья после окончания кризиса. Но этого не будет. В России идет объективно необходимый поворот от чисто рыночной жилищной модели к формированию новой, основанной на активной роли государства, уверена ведущий научный сотрудник ИЭОПП СОРАН д.с.н. Ольга Бессонова [http://razdatok.narod.ru]

Изменение жилищной политики внешне выглядит как антикризисный, а потому и временный, сюжет. Большинство экспертов ожидают возврата к прежним схемам финансирования и формам реализации жилья после окончания кризиса. Но этого не будет. В России идет объективно необходимый поворот от чисто рыночной жилищной модели к формированию новой, основанной на активной роли государства, уверена ведущий научный сотрудник ИЭОПП СОРАН д.с.н. Ольга Бессонова [http://razdatok.narod.ru]

ЖИЛИЩНЫЙ КВАЗИРЫНОК ПОСТСОВЕТСКОГО ПЕРИОДА

Фактически в 1990-2000е гг. жилищная модель была квазирыночной и направленной на удовлетворение запросов новой элиты. Квазирынок отличается от классического рынка тем, что он не создает ничего нового, а ис-

пользует механизмы купли-продажи для присвоения уже созданных производственных систем и жилья. Если рынок движим интересами предпринимателей и потребителей, то квазирынок обслуживает интересы только властных структур через механизм предпринимательства.

К 2002 гг. спрос самого верхнего слоя платежеспособного населения насытился. И с помощью государственных мер по развитию ипотеки был подключен «верхний средний» слой. Однако и этот доходный сектор к началу кризиса был близок к исчерпанию. Так квазирыночная жилищная модель наткнулась на непреодолимые препятствия неплатежеспособности со стороны «базового» слоя населения, который, по приблизительным оценкам, составляет около 50% численности занятых – это практически все работающие в бюджетной сфере, исключая

слой управленцев верхнего и среднего уровня. Одновременно жилищный сектор столкнулся с ограничениями по коммунальной и социально-бытовой инфраструктуре.

МНОГОСЕКТОРНАЯ ЖИЛИЩНАЯ МОДЕЛЬ

Альтернатив госрегулированию жилищного рынка и господдержке малообеспеченных групп населения в настоящее время не существует. Квазирынок свои возможности исчерпал. Главная задача новой жилищной стратегии – создание многосекторной жилищной модели на основе разнообразных организационных форм.

Бюджетные ресурсы следует сконцентрировать на создании жилищных секторов определенного типа застройки и стимулировании строительства того типа жилья, который будет востребован в качестве нового стандарта

для основной массы населения.

Международная практика показывает, что для устойчивого развития жилищной модели необходимы как рыночный, так и государственный

включением госконтрактов. Госзаказ сформирует запрос на стандарт качества и объем жилищного строительства через конкурс среди подрядчиков. С победителями конкурса будет за-

инной территории или отрасли.

В период выплаты жилье находится в условном владении и не является частной собственностью ее владельца. По завершении выплат – переходит в

Государственный и рыночный сектора жилищной модели

Признаки	Государство	Рынок
Управленческий механизм	Госзаказ на основе потребностей в кадрах	Частный заказ на основе платежеспособности
Базовые отношения	Госконтракт с фиксированными ценами	Частный контракт по договорным ценам
Формы обеспечения	Гос-ипотека по схемам госцен и рассрочек	Частная ипотека по рыночным схемам

Таблица 1.

сектор. И именно массовое жилищное строительство на базе многосекторной жилищной модели с разными формами доступности создаст благоприятные условия для эффективного развития экономики.

Многосекторная модель включает:

- частный сектор, сформированный через частное строительство, покупку, в т.ч. по ипотеке с рыночным процентом, а также через приватизацию и наследование;
- муниципальный сектор социального жилья на бесплатной или частично платной основе для очередников, определенных законодательством РФ групп населения (с использованием механизмов «социальной ипотеки»), включающий также жилье социального найма;
- государственный сектор на платной основе, с льготным процентом и длительной рассрочкой на 15-20 лет по регулируемым ценам («государственная ипотека»), а также на основе бесприбыльной аренды с правом выкупа по фиксированным ценам;
- сектор корпоративного (нового ведомственного) жилья для служебного пользования и на платной основе по рыночным ценам. Заказчиком этого фонда будут выступать предприятия и организации всех форм собственности.

ГОССЕКТОР В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ГОСЗАКАЗ, ГОСКОНТРАКТ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИПОТЕКА

Неотъемлемыми элементами новой модели станут госзаказ на строительство определенного типа жилья с за-

ключается контракт, где зафиксируют себестоимость и норматив рентабельности. Тем самым будет оказано существенное влияние на формирование предложения определенного типа застройки и определенной цены за кв. м. (табл. 1).

Возможно, что сторонникам «чистого» рынка это предложение покажется возвращением назад. Однако речь идет не об отказе от рыночных механизмов, а об их сосуществовании с государственными формами обеспечения жилья. Радикально изменить ситуацию можно только возобновив массовое строительство государственного жилья, распределяемого на арендных условиях между нуждающимися двух типов: социально незащищенными и госслужащими. Причем в госсекторе следует практиковать платные формы предоставления жилья, предусматривающие его постепенный выкуп (рассрочка до 20 лет по государственным ценам без процента и без первоначального взноса).

Специфика государственного жилищного сектора – в его целевом характере, т.е. в этом секторе оно только для лиц, работающих на государство в разных сферах (социальной, бюджетной, военной и т. д.). Для этих групп населения необходим механизм государственной ипотеки — покупки квартиры в рассрочку на условиях, которые будут определены государством.

Государственная ипотека за счет существенного снижения процента, низкого объема первоначального взноса, удлинения периода погашения кредитов сможет повлиять на формирование кадрового потенциала той или

собственность. Работник сразу, а не после 10 лет ожидания в очереди, сможет получить жилье в ипотеку от предприятия под низкий процент (в случае социальной ипотеки) или без процента (в случае служебной ипотеки) при обязательстве работать в течение определенного периода времени. Эти условия фиксируются как в ипотечном контракте, так и в трудовом договоре.

В случае рождения детей государство погашает задолженность работника в определенных пропорциях (например, в рамках программы для молодых семей).

Если нанятый работник уже располагает приличным «ипотечным» жильем, высока вероятность регулярного прибавления семейства, стимулируемого не только жилищными условиями, но и бонусами демографической программы. Если же работник решил разорвать отношения с предприятием раньше оговоренного срока, то остаток суммы по ипотеке ему придется выплачивать по рыночной стоимости квадратного метра и по коммерческой процентной ставке, что должно быть зафиксировано в трудовом договоре в момент его заключения. [Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. - 2010. - № 2. - С. 203-222.]

ТЕОРИЯ РАЗДАТОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ - ОСНОВА ЖИЛИЩНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Теория раздаточной экономики, в которой дана версия хозяйственного развития России на базе механизмов сдач-раздач, выступает и методологией жилищных исследований. [Раздаточная экономика России: эво-



люция через трансформации. - М.: РОССПЭН, 2006. - 144 с.]

Циклическая динамика развития России сопровождается сменой длительных раздаточных периодов и кратких квазирыночных фаз, в которых осуществляется обновление форм базовых институтов – сдач-раздач, жалоб, общественно-служебной собственности. Новый цикл хозяйственной эволюции России, который начался в XXI веке, будет основан на синтезе доминирующего раздатка и компенсаторного рынка.

Жилищная модель всегда являлась органической частью раздаточной экономики России. Советская ее форма не была искусственным элементом плановой системы, а стала результатом длительной эволюции раздаточных институтов. Она воплотила все исторические формы секторов и механизмов жилищного обеспечения для осуществления процесса службы в России. Организация распределения построенных государством квартир осуществлялась как бесплатная раздача в порядке очереди по месту работы. [Жилье: рынок и раздача / Отв. ред. Т.И. Заславская ; ИЭОПП СО РАН. - Новосибирск : Наука. Сиб. отд-е, 1993. - 159 с.]

Советская жилищная модель раздаточного типа стала решающим фактором ускоренной индустриализации XX века, а обновленный жилищный

раздаток с рыночным сегментом в 30-40% является необходимым условием быстрой и эффективной модернизации XXI века.

В наблюдаемых преобразованиях жилищного сектора проявляется общая логика трансформационных процессов раздаточной экономики России. Сначала заимствуются институты и механизмы рынка из практики западных стран, однако по мере внедрения происходит их существенное переобразование в соответствии с природой российской экономики. Весь объем институциональных изменений приводит к системному эффекту – задумывался переход от раздаточной экономики советского типа к рыночной модели, а на самом деле происходит обновление базового ядра раздаточной экономики, с окончательным оформлением модели либерального раздатка в недалеком будущем.

В экономике либерального раздатка:

- вертикально-интегрированные структуры сменяют отраслевые комплексы с иерархическим подчинением;
- государственный контракт заменит директивные распоряжения;
- госзаказ и конкурсная основа распределения ресурсов придет на смену отраслевого натурального «фондирования»;
- бюджетный хозрасчет отменит жесткую регламентацию статей затрат;

- оплата результативности труда в отраслевом разрезе заменит выплаты на основе общероссийского штатного расписания;
- жилищная модель будет сочетать механизмы частной и государственной (социальной) ипотеки, вновь разовьются сектора служебного и социального жилья с новыми правилами предоставления.

Результаты трансформации жилищной модели будут определяться ее раздаточным «генетическим кодом» в большей степени, чем это ожидается. Уже во многих регионах страны формируются агентства по госзаказу на жилье эконом-класса, Федеральный Фонд содействия жилищному строительству начал разработку проектов типового жилья, подлежащих финансированию из бюджета, широко распространяется социальная ипотека для учителей и врачей. Например, в Кемеровской области 3 тыс. молодых семей получили государственное жилье с правом выкупа в рассрочку на 20 лет – без первоначального взноса и с беспроцентной рассрочкой по выкупу. В законы вносятся нормы о бесплатном предоставлении жилья ветеранам, военнослужащим, полицейским, многодетным семьям, инвалидам и т.д. И это только начало формирования обновленной модели жилищного раздатка, без которой российское общество обречено на вымирание.