

## РАЗМЫШЛЕНИЯ НАД КНИГОЙ

О. Бессонова

### **Жилищный вопрос в России: какая модель выведет из кризиса?**

(*О книгах: Harris S. E. «Communism on Tomorrow Street: Mass Housing and Everyday Life after Stalin»  
и Zavisca J. R. «Housing the New Russia»*)

В статье на основе теории раздаточной экономики дается ответ на вопрос, почему после 20 лет рыночных преобразований вновь реализуются принципы обновленного раздатка в новых жилищных программах. С. Харрис прослеживает корни жилищной политики «оттепели», исследуя обеспечение жильем на всех фазах советского цикла, и акцентирует внимание на массовом переселении горожан в хрущевки. Дж. Зависка изучает проблемы жилищной трансформации в постсоветский период, проявляющиеся в форме «собственности без рынка». Рассмотренные вместе монографии дают представление о свойствах двух типовых жилищных моделей в ретроспективе раздаточной экономики России.

*Ключевые слова:* жилищная модель, раздаточная экономика, жилищный раздаток, квазирынок, ипотека.

*JEL:* R31, B52, P25.

В течение 20 лет в России проходило преобразование жилищной модели раздаточного типа в рыночную, но современный курс жилищной политики вновь ориентирован на расширение строительства служебного и социального жилья, а также на массовое внедрение государственной (льготной) ипотеки. Результаты трансформации советской жилищной модели определяются ее *раздаточной природой* в большей степени, чем это ожидали реформаторы. Представляется, что раздаточный тип экономики<sup>1</sup> остается основой российской цивилизации и сохраняет неизменной свою природу, лишь видоизменяя формы (Бессонова, 2012). Функционирование этой цивилизации в суровых природно-климатических условиях и защита сырьевых богатств

*Бессонова Ольга Эрнестовна* (beol@ngs.ru), д.с.н., ведущий научный сотрудник Института экономики и организации промышленного производства Сибирского отделения РАН (Новосибирск).

<sup>1</sup> Раздаточная экономика — экономическая система, в которой нерыночные механизмы играют доминирующую роль, а рыночные — вспомогательную. Раздаток — механизм нерыночного распределения ресурсов посредством отношений «дачи-раздачи» вместо «купли-продажи», как на рынке.

от недружелюбных притязаний требовали организованных трудовых усилий и концентрации ресурсов. Для такой институциональной модели характерна практика раздачи материальных благ по установленным нормативам под условие государственной службы. Данный тип экономических отношений, как и рынок, имеет объективную природу. Несмотря на доминантную роль, раздаток и рынок существуют в разных пропорциях в каждом обществе, достраивая друг друга, зачастую в теневых и нелегитимных формах, для обеспечения устойчивости экономики в целом.

Механизм раздачи жилья под условие службы государству сложился в России задолго до возникновения идеи социализма. Сейчас слово «поместье» ассоциируется с крупной земельной собственностью, а произошло оно от понятия «по месту службы», что означало выделенный из государственных фондов земельный участок с домом для проживания и службы. В советское время были изобретены новые формы жилищного обеспечения, но сохранены неизменными свойства раздаточных жилищных секторов. Однако всеобщность отношений раздатка внесла существенный вклад в системный кризис «реального социализма». В процессе его рыночного преобразования с конца прошлого века заимствуются западные модели, из которых приживаются лишь те, которые могут быть адаптированы к коммунальной материально-технологической среде. Рыночные реформы в ретроспективе развития экономики России представляли собой лишь фазу трансформации и обновления раздатка, в том числе в жилищном секторе. Исходя из этих общих соображений, рассмотрим две книги, посвященные различным этапам развития российского жилищного сектора.

### **Жилищный раздаток: уроки советского цикла**

Книга Стивена Э. Харриса «Коммунизм на завтрашней улице: массовое жилищное строительство и повседневная жизнь после Сталина» посвящена жилищной политике советского периода. Она весьма актуальна сегодня, когда Россия стоит перед новым стартом массового строительства жилья эконом-класса с целью преодолеть текущий кризис.

Информационный материал, на котором основано исследование, поступил в открытый доступ только недавно, через 50 лет после изучаемых событий. Это уникальные источники сведений о формировании очередей и распределении жилья в конкретном районе Ленинграда. Харрис проводит глубокое исследование советского общества, изучая установление жилищных стандартов, проектирование жилья для массовой застройки, бесплатное распределение, продвижение очередников и реальные способы доступа социальных групп к разному типу жилья. В фокус его исследования попали типовое жилье, распределяемое через предприятия и территориальные органы управления, кооперативное жилье, народная стройка. Новаторский метод исследования Харриса основан на значительном количестве документальных источников. К ним относятся, прежде всего, жалобы — в газеты, ЖЭУ и местные органы власти, отзывы посетителей в книгах на выставках мебели, протоколы собраний жильцов и встреч архитекторов с общественностью.

Свое исследование Харрис выстраивает как интригующее расследование в поисках ответа на вопрос, почему хрущевки были спроектированы такими маленькими. Традиционно назывались минимизация затрат и ускоренные сроки строительства, однако он находит иную причину. Начинается исследование с революционной идеологии коммунального жилья и минимального

жилищного стандарта, разработанного в европейских странах для решения жилищной проблемы малоимущих. Переходя к сталинской эпохе, Харрис наглядно показывает, как строилось и проектировалось жилье для советской элиты на основе дореволюционного опыта и новых европейских стандартов. Он, в частности, был крайне удивлен, когда увидел в проектах жилых зданий сталинского периода комнаты для прислуги. После насыщения потребностей элиты и восстановительного периода возник вопрос о механизмах жилищного обеспечения «обычных горожан». Харрис демонстрирует, как именно на этом этапе пересекались разнообразные мотивы архитекторов, политиков и практиков распределения, которые в итоге привели к возникновению хрущевки как «советского ответа на квартирный вопрос». Результат интеллектуальных «раскопок» состоит в том, что любое превышение минимального жилищного стандарта приводило к превращению односемейной квартиры по проекту в коммунальную жилплощадь на практике. И чтобы этого не случилось, квартира уже по дизайну (маленькая кухня, смежный санузел, проходные комнаты, отсутствие коридора и т. д.) была подогнана под минимальный стандарт *для одной семьи*, хотя это, как ни парадоксально, увеличивало затраты в связи с соотношением полезной и жилой площади.

Второй аспект этого, можно сказать, детективного расследования касается жилищной очереди, которую Харрис исследует в контексте ее реформирования в период хрущевской кампании. На материалах конкретных заседаний он показывает, как в новые формы распределения сумели вместиться старые принципы — «иерархичность статусов гражданского состояния». Иными словами, место в очереди определялось не только нуждами людей, но и *потребностью советской системы в конкретном человеке*.

Таким образом, автор через жилищную тему — массовое жилищное строительство времен Хрущева — поднимается до системного уровня российского общества, рассматривая уход от сталинской системы. В то же время его тщательный и объективный анализ показывает связь сталинского и хрущевского периодов в создании проекта массового односемейного заселения. Автор неоднократно подчеркивает, что, хотя корни этой стратегии берут свое начало в 1930-х годах, период «оттепели» связан именно с *массовым* переселением горожан в отдельные квартиры. Он показал путь от ленинского коммунально-идеологического периода через сталинский военно-восстановительный этап с доминированием элитарного строительства и реконструкцией разрушенного жилья к хрущевскому эгалитарному массовому односемейному распределению. Сочетание тщательной детализации новых исторических фактов, ранее недоступных исследователям, с системными характеристиками этапов развития жилищной политики создает ощущение научного прорыва в рассмотрении жилищного вопроса советских времен.

Как историк Харрис конкретизирует тезис о «зависимости от предшествующего развития» через конкретные практики, показывая, как советские архитекторы в проектировании типового малометражного жилья опирались на идеи европейских коллег, работающих над проблемой обеспечения рабочего класса жильем. На Западе еще в XIX в. понимали роль государства в решении этих задач, но европейские правительства еще не созрели для такого рода масштабных программ. В то же время именно советское государство послесталинского периода смогло выстроить непрерывный институциональный цикл от проектирования и строительства жилья до его распределения и обслуживания. Впоследствии рыночные экономики использовали советский опыт, встраивая в свою жилищную систему механизмы раздатка: жилищные пособия малоимущим, дотации жилищным отраслям, общественные секторы

раздачи жилья для групп с низким доходом, льготирование процента по ипотеке и т. д.

В книге создан достаточно позитивный образ СССР хрущевского периода и показано активное участие широких слоев населения в формировании новой институциональной среды через «политику жалоб». Харрис обнаруживает, как в период оттепели зарождалось *другое* гражданское общество, отличающееся от западного по способам формирования. Например, он выявляет факторы появления дружин, общественных домовых комитетов на фоне рассогласования идеалистических кварталов будущего, рисуемых проектировщиками, и реальных, слабо освещенных и труднопроходимых пустырей между домами.

Все его исследование посвящено «обычным горожанам», куда он включает и советскую интеллигенцию — людей нерабочих профессий с высшим образованием. Он особо выделяет роль жалоб как активной обратной связи и реального фактора изменения проектов и качества строительства. Кроме того, именно жилищная программа в политике оттепели сформировала новые грани в отношениях власти и общества, расширив полномочия территориальных органов. Автор полемизирует с точкой зрения, устоявшейся в исторической литературе до его исследования, и показывает, что по своему социальному характеру оттепель была не «интеллигентской», а общенародной, что это этап развития всего общества в целом, а не исключительно его высокообразованной части. При этом Харрис рассматривает широкий круг активных субъектов, участвующих в новом общественном процессе не только как получателей квартир, но и как их создателей по всей институциональной цепочке: от архитекторов, проектировщиков и строителей до рабочих и горожан, работающих на «народной стройке» с целью получить отдельную квартиру.

Жилищный раздаток в своих исследованиях я рассматриваю как катализатор институционального развития российской экономики (Бессонова, 2011). Эмпирическое исследование Харриса на обширном фактическом материале подтверждает этот тезис. Массовая раздача жилья под условие службы на государственных предприятиях подняла экономику в тот исторический период на качественно новый уровень. Именно на базе хрущевок разного типа (малометражных для рабочих и полногабаритных для управленцев и специалистов) были созданы научные и промышленные центры, которые способствовали экономическому прорыву. Этот период рассматривается многими зарубежными историками как «золотой век» советской экономики. Ее влияние в постсталинский период на развитие европейского социального государства было решающим. Харрис делает акцент на распространении государственной поддержки массового жилищного строительства в Западной Европе, США и Латинской Америке уже после советской программы массового обеспечения односемейным жильем.

В то же время сейчас к хрущевкам в российском обществе сложилось негативное отношение из-за малометражной площади, неэстетичного вида и низкого качества строительства. Очевидно, что сравнение идет с новыми современными стандартами, а не с коммуналками и бараками, и об этом напоминает Харрис. В настоящее время хрущевки в столичных городах России не реконструируют, а полностью сносят. Этот факт часто приводят как доказательство принятого в 1960-е годы неправильного решения о типовом жилищном строительстве. Однако в современном Китае в рамках новой жилищной политики предусмотрен снос жилья после 50 лет его эксплуатации. Это связано с обновлением жилищных стандартов, стимулированием про-

мышленности домостроения, с факторами наследования и трудовой мотивации. Другими словами, то, что делают в России сейчас с жильем хрущевского периода под давлением объективных обстоятельств, стало в Китае осознанной жилищной политикой с целью интенсификации развития экономики.

Книга Харриса настолько глубоко проникает в социальные и институциональные механизмы жилищной политики советского времени, а также в контекст его создания и бесплатного распределения по очередям, что может стать учебным пособием для тех, кто будет управлять новым циклом массового строительства жилья «эконом-класса» с целью преодолеть изъяны предыдущего опыта.

### **Жилищная модель в постсоветский период: «собственность без рынка»**

Жилищный раздаток находится в процессе реформирования уже более 20 лет. Качественное его изменение связано с процессом приватизации государственного жилья, созданием товариществ собственников жилья, созданием управляющих компаний, внедрением ипотеки и частного строительного бизнеса. Очевидно, что все это необходимые условия формирования жилищного рынка, но достаточные ли? Почему при наличии всех этих институтов жилищный рынок в России не работает эффективно, а порождает все увеличивающийся разрыв между массовым спросом на доступное жилье эконом-класса и предложением дорогостоящих квартир, большинство из которых используются как инвестиционный ресурс? Именно такими вопросами задаются экономисты и социологи при анализе текущей жилищной ситуации и подведении промежуточных итогов трансформации жилищной сферы (Аганбегян, 2012; Косарева и др., 2013). К этой дискуссии подключилась и американская исследовательница из Университета Аризоны Джейн Зависка, написавшая по результатам социолого-статистического исследования в крупном российском городе книгу «Обеспечивая жильем новую Россию».

С одной стороны, методы ее работы традиционны для социолога. Она использовала базу Российского мониторинга общественного положения и здоровья населения (RLMS), выборку из 2432 респондентов и глубинные интервью с жителями Калуги. С другой стороны, оценки и выводы касаются системного устройства жилищной модели, что не типично для такого рода исследований и выглядит достаточно креативно. Надо добавить, что исследование было проведено в 2009 г., во время глобального финансового кризиса, существенно затронувшего и Россию, только-только развернувшую ипотечные программы для немногочисленного среднего класса.

Центральным тезисом книги стала характеристика существующего жилищного порядка в России как «собственности без рынка». Процесс трансформации советской жилищной модели в рыночную систему рассмотрен под углом «отторжения трансплантата» — американской формы ипотечного кредитования. Поиск причин такой ситуации привел исследователя к специфике российского культурного менталитета.

В рассматриваемой книге достаточно разносторонне описана ситуация с материнским капиталом, хотя и несколько критично. Акценты расставляются так, что этот механизм выведен на первый план под названием «материнский капитализм». Эффективность этого инструмента для ипотечных схем была оценена респондентами как невысокая из-за относительно небольшой суммы материнского капитала по сравнению со стоимостью квартиры.

Авторская подача материала подводит читателя к мысли об аморальности этого инструмента как такового, поскольку он может стимулировать деторождение у материально необеспеченных граждан.

В конце книги сделано пессимистичное заключение о будущем жилищной ипотеки по американскому образцу в России. Позитивный вектор своего исследования Зависка увидела лишь в дальнейшем анализе скрытых свойств самой американской модели, которые проявились при попытке ее внедрения в нерыночную институциональную среду.

В чем же суть концепции «собственность без рынка»? На основе глубинных интервью, проведенных в форме свободной беседы со 130 молодыми семейными калужанами, относящимися к мало- и среднеобеспеченным слоям, автор пришла к выводу, что главным источником жилищного благополучия молодых семей в «новой России» стало приватизированное советское жилье. Самая большая удача, если такое жилье наследуется от родственников в молодом возрасте, в нем можно жить отдельно от родительской семьи, обменять на лучшее или сделать основой ипотечного кредитования для увеличения жилплощади. Но такую ситуацию подавляющее большинство респондентов признали несправедливой, а возникшие новые жилищные неравенства — неправильными, основанными на случайном факторе наследования, а не на трудовых заслугах. Кроме того, на таком социальном фоне советская жилищная система стала восприниматься ими как более справедливая и адекватная российским реалиям. В многочисленных интервью со страниц книги россияне советовали правительству использовать элементы советской политики обеспечения жильем в соответствии с трудовыми и демографическими характеристиками семьи. Именно на этом основании Зависка выдвигает гипотезу об особом российском менталитете, возлагающем на государство обязанность реализовывать социальные права граждан на жилье. В рамках этой гипотезы она разбирает восприятие россиянами ипотеки как «долговой кабалы» и «удавки» и сравнивает с американским отношением к ипотеке как к чему-то само собой разумеющемуся и хорошей возможности жить в собственном доме.

Концепция жилищного порядка постсоветской России состоит в том, что жилье, построенное после 1991 г., доступно только богатым людям (5 — 10% населения), а вокруг советского приватизированного жилья развернулись специфические рыночные отношения для родственного обмена, разъездов и наследования. Выводы, сделанные американской исследовательницей, гораздо шире эмпирической базы — они касаются всей институциональной среды, а не только прав собственности на жилье. Именно поэтому можно высоко оценить научное чутье автора, когда по отдельным фрагментам реконструируется весь организм и ставится адекватный диагноз. Тем не менее именно ограниченные источники информации и недостаточный институциональный анализ не позволили увидеть перспективу в развитии российской жилищной модели, которая в настоящее время переходит от «чисто» рыночной к включающей государственную поддержку определенных групп — многодетных, военных, молодых ученых — через социальную, военную и служебную (льготную) ипотеку. Особенно широко начинает развиваться льготная ипотека при осуществлении государственных программ по обороне, промышленности и науке. И, как ни парадоксально это прозвучит, именно такой путь проделала и американская жилищная модель в XX в.: ипотека была трансформирована из чисто рыночной формы в массовую полугосударственную модель с учреждением ипотечных госкорпораций «Фанни Мэй» (1938) и «Фредди Мак» (1970). Федеральный бюджет США взял все стра-

ховые риски на себя, в результате были сформированы доступные ипотечные продукты для разных социальных групп.

Зависка, как и многие западные авторы, анализируя причины «блокировки перехода» к рынку и «отторжения трансплантата», приходит к феномену российской культуры, ограничивающей рыночное развитие в России. Если под культурой понимать исторические институциональные механизмы выживания социума в определенной природно-технологической среде, закрепленные в стереотипах поведения и ценностных ориентирах населения, то можно поддержать этот тезис и развить его в терминах теории раздаточной экономики. Действительно, Россия — страна, зародившаяся и развивающаяся на основе экономики раздатка, что позволяет ей преодолевать внутренние проблемы и внешние вызовы на основе механизмов «сдачи-раздачи», а не «купли-продажи», как в рыночной экономике. Жилье — ключевой фактор такой экономики, поскольку оно раздается разным слоям под условие службы государству, выступая при этом основной материальной базой воспроизводства населения в суровых природных условиях. В периоды кризисов возникает вспомогательная система квазирынка, в которой выстраиваются отношения купли-продажи вокруг материальных объектов (предприятий, жилья, инфраструктуры), созданных во времена подъема экономики раздатка.

Жилищный квазирынок современной России и был обнаружен в этом разностороннем обследовании: именно его Зависка метко определила как «собственность без рынка». Однако с точки зрения всей эволюции раздаточной экономики это лишь временный, так сказать, тактический период. В его рамках идет поиск новых форм для следующего цикла развития путем апробирования и отбора нужных институтов, в том числе и заимствованных из западных стран. И с этой точки зрения поведение россиян и их «картины мира», приведенные в книге в большом количестве, вполне рациональны. Россияне негативно оценивают сегодняшнюю ипотеку (с ежемесячным платежом 20—30 тыс. рублей в течение 20 лет), сравнивая ее с советским бесплатным жильем. Американцы оценивают доступную им современную ипотеку как правильный шаг на пути к «жилью как социальному праву», сравнивая ее с дорогими частными формами в прошлом. Ведь арендная плата сейчас примерно равна ипотечному платежу, но при аренде оплачивается чужая собственность, а не своя, как в случае с ипотекой.

Монография Зависки — непредвзятый и глубокий взгляд на постсоветскую жилищную модель России, который позволяет проверить собственные выводы в диалоге с не ангажированным автором. Ее прочтение российскими учеными и политиками позволит отчетливо увидеть препятствия — социальные (избыточные жилищные неравенства), экономические (ипотечная неплатежеспособность работающих на государство) и ментальные (отсутствие трудовой и демографической мотивации), с которыми сталкивается чисто рыночная жилищная политика. Книга приобретает особую ценность еще и потому, что через представленный «срез сознания» типичных представителей российского общества удалось неожиданно точно зафиксировать поворотный момент, когда начинает возрождаться жилищная модель, соответствующая магистральному пути институционального развития.

### **Жилищная модель в контрактном раздатке**

С момента зарождения раздаточной экономики представители каждого слоя населения размещались по месту службы и наделялись жильем по своему

служебному положению. Поскольку жилищная модель всегда была органичной частью раздаточной экономики, ее советская форма стала результатом длительной эволюции раздаточных институтов, а не была искусственным элементом плановой системы. Она воплотила на новом уровне исторические формы секторов и механизмов жилищного обеспечения для осуществления процесса службы.

В эволюционной логике хозяйственного развития России структурированные фазы сменялись трансформационными. В них осуществлялась попытка обновить технологическую базу путем замены устаревшей раздаточной модели на рыночную. С этой целью изменялась и жилищная модель. В структурированные фазы доминировал жилищный раздаток, а в трансформационные формировался жилищный квазирынок уже на протяжении трех институциональных циклов. В период своего развития каждая жилищная модель приводила к значительным результатам, но затем попадала в кризис. Выход из кризиса осуществлялся за счет взаимной замены этих моделей.

Анализ эволюции жилищного раздатка показал, что единая логика изменения форм собственности на жилье имела место уже три раза в соответствии с фазами институциональных циклов. Формула изменений была такова: поместье — служебная вотчина — государственная вотчина — частная вотчина. Поместье, раздаваемое под условие службы без прав наследования и продажи, трансформировалось в служебную вотчину, поскольку добавлялись права мены и наследования по правилам, установленным государством. Далее служебная вотчина преобразовывалась в государственную, которая не предполагала обязательной службы, могла быть продана, заложена и наследована только с разрешения органов власти. В завершение цикла государственная вотчина приватизировалась и превращалась в частную вотчину. Частная собственность на жилье после завершения трансформационных фаз вновь сменялась прямой раздачей под условие службы в каждом новом цикле.

В трансформационных фазах акцент делался на жилищном рынке, который в сохраняющейся раздаточной среде модифицировался в квазирынок. Олигархическая связь власти и бизнеса мимикрировала под рыночные отношения, в результате нарушались принципы свободной конкуренции, резко завышались цены на вновь вводимое жилье, искажалась структура жилищного фонда в сторону элитного строительства. В итоге при квазирынке интерес предпринимателей направлен на сектор жилой недвижимости для инвестиций, а массовый жилищный фонд ветшает и становится аварийным (Полиди, 2014). Потенциал квазирынка после достаточно успешного старта быстро исчерпывается в связи с низкой платежеспособностью основной массы населения. В итоге для решения программ технологической модернизации единственным выходом становится обращение к раздаточной жилищной модели в новых формах. Таким образом, жилищный квазирынок развивался до тех пор, пока был задействован структурный потенциал советского жилищного раздатка, но с исчерпанием резервов попал в зависимость от государственных инфраструктурных и ипотечных программ. Внедрение управляющих компаний в ЖКХ усилило квазирынок через действие скрытого механизма позднего советского периода, перекачивающего ресурсы с производственных функций в личные доходы (Бессонова, 2011. С. 43).

Решающую роль в переходе классического жилищного рынка на качественно новый уровень развития сыграл именно жилищный раздаток. В XX в. жилищные модели на Западе существенно изменились: появились общественные секторы, жилищные пособия, дотации строительным отраслям,

субсидирование квартирной платы, ипотечные госкорпорации. Новые формы жилищной политики в России также связаны с обновленными раздаточными механизмами. К ним относятся субсидирование первоначального взноса по ипотеке из бюджетов разного уровня, использование материнского капитала для оплаты нового жилья, льготирование процентной ставки ипотеки за счет государственных средств, увеличение сроков погашения ипотечных кредитов до 20—30 лет. Бесплатная раздача жилья для военнослужащих возрождается в качественно новых формах, с сохранением статуса служебного жилья на период службы и статуса частного — после нее. Возрождение практики обеспечения жильем ученых осуществляется в форме закрытых кооперативов с бюджетной поддержкой инфраструктуры и субсидиями по первоначальному взносу.

Жилищный сектор — органическая часть экономической системы, в нем проявляются как базовые черты раздаточной экономики, так и логика ее трансформации. Сначала заимствуются из практики западных стран институты и механизмы рыночной модели, однако по мере внедрения происходит их существенное преобразование в соответствии с материально-технологической и культурной средой. По моему мнению, совокупный объем изменений приводит в настоящее время к системному эффекту — очередному обновлению раздаточной экономики в форме контрактного (либерального) раздатка. Он предполагает раздачу общегосударственных ресурсов предпринимательским и бюджетным структурам на *контрактной* и *конкурсной* основе под условие выполнения ими *госзаказа*, сформированного на базе государственных *программ стратегического развития* отраслей и территорий. Механизм жилищной политики контрактного раздатка, например, такой: государство напрямую или через государственную ипотеку раздает служебное и социальное жилье целевым группам по приоритетам демографической и социально-экономической политики под условие «отработки» в течение определенного срока. Обязательства государства оформляются в виде госзаказа для строительного комплекса, существующего в рыночной среде, и тем самым развивается жилищный рынок.

Поскольку синтез рынка и раздатка — магистральный путь развития, то в новой экономической политике России необходимо сочетать рыночные и раздаточные механизмы, как это делают развитые страны в рамках социального государства на основе порядка открытого доступа. Жилищная политика на основе обновленного раздатка, как это ни парадоксально, не будет возвратом в СССР, а, напротив, станет эффективным двигателем преодоления системного кризиса квазирынка с помощью проверенных веками методов быстрого и эффективного подъема экономики, не отклоняясь при этом от вектора общего институционального развития и не скатываясь к идеологии «особого пути» (Бессонова, 2015).

#### *Список литературы / References*

- Аганбегян А. (2012). Строительство жилья — локомотив социально-экономического развития страны // Вопросы экономики. № 5. С. 59 — 69. [Aganbegyan A. (2012). Residential construction as a locomotive of social and economic development of the country. *Voprosy Ekonomiki*, No. 5, pp. 59 — 69. (In Russian).]
- Бессонова О. (2011). Жилищный раздаток и модернизация России. VI: РОССПЭН. [Bessonova O. (2011). *Housing razdatok and modernization of Russia*. Moscow: ROSSPEN. (In Russian).]

- Бессонова О. (2012). Институциональная матрица для модернизации России // Вопросы экономики. № 8. С. 122—144. [Bessonova O. (2012). Institutional matrix for Russia's modernization. *Voprosy Ekonomiki*, No. 8, pp. 122—144. (In Russian).]
- Бессонова О. (2015). Рынок и раздаток в российской матрице: от конфронтации к интеграции. М.: РОССПЭН. [Bessonova O. (2015). Market and Razdatok in the Russian matrix: from confrontation to integration. Moscow: ROSSPEN. (In Russian).]
- Косарева Н., Полиди Т., Пузанов А. (2013). Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития // Вопросы экономики. № 3. С. 109 — 125. [Kosareva N., Polidi T., Puzanov A. (2013). Housing construction market in the Russian Federation: Current status and development prospects. *Voprosy Ekonomiki*, No. 3, pp. 109—125. (In Russian).]
- Полиди Т. (2014). Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы // Вопросы экономики. № 4. С. 37—55. [Polidi T. (2013). Accumulated deficiency of housing investments in Russia: Threats and prospects. *Voprosy Ekonomiki*, No. 4, pp. 37—55. (In Russian).]
- Harris S. E. (2013). *Communism on tomorrow street: Mass housing and everyday life after Stalin*. Washington, DC: Woodrow Wilson Center Press; Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Zavisca J. R. (2012). *Housing the new Russia*. Ithaca, NY: Cornell University Press.

The Issue of Housing in Russia: Which Model Will Overcome  
the Crisis — Updated Razdatok or Quasi-market?  
(On the Books by Harris S. E. “Communism on Tomorrow  
Street: Mass Housing and Everyday Life after Stalin”  
and Zavisca J. R. “Housing the New Russia”)

*Olga Bessonova*

*Author affiliation:* Institute of Economics and Industrial Engineering,  
Siberian Branch of the RAS (Novosibirsk, Russia). Email: beol@ngs.ru.

Based on the *razdatok* economy theory, this review article answers the question why, after twenty years of market transformations of housing sector in Russia, *razdatok* principles emerge in the new housing programs again. The book by S. Harris explores the housing *razdatok* in all phases of the Soviet cycle, tracing the roots of the housing policy of “thaw” and focusing on the mass resettlement of citizens in the *khreshchevka*'s. J. Zavisca in her book examines the problem of transformation of the housing *razdatok* in the post-Soviet period and its turning into “property without markets.” Taken together, these monographs provide valuable insights on the two typical housing models in Russia.

*Keywords:* housing model, razdatok economy, housing razdatok, quasi-market, mortgage.

*JEL:* R31, B52, P25.