

Социальные факторы роста экономики

БЕССОНОВА О. Э.

РЕФОРМА СОВЕТСКОЙ ЖИЛИЩНОЙ МОДЕЛИ: ПОИСК КОНЦЕПЦИИ

Происходящая в СССР перестройка пока еще не имеет концепции жилищной реформы, ориентированной на коренное изменение системы жилищных отношений. Во многом это связано с тем, что на определенном этапе жилищный вопрос из экономического перерос в идеологический. Он прошел путь от бурных дебатов 20-х гг. о способах обеспечения жильем и принципах исчисления квартплаты к неоспоримому утверждению о том, что бесплатное предоставление квартир — реализация преимуществ социализма. Поскольку возможность сомнений в этой аксиоме исключалась, существующая модель жилищных отношений долгое время не подвергалась всестороннему научному анализу. И теперь, когда остро стоит задача разработки теоретической концепции, объясняющей всю сложность происходящих процессов в жилищной сфере и способной стать основой жилищной реформы, наука, существующая долгие годы в «парадигме бесплатного жилья» только начинает ее формирование.

Основы советской жилищной модели закладывались в 30-е гг. — в рамках обеспечения форсированной индустриализации путем последовательного отрицания принципов жилищной политики 1921—1928 гг. Сформировавшаяся к концу 1928 г. практика поддержания разнообразных форм жилищной собственности, внедрения самокупаемости жилищных отраслей на основе дифференцированной квартплаты, привлечения частного капитала в жилищное строительство и развития всех форм жилищной кооперации не устраивала идеологов ускоренной индустриализации. И начиная с 1929 г. И. Сталин предпринял демонтаж так и не успевшего окончательно сложиться экономического механизма жилищного обеспечения. Прежде всего было ликвидировано частное строительство; жилищная кооперация во всех ее формах была поставлена в зависимость от промышленных предприятий, а затем (в 1937 г.) совсем ликвидирована с конфискацией фондов, как «не справившаяся со своими задачами». Население было обложено сборами на жилищное строительство. Эти средства после концентрации в государственном бюджете распределялись по приоритетам чрезвычайного времени на расселение рабочей силы вокруг промышленных новостроек. Сведение всех форм обеспечения жильем к государственной и ведомственной управлению жилищными ресурсами — таковы основные черты этой модели, просуществовавшей в таком виде до 1955 г.

Жилищная политика Н. Хрущева внесла немалые изменения в действующую модель, однако не затронула ее существа. Было разрешено кооперативное строительство, стимулировалось индивидуальное. Специальным постановлением капиталовложения на жилье были отделены от промышленных и тем самым перестали растворяться в производстве. Была сделана попытка формирования целостных обликов городов: средства на жилье из госбюджета стали выделяться не только по ведомственным, но и по территориальным каналам. Однако новые институциональные формы с трудом преодолевали сопротивление хозяйственного механизма. Местные Советы так и не смогли стать единым заказчиком на территории, индивидуальное строительство в городах было постепенно лимитировано, а жилищно-строительная кооперация стабилизировалась на 5—6 % ежегодного ввода жилого фонда.

С 1964 г. при Л. Брежневев рассматриваемая жилищная модель не подвергалась никаким изменениям: множество постановлений этого периода так и именовались либо «О мерах по дальнейшему улучшению...», либо — «О дальнейшем усовершенствовании...».

К началу 70-х гг. советская жилищная модель окончательно сложилась в своем современном виде и характеризуется следующими чертами:

1) господством государственной формы обеспечения населения жильем с отсутствием легального рынка квартир в государственном секторе и почти полным запрещением рыночных отношений в кооперативном и личном секторах;

2) стабильной низкой квартплатой, не дифференцированной по потребительским свойствам квартиры и не связанной со строительными и эксплуатационными расходами;

3) организацией распределения жилого фонда как бесплатной раздачи квартир в порядке очереди по месту работы или жительства;

4) государственным нормированием жилищного потребления во всех секторах, в т. ч. кооперативном и личном;

5) многоканальной системой финансирования и ресурсного обеспечения жилищного строительства из единого центра по отраслевому и территориальному принципам с распределением средств по хозяйственно-экономическим приоритетам;

6) незначительной ролью жилищно-строительной кооперации в связи с ее неконкурентоспособностью за государственные строительные мощности и с бесплатностью государственного жилья;

7) практически полным отсутствием личного индивидуального строительства в крупных городах;

8) ориентированностью на типовую многоквартирную застройку большими однообразными массивами силами крупных строительных организаций на базе индустриально-поточных методов.

Выделяя специфические черты этой модели — нетоварный характер жилья, низкую квартплату, бесплатную раздачу — официальная пропаганда декларировала, что от организованной таким образом системы отношений следует ожидать:

а) сглаживания неравенств в обеспечении жильем (считалось, что общественно-политическая функция этой модели состоит в том, чтобы в обозримом будущем выравнять положение или хотя бы существенно уменьшить различия, существовавшие в обеспеченности жильем между различными группами общества);

б) компенсации неравенств в доходах (предполагалось, что часть фондов общественного потребления — в виде жилья — должна распределяться с учетом трудовых заслуг отдельных трудящихся, но при значительном сглаживании существенных различий по сравнению с дифференциацией трудовых доходов);

в) обеспечения гарантий равного доступа к жилью, провозглашенного в 1977 г. новой Конституцией СССР.

Высшая цель социализма — подчеркивалось при этом — все более полное удовлетворение постоянно растущих материальных и духовных потребностей всех членов общества. Одной из первейших потребностей человека является потребность в жилье. Государство при социализме — объяснялось жителям страны — общенародное, заботящееся обо всех своих гражданах, поэтому заботу об удовлетворении жилищной потребности (как одного из дорогостоящих благ) оно принимает на себя. В СССР — широко рекламировалось — самая низкая квартплата в мире (покрывает лишь 1/3 всех эксплуатационных расходов и составляет 3—4 % бюджета семьи). В соответствии со статьей 44 Конституции СССР — декларировалось — обеспечивается равное право на жилье всем социальным группам.

Однако к началу 80-х гг. между декларативными целями жилищной политики и идеологической доктриной, с одной стороны, и реальной жилищной ситуацией, — с другой, образовался колоссальный разрыв. Офи-

циальные органы и государственные структуры тщательно скрывали:

— сильную групповую, ведомственную и территориальную дифференциацию населения по жилищным условиям: на одном полюсе — значительные «излишки» жилья, на другом — сильная стесненность при росте жилищных очередей и увеличении сроков его ожидания до 12—15 лет;

— наличие «теневого» жилищного рынка, на котором государственные дотации на жилье превращались в немалый личный доход: имеется ввиду нелегальная продажа государственных квартир, сдача их в поднаем по ценам, существенно превышающим квартплату, денежные сделки при обменах;

— существование особого порядка обеспечения высококомфортным жильем многочисленной группы советских, хозяйственных и партийных чиновников, получающих его без очереди как приложение к должности;

— широкое распространение протекционизма, волюнтаризма и прямой коррупции при распределении жилого фонда, а также использование государственных квартир как «валюты» в сделках между экономическими агентами (предприятиями, организациями, учреждениями).

В ситуации хронического жилищного дефицита и идеологического лицемерия страна встретила XXVII съезд КПСС (февраль 1986 г.), провозгласивший необходимость новой общественной политики во всех сферах жизни.

Официальная концепция изменения жилищной ситуации в стране изложена в Постановлении ЦК КПСС «Об ускорении решения жилищной проблемы». Ее главная цель — «безусловное выполнение установок XXVII съезда партии об обеспечении к 2000 г. практически каждой семье отдельным жильем, квартирой или индивидуальным домом». Кроме небольших планируемых изменений в квартирной плате, стиль, дух и само название этого документа предполагало использование существующей жилищной модели. Главные действия, намеченные постановлением — «усилить», «увеличить», «существенно расширить», «шире привлекать» — демонстрируют намерение сохранить прежние механизмы жилищного обеспечения, наращивая темпы и объемы строительства. А надежды на административные методы: «мобилизацию усилий», «изыскание дополнительных ресурсов» и даже на «всесоюзное социалистическое соревнование за успешное выполнение и перевыполнение планов строительства жилых домов» показывает недооценку в то время высшими органами власти (о чем затем, в 1987 г., открыто заявил М. Горбачев) реальной экономической и социальной ситуации в стране.

По расчетам экономистов для решения выдвинутой на съезде задачи необходимо в предстоящие 15 лет построить более 2 млрд кв. метров или 40 млн квартир. Это означает, что в 12-й пятилетке необходимо построить 570 млн кв. метров, а в 13-й и 14-й более чем по 700 млн кв. метров за каждое пятилетие (для сравнения: в 9-й, 10-й и 11-й пятилетках строилось 500—550 млн кв. метров). Закрадывающиеся у них сомнения в реальности изыскания такого масштаба дополнительных ресурсов в строительном комплексе заглашалось надеждой на общее ускорение развития экономики¹. Другими словами, концепция «ускорения решения жилищной проблемы» была частью общегосударственной концепции увеличения темпов экономического роста страны.

На наш взгляд, такие действия и надежды правительства в жилищной сфере базировались отчасти и на опыте жилищной политики периода 60-х гг. Именно тогда впервые была выдвинута цель обеспечения каждой советской семьи отдельным жильем к 1980 г. и упор был сделан на значительное увеличение ресурсов, направляемых в жилищное строительство при незначительном изменении прежней жилищной модели. И действительно, до начала 70-х гг. такая жилищная политика имела видимый успех, что и простимулировало ее копирование в середине 80-х.

¹ Аганбегян А. Г. Ускорение и перелом // ЭКО.— 1986.— № 6.

Официальная концепция «ускорения» начала реализовываться сразу после съезда: повсеместно стали разрабатываться локальные жилищные программы, где высчитывались «потребности» и закладывались задания строительным и производственным организациям. (Определение потребностей жителей того или иного населенного пункта являлось прерогативой местных органов власти, произвольно устанавливающих норму обеспечения жильем (от 5 до 8 кв. м.) на одного человека. Таким образом, на местах был взят ориентир на еще более строгое нормирование потребностей).

В 1986 г. в целом по стране было введено 84,5 млн кв. метров общей площади за счет государственных капитальных вложений, что превысило на 6,5 % тот же показатель в 1985 г. (79,3 млн кв. м.). Наблюдался рост жилищного строительства и в 1987 г. (93,2 млн кв. м на 10,3 % больше по сравнению с 1985 г.). Однако 1988 г. характеризовался снижением объемов жилищного строительства на 2,7 % по сравнению с предыдущим годом. Ожидается спад темпов и в 1989 г.: по итогам 9 месяцев падение объемов ввода к аналогичному периоду 1988 г. уже составило 6 %².

Основные проблемы, которыми характеризовалась жилищная модель 1988—1989 гг., связаны с инерцией старых экономических структур и нарастающим кризисом в экономике.

В связи с переходом в 1987—88 гг. на самокупаемость и самофинансирование фонды жилищного строительства теперь должны формироваться за счет их прибыли, а не за счет централизованных капитальных вложений из госбюджета. Однако частичная экономическая реформа сохранила фондовое распределение и прежние цены, что привело к противоречию между децентрализацией финансирования ведомственного жилищного строительства и централизованным распределением ресурсов инвестиционного комплекса. У ряда предприятий существенно сократились финансовые возможности для жилищного строительства, а многие другие имели проблемы с материальным обеспечением денежных средств. Следствием этого явилось расширение применения «хозяйственного способа» в строительстве жилья промышленными предприятиями, по сути — самостроительства, что привело к существенному его удорожанию и увеличению сроков возведения домов. Если в 1987 г. на возведение 93,1 млн кв. м. общей площади потребовалось 25,4 млрд руб., то в 1988 г. на возведение 92,0 млн кв. м. — 26,9 млрд руб. При этом за счет средств фондов предприятий в 1987 г. было построено 8 % жилья, а в 1988 г. уже 36 %³. (По нашим оценкам стоимость одного кв. м жилого фонда, финансировавшегося предприятиями, на 34 % больше, чем построенного за счет госбюджета).

Ситуация осложнилась еще и тем, что в новых условиях хозяйствования взаимоотношения предприятий с местными Советами строились по прежней схеме, что обострило старый конфликт «предприятия — местная власть». Суть конфликта состоит в следующем: до перестройки местные Советы получали до 20 % ведомственного жилья, построенного за счет государственных капитальных вложений и тем самым (помимо собственного строительства) обеспечивали очередь по месту жительства. В результате декларированной хозяйственной самостоятельности предприятий, они перестали отдавать часть своего жилья территориальным органам власти, мотивируя тем, что оно построено на их собственные средства. Административный нажим местных Советов приводил в большинстве случаев к снижению заинтересованности предприятий в строительстве собственного жилья и стимулировал к расширению иных каналов использования этих денег: выдачи их в виде кредита под кооперативное, индивидуальное строительство или выкуп государственных квартир. Таким образом, начался процесс сужения государственной формы обеспечения жильем и создания финансовой основы развития новых форм, что

² Народное хозяйство СССР в 1988 г.— М., 1989.— С. 158.

³ Народное хозяйство СССР в 1988 г.— М., 1989.— С. 162.

имеет принципиальное значение для преобразования существующей жилищной модели.

Однако не столько экономические, сколько социальные проблемы, связанные с функционированием современной модели, поставили под сомнение ее дальнейшее сохранение.

Во-первых, политика гласности многое «тайное» сделало «явным»: на страницах газет выплеснулось огромное количество материалов о взяточничестве, блате, самообеспечении прекрасным жильем высших чиновников и их детей. Стала ясным декларативность равного права на получение жилья для всех социальных групп.

Во-вторых, учеными-экономистами и социологами был опровергнут тезис о сглаживании жилищных и доходных неравенств в советском обществе: исследования показали, что в условиях формально равных прав высокодоходные группы населения имеют гораздо большее количество дефицитного и бесплатно раздаваемого жилья, чем низкодоходные. Установлена также положительная корреляция между жилищными условиями и социальным статусом⁴.

В-третьих, за эти годы был окончательно разоблачен миф о самом дешевом и бесплатно предоставляемом жилье. Большинство населения наконец осознало, «что наши квартиры — это наши же заработанные деньги, только через механизм распределения переданные в общий фонд».⁵

Все это сделало социальную обстановку в стране очень напряженной. Настроения «экспроприации льгот», «жилищного передела» охватило большую часть населения. Вот характерный пример: по радио было сделано объявление о том, что в Минске одна женщина создает общество по «справедливому» распределению жилплощади. Ей предоставили слово, она дала свой домашний телефон и предложила сообщать ей сведения о лицах, занимающих «слишком большую площадь», с тем чтобы составить списки и потребовать от городских властей отнять у таких людей квартиры (Лит. газета. — 1989. — 16 авг.)

Основная линия конфронтации проходит между советскими чиновниками и остальной частью населения. В условиях нестабильности и неустойчивости собственного положения многие бюрократы спешат закрепить свои привилегии в законе. Так, например, в городе Каменск-Уральском исполком горсовета решил предоставить право на дополнительную жилплощадь в виде комнаты некоторым категориям граждан, занимающих ответственные должности. К ним были отнесены секретари и заведующие отделами городского и районного комитетов партии, секретари горкома ВЛКСМ, председатель комитета народного контроля, прокурор и т. д. Маленький провинциальный городок потряс большой общественный скандал (Известия. — 1989. — 24 сент.).

Таким образом, в самом низу общества вызревает натурально-перераспределительная концепция жилищной реформы. Она имеет мощную социальную базу среди рабочих, служащих, невысокоставленной интеллигенции, поскольку дает им надежды на восстановление принципов социальной справедливости и скорый эффект.

Такой ход событий имеет глубокие корни в советской истории и коммунистической идеологии, базирующейся на жажде равенства и социальной справедливости. Сразу после Октябрьской революции начался стихийный процесс переселений и уплотнений и только 20 августа 1918 г. декрет об экспроприации частного домовладения вынужденно узаконил совершенные действия и попытался упорядочить их. В литературе 60—70-х гг. оспариваются свидетельства 20—30-х о стихийности «великого

⁴ См.: например: Римаевская Н. М. Развитие семьи и динамика ее благосостояния // Изв. СО АН СССР. — 1986. — № 12. — С. 23; Устюжанина Е. Б. Актуальные проблемы совершенствования распределения жилья // Там же — 1986. — № 8. — С. 69; Шаталин С. С. Совершенствование распределительных отношений // ЭКО. — 1982. — № 1. — С. 16.

⁵ Попов Г. Х. Механизм управления и жилищный вопрос // Наука и жизнь. — 1987. — № 10. — С. 45.

жилищного передела», доказывая, что революционный период проходил под полным контролем партии большевиков⁶. Главные аргументы — ленинский еще дореволюционный проект экспроприации жилого фонда у буржуазии и работа Ф. Энгельса «К жилищному вопросу», в которой он писал, что первые действия пролетариата после революции должны начинаться с перераспределения жилья. Это так, однако действия революционных масс вышли за рамки разумного и предписанного классиками марксизма. Доказательством тому является жилищная политика времени НЭПа (1921—1928 гг.), которая началась с исправления ошибок предыдущих лет: денационализация городского жилого фонда в размере 60—80 % и категорического запрета на административное перераспределение и уплотнение⁷. Таким образом была поставлена под сомнение целесообразность «жесткой классовой жилищной политики героической эпохи гражданской войны»⁸.

С позиций сегодняшнего дня эти исторические примеры лишь подтверждают потенциальную мощь перераспределительной «концепции», несмотря на очевидную неперспективность насильственного пути для цивилизованного развития.

В противовес тому монетарно-перераспределительная концепция, выдвигаемая учеными-экономистами, с одной стороны, позволяет избежать грубого администрирования, но с другой — предполагает опять-таки бюрократические выяснения экономической обоснованности жилищных условий каждой семьи. Для понимания ее сути коротко остановимся на таком феномене как бесплатное жилье. Очевидно, что если государство осуществляет регуляцию жилищных отношений, предоставляя бесплатное или дешевое жилье каким-либо социальным группам, то оно обычно аккумулирует необходимые для этого средства через налоговую систему. И СССР, конечно, не исключение. Однако связь между вкладом населения в государственный бюджет и построенным на эти средства жилым фондом с годами все более вуалировалась, что позволило в 60-х гг. создать, а затем поддерживать миф о том, что все жители страны находятся на иждивении у государства.

Мною было установлено, что искажение действительных процессов оплаты жилья исторически складывалось как трансформация целевых квартирных налогов и квартирной платы. Процесс такого преобразования произошел в 20—40-е гг., когда квартирные налоги 1922, 1924, 1927, 1931 гг., предназначавшиеся на жилищное строительство, с каждой последующей реформой налогообложения «впитывались» в подоходный налог с населения и уже к 1943 г. доля скрытых квартирных налогов в общем объеме поступлений от городского населения в государственный бюджет составила более 80 % подоходного налога. Эта метаморфоза как бы утопила в общем объеме бюджетных поступлений финансы жилищных отраслей.

Квартирные налоги и квартирная плата всегда являлись взаимодополняющими элементами финансирования жилищных отраслей в СССР. Квартирная плата с момента ее введения (1922 г.) была инструментом не только жилищной, но и налоговой политики советского государства, поскольку строилась исходя из социального положения квартиросъемщика и его доходов. Однако уже с 1926 г. ставилась задача преодоления ее налогового характера и придания ей черт реальной цены жилища. В связи с упомянутым изменением жилищной политики, этого не произошло. К началу 60-х гг. квартирная плата перестала быть налогообразным сбором, но так и не стала реальной ценой жилья — превратилась в чисто символическую величину. Когда она перестала возмещать эксплуатационные расходы, источником дотаций стала та часть подоходного

⁶ Бронер Д. Экономика жилищно-коммунального хозяйства в РСФСР.— М., 1968.— С. 25.

⁷ Шейнис Д. И. Жилищное законодательство.— М., 1929.— С. 8.

⁸ Большая советская энциклопедия.— М., 1932.— Т. 25.— С. 447.

налога (около 20 %), которая ранее не направлялась на жилищное строительство.

В период 1961—1988 гг. объем подоходного налога с населения практически совпадают с расходами государства на строительство и содержание жилого фонда. Однако заметим, что речь идет не о жестком закреплении этого источника на всех уровнях, а о количественных пропорциях и качественном построении подоходного налога как целевого жилищного сбора.

Таким образом, бесплатность государственного жилья в нашей стране обеспечивается прямым налогообложением, что в принципе, позволяет учесть прошлый вклад гражданина в совокупный жилищный фонд. И при сопоставлении денежных выплат с ее реальными жилищными условиями, по мнению сторонников монетарно-перераспределительной концепции, должны приниматься либо компенсаторные, либо перераспределительные действия правительства⁹. Монетарно-перераспределительный вариант концепции жилищной реформы также может быть поддержан широкими слоями населения, ибо главный его тезис (как и в натурально-перераспределительном) — восстановление социальной справедливости.

Однако, если продолжать ход рассуждений в этом направлении, то следует рассмотреть и справедливость оплаты труда разных социальных групп в истекшем историческом периоде, поскольку именно она составляет основу подсчетов, а также справедливость ставок налоговой политики. А если принять к сведению, что разные социальные слои имеют свое представление о социальной справедливости, то очевиден тупик, обойти который пытается концепция нормированной бесплатности¹⁰.

Эта концепция уже не апеллирует к прошлому вкладу в общий жилищный фонд, а декларирует: каждый член социалистического общества имеет право на определенную норму бесплатного жилья, а сверх нее должен приобретать или оплачивать уже занимаемые квадратные метры жилья по полным затратам. Те же, кто не имеет гарантированной нормы получают компенсацию в денежной форме. Тем самым товарно-денежные отношения, усиливая стимулы к труду и перераспределению жилья, не понижают социалистических достижений в виде бесплатной нормы.

Истоки этой внешне привлекательной идеи — социалистическая идеология в чистом виде и успешный опыт так называемых «государств всеобщего благосостояния» (Welfare State). Ее реальность в наших условиях может быть оценена только в соотношении с советской действительностью: значительным жилищным дефицитом и огромным количеством людей, живущих даже ниже «санитарной нормы». Какая же может быть социальная норма в этих условиях? Этот вопрос чаще всего обходится, как и многие другие конкретные вопросы. Однако не случайно такая или подобные ей идеи реализуются в странах с высоким экономическим уровнем и отсутствием абсолютного жилищного дефицита, что позволяет создавать механизмы гарантирования социальной нормы для всех.

В наших же условиях идея нормированной бесплатности может вылиться только в своеобразную форму жилищных налогов и денежные перераспределения. И при этом для всех тех, кто сейчас стоит в жилищных очередях, ничего не изменится до тех пор пока не будет эффективных механизмов вложения средств населения в жилищное строительство.

Концепция приватизации с элементами рыночных отношений направлена именно на эту проблему — создание базы для вложения денег населения в жилищную сферу через выкуп государственного жилья или строительство индивидуальных коттеджей через механизмы «частного»

⁹ Кульпин Э. С. Размышления по поводу жилищной проблемы // Рабочий класс и современный мир. — 1988. — № 4. — С. 71.

¹⁰ Переведенцев В. И. О современной демографической ситуации в стране // Рабочий класс и современный мир. — 1988. — № 4. — С. 65—66; Ронгин Г., Калинин Н. Цена бесплатной квартиры // Социалистическая индустрия. — 1989. — 13 июня.

предпринимательства. Эта концепция (в отличие от предыдущих) реализуется с середины 1989 г., основываясь на соответствующих постановлениях партии и правительства и знаменует зарождение нового этапа жилищной политики. Однако заметим, что постановление о выкупе государственных квартир не было глубоко продуманной акцией и проистекало не из намерений преобразования собственно жилищных отношений, а скорее было принято под давлением экономических обстоятельств: с одной стороны — критического состояния жилого фонда, построенного в 40-е и 60-е гг., с другой — неотоваренностью большой массы денег у населения. Непродуманность и половинчатость этого постановления проявляется в неоправданном сужении сферы его действия: выкупу подлежит только квартира, в которой живешь, или в доме, предназначенном для капитального ремонта. По словам Председателя Совета Министров СССР Н. Рыжкова в XIII пятилетке правительство намерено сделать дальнейшие шаги по усовершенствованию этого мероприятия. (Известия — 1989. — 13 сент.) А пока вялотекущий процесс продажи жилья не повлиял на общую экономическую жилищную ситуацию, хотя и создал для этого предпосылки — и прежде всего тем, что пробил брешь в советской идеологической доктрине о социалистическом — значит государственном жилье. Многие работники Министерства жилищного хозяйства говорят о том шоке, который они испытали: «Еще вчера частное владение квартирами даже в мыслях не допускалось, а сегодня оно разрешено и требуется его «внедрять», агитировать за него»¹¹. Помимо раскачивания стереотипов приватизация жилья вступает в конфликт с системой прописки, ограничивающей свободу передвижения и выбор места жительства, создавая тем самым экономическое давление в сторону ее либерализации, а в дальнейшем — полной отмены.

Законодательные акты о кооперации вообще и о жилищной кооперации в частности, способствуют некоторому расширению негосударственных форм жилищного обеспечения: создаются кооперативные организации для строительства индивидуальных коттеджей. Недавно о своей готовности к работе заявила государственно кооперативная акционерная компания «Свой дом». Ее учредителями являются Госкомитет по архитектуре и градостроительству, Жилсоцбанк СССР, Союз строительно-промышленных кооперативов СССР, а намерения распространяются на децентрализованную программу индивидуального жилищного строительства. Выпущены первые жилищные акции.

Рано делать какие-либо выводы, но, на наш взгляд, эти ростки будущего жилищного рынка в стране, понимаются не только как купля — продажа готового жилья, но как система рынков инвестиций, строительных материалов, строительства как такового. Термин «жилищный рынок» все чаще встречается в советской научной литературе и на страницах газет. Однако понимается он скорее на уровне общего, часто искаженного представления, чем конкретных социальных институтов, реализующих товарно денежные отношения. И это понятно, слишком долго в стране распределяла и перераспределяла только административно-командная система. Но отсутствие представлений о возможных институциональных формах жилищного рынка лишь одна трудность при его внедрении, и не самая главная. Как говорится — было бы желание, а вот его-то как раз и нет у сторонников старой общественной системы, позиция которых еще очень сильна. Ведь советская жилищная модель не только порождение административной системы, но и ее оплот, рычаг закрепощения работника, рычаг власти. Именно поэтому полукрепостнический характер действующей модели является главным препятствием на пути внедрения жилищного рынка, важнейший атрибут которого — свободный выбор жительства и возможность его осуществления.

Подводя итога, отметим что жилищная политика советского государства на протяжении всей своей истории была отражением общей

¹¹ Иванов И. Как купить квартиру? // Лит. газ. — 1989. — 13 сент.

номической ситуации и политических целей. Ситуация в стране конец 1989 г. отличается крайней неопределенностью, диапазон пред-
заний экономистами ближайшего будущего довольно широк — от воз-
врата к административной системе для преодоления чрезвычайного эко-
логического положения до введения рыночных механизмов во все сферы
одного хозяйства. Это отражается в жилищной сфере: призывы
роить больше, эксплуатировать лучше, распределять справедливее»
едствуют с признанием, что «только методом директивного планиро-
вания и централизованного финансирования жилищная проблема не раз-
решима в принципе»¹².

*Институт экономики и организации
промышленного производства СО АН СССР,
Новосибирск*

¹² Михайлов К. Жилье для народа // Известия. — 1989. — 24 окт.