

## Содержание

<b>Введение</b> .....	5
<b>1. Рыночные преобразования жилищного раздатка</b> .....	7
1.1. Раздаточная жилищная модель и приватизация .....	8
Финансовый механизм бесплатного жилья .....	10
Ведомственный и территориальный секторы .....	14
Кризис раздаточной жилищной модели .....	16
Платная и бесплатная приватизация .....	20
1.2. Строительство жилья: от раздатка к квазирынку .....	24
Формирование жилищного раздатка в период индустриализации .....	24
Жилищно-строительная кооперация и индивидуальное строительство .....	27
Жилищный квазирынок как результат реформ 1990-х гг. ....	31
1.3. ЖКХ: тупик рыночного развития .....	36
Жилищно-коммунальное хозяйство как отрасль раздаточной экономики .....	37
Перераспределительный механизм .....	43
Рыночные воздействия на советское ЖКХ .....	46
Тупики реформы ЖКХ и необходимость коррекции .....	49
1.4. Квартирная плата как налогообразный сбор .....	52
<b>2. Раздаток в жилищных моделях Запада</b> .....	59
2.1. Английская модель общественного жилищного сектора .....	62

2.2. Европейская модель жилищных пособий .....	70
2.3. Американская модель квазичастной жилищной ипотеки .....	75
2.4. Роль жилищного раздатка в развитии рынка и демократии Запада .....	80
<b>3. Жилищный раздаток для модернизации России .....</b>	<b>90</b>
3.1. Модернизация XXI в.: синтез рынка и раздатка .....	90
3.2. Три цикла – три модернизации России .....	95
Институт общественно-служебной собственности .....	96
Институт раздач .....	97
Институт сдач .....	100
Институт административных жалоб .....	101
Компенсаторный институт .....	103
Циклические изменения форм институтов раздатка .....	105
3.3. Логика трансформаций жилищного раздатка .....	110
3.4. Жилищная модель будущего .....	124
<b>Заключение .....</b>	<b>134</b>
<b>Список источников .....</b>	<b>138</b>

## Введение

Рыночно-раздаточная методология позволила вскрыть общие закономерности развития жилищных отношений в разные фазы институциональных циклов России. В структурированные фазы доминирует раздаточная жилищная модель, а в трансформационные фазы формируется жилищный квазирынок уже на протяжении трех институциональных циклов<sup>1</sup>. В период своего развития каждая из моделей приводит к значительным результатам, но затем попадает в кризис. Выход из кризиса осуществляется за счет взаимной замены жилищных моделей.

Жилищные реформы 1990-х гг. в книге рассматриваются не как построение чистого жилищного рынка в абстрактной форме, а как трансформация попавшей в кризис советской жилищной модели рыночными методами.

Возникающие в этом процессе «институциональные ловушки» и в сфере жилищного строительства, и в жилищно-коммунальном хозяйстве, и в правах собственности на жилье усилили дефекты советской жилищной модели. Выход из этого институционального тупика и жилищного кризиса еще не найден, поэтому сделаны предложения о необходимости формирования новой жилищной модели. Для ее разработки был привлечен опыт синтеза рыночных и раздаточных институтов в жилищных моделях США, Европы и отдельно Великобритании.

Процессы жилищных трансформаций 1990-х гг. были спонтанными в гораздо большей мере, чем это кажется на пер-

---

<sup>1</sup> Подробнее об институциональных циклах развития России см.: *Бессонова О. Э.* Раздаточная экономика России: эволюция через трансформации. М.: РОССПЭН, 2006.

вый взгляд. Они определялись вызовами изменяющейся среды и устойчивыми институтами раздаточного ядра российской цивилизации в большей степени, чем намерениями идеологов трансформаций. Хотя формы и механизмы менялись спонтанно, но это происходило в ритме тех фаз, которые проходила раздаточная экономика России в «советском» цикле своего развития.

Формы советской жилищной модели, зародившиеся в 1918–1923 гг., приобрели законченный вид в ответ на вызовы индустриализации 1930-х гг. и послевоенного восстановления 1950-х гг. После реформы на стабилизационной фазе в 1957–1963 гг. советская жилищная модель приобрела окончательную форму как нетоварная, многосекторная, с бесплатной раздачей по очередям и низкой квартирной платой.

Проблемы, которые привели в конце 1980-х гг. к кризису, были следствием совпадения циклических трудностей самой советской жилищной модели и институтов всей раздаточной экономики России. Понять, как сформировался кризис конца XX в. и какие механизмы, отработанные за прошедшие десятилетия, сохранятся, а какие неизбежно уйдут в текущей трансформации, позволил институциональный анализ преобразований форм раздаточных жилищных моделей на протяжении всей истории России.

## Заключение

Историко-институциональный анализ, приведенный в этой книге, показал, что советская жилищная модель являлась не искусственным элементом плановой системы, а результатом длительной исторической эволюции раздаточной экономики России. Раздаточная жилищная модель являлась органической частью раздаточной экономической системы, проходя этапы своего развития на базе общинного раздатка, поместного и административного раздатка советского периода. Базовыми секторами были ведомственное жилье при заводах для рабочих и других категорий работающих, общинно-колхозный сектор для крестьян, элитный сектор для чиновников и купечества, интеллигенции. Поместное право — раздача жилья под условие службы, выработанное в XV–XVI вв. в дальнейшем лишь совершенствовалось и использовалось для проведения советской модернизации.

В рамках цикла изменение формы собственности на жилье происходило в соответствии со следующей закономерностью: поместье — служебная вотчина — государственная вотчина — частная вотчина. Поместное право — это раздача жилья под условие службы без прав наследования, продажи. Служебная вотчина — это поместье с правом наследования по правилам, установленным государством. Государственная вотчина не предполагала обязательной службы, могла быть обменяна, продана, заложена и наследована с разрешения государственных органов. Частная вотчина — это приватизированная государственная вотчина. Такая логика изменения формы собственности имела место уже три раза.

Современный период трансформации жилищной модели полностью повторяет внутреннюю логику аналогичных фаз. Сначала формируется квазичастная собственность на жилье в результате бесплатной приватизации жилого фонда, по-

строенного на предыдущем этапе, затем развивается частное строительство и домовладение. В конце трансформационного периода квазирынок попадает в системный кризис из-за отсутствия долгосрочных кредитов у частных финансовых организаций, отсутствия денег у населения для строительства, покупки, аренды частного жилья, а также ремонта и содержания уже построенного жилья. Однако для новой модернизации (индустриализации) требуется рабочая сила, которая обеспечивается раздаточной схемой, поэтому рыночные методы заменяются жилищным раздатком.

Открыта современная стадия эволюции жилищных систем — синтез рынка и раздатка. После Второй мировой войны в XX в. жилищный рынок на Западе активно использует раздаточные механизмы (общественный сектор, жилищные пособия, дотирование жилищного строительства и субсидирование квартирной платы, формирование ипотечных госкорпораций для уменьшения первоначального взноса, уменьшения процентной ставки). Выделены три формы синтеза рынка и раздатка: английская модель общественного сектора, американская ипотечная система, европейская модель адресных жилищных пособий. Сделано фундаментальное заключение о первоочередной роли жилищного раздатка в переходе демократических институтов Запада на качественно новый эволюционный уровень развития.

Сделан прогноз о развитии современной российской жилищной модели, предсказан закономерный и неизбежный переход от квазирыночных форм к новым раздаточным формам государственного сектора, обеспечивающего работающее население жильем на принципах раздачи под условие службы. При этом должен сохраниться рыночный жилищный сектор. Новые формы раздачи могут быть как платными (государственная и социальная ипотеки), так и бесплатными (служебное и социальное жилье).



\* \* \*

Согласно рыночно-раздаточной парадигме, в процессе исторической эволюции сформировались базовые институты хозяйственного развития двух типов — рыночные и раздаточные. Они имеют объективную природу и равноценны для хозяйственной системы мировой цивилизации. Поэтому в мире сосуществуют раздаточные и рыночные системы одновременно, причем на разных стадиях своего развития. В то же время внутри каждой хозяйственной системы отдельной страны рыночные и раздаточные институты также взаимодействуют друг с другом по принципу «доминантность–компенсаторность». Траектория институционального развития каждой цивилизации циклична, и эта цикличность во многом связана с поиском оптимального соотношения рыночных и раздаточных институтов как внутри отдельных хозяйственных систем, так и в мировой системе в целом.

Разрушение раздаточной системы советского типа было связано с тотальностью отношений раздатка и компенсаторной ролью рыночных отношений исключительно в теневых формах. Однако попытка просто заменить их на рыночные институты окончательно деформировала хозяйственную систему России, не придав ей институциональной сбалансированности. Переход социалистических — раздаточных стран на рыночные рельсы также нарушил старый баланс рыночных и раздаточных отношений в мире. Сначала рыночная система при распространении своего гегемонизма получила мощный импульс расширения и развития, но, не имея должных ограничителей в виде адекватного государственного контроля, породила мировой институциональный и финансовый кризис.

Итогом выхода из кризиса станет новый баланс раздаточных и рыночных институтов, при этом в странах с исторически сложившимся раздаточным типом отношений возникнет

система «либерального раздатка», в которой будет найдено оптимальное соотношение рыночных и раздаточных институтов. При этом раздаточные отношения будут модифицированы в современные и эффективные формы. И соответственно наоборот: рыночные экономики сохранят свою базовую природу, но также претерпят существенные изменения. Результатом станут новые институциональные формы современной рыночной системы с активным использованием раздаточных инструментов государственной политики.