

Журнал входит в перечень ведущих рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени доктора и кандидата наук

10/2010 (152)

«УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ РЕГИОНОВ РОССИИ»
Научно-практический журнал

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС В РОССИИ

О ходе реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»		3
Денисов Н.А.	Современная жилищная политика России и пути ее совершенствования	5
Черковец В.Н.	К жилищному вопросу в современной России	9
Кульков В.М.	Теоретические и структурные аспекты жилищной проблемы	21
Казаков В.Н.	Проблемы и направления реформирования ЖКХ в России	28
Гуртов В.К.	Малозэтажное жилье – эффективная составляющая социально-экономической стратегии в процессе выхода страны из кризиса.	35
Бояринцев Б.И. Бикмухаметов И.И.	Управление развитием социальной инфраструктуры городов России в системе национального проектирования	54
Бирюков В.А.	Опыт решения жилищной проблемы в развитых странах.	58
Ноздрин Н.Н., Шнейдерман И.М.	Влияние кризиса на жилищные условия населения	69
ДИСКУССИЯ О РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА В РОССИИ		
Розе М. Г.	О некоторых социальных аспектах реформирования ЖКХ	75
Дзарасов С.С.	Проблемы воспроизводства и распределения жилищного фонда среди населения	80
Губанов С.С.	Жилищный вопрос и задачи неиндустриальной модернизации общества	83
ПУБЛИКАЦИИ АСПИРАНТОВ И СОИСКАТЕЛЕЙ		
Гончаров П.П.	Социальное кредитование и экономическая модернизация	87
Качалов Н. А.	Экономические аспекты управления профессиональными рисками в процессе трудовой деятельности работников.	93
Авдеев В.В.	Теория жизненного цикла в потреблении и её применение в анализе динамики уровня жизни	106
Меркулов А.Б.	Влияние дисциплины труда на качество трудовой жизни	113
СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ И АННОТИРОВАННОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ		118

Контактную информацию об авторах можно получить в редакции журнала.
Страницы журнала открыты для дискуссионных материалов, поэтому мнение редакции не всегда совпадает с точкой зрения авторов.

Уважаемые читатели!

Настоящий выпуск открывается информационным сообщением о ходе реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Одно из практически ориентированных направлений исследований Всероссийского центра уровня жизни, выполняемых в рамках комплексного подхода, включающего различные аспекты изучения качества жизни населения в России, раскрывается статьей «Современная жилищная политика России и пути ее совершенствования» (**Денисов Н.А.**, заместитель руководителя Научного центра проблем социального развития ВЦУЖ, к.э.н.)

Сотрудники МГУ им. М.В. Ломоносова сосредоточились на таких ключевых аспектах жилищного вопроса, как промежуточные итоги реформирования жилищно-коммунального хозяйства в России, проблемы материально-технического состояния, финансового положения и функционирования механизмов управления жилищной сферой, эффективность зарубежных моделей обеспечения населения жильем и возможности их применения в российских условиях (**Казаков В.Н.**, профессор кафедры экономики социальной сферы экономического факультета). Через призму экономической теории в единстве всех ее структурных частей: политэкономии, микро- и макроэкономики, институциональной экономики и теории национальной экономики рассматривает жилищный вопрос **Кульков В.М.**, профессор экономического факультета, д.э.н. Потребность в жилье как одна из фундаментальных проблем человечества изучается **Черковцом В.Н.**, главным научным сотрудником экономического факультета, д.э.н., профессором, Заслуженным деятелем науки РФ, при этом степень обеспеченности жильем рассматривается автором как важнейший компонент уровня и качества жизни населения любой страны, особое внимание привлекается к социальному и инвестиционному ракурсам указанной проблемы. Необходимость использования накопленного зарубежного опыта при решении жилищной проблемы в России подчеркивается **Бирюковым В.А.**, (старший научный сотрудник Лаборатории проблем собственности кафедры политической экономии экономического факультета, к.э.н., доцент). **Бояринцев Б.И.**, профессор экономического факультета, д.э.н., и **Бикмухаметов И.И.**, аспирант, рассматривают вопросы реализации национального проекта «Жилище» как решение проблем социальной инфраструктуры городов.

Анализ жилищной проблемы через решение вопроса строительства представлен **Гуртовым В.К.**, профессором кафедры экономики и государственного регулирования рыночного хозяйства РАГС, действительным членом РАЕН, который рассматривает строительство как движущую силу экономики в целом, как способ оздоровления российской экономики и выхода из кризисного периода. Необходимость и основы разработки национальной модели социального и доступного жилья, внедрение системы сбережений населения по типу строительно-сберегательных касс, возрождение практики ЖСК и анализ жилищных условий населения России, сложившихся накануне и в результате финансово-экономического кризиса, представлены **Шнейдерман И. М.** (Институт социально-экономических проблем народонаселения РАН, в.н.с., к.э.н.) и **Ноздриной Н.Н.** (Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН, с.н.с., к.э.н.).

Особый системный взгляд на развитие жилищного вопроса в России в связи с реформированием ЖКХ, перспективы его конструктивного решения и основные препятствия представляет рубрика «Дискуссия», в которой опубликованы размышления известных экспертов по жилищному вопросу и социальной политике, таких как **Розе М. Г.** (советник налоговой службы 1 ранга. ветеран Академии труда и социальных отношений, к.э.н.), **Дзарасов С.С.** (зав.кафедрой экономической теории и предпринимательства Института экономики РАН, д.э.н., профессор) и **Губанов С.С.** (заместитель главного редактора журнала «Экономист», д.э.н., профессор).

Системный финансово-экономический подход к жилищной проблеме и проблеме потребления в целом продолжают аналитические работы аспирантов **Гончарова П.П.** и **Авдеева В.В.**

Раздел публикации аспирантов и соискателей продолжает традиционную для ВЦУЖ тему исследования качества трудовой жизни. Статьи **Качалова Н.А.** и **Меркулова А.Б.** отражают экономические и организационные аспекты управления трудовой деятельностью.

**Главный редактор, д.э.н., профессор,
Заслуженный деятель науки
Российской Федерации**

В.Н.Бобков

**О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРИОРИТЕТНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА
«ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ»**

Совет при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике (<http://www.rost.ru/>)

Идея национальных проектов базируется на принципе повышения качества жизни граждан России – это ключевой вопрос государственной политики. Казалось бы, бесспорная декларация. Именно так она воспринимается сейчас. В том числе – когда звучит в устах власти. Но еще сравнительно недавний исторический опыт показывает, что всего лишь несколько лет назад ее бесспорность вовсе не была столь очевидной¹.

На официальном сайте Совета при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике (<http://www.rost.ru/>) со ссылкой на выступление В. Путина, подчеркнуто, что важно остановиться на *«практических шагах в реализации приоритетных национальных проектов в таких областях, как здравоохранение, образование, жилье. Во-первых, именно эти сферы определяют качество жизни людей и социальное самочувствие общества. И, во-вторых, в конечном счете, решение именно этих вопросов прямо влияет на демографическую ситуацию в стране и, что крайне важно, создает необходимые стартовые условия для развития так называемого человеческого капитала»*. И далее: *«Концентрация бюджетных и административных ресурсов на повышении качества жизни граждан России – это необходимое и логичное развитие нашего с вами экономического курса, который мы проводили в течение предыдущих пяти лет и будем проводить дальше. Это гарантия от инертного проедания средств без осязаемой отдачи. Это курс на инвестиции в человека, а значит – в будущее России»*.

Публикации журнала «Уровень жизни населения регионов России» отражают ход реализации и динамические тенденции воплощения основных четырех приоритетов национальных проектов – образования, здравоохранения, доступного жилья и повышенного внимания к сельскому хозяйству, поскольку, как подчеркнуто на официальном портале Национальных проектов, «именно эти сферы затрагивают каждого человека, определяют качество жизни и формируют «человеческий капитал» – образованную и здоровую нацию. От состояния этих сфер зависит социальное самочувствие общества, демографическое благополучие страны».

За первые три месяца 2009 года на территории России построили и сдали в эксплуатацию 114,4 тыс. новых квартир общей площадью 10,4 млн. кв. м. Ставки по ипотеке вернули на докризисный уровень. Активно развиваются программы обеспечения жильем молодых семей. Министерство регионального развития РФ утвердило порядок проведения отбора субъектов и инвестиционных проектов для предоставления субсидий на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, взятым в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой. Правительство России утвердило график выпуска и распределения в 2009 году государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы. Средствами материнского капитала пога-

¹ При подготовке информационного сообщения использован материал официального сайта Приоритетные национальные проекты <http://www.rost.ru/> Совета при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике.

шены первые «жилищные» кредиты. Пенсионный фонд Российской Федерации направил в свои территориальные органы свыше 1,6 млрд. руб. для перечисления банкам в счет погашения средствами материнского (семейного) капитала кредитов, взятых на покупку или строительство жилья. Об этом сообщили в пресс-службе фонда.

Региональная специфика реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» отражает динамику развития жилищного сектора российской экономики по округам:

- Центральный федеральный округ характеризуют такие показатели, как увеличение ввода жилья более чем на 36% в Подмосковье, увеличение на 66% построенного жилья на территории Смоленской области за январь-февраль 2009 года по сравнению с 2008 годом, увеличение ввода жилья индивидуальными застройщиками Рязанской области более чем на 50%;

- Сибирский федеральный округ отличается активностью возврата ипотечных кредитов за счет средств материнского капитала в Алтайском крае, получением государственных жилищных сертификатов в Томской области, активным введением в эксплуатацию нового жилья в Кемеровской, Новосибирской и Омской областях;

- Приволжский федеральный округ делает ставки на развитие жилищного строительства для молодежи. На 10% увеличится за счет бюджета Оренбургской области размер государственной поддержки для целого ряда молодых семей (многодетных, неполных и т.д.) и на 20% – для тех молодых семей, которые приняли решение о строительстве жилья. 735 молодых семей Пензенской области стали получателями господдержки при решении жилищных проблем за последние три года;

- Северо-Западный федеральный округ характеризуется акцентом на развитии ипотечных программ. Количество участников республиканской программы ипотечного кредитования в Карелии возросло в 1,6 раза. Вслед за Карелией идут Ленинградская, Псковская области;

- Южный федеральный округ представлен приоритетами индивидуального строительства. За 2008 год население Краснодарского края построило почти 2,8 миллиона квадратных метров жилых домов. В Волгоградской области в 2008 году почти 53% жилья ввели индивидуальные застройщики. Те же тенденции решения жилищного вопроса путем индивидуального строительства отмечаются в Ростовской и Волгоградской областях;

- Уральский федеральный округ приращивает объемы строительства многоквартирного жилья. 913 тысяч квадратных метров жилья построили в Ханты-Мансийском автономном округе за прошедший год. В Курганской области в 2008 году в эксплуатацию сдали на 45% больше жилья, чем за 2007 год. По итогам 2009 года строители Челябинской области установили рекорд по объемам введенного жилья;

- Дальневосточный федеральный округ активизировал субсидирование населения на решение жилищных вопросов. 24 семьи в селах Приморского края получили субсидии на решение жилищных проблем. Возрастает предоставление субсидий в Еврейской автономной области. 217 переселенцев с Крайнего Севера получили жилищные сертификаты в Магаданской области в 2008 году. Наряду с перечисленными тенденциями возрастает объем строительства в Приморье.

В целом можно отметить, что ход реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» имеет региональную специфику, каждый регион задействует свои уникальные ресурсы развития социальной политики, географические и демографические особенности, специфику экономического развития.

СОВРЕМЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ
И ПУТИ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ¹

Денисов Н.А.

В статье рассматривается специфика проводимой в настоящее время жилищной политики. Выделяются проблемы обеспечения жильем населения России, возникающие в ходе ее реализации. Выносятся на обсуждение предложения по корректировке методов улучшения жилищных условий российских семей.

Ключевые слова: жилищная политика, методы улучшения жилищных условий населения.

Улучшение жилищных условий населения является неотъемлемой и важнейшей частью социальной политики Российской Федерации как социально ориентированного государства.

Жилищная политика представляет собой систему мер воздействия на жилищную сферу со стороны государства, включающую идеологические и программные установки, законодательные и нормативные акты, а также конкретные решения государственных органов управления, регулирующие социально-экономические отношения между участниками рынка жилья.

Переход в реформенный период экономики на рыночные отношения резко изменил и подходы к обеспечению жильем. В условиях рыночной экономики жилье является хотя и специфическим, определенным его насущностью и незаменимостью для человека, но полноценным товаром. Соответственно, большая часть населения должно приобретать его или улучшать его жилищные характеристики за счет своих средств. Основная задача государства в этом случае – создать материальные предпосылки для улучшения жилищных условий населением, а далее оно само должно решать эту задачу в соответствии со своими предпочтениями.

В полной мере это отражено в идеологии реализуемой жилищной политики. Так, федеральная программа «Жилище» предусматривает создание рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания, а также «преодоление иждивенческих настроений у значительной части населения». Стратегия развития Российской Федерации до 2020 года поставила задачи обеспечения населения доступным и комфортным жильем, создание комфортной среды, достижения уровня обеспеченности жильем до 30 кв.м. общей площади на душу, но нигде не написано о том, что надо создать хотя бы приемлемые жилищные условия всему населению.

К сожалению, наша реально проводимая жилищная политика полностью соответствует этим теоретическим постулатам. Она не создает возможности для улучшения жилищных условий широкими слоями населения.

У нас есть льготы для тех, кто приобретает жилье – на 2 миллиона рублей потраченных на покупку жилья действует налоговая скидка. Значит, покупатель жилья может сэкономить 260 тысяч рублей. Конечно, в регионах это имеет определенное значение.

Но, во-первых, это поддержка относительно богатых за счет относительно бедных слоев населения. Во-вторых, бюджеты регионов на этом теряют значительные средства. Сейчас, в условиях финансового кризиса большинство из них испытывает острый дефицит финансовых ресурсов. Поэтому если они выделяют, согласно закону, деньги на эти цели, то на другие, нередко более насущные, нужды у них денег остается еще меньше.

¹ Статья подготовлена на основе стенограммы выступления автора на семинаре проблемной группы «Воспроизводство и национальный экономический рост» кафедры политической экономики, проведенном совместно с кафедрой экономики социальной сферы экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова и Всероссийским центром уровня жизни (ВЦУЖ) в марте 2010 года.

В нашей стране сделана ставка на ипотеку как на основной путь улучшения жилищной обеспеченности российских семей. Прекрасный механизм, полностью соответствующий рыночным условиям. Но ипотека, по оценкам специалистов, еще по докризисным условиям была доступна лишь 10-12% населения. Причем при очень жестких ограничениях расходов части домохозяйств, взявших ипотечные кредиты на приобретение жилья.

Финансовая поддержка ипотеки оказывается сейчас в довольно значительных размерах. Но это опять поддержка относительно обеспеченных слоев населения, преимущественно верхушки среднего класса, за счет всего населения.

Кроме того, она связана с высоким риском, причем не только в системе жилищного строительного комплекса, но и экономики в целом. И последний финансовый кризис это ясно показал. Он начался с необеспеченной ипотеки. И поэтому, когда мы сейчас принимаем закон, что можно вносить в виде первоначального взноса не 30%, а 20% стоимости жилья, то это действительно делает ипотеку доступней, но она повисает в воздухе. Эти 30% в свое время родились не случайно. Были расчеты, что если вы не можете вернуть ипотечный кредит, то вас можно вселить в какое-то жилье, соответствующее минимальным стандартным требованиям, купленное за эти уже уплаченные 30% стоимости приобретаемого жилища.

Доступность ипотеки повышается за счет предоставления льгот при получении ипотечного кредита на покупку жилья определенными группами населения. Во-первых, сейчас с помощью ипотеки поддерживают молодые семьи, и действует это достаточно хорошо. Такая социальная ипотека расширяет количество семей, которые могут купить жилье на условиях ипотеки за пределами 10%, особенно молодых семей, по которым принята соответствующая программа и необходимые законодательные акты. Это решение способствует улучшению демографической проблемы.

Интересен пример Оренбургской области. У них есть такие программы. Скажем, семья предполагает родить третьего ребенка, заключается договор, где говорится, что при появлении третьего ребенка полагается ипотека на льготных условиях, ссуда такая-то. То есть решают жилищную и демографическую проблемы.

Но бюджетные средства у большинства регионов ограничены. А что делает наше Министерство финансов почти по всем программам, финансирование которых оно предусматривает? Субсидия молодым семьям составляет не менее 35% от средней стоимости жилья. Но из них 10% средств поступает за счет федерального бюджета и не менее 25% за счет средств субъекта Российской Федерации. И что же у нас получается? Что финансово обеспеченные субъекты Российской Федерации, как Москва, действительно могут решить эту проблему более-менее сносно. А не обеспеченные финансами субъекты – решить ее не могут. И когда мы смотрим реальную картину распределения средств по факту, куда они пошли, то выясняется, что они пошли в наиболее благополучные регионы. Потому что финансово не обеспеченные регионы, типа Брянской, Ивановской области – не имеют денег, что бы эту проблему решать. А Министерство финансов на многие социальные программы предусматривает именно этот механизм софинансирования.

Сейчас ипотеку распространили на военнослужащих. Тоже вроде бы хорошая задумка. Прослужив 3 года, офицер получает жилье на условиях ипотеки. Это стимулирует его дальше служить. Но надо знать реальную ситуацию. Где у нас сейчас очень острая проблема с обеспечением жильем? В гарнизонах. И либо ты деньги вкладываешь в ипотеку, либо обеспечиваешь жильем тех, кто живет в гарнизонах. Сейчас происходит реформа армии. Контрактников надо обеспечить жильем. Контрактнику нужна квартира, а не казарма. Кроме того, закрываются военные городки. Значит, нужны деньги для того, чтобы обеспечить жильем тех, кто оттуда выезжает.

Кроме того, есть один интересный нюанс. Кто у нас начинает службу в крупных городах? Преимущественно – дети офицерской элиты. Происходит четкое разделение на черную и белую кость, потому что одни едут служить в отдаленные места, другие закрепляются в крупных городах. Это известная практика. У меня есть данные, которые это подтверждают. По данным Министерства обороны о местах по приобретению жилья военно-

СОВРЕМЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ И ПУТИ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

служащими на условиях ипотеки, 67% участников этой программы приобрели квартиры по месту прохождения службы. То есть, если офицер получил сразу направление служить в Самаре или в Москве, то он вскоре получает на условиях ипотеки жилье. Если поехал в дальний гарнизон – будь готов, что с жильем у тебя будут проблемы.

У нас есть очередники, которые признаны официально нуждающимися в улучшении жилищных условий. Их очень много. Ежегодно из них лишь 4% получают жилье. То есть, им предстоит 25 лет стоять в очереди, если конечно никто раньше не умрет. Это единственный способ ускорить эту очередь.

Есть у нас еще и другие льготные категории населения, которые имеют законодательно утвержденное право получить жилье бесплатно от государства. Вот мы занимались недавно проблемой обеспечения жильем детей-сирот, которые по достижении 18 лет выходят из домов-интернатов. Проблема столь плохо решается, что ей даже занялась генеральная прокуратура, потому что в некоторых местах они по 10 лет ждут в очереди. И только в Москве эта проблема решается прекрасно – моментально обеспечивают жильем, правда, некоторых за пределами Москвы. Но Москва финансово богатая, а что делать дотационным регионам? Ведь деньги на эти цели должны выделяться из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Но проблема заключается не только в том, что у регионов нет денег или местное начальство плохо заботится о детях. Представьте детский дом в небольшом городке. Все очень хорошо продумано, правильно размещен дом-интернат. Это рабочие места, экологически чистое место, все прекрасно, все по уму. Но затем согласно закону мы жилье должны этим детям, вступающим после выхода из него во взрослую жизнь предоставить в этом городе. А там уже много лет ничего не строилось вообще, потому, что этот город находится, как и многие малые города, в плачевном состоянии.

Есть законодательные акты по обеспечению бесплатным жильем отдельных категорий населения. Как идет выполнение взятых на себя государством обязательств?

Есть большая программа по переселению граждан из зоны Крайнего Севера и приравненных к нему территорий. Под эту программу подпадало в 2008 году 215 000 человек.

В течение 2008 года было отселены 1,6% от нуждающихся. Это означает, что переселения надо ждать порядка 70 лет, если опять же никто из этих нуждающихся не умрет. Практически отселяются инвалиды, которые там живут, проработавшие на Крайнем Севере не менее 15 лет, а также люди из закрывающихся полярных станций и поселков. Остальных это как бы не касается, хотя закон есть, но денег на эти цели нет.

Другая программа – отселение россиян с комплекса «Байконур». Процент удовлетворения потребностей в 2008 году – 3,4%.

По молодым ученым вопрос решается неплохо.

По вынужденным переселенцам решается отвратительно. В 2008 году у нас таких вынужденных переселенцев было более 38 000. Они получили 911 квартир. Многие переселенцы – 15% общего числа – осели в Северной Алании. Сколько квартир было им дано? В 2006 году – одна квартира, в 2007 году – одна квартира на всю эту массу переселенцев. Так реально решается проблема бедствующих людей, так она финансируется нашим государством.

Даже проблема обеспечения жильем участников ликвидации последствий радиационных катастроф до сих пор не решена и решается очень медленно, хотя с момента аварии на Чернобыльской АЭС прошло уже 25 лет.

Перейдем теперь к нашему кризисному году. У населения в условиях кризиса возможности купить жилье резко снизились. Соответственно жилищно-строительный комплекс оказался в кризисе. Что согласно теории должно сделать государство в этот момент? Помочь строительному комплексу, вложив средства в покупку жилья для населения, перед которым государство имеет законодательно утвержденные обязательства, и частично компенсировать этот спад заказов. Соответственно, доля государства в строящемся жилье должна была возрасти. Что у нас произошло реально? Она снизилась. В 2007 и в 2008 годах доля средств населения в построенном жилье (по общей площади жилья) составляла

около 43%, а в 2009 – только 47,8%. То есть государство, вместо того, что бы вложить средства, компенсировав спад потребительского спроса населения на жилье, ушло от этой проблемы, и в результате, по данным Ассоциации строителей России, сейчас 80% строительных организаций находятся в очень сложной финансовой ситуации.

У нас велика доля аварийного жилья, которая последние годы практически стабильна. В условиях кризиса, казалось бы, надо бросить туда деньги, переселять граждан из аварийного жилья. Но программа переселения граждан из аварийного жилья была выполнена в 2009 году на 59% по числу жителей. Причем здесь также видна большая региональная неравномерность в решении этой проблемы.

Программа капитального ремонта в целом по России провалилась незначительно, но в отдельных регионах она выполнена очень слабо. В Брянской области на 47%, в Ивановской области на 55%, в Забайкальском крае на 22%. То есть финансово слабые регионы в условиях выше упомянутой системы софинансирования, когда деньги как будто выделяются, но при условии, что ты основную часть у себя изыщешь, резко просели.

Какую коррекцию жилищной политики предлагается? Конечно, надо развивать все рыночные механизмы. Поддерживать ипотеку в разумных пределах.

Но мы видим выход, все-таки, во-первых в расширении перечня населения, которое может получить жилье социального найма. Ведь сейчас для права на получение жилья социального найма домохозяйство должно иметь его ниже установленных социальных норм, получать низкие доходы и не иметь серьезного имущества. Если, например, у него есть дача, оно может этого права запросто лишиться. Этот перечень можно расширить хотя бы за счет молодых семей, работников бюджетной сферы.

Второй выход мы видим, как во всем мире, в расширении строительства жилья коммерческого найма, которое будет доступно разным слоям населения.

Это очень серьезный вопрос, потому, что то же жилье коммерческого найма можно предоставлять на очень разных условиях разным типам семей. Можно просто напрямую на условиях коммерческого найма. Все равно это будет дешевле, чем сейчас съем его мигрантами частным образом. Можно строить муниципальное жилье социального найма и сдавать его в наем, причем возможно на льготных условиях отдельным категориям населения. Сейчас в Московской области возник своеобразный коммерческий найм. Многие московские пенсионеры строят себе жилье на разных условиях в хороших местах Подмосковья – в Звенигороде, в Сергиевом Посаде и т.п., а свое московское сдают. Кстати, эта система очень распространена и за рубежом.

Еще один момент следует подчеркнуть. Сейчас у муниципалитетов нет денег, а если им дать возможность с помощью государственных кредитов строить жилье для сдачи его в коммерческий найм, у них появятся реальные деньги. Они формально имеют права на хозяйственную деятельность, но не имеют необходимых для этого финансовых средств.

Надо всемерно стимулировать строительство жилья коммерческого найма и сдачу его в наем. В частности, мы предлагаем установить очень низкий налог на сдачу его в наем. Те налоги, которые установлены сейчас, реально никто не платит, потому что дураков у нас нет, а реальных способов воздействия на владельцев сдаваемого в наем жилья тоже нет.

Государство должно принять определенные законы, которые бы защищали интересы как владельца жилища, так и квартиросъемщика. Здесь можно применить, адаптировав к российским условиям, опыт Швеции.

Есть еще один важнейший вопрос. Жилье становится доступным разным слоям населения, когда стоимость одного квадратного метра стандартного жилья примерно соответствует средней заработной плате. Это было и в Советском Союзе, это есть и в большинстве развитых стран, но этого, к сожалению, нет у нас в современной России. Экономически обоснованных предпосылок для такой высокой цены жилья нет. Все, что лежит в основе стоимости жилья, у нас свое и недорогое: цемент у нас свой, электроэнергия у нас дешевая, рабочая сила у нас дешевая, металл у нас свой. Если мы уберем все то, что лежит сверху этих затрат, получим действительно доступное для народа жилье.

К ЖИЛИЩНОМУ ВОПРОСУ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Черковец В.Н.

Статья представляет расширенный доклад на научном семинаре проблемной группы «Воспроизводство и национальный экономический рост» кафедры политической экономики, проведённом совместно с кафедрой экономики социальной сферы экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова и Всероссийским центром уровня жизни (ВЦУЖ) в марте 2010 г. Рассматривается потребность в жилье как одна из фундаментальных проблем человечества, а степень обеспеченности жильём как важнейший компонент уровня и качества жизни населения любой страны. Показаны причины обострения и специфика содержания жилищного вопроса на почве первоначального накопления капитала и промышленного переворота, полемика в социалистической литературе 19 века. Анализируются жилищные проблемы советского и постсоветского периодов России. Дается социальная характеристика приватизации жилья и мотивы протестных выступлений граждан в ряде регионов в начале 2010 года.

Ключевые слова: жилищный вопрос; жилищное строительство; жилищно-коммунальные услуги; ЖКХ; частная, государственная и муниципальная собственность; приватизация жилья; рыночные отношения; справедливость; социальное государство и социально-ориентированная экономика.

1. Кто виноват?

Жилищный вопрос как социально-экономическая проблема человечества и, конечно, России имеет давнюю историю. Сегодня актуальность её обсуждения в российском контексте на базе проблемной группы «Воспроизводство и национальный экономический рост» кафедры политической экономики экономического факультета МГУ мотивирована дважды.

Во-первых, мы завершаем политэкономический анализ хода реализации известных четырёх «национальных проектов», принятых на верхнем этаже государственного управления осенью 2005 года с добавлением затем демографической программы. В первую очередь мы рассмотрели совместно с кафедрой аграрной экономики положение дел и проблемы АПК¹. В марте 2007 г. и марте 2008 г. состоялась совместно с кафедрой экономики социальной сферы и центром народонаселения дискуссия по проекту «Образование» и «Здоровье»², давшая материал для выпуска коллективной монографии «Человеческий капитал» и образование» под ред. В.Н.Черковца, Е.Н.Жильцова, Р.Т.Зяблук [5]. Подробную информацию об этой книге опубликовал «Российский экономический журнал» в №№ 3-4, 7-8, 9-10 за 2009 г. Теперь мы выходим совместно с Всероссийским центром уровня жизни (ВЦУЖ) и кафедрой экономики социальной сферы на проблемы российского жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Учитывая нашу профессиональную специализацию, было признано целесообразным обсудить следующие теоретические и конкретно-экономические вопросы:

1. Исторические истоки жилищного вопроса как социальной проблемы и её актуальность для современной России.
2. Состояние российского жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ): город и село, государственная, муниципальная и частная собственность.
3. Бесплатное и платное пользование государственными и муниципальными квартирами и коммунальными услугами.
4. Проблема обеспечения жильём молодых семей.
5. Модернизация ЖКХ на инновационной основе как центральная проблема его развития.

¹ См. обзор обсуждения в журнале «Вестник Московского университета. Серия экономика», № 3, 2007.

² Там же, № 3 за 2008 г. и № 3 за 2009 г.

6. Рациональные формы расселения и поселений в долгосрочной перспективе. Проблема большого города и государственное регулирование образа жизни населения.

7. Отражение проблем простого и расширенного воспроизводства, самоокупаемости и социально-экономической эффективности российского ЖКХ в общей экономической теории и в дисциплинах конкретной, отраслевой и специальной экономики.

Бесспорно, *«второй мотив»*, который наталкивает сегодня на аналитическое рассмотрение проблем «четвёртого» национального проекта, – это январско-февральское 2010 года обострение ситуации вокруг ЖКХ с протестными выступлениями населения ряда регионов России в связи с резким ростом квартирной платы в неприватизированном секторе ЖКХ и особенно платы за коммунальные услуги во всех секторах. По данным Министерства регионального развития, в среднем по стране тарифы на услуги ЖКХ в начале 2010 г. повысились на 15%, а в ряде регионов и муниципальных образованиях в полтора-два раза. Ответственность за необоснованный рост тарифов министр возложил прежде всего на самое низшее звено управления – даже не на губернаторов, а на муниципальную власть¹.

По существу же Россия воспроизводит закономерность рыночного хозяйства западных стран, требующего полной оплаты затрат на арендуемое жильё и опережающих затрат на коммунальные расходы обслуживающих фирм (организаций). Но это происходит при несравненно более высоком уровне заработной платы наёмных работников и, конечно, значительных доходах домовладельцев. Недовольство российских граждан, широко озвученное в СМИ, даже официальных, вынудило президента и премьер-министра принять меры по отмене, как было представлено общественности, ошибочных решений региональных чиновников. Между тем известно, что тарифы на продукцию естественных монополий (газ, электричество, тепловая энергия), используемую в жилищно-коммунальном хозяйстве, регулируются не муниципальной властью (в её ведении находится лишь вода и канализация) и не субъектами федерации, а на федеральном уровне, и не находятся в зоне влияния рыночной конкуренции, которой практически и в этой сфере и на российском рынке вообще пока не существует. При этом из года в год рост тарифов на коммунальные услуги опережает рост инфляции, что исключает объяснение систематического удорожания этих услуг общим повышением цен. Непосредственная причина последнего обострения ситуации с жилищно-коммунальными платежами населения в России лежит на поверхности явлений и довольно широко освещена средствами массовой информации². Созданный в 2007 г. Фонд содействия реформированию ЖКХ посредством субсидий на капитальный ремонт и расселение граждан из аварийного жилья предусматривал в качестве условия переход в муниципальных образованиях с 1-го января 2010 г на 100%-ную оплату населением жилищно-коммунальных услуг. Чтобы не лишиться субсидий, муниципальные органы многих регионов пошли на превышение утверждённых сверху нормативов их очередного роста. Дальнейшее повышение тарифов предусмотрено правительством на 2010 и 2011 годы (напр., на газ на 28 и 15% соответственно), что, конечно, является «стимулирующим» фактором нового роста платы за услуги ЖКХ.

Главная и более общая причина – в переводе ЖКХ на рельсы рыночного хозяйствования, принципом которого является полное возмещение затрат на строительство и содержание жилья со стороны тех, кто его приобретает в собственность или арендует как пользователь. Поскольку в России утверждается рыночно-капиталистическая экономическая система, жильё становится таким же товаром, как и другие материальные блага, одним из элементов товарного мира, в котором всё продаётся и покупается. В рамках такой системы с точки зрения её сущности нелепо даже ставить вопрос об иных, нетоварных экономических отношениях, обслуживающих производство и потребление (использова-

¹ «Российская газета», 16 марта 2010 г.

² «Российская газета», 17 и 22 марта 2010 г.

ние) жилища. Разве только в виде исключения. В современной смешанной рыночной экономике некоторая возможность такого явления, хотя и в ограниченном виде, возникает.

Потребность в жилье как социально-философский вопрос – извечная и одна из фундаментальных потребностей, удовлетворение которых обеспечивает само материальное, физическое существование человеческого общества. Чтобы жить и воспроизводить свой род, заниматься различными видами интеллектуальной деятельности, всесторонне развиваться как личность и т.д., человек должен питаться, иметь одежду и жилище. Эти *три потребности* (первая из них, конечно, продовольственная), ранжированные по степени их настоятельности и объективной необходимости, являются исходными, изначальными не только в историческом смысле, побудившими человека на заре его истории заняться и непрерывно заниматься трудом, производством продуктов питания, конструировать одежду, строить жилище, создавать орудия и другие средства труда, искать и совершенствовать технологии своей созидательной, производительной деятельности. Указанные потребности и сегодня в условиях развитой индустриальной экономики с элементами «постиндустриальных» технологий, высокого уровня производительности общественного труда и современного уровня и качества жизни людей остаются первоочередными, фундаментальными, жизнеопределяющими. В этих потребностях представлена естественная сущность человека, его постоянная неразрывная связь с природой, частью и порождением которой является он сам и из материалов которой он создаёт своё материальное общественное богатство, главные элементы своих материальных производительных сил. У отдельных стран и народов на передний план в определённую эпоху может выдвигаться и выдвигается та или иная из трёх названных потребностей. Но в конечном счёте, как объективная закономерность, логика очередности их удовлетворения остаётся, на наш взгляд, прежней, какой бы ступени экономического развития ни достигло то или иное сообщество.

На этом факте естественной необходимости, аксиоматическом условии физической жизни, а значит – и первоосновы здоровья человека, продолжительности его жизни – основывается материалистическая социальная философия. Противники этой философии, подменяя понятия, обвиняют её в якобы ориентации людей на принижение духовных интересов, духовного начала и в превознесении, напротив, материальных интересов в образе жизни людей, в их жизненных целевых установках, что тождественно оправданию так называемого «вещизма», стремления к имущественному и денежному обогащению. Но парадокс как раз в том, что политическая экономия, основывающаяся на диалектико-материалистическом методе, является критиком товарно-денежного фетишизма, идеологическим противником общественно-экономической системы, целью которой является погоня за прибылью. А, например, протестантская конфессия христианской религии, объявляет богатство божеским даром, имущественное расслоение, неравенство между людьми – естественным, в т.ч. естественной и проблему «дворцов и хижин». Понятно, что такие жизненные установки противоречат признанию первенства духовных ценностей. В чём же здесь дело? Как могут такие противоположные принципы совмещаться в рамках одной идеологии?

А.Смит, например, хотел соединить свою мирового значения политическую экономия капитализма с альтруистической этикой поведения предпринимателей-товаропроизводителей, но не смог этого сделать, поскольку последние хозяйствуют и взаимодействуют в условиях острейшей конкуренции в борьбе за более и высокую прибыль. Поэтому политическая экономия и «Теория нравственных чувств» у Смита представлены в разных книгах как произведения совершенно разного жанра. Ибо мир объективных экономических законов и действия людей по их реализации – это объект науки политической экономии, а нравственность – это другая область, где главенствует (как сказал бы И.Кант) «практический, а не теоретический разум», и он руководствуется императивами определённого этического порядка. В экономике любой ценой максимизация прибыли, и чем она выше, тем эффективней данная деятельность, а в сфере «практического разума» могут быть поиски «принципов справедливости», гумани-

стических начал, согласования на их основе норм поведения, «социальное партнёрство», ограничения в разрыве доходов, оказание «социальной помощи» низшим слоям населения и т.д. Современная неоклассическая экономическая теория (экономикс) весьма активно работает в этой сфере, пытаясь, вопреки неудаче Смита, как-то соединить эту проблематику с экономическими закономерностями, но не из области сущности производственных отношений, а из «поверхностного» феноменологического слоя, отражаемого с помощью математически формализованных функций меновых рыночных отношений. Но и этот слой наполнен экономическими противоречиями в борьбе за прибыль. Что касается диалектико-материалистической политической экономии капитализма, изначально представленной в «Капитале» К.Маркса и наследующей его методологические принципы позднее в досоветский, советский и постсоветский периоды, то она никогда не пыталась искать какие-либо способы включения в капиталистическую экономику альтруистические, гуманистические, социально-справедливые институты не только в непосредственные отношения наёмного труда и капитала, но и в экономические отношения внутри класса капиталистов и внутри класса наёмных рабочих. Одни ведут борьбу за более выгодное приложение капитала (межотраслевая конкуренция) и за изгнание конкурентов по производству данного вида товаров (внутриотраслевая конкуренция). Другие состязаются в борьбе за рабочее место, особенно в условиях кризиса, за возможность получить более высокую заработную плату. Эти внутриклассовые противоречия смягчаются, как бы уходят на второй план благодаря межклассовому – главному – противоречию по присвоению прибавочной стоимости. В этом ракурсе все группы капиталистов выступают, по образному выражению классика, как единое «масонское братство». Рабочие же объединяются на почве совместного труда в профессиональные союзы и ведут сообща экономическую борьбу за улучшение условий труда, сокращение рабочего дня, повышение заработной платы, за участие в управлении производством, за оказание различной социальной помощи, в т.ч. в приобретении жилья.

Потребность в жилище реализуется в современных условиях двумя разными видами (отраслями) экономической деятельности – жилищным строительством и жилищно-коммунальными услугами (обеспечение водой, теплом, электричеством, газом). Жилищное строительство, как и сооружение промышленных, сельскохозяйственных, транспортных, коммуникационных и других объектов разного назначения, в т.ч. объектов социальной сферы – здравоохранения, образования, культуры и т.д., является отраслью материального производства. В значительной части такой же отраслью можно считать и жилищно-коммунальное хозяйство, поскольку его «услуги» не идентичны по своему характеру услугам отраслей социальной сферы, не принимающим вещественной (материальной) формы и выражающимся в самой деятельности (услуги врача, учителя, тренера, актёра и т.п.).

Услуги же жилищно-коммунального хозяйства в большинстве своём – материально-вещественного характера, они отделяются в пространстве и времени от прямой деятельности работника в виде физического потока материальных благ, способного принимать форму товара. Предприятия ЖКХ частично участвуют в производстве этого товара, доводя его до потребителя. В этом отношении их затраты напоминают «дополнительные издержки обращения», связанные с транспортировкой, сохранением и «расфасовкой» товаров в торговле, т.е. с продолжением процесса производства в сфере обращения и добавлением реальной стоимости к стоимости поставляемых товаров. Не всё в деятельности ЖКХ, в природе его затрат, источников их возмещения и получения прибыли выяснено экономической теорией. Особенности его воспроизводства, понимание которых способно органично включить в общенациональный экономический механизм проблемы его окупаемости и развития на путях инновационной модернизации, ещё ждут своего исследования.

2. Жилищный вопрос как специфическая социально-экономическая проблема капитализма

Возникновение семьи и частной собственности разрушило первобытно-общинный строй и превратило вопрос о жилье в частный интерес и частное дело индивида, а вместе с тем придало ему характер классового расслоения, выражающийся в формуле «дворцы и хижины». Абсолютно преобладающая часть населения в системе разных форм феодальной зависимости была занята в собственном мелком сельскохозяйственном и ремесленном производстве и самостоятельно решала свои жилищные проблемы с участием на взаимных началах соседей или нанимая работников из числа крестьян или ремесленников, овладевших строительным мастерством. Первоначальное накопление капитала, а затем промышленный переворот, означавший переход от ручного ремесленного труда к крупному машинному производству на базе концентрации и централизации капитала, коренным образом изменили характер и пути решения жилищного вопроса в том его содержании и с теми способами удовлетворения потребности подавляющей массы населения в жилье, которые были известны предшествующей, докапиталистической истории. Крупная промышленность, сосредоточиваясь в старых городах, создаёт новые города и, отрывая массы крестьянства от сельского хозяйства, устремляется из городов в деревню. Жилищный вопрос превратился в одну из крупнейших и острейших социальных проблем капитализма. Создание и развитие промышленности, процесс индустриализации экономики вызвали быстрый рост городского населения за счёт притока в поисках работы разоряющейся части крестьянства, втянутого в рыночные отношения и не выдерживающего конкуренции с более крепкими хозяйствами, что приводило к резкому ухудшению жилищных условий работников наёмного труда в городах.

В местах их скученного проживания процветает антисанитария, угрожающая самим хозяевам. Как образно сказано, «фабричный город превращает всякую воду в вонючую жижу». Подобная нужда в жилье возникала не только в колыбели промышленности – в Европе, но и в дооктябрьской России. Строятся рабочие казармы, примитивные общежития-бараки, дома для сдачи в наём квартир, комнат, углов, коек, ночлежки и т.п. Частично нечто подобное происходило в годы индустриализации и сплошной коллективизации в СССР. Вместе с тем появилось и нечто принципиально новое в решении жилищного вопроса в социальном смысле: национализация крупного частного домовладения, вселение в эти дома и обширные квартиры рабочих и служащих с мизерной квартирной платой. Эта мера была антикапиталистической, антирыночной. Но она, конечно, не давала кардинального решения жилищного вопроса, унаследованного от капитализма¹. Возникли и новые проблемы. Появились большие многосемейные коммунальные квартиры с общими кухнями и санузлами, с захлапленными коридорами и с жильцами разного социального происхождения и культурного уровня. В таких квартирах нередко возникал свой конфликтный микроклимат. До 50-х гг. прошлого века оставались и продолжали строиться жилища барачного типа. Большой сдвиг произошёл с конца 50-х гг., когда началось массовое строительство государственных и кооперативных жилых домов с малогабаритными квартирами («польская модель») для отдельных семей – «хрущобы». Они, конечно, сыграли в то время серьёзную роль в решении квартирной проблемы. Н.С.Хрущёв ввёл в программу правящей партии КПСС в 1961 г. утопическое обещание обеспечить к 80-му году каждую семью отдельной квартирой. Продолжатель его реформаторского дела М.С.Горбачёв передвинул этот срок до 2000 год.

¹ Имея в виду масштабность жилищной проблемы, возникшей при капитализме, Ф.Энгельс называет социалистическую меру, которая могла бы быстро в некоторой степени уменьшить её остроту, но она непременно ущемит интересы имущих классов. «Немедленное же устранение жилищной «нужды», - писал он в полемике с анархо-синдикалистами, искавшими её удовлетворение на рыночных путях, - можно путём экспроприации части роскошных квартир, принадлежащих имущим классам, и принудительным заселением остальной части». [2, С. 544].

В социалистической литературе различных течений, в программных документах жилищный вопрос, возникший при капитализме, изначально и всегда занимал видное место, но концептуально решался по-разному. Родоначальником его постановки можно считать известного французского анархо-синдикалиста П.Ж.Прудона. Свою критику капитализма он связывал с тем, что капиталисты-предприниматели вычитают прибыль из заработной платы рабочих, которая, как он считал, равна всей стоимости созданного ими товара, а банкиры грабят производителей, присваивая процент за кредит. Поэтому капитализм нуждается в реформировании через возвращение к простому товарному производству с присвоением всей стоимости товара его создателем – мелким самостоятельным производителем или ассоциацией таких производителей и в создании беспроцентной кредитной системы. Жилищный же вопрос решаться должен посредством выкупа жилья рабочими через оплату его найма (аренды) за счёт заработной платы (стоимость товара) и бесплатного кредита. Иначе говоря, Прудон предлагал ввести, в соответствии с законами рынка, продажу жилья в частную собственность рабочего, своего рода, если использовать современную терминологию, «платную приватизацию» жилья квартиросъёмщиками. Эта идея была весьма популярна во Франции и нашла многих сторонников в Германии. С критикой этой позиции в 1872 г. ещё при жизни К.Маркса выступил с тремя статьями Ф.Энгельс, опубликовавший позднее вторично эти статьи в виде отдельной брошюры «К жилищному вопросу» в 1887 году. Эта работа Энгельса интересна в том отношении, что она даёт, на наш взгляд, представление о классической позиции марксистской экономической теории по данной проблеме. Поскольку Россия завершает переход к капитализму, приняв в конституции формулу «социального государства», было бы непонятным игнорирование теоретического наследия различных течений социалистической мысли прошлого и настоящего при разработке своей национальной социально-ориентированной экономической модели. К сожалению, неолбералы, находящиеся у руля российской реформации, не хотят признать ни особенностей нового понятия «социальное государство», ни его взаимосвязи с другим новым понятием «социально-ориентированная экономика» как особым видом современной рыночной экономики, существующим в ряде европейских стран и не вышедшим за пределы капиталистической системы.

В критике Энгельсом прудоновской версии решения жилищного вопроса можно выделить два момента: доказательство *экономической* несостоятельности его проекта в условиях товарно-капиталистического хозяйства и непринятие его *социальной* позиции как социалистической. Эти моменты, несмотря на давность их появления, имеют самое непосредственное отношение к российским реформенным событиям. С экономической точки зрения суммарная цена, которую обязан оплатить рабочий собственнику квартиры и ниже которой последний не может её продать, должна покрыть, по крайней мере, четыре вида издержек хозяина жилья: 1) земельную ренту собственнику земли, 2) процент на взятый в кредит строительный капитал плюс прибыль подрядчику по постройке дома, 3) издержки на ремонт и страхование, 4) амортизацию строительного капитала. На меньшую сумму капиталист не может дать согласие, ибо он разорится. Рабочий же не может оплатить из своей заработной платы все эти издержки по строительству и содержанию дома (квартиры). Получить же беспроцентный кредит – это полнейшая утопия, поскольку никакой банк без прибыли не может существовать, что и подтвердили известные фантастические эксперименты Прудона и его однодумцев. Современная ипотека – это платный кредит. Другое дело – величина процента. По поводу неё сталкиваются интересы кредитора и заёмщика, предложение и спрос. Невозврат кредита влечёт штрафные санкции, банкротство заёмщика, массовый невозврат – банкротство банка, финансовый кризис, что и случилось на «старте» последнего финансово-экономического кризиса 2008-2010 годов. в США. Однако платный кредит со всеми его противоречиями и последствиями остаётся главной формой частичного решения жилищного вопроса в рыночно-капиталистической системе. Если не считать различные виды благотворительности, пожертвования, государственную и муници-

пальную помощь «бедным», что объективно ставит низшие слои общества в не всегда осознаваемое унижительное и оскорбительное, как сказал бы Ф.М.Достоевский, положение. По этому пути идёт и Россия.

Но главный мотив Энгельса против Прудона не экономический, а социальный. Социалист Прудон хочет превратить наёмного рабочего в частного собственника. Речь идёт не только о квартире, жилище, которое возвращает и снова привязывает наёмного рабочего к частной собственности как институту, от которого он был оторван процессом разложения втянутого в рыночные отношения мелкого товарного производства и методами первоначального накопления капитала. Прудон хочет вернуть капитализм к строю самостоятельных мелких товаропроизводителей с частной собственностью на средства производства. В этом смысле его проект *реакционен*, поскольку он зовёт не вперёд, а назад от той ступени естественно-исторического процесса, которая называется капитализмом.

3. Пути решения жилищного вопроса в России

В том же социально-историческом смысле является, на наш взгляд, *шагом назад* проведённая в 90-х гг. в России приватизация жилья (квартир) из государственного фонда, т.е. передача его гражданам в частную собственность. Хотя она была проведена безвозмездно, а не путём выкупа, как предлагал Прудон, это был шаг назад от более высокой, общенациональной, общенародной формы собственности, позволявшей целенаправленно и планомерно осуществлять общегосударственную программу крупномасштабного жилищного строительства, фактически бесплатное распределение жилья в пользование при небольшой квартирной плате, расширять кооперативное строительство, организовать жилищно-коммунальное обслуживание населения по низким ценам, далеко не покрывавшим затраты на обеспечение теплом, газом, электричеством, водой, на капитальный и даже текущий ремонт. В СССР большая часть расходов по жилищному хозяйству покрывалась за счёт общественных фондов потребления. В сумме квартплата и плата за коммунальные услуги составляла около 4% всех расходов рабочего (для сравнения в США 20-30% заработной платы, в Великобритании и Франции 25-30%). И хотя часть общественных фондов потребления формировалась за счёт необходимого продукта и труда работников материального производства, недополученная часть заработной платы этих работников возвращалась к ним (за минусом налогов) по каналу бесплатного образования, бесплатного здравоохранения и других социальных услуг в непосредственно общественном порядке. Такой способ распределения гарантировал доступ работника к этим услугам. Критики социализма указывают на то, что подобный «патернализм» убивает личную инициативу человека, надеющегося на то, что всё сделает государство. В действительности же он освобождает человека от тревоги за своё будущее и будущее своих детей, от страха оказаться невостребованным обществом, безработным, беспомощным в старости т.п.

Японский опыт свидетельствует о положительных сторонах «патерналистских» взаимоотношений фирмы и её работников, способствующих росту производительности труда, эффективности производства. Российские реформы разрушили трудовые коллективы предприятий, «освободили» их от обязанности развивать собственную социальную сферу, лишили предприятия заинтересованности в решении жилищных проблем своих работников.

Российская социал-демократия с самого начала образования своей партии – РСДРП – обратилась к жилищным проблемам наёмных рабочих. Уже в первой программе, принятой на втором съезде партии в 1902 г., выдвинуто требование (п.12) установления «надзора органов местного самоуправления, с участием выборных от рабочих, за санитарным состоянием жилых помещений, отводимых рабочим предпринимателями, равно как за внутренним распорядком этих помещений и за условиями отдачи их в наём, – в целях ограждения наёмных рабочих от вмешательства предпринимателей в жизнь и деятельность их, как частных лиц и граждан» [1, С.42].

Придя к власти, переименованная партия – теперь РКП(б) – в новой программе, принятой в 1919 г. уже в советских условиях, отводит особый раздел жилищному вопросу. Логикой происшедших социально-экономических, правовых и политических перемен вся ответственность за его решение в дальнейшем возлагается не на капиталистов-предпринимателей и прежнее государство, а на правящую партию, и это осознаётся её программой. Меняются акценты: от оппозиционно-критических требований по отношению к капиталистическим порядкам к революционно-созидательным, конструктивным мерам. Здесь характерны два момента. *Во-первых*, в программе даётся своего рода отчёт о реальных действиях новой власти за два года после Октябрьской революции в области «разрешения» (термин программы) унаследованного жилищного вопроса, особенно обострённого в период войны. 1) Экспропрированы полностью все дома капиталистических домовладельцев и переданы городским советам. 2) Произведено массовое вселение рабочих из окраин в «буржуазные» дома. 3) Переданы лучшие из них рабочим организациям с принятием этих зданий на счёт государства (т.е. в государственную собственность). 4) Начато обеспечение рабочих семей мебелью. (Как видно, эти действия проведены в точном соответствии с рекомендациями Ф.Энгельса, указанными выше). В программе, *во-вторых*, сформулирована задача в области дальнейших шагов в разрешении жилищного вопроса в советской России (РСФСР), однако не задевая, – подчёркивается, – интересов некапиталистического частного и кооперативного домовладения. Мелкое частное домовладение, заметим, оставалось преобладающим по количеству объектов (единиц) домовладения в сельской местности, в малых и средних городах, на окраинах крупных городов, получив по конституции СССР 1936 года правовой статус объектов *личной собственности* граждан, вплоть до распада Советского Союза.

Обращает на себя внимание то, что задача в области жилищного вопроса в ходе строительства новой системы определена не в виде плана его разрешения с привязкой к определённым срокам, а в форме принципиальной идеологической и теоретической доктрины – «всеми силами стремиться к улучшению жилищных условий трудящихся масс; к уничтожению скученности и антисанитарности старых кварталов, к уничтожению негодных жилищ, к перестройке старых, постройке новых, соответствующих новым условиям жизни рабочих масс, к рациональному расселению трудящихся»¹.

До конца эти задачи и через 70 лет не были решены. Но вряд ли можно отрицать громадное продвижение, хотя и неравномерное, за эти годы в их выполнении. За 1918-1981 гг. было построено 3614,5 млн. кв.м. общей (полезной) жилой площади. Из них: 2137,1 (около 60%) – государственными и кооперативными предприятиями, организациями и жилищной кооперацией, 588,0 (16,2%) – рабочими и служащими за свой счёт и с помощью государственного кредита, 889,4 (24,6%) – колхозами, колхозниками и сельской интеллигенцией, что свидетельствует о некапиталистической структуре источников жилищного строительства. Но на первом этапе (1918-1928 гг.) заметно больше оно активизировалась на селе, составив долю почти в 75% от всех введённых жилых площадей. В период первых трёх пятилеток темп ввода в действие нового жилья значительно не изменился: его общий объём за период 1929 г. – I полугодие 1941 г., т.е. за одиннадцать с половиной лет, составил около 210 млн.кв.м. жилых помещений (предшествующие 10 лет дали 203,0 млн. кв. м.). Форсированная индустриализация народного хозяйства с преимущественным ростом производства средств производства (I подразделения промышленности, особенно машиностроения) и военно-промышленного комплекса требовала громадных ресурсов, которые черпались из аграрного сектора, где была проведена сплошная коллективизация и была создана колхозно-совхозная система. Великая Отечественная война и восстановление народного хозяйства, в т.ч. его жилищно-коммунальной отрасли, разрушенной на оккупированной тер-

¹ См. [1, С.428]. Можно предположить, что под «рациональным расселением трудящихся» имеется в виду и реконструкция крупных городов, сохранение которых в их современном виде, по мнению Энгельса, и решение жилищного вопроса - «бессмыслица».

ритории, а затем «холодная война» и оказание экономической помощи слаборазвитым странам отодвигали кардинальное решение жилищных проблем. Вместе с тем, послевоенный период уже приносит заметное наращивание темпов и объёмов жилищного строительства: с 200 млн. кв.м. жилых домов в четвёртой (первой послевоенной) пятилетке до 527,3 в десятой, 552,2 [4, СС.425, 436] – в одиннадцатой и 630 млн. кв.м. – в двенадцатой пятилетке. Причём систематически возрастало число квартир, построенных государственными предприятиями и организациями: в одиннадцатую (1981-1985 гг.) и в последнюю перед распадом СССР двенадцатую пятилетку (1986-1990 гг.) 6731 тыс. и 7203 тыс. соответственно. Эти данные в достаточной мере свидетельствуют об отсутствии «кризиса» и даже «застоя» в экономике, о чём ежедневно вещала «перестроечная» пресса, во всяком случае, в сфере создания жилья. В последних двух советских пятилетках объём капитальных вложений в строительство жилья увеличился со 127,7 млрд. руб. (в сопоставимых ценах) в 1981-1985 гг. до 176 млрд. руб. в 1986-1990 годах. В результате средняя обеспеченность населения жильём в квадратных метрах общей площади в расчёте на одного жителя СССР возросла в городских поселениях и сельской местности, отдельно в городских поселениях и отдельно в сельской местности соответственно с 13,4; 13,2 и 13,8 в 1980 г. до 16,0; 15,5 и 16,9 в 1990 г., расширилась, хотя и в не том же темпе, что отрасли I-го подразделения, жилищное строительство – материальная база удовлетворения жилищной нужды[3, СС.175,180].

Вместе с тем противоречие между «спросом» на жильё и его «предложением» сопровождало всю историю советской экономики и имело объективные и субъективные основания. С одной стороны, сама индустриализация, будучи средством разрешения жилищной проблемы, являлась и фактором её обострения, поскольку естественно увеличивала спрос на рабочую силу не только в прежних пунктах размещения реконструируемой старой промышленности, но и в районах создания её новых предприятий, зачастую в необжитых местах Сибири, Дальнего Востока, Казахстана и др. Рассматриваемая в этом ракурсе причина указанного противоречия неустранима в процессе индустриализации; устранение её – в отказе от проведения индустриализации, что означало бы торможение, если не приостановку технического и технологического прогресса, консервировало бы экономическую отсталость страны.

С другой стороны, в СССР индустриализация проводилась не под воздействием стихийных рыночных регуляторов, а в плановом порядке, начиная с плана ГОЭЛРО и кончая государственными планами социально-экономического развития страны, имевшими директивный характер. Государство всё больше превращалось в общенациональный экономический центр с Госпланом и другими органами централизованного планового управления народным хозяйством, его отраслями и регионами. Оно концентрировало в своих руках основные ресурсы капитальных вложений, определяло в соответствии с директивными стратегическими установками политического руководства строго адресные направления их использования. Управляя «миграцией» капиталов, государство имело возможность регулировать структуру пропорций между частями экономики, определять приоритеты в темпах их роста. Иначе говоря, проблема динамики пропорций и темпов развития народного хозяйства, хотя эта проблема в конечном счёте не может оторваться от реальных возможностей страны, всё же во многом зависела в каждом конкретном случае от решений экономической политики. В каких-то пределах у неё есть свобода выбора, куда направить ресурс: на строительство жилья или тракторного завода. Но всякая сознательная деятельность несёт в себе и возможность отрыва от объективных обстоятельств в силу двоякого рода причин. Одни причины – чисто гносеологического характера (неполнота знания, неучёт всех факторов, неточность оценки реальных процессов, неосознанное использование не адекватных данной ситуации определённых методологий и теоретических доктрин и т.п.). Другая группа причин – практического свойства (принятие ошибочных решений, утопичность в постановке задач, несоответствие «целей» и «средств» (ресурсов их достижения), влияние различных чисто идеолого-политических платформ, внешних условий, требующих принятия экстремальных мер,

уводящих в сторону от логики закономерного развития и т.д. Самой природой плановой экономики, сознательно управляемой со стороны общества, даётся ориентир мер «противодействия» этим «отклоняющим» факторам: использование *науки* в повышении уровня познания реальной действительности и принятии экономических решений, в усилении *компетентности* в разработке положений экономической политики государства. Ведение экономики на основе научных знаний это – требование, одно из основных теоретических определений плановой экономики как развитой системы. Применение термина «экономика знаний» в его рациональном понимании как экономики с широким использованием *научных* знаний не только на уровне предприятий, фирм, корпораций, но и в масштабе всей экономической системы как единого комплекса – не отвечает сущности рыночной экономики и поэтому лишено смысла.

В определённой степени все указанные выше моменты могут быть учитываемы при анализе и характеристике основных «маршрутов» переходного периода в СССР, в т.ч. и особенно индустриализации страны, что, к сожалению, не делается в большинстве работ современных авторов. Думается, что названные факторы полезно учитывать и при определении главной идеи и задач государственной политики модернизации современной российской экономики на инновационной основе, хотя российская экономика ушла от плановых начал и всё глубже входит в рыночно-капиталистическую систему. Однако в выступлениях представителей науки и некоторых кругов общественности, да и ряда лиц высшего руководства в последнее время всё громче слышится признание необходимости стратегического планирования, усиления государственного контроля частного, в т.ч. банковско-финансового сектора, расширения и повышения эффективности сектора государственных корпораций, более полной практической реализации роли государства, в соответствии с Конституцией Российской Федерации как социального государства и т.д.

А это означает новое качество в выполнении государством своей социальной функции, которую в той или иной мере оно осуществляло в разные эпохи, не исключая и рыночно-капиталистической системы на разных этапах её развития. Как нам представляется, социальную функцию государства вообще неверно было бы ограничивать её направленностью только на содействие непосредственно росту благосостояния населения, развитию социальной сферы, оказание помощи нуждающимся гражданам, хотя и в этой стороне его социальной деятельности происходят качественные изменения. Однако в структуре этой деятельности важнейшее место занимает воздействие государства *на всю экономическую систему*, включая материальное производство как государственного, так и частного сектора и, конечно же, социальную сферу в узком смысле. Новое в деятельности социального государства состоит, на наш взгляд, в форме *ориентации* всего общественного воспроизводства и национального экономического роста на общенациональные интересы страны, включая повышение качества и уровня жизни населения, не допуская при этом больших разрывов в доходах его высших и низших слоёв и привлекая частный капитал к решению социальных проблем населения. Социальное государство играет активную роль в приобретении рыночной экономикой видовых черт *социально-ориентированной рыночной экономики, или социального рыночного хозяйства*. Теоретически это ещё не означает перехода или возвращения (например, в России) к социалистической плановой экономике. Речь идёт о высшей ступени процесса *социализации*, давно идущего в рамках капиталистической системы, или, как иногда говорят в западной и нашей печати, о «социализированном капитализме». Отвечает ли современное российское государство и его экономика требованиям этой ступени? В общем плане ответ, согласно нашему анализу, определяется тем фактом, что Россия ещё не завершила переходного периода к рыночной экономике и не вышла из трансформационного кризиса, порождённого реформами этого периода. В официальной классификации ООН Россия относится не к числу «основных индустриальных стран», а к «развивающимся и со становящимся рынкам стран» [8, С.162]. Ей предстоит еще восстановить потери 90-х годов в индустриальном потенциале, завершить индустриализацию отраслей народного хозяйства и перевести их на

путь инновационного развития. В её экономике не сложился пока присущий рыночному хозяйству механизм внутриотраслевой и межотраслевой конкуренции. В ценообразовании на внутреннем, в т.ч. продовольственном, рынке доминирует монополизм. Такая ситуация наблюдается и в жилищной сфере – и в строительстве, и в жилищно-коммунальном хозяйстве с его инфраструктурой и системой управления.

Что касается жилищного строительства, то по сравнению с 1990 г. вводимая в действие общая площадь жилых домов сократилась к 1995 г. с 61,7 до 41,0 млн. кв. м., т.е. более чем на одну треть, оказавшись лишь промежуточным пунктом кризисного спада в этой отрасли материального производства, потерявшей, хотя и с запаздыванием, не меньше, чем промышленность. Инерция спада снизила ввод в действие жилья в 2000 г. до 30,3 млн. кв. м., что более чем в два раза меньше уровня 1990 г. Начиная с 2001 г., этот показатель растёт, но гораздо медленнее, чем вся экономика (по ВВП), не достигнув и в 2006 г. (50,6 млн.кв.м.) не только уровня 1990 г., но и уровня 1970 г. (58,6 млн.кв.м.) [6]. 2007 год почти подтянул его до уровня 90-го года, а 2008 г. поднял его даже несколько выше этого уровня (61,3 и 63,8 млн.кв.м. соответственно). Таким образом за прошедшие двадцать лет не изменились годовые приросты жилищных площадей, причём после длительного периода их спада. Осталась нерешённой проблема не только преодоления, но хотя бы приближения России к развитым промышленным странам по степени обеспеченности населения жилой площадью. По данным, приведенным в материалах ВЦУЖ, средний уровень обеспеченности жильём в целом по стране в 2008 г. был в России (22 кв. м. на чел.) более чем в 2,5 раза ниже уровня 1990 г. Швеции (52,0 кв. м.), США (51,0 кв.м.) и более чем в полтора раза Германии, потерявшей во время войны огромную часть жилых домов, (38,6 кв. м. на чел.).

За два десятилетия благодаря приватизации коренным образом изменилась социальная – по формам собственности – структура жилищного фонда России. С начала приватизации в 1990 г. было приватизировано 23 млн. 668 жилых помещений (63% от общего числа разрешённых к приватизации)¹. Значительно увеличился частный сектор: его доля с одной трети в 1990 г. возросла до более чем 77% всего жилого фонда в 2005 году. Доля же государственного и муниципального секторов составила в этом году только около 23% общей площади жилых помещений². Таким образом, в настоящее время жильё в России оказалось в двух экономических («смешанная экономика») и управленческо-правовых («институциональных») «зонах». В зоне частного жилья находится прежний индивидуальный фонд преимущественно сельских поселений и малых городов и приватизированные квартиры в городах. Социализированную зону («социальное жильё») составляет государственное и муниципальное жильё.

В этой связи нельзя признать второстепенным вопрос о социальном смысле («природе и причине») проведённой (и ещё не завершённой) в России приватизации государственных и колхозно-кооперативных предприятий, во взаимной связи с которой проводилась и приватизация государственного жилищного фонда. В организационно-техническом плане приватизация в сфере производства и обмена означала разрушение единого народнохозяйственного комплекса и системы планового управления им в масштабе страны. В связи с распадом СССР неизбежно деформировалось сложившееся общественное разделение труда, в котором российская экономика не была обособлена и находилась в системе хозяйственных связей (поставщиков и потребителей продукции) со всеми другими союзными республиками. Официальный мотив приватизации основывался, как известно, на тезисе о неэффективности хозяйствования на базе «обезличенной» общественной, особенно государственной собственности, и поэтому провозглашалась необходимость передачи её объектов более эффективным частным собственникам. За этим стояла главная цель – отказ от плановой системы экономики и возвращение к рыночно-капиталистической системе современного вида, пере-

¹ Рассчитано по [7].

² Рассчитано по [7].

ход от советского социализма к капитализму. Приватизация жилья находилась в русле этого реформирования, ибо переводила решение жилищного вопроса и использование жилищного фонда также на частнохозяйственную основу и рыночные отношения. По сути дела реализовывалась упоминавшаяся выше концепция анархо-синдикалистов, трактовавших выкуп жилья рабочими за счёт квартирной платы в их трудовую частную собственность как *социалистическое* решение проблемы. Различие состоит в том, что российская приватизация жилплощади передавала её гражданам, во-первых, не из частной собственности домовладельцев (капиталистов-арендодателей), а *из государственной и муниципальной собственности*; во-вторых, *бесплатно*, т.е. не на рыночных началах. На первый взгляд, такой способ решения жилищного вопроса кажется даже более «социалистическим», чем у прудонистов. Но за внешним впечатлением скрывается иная суть. На самом деле – и это подтвердил дальнейший ход событий – российский способ приватизации жилья создавал иллюзию как бы дополнительной (сверх ваучеров) «компенсации» гражданам прежнего государства передачу предприятий, находившихся, согласно Конституции СССР, во всенародной общественной, а не в частной собственности, отдельным частным лицам, т.е. в частную собственность новых капиталистов. Тем самым фактически, *вопреки идеологической критике, признавалась общенародность присвоения основных средств производства* в форме государственной собственности (а иначе зачем ваучер и «подарок» в виде квартиры в собственность гражданину, не являвшемуся собственником ни предприятия, ни квартиры?). Это – с одной стороны. А с другой – эффект бесплатности жилищной приватизации оказался, как и требует рыночная экономика, временным. Постепенно, как отмечалось в начале нашей статьи, росла и растёт плата за жилищно-коммунальные услуги, которая, согласно закону 2007 г., должна была выйти к 2010 г. на уровень полной компенсации затрат ЖКХ плюс, разумеется, прибыль. Государство, таким образом, освобождает себя от забот и ответственности по этой линии в решении жилищного вопроса. Остаётся неясной и перспектива покрытия издержек на текущий и капитальный ремонт приватизированных домов. Более того, государство, судя по всему, не намерено лишать себя такого источника дохода, как *налог на недвижимое имущество*, каким является частное жильё. Ясно, что к социалистической организации жилищного дела, как бы ни относиться к ней, приватизационное решение жилищного вопроса никакого отношения не имеет. Но, став на рельсы перехода к рыночной экономике, российское государство, отвечая требованиям Конституции страны, учитывая опыт ряда европейских, особенно скандинавских, стран, а также национальные традиции, включая и советский опыт, имеет возможность наладить регулирование решений жилищного вопроса методами социально-ориентированной экономики в направлении роста качества и уровня жизни населения. Для этого необходимо прежде всего изменение курса экономической политики, основанной на монетарном варианте неолиберальной доктрины.

* * *

1. КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК. Часть I. Издание седьмое. – Госполитиздат, 1953. – С.42.

2. Маркс К., Энгельс Ф.. Избранные произведения в двух томах. Том I. – М. 1948. – С. 544.

3. Народное хозяйство СССР в 1990 г. – Статистический ежегодник. – М.: Финансы и статистика.1991. – СС.175, 180.

4. Народное хозяйство СССР. 1922 – 1982. Юбилейный статистический сборник. – М.: Финансы и статистика.1982 – СС.425, 436.

5. Человеческий капитал и образование /Под ред. В.Н.Черковца, Е.Н.Жильцова, Р.Т.Зяблук – М.: ТЕИС, 2009.

6. http://www.gks.ru/bgd/reg1/B07_13/1ssWWW.exe/Stg/d01/01-01.htm 24.01.2008

7. issp://@CAB:E:|Databasa|b06_13|Storage|Data.dir@d01/06-44.htm 22.03.2007

8. World Economic Outlook (October 2009) – Washington, IMF, 2009, p.162



ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И СТРУКТУРНЫЕ АСПЕКТЫ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

Кульков В.М.

В данной статье жилищная проблема рассматривается через призму экономической теории в единстве всех ее структурных частей: политэкономии, микро- и макроэкономики, институциональной экономики и теории национальной экономики. Особое внимание привлекается к социальному и инвестиционному ракурсам указанной проблемы. Анализируется механизм ценообразования на российском жилищном рынке, уровень транзакционных издержек при приобретении недвижимости. Раскрываются вопросы, касающиеся роли государства в жилищной сфере экономики и обеспечения национальной безопасности.

Ключевые слова: жилищная проблема, экономическая теория, структурные уровни экономики, социально-воспроизводственный подход, инвестиции, ценообразование, транзакционные издержки, дороговизна жилья, роль государства, балансовый метод, национальная безопасность.

Жилищная проблема предстает прежде всего как актуальная конкретная экономическая проблема, имеющая много разных практических детализаций. Однако у данной проблемы есть и теоретико-экономический контекст – ее связь с экономической теорией, причем с ее разными исторически сложившимися структурными частями, а именно: с политэкономией, микро- и макроэкономикой (воплощенными в учебных курсах «Экономикс»), институциональной теорией и, наконец, теорией национальной экономики. Указанные части не обязательно противопоставлять друг другу, как это нередко делается; их можно рассматривать и как разные ракурсы одного и того же предмета, как разные уровни экономики и именно таким комплексным образом проецировать на конкретные проблемы, как в нашем случае – на жилищную проблему.

Если взять политэкономия, *политико-экономический анализ* данной проблемы, то здесь надо обратить внимание, во-первых, на то, какую роль играют жилищный рынок, жилищное строительство в воспроизводственном процессе, имея в виду их роль в воспроизводстве национального продукта, богатства, факторов производства, их участие в обеспечении связи производства, распределения, обмена, потребления благ; во-вторых, на стоимость рабочей силы и на факторы, которые влияют на нее – в данном случае, это затраты на жилище, которые приходится нести работникам; в-третьих, на соотношение рынка и не-рынка, рыночных и нерыночных методов экономической координации в жилищном секторе экономики; наконец, на социальный аспект, связанный с социально-экономическим присвоением, с социальной структуризацией и дифференциацией общества, с возможностями и с интересами разных слоев общества по приобретению жилья и т.д. Это все составляет политэкономический контекст жилищной проблемы.

Если мы возьмем другой ракурс современной экономической теории, представленный *микроэкономикой*, то найдем здесь выходы на интересующую нас сферу. Это, конечно, проблемы спроса и предложения и их эластичности, формирования цены на жилищном рынке. Особенности издержек производства в жилищном строительстве и альтернативных издержек (имея в виду сопоставление выгод от инвестиционного вложения в жилье с выгодами от других вложений). Это и проблемы конкурентной среды на жилищном рынке, монополизма, антимонопольного регулирования, а также соотношения общественных и частных благ в сфере жилья и т.п. Это все – микроэкономический контекст.

Обратим внимание на *макроэкономия*. Здесь надо выделить то, что связывает жилищный вопрос с национальным богатством, с валовым внутренним продуктом, с проблемой инвестиций как видом совокупных расходов экономики. Также здесь обнаруживается выход на бюджетно-налоговую систему страны, на банковскую систему (по крайней мере, в связи с ипотечным кредитованием), на фондовый рынок (по крайней мере, в связи с ипотечными облигациями, которые, как известно, были весьма широко распространены на

американском рынке и стали одним из катализаторов начавшегося в 2008 г. экономического кризиса). Это – проявления макроэкономического аспекта жилищной проблемы.

Теперь *институциональный аспект*, который тоже здесь присутствует в разных формах. Это и проблема самих институтов, включая жилищное законодательство и контракты, их качество и соблюдение; это и права собственности, степень их спецификации и защиты; это и административные барьеры; это, наконец, транзакционные издержки, и, в частности, издержки измерения (связаны с оценкой стоимости квартиры, когда она продается и покупается, проводимой риэлтерами, агентствами недвижимости), издержки оппортунистического поведения (выражаются в уклонении от контрактов, в корыстном поведении, что стало характерным явлением российской жизни – стоит вспомнить хотя бы проблему «обманутых дольщиков») и т.д.

Наконец, в *национально-экономическом аспекте* (с точки зрения теории национальной экономики) жилищная проблема предстает как сфера проявления национальных особенностей во всем их объеме (от природно-климатических до социо-культурных, от «вековых» до специфически-исторических, от общероссийских до региональных и местных и т.п.).

Таким образом, если мы возьмем все основные части экономической теории, везде можно увидеть возможности теоретической интерпретации жилищного вопроса. Это вопрос, который дает богатую пищу для научных обобщений и богатый материал для иллюстраций в учебном процессе при преподавании соответствующих теоретических тем. Этот вопрос не может быть ограничен узкими прикладными рамками.

Теперь, отталкиваясь от этого общего контекста, хотелось бы обратить внимание на некоторые специальные проблемы.

Вновь вернемся к политэкономическому ракурсу исследуемой темы. В центре него – *социально-воспроизводственный подход*, весьма актуальный для анализа российских реалий. Если обратиться к научным истокам, то стоило бы вспомнить здесь «Капитал» К.Маркса, его теорию воспроизводства и теорию рабочей силы. Анализируя формирование стоимости последней, данный исследователь среди «естественных потребностей», влияющих на стоимость рабочей силы, выделяет и жилье, и в этой связи, говорит о том, что затраты на их удовлетворение зависят от климатических и других природных особенностей, от исторического, морального элемента и т.д. Это довольно интересное суждение, относящееся и к жилью, и мы еще вернемся к нему. А потом, когда он анализирует воспроизводственный процесс, то показывает, что индивидуальное потребление рабочих (а это касается и жилья) является важным элементом капиталистического воспроизводства, не относящимся только к жизнедеятельности указанных субъектов, а затрагивающим экономику в целом. Далее, при рассмотрении соотношения двух подразделений экономики, автор «Капитала» выделяет в продукции второго подразделения предметы потребления и предметы роскоши и говорит, что первые из них покупаются из заработной платы рабочего, а вот предметы роскоши приобретаются «буржуа» из прибавочной стоимости, но при этом есть некоторые необходимые для жизни средства, которые нужны и тем и другим (это может быть отнесено и к жилью): они, однако, очень сильно различаются по качеству и доступности и в этом проявляется социальный аспект проблемы.

Этот ракурс имеет очень важное значение и для осмысления сегодняшних процессов в России. Можно прямо сказать, что *жилищный вопрос – это зеркало социальной жизни*, зеркало социальных противоречий общества, выражение степени социальной ориентации экономики. Когда мы говорим о чрезвычайно высокой социальной дифференциации в нашем обществе, о социальных контрастах современной российской жизни, то конечно, один из важнейших контрастов – это жилищная сфера: кто какими обладает возможностями приобрести жилье, какой контраст в этом жилье, в загородных домах, кто может покупать недвижимость за рубежом и т.п. В марте 2010 г. консалтинговая компания Knight Frank сообщила [8] о том, что россияне, оказывается, являются лидерами по покупке элитного жилья в центре Лондона. 45% всех покупателей

жилья ценой свыше 2 млн. фунтов стерлингов и 60% покупателей жилья по цене свыше 5 млн. фунтов стерлингов – это иностранцы, из них 14% – это наши граждане. То есть от четверти до трети всех иностранцев, покупающих элитное жилье в английской столице – это жители России, понятно, какого достатка и каких возможностей. Называется и преобладающий состав лондонских покупателей: в основном это менеджеры, связанные с сектором финансовых и профессиональных услуг, и руководители или собственники нефтяных, энергетических и крупных промышленных компаний. При этом стоимость квадратного метра жилплощади в России в несколько раз превышает среднемесячную зарплату работающего россиянина, что делает жилье для большинства населения труднодоступным. К тому же строится слишком много дорогого жилья в надежде получения более высоких доходов и покрытия высоких издержек специфического характера («откаты», административные барьеры и т.п.). Жилищные социальные контрасты в полной мере относятся и к внешне благополучной Москве, которая все более становится «буржуазным городом», с постепенным вытеснением бедных людей на окраины или в область, с концентрацией все большего круга богатых людей и соответствующего жилья в столице.

Стоит вспомнить в этой связи и основоположника институциональной экономической теории Т.Веблена. Им в свое время был сформулирован вывод, получивший затем наименование «эффекта Веблена» – как одной из форм нерационального экономического поведения. Это эффект демонстрационного потребления, когда некоторые субъекты «праздного класса» ведут себя навязчиво, демонстрируя сверхпотребление, с вызовом обращаясь к обществу. Так и хочется сказать: если бы Веблен жил в наше время, а не 100 лет назад, сколько бы ярких примеров он привел из российской жизни 90-х (да и 2000-х) годов с присущими ей демонстрационными эффектами, кичливым потребительским поведением тех, кто получил возможность приобретать и строить сверхдорогие жилища, включая загородные дома, виллы, замки и т.п.

Разительные социальные контрасты в сфере жилья не просто снижают уровень социальной ориентации российской экономики, степень социальной консолидации общества. Они негативно отражаются на воспроизводстве рабочей силы, снижают мобильность рынка труда, увеличивают дифференциацию регионов, размывают единое социально-экономическое пространство страны, расширяют приток дешевой и малоквалифицированной рабочей силы (часто согласной на проживание в «вагончиках» и временках и в этом смысле более «конкурентоспособной»). Социальный аспект жилищной проблемы тесно связан с ее воспроизводственным аспектом – и не только по линии воспроизводства рабочей силы. Строительство жилья во многом определяет динамику и структуру экономики, объем и направленность финансовых потоков, масштабы перераспределения ресурсов. Строительная индустрия обладает высоким мультипликативным эффектом, активно вовлекая в воспроизводственный процесс широкий круг смежных отраслей, причем (в отличие от многих других отраслей) в значительной степени опираясь на внутренние ресурсы и на отечественных товаропроизводителей.

Теперь остановимся на *макрэкономическом аспекте жилищной проблемы*. Здесь, прежде всего, надо обратить внимание на три категории: национальное богатство, валовой внутренний продукт (ВВП) и инвестиции. В них эта проблема проявляется наиболее зримо. В национальное богатство, согласно системе национальных счетов (СНС), входят и жилища, причем в статью «Материальные основные фонды», вместе со зданиями и сооружениями, машинами и оборудованием [4, С.176]. К этому структурному аспекту мы еще вернемся. А пока констатируем то, что если взять вещественное (материальное) богатство США, то примерно 25-30% этого богатства составляют жилые здания, отдельные или многоквартирные дома [7, С.323]. В России же доля жилья и другого домашнего имущества в совокупности дают, по данным Росстата за 2008 г., всего 12,5% (если брать богатство с учетом домашнего имущества). Это, помимо прочего, говорит о низком уровне и качестве обеспеченности жильем россиян.

Проанализируем теперь под этим углом зрения структуру ВВП. Если взять ВВП по расходам, то стоимость жилищ включается в компоненту инвестиций (инвестицион-

ных расходов), причем наряду с основным капиталом предприятий и инвестициями в запасы. При этом имеется в виду и строительство нового жилья, и поддержание жилищного фонда. Но если взять только первое, то есть только то, что относится к чистым внутренним инвестициям без амортизации, то в американской статистике дается цифра 40%. Такова доля жилищного строительства во всех чистых внутренних инвестициях экономики США. Это очень большая величина. Ну и понятно, что рынок жилья рассматривается именно в контексте проблемы инвестиций, т.е. не как отраслевой рынок, не как один из потребительских рынков, а как рынок капитала – один из рынков факторов производства. И на исследование этого рынка накладывается общая теория инвестиций, с характерным для нее дисконтированием стоимости и прочими чертами обычного рынка капитала, как будто речь идет о рынке станков, оборудования и т.п.

В итоге получается гипертрофия инвестиционного аспекта жилья и недооценка социального аспекта этой проблемы. На это стоило бы обратить внимание. При этом здесь возникает много и других вопросов, в частности: куда же все-таки относить жилье и какое это имеет значение? Нужно ли объединять жилища, машины и оборудование в одну рубрику в национальном богатстве, в ВВП, в инвестициях? Ясно, что они неравнозначны с точки зрения выражения технологического уровня развития, направленности на модернизацию экономики, а также в социальном смысле. Эта «мешанина» очень характерна для СНГ и для макроэкономического анализа. Она присутствует и здесь, при рассмотрении жилищной проблемы.

Другой вопрос связан с соотношением национального богатства и национального экономического потенциала. Жилье, конечно же, надо включать в национальное богатство, но сомнительно, что оно является частью национального потенциала. Ведь когда мы говорим о потенциале, то делаем акцент на развитие производительных сил, а не на прирост богатства как такового, потому что увеличение богатства не всегда отражает прогрессивные изменения в отличие от изменения потенциала. Сколько жилья было построено в России в 90-е годы, какое велось интенсивное строительство в 2000-е годы, и в это же время (особенно в 90-е годы) происходила деградация экономического, особенно производственного и научно-технического потенциала. Вот такой контраст: растущие объемы жилья на фоне деградации экономического потенциала страны. Все-таки жилищный фонд – это пассивный фонд в контексте экономического развития как страны в целом, так и ее отдельных регионов. Конечно, все мы понимаем важность жилищного вопроса, но все мы должны иметь в виду и важность наращивания экономического потенциала. И в этой связи стоит вспомнить выражение родоначальника немецкой исторической школы Ф.Листа, который призывал разграничивать богатство и могущество (потенциал) страны: «Способность создавать богатство бесконечно важнее самого богатства» [2, С.123]. Он приводил при этом в пример деградацию экономики Испании средних веков: в страну ввозилось в больших количествах золото из Америки, а на это золото строили замки, дворцы и прочее, между тем экономика Испании приходила в упадок и в, в конечном счете, Испания стала второстепенной страной в отличие от процветавшей промышленной Англии. Так и хочется привести известное выражение: «не все золото, что блестит». На это тоже надо обратить внимание, имея в виду и общие российские реалии, и значение жилищного аспекта экономики.

Теперь вновь вернемся к проблеме учета. Уже отмечалось, что строительство жилья трактуется в макроэкономике как инвестиционные расходы. Как представляется, это – крайность. Во-первых, есть действительно инвестиционное жилье, в которое люди вкладывают деньги для получения доходов, это выгодное вложение (стоит вспомнить сумасшедшие доходы 5-летней давности). Но есть и обычные рядовые приобретения, когда человек один раз в жизни покупает жилье, чтобы иметь крышу над головой. Нужно ли это все объединять в одну рубрику? Во-вторых, когда нам приводят цифры инфляции (а инфляцию рассчитывают по индексу потребительских цен), туда не включают рост цен на жилье. Он не входит в показатель инфляции, потому что жилье проходит под рубрикой инвестиции, а не относится к потребительским расходам. А

если включить его в индекс потребительских цен, мы получим совершенно другие величины. А ведь для многих людей – это самая крупная покупка в их жизни.

В связи с этим, мы выходим на более общую проблему экономического учета, относящуюся не только к жилью. Нужно иметь в виду путаницу, которая существует в этой области и на которую мало обращают внимания экономисты. Американский экономист Р.Эйснер занялся в свое время пересчетом инвестиционной части ВВП и обнаружил: расходы на дороги и на прочие объекты инфраструктуры, которые осуществляет государство, входят статистически в потребительские расходы, более конкретно – в государственное потребление, но не в инвестиционные расходы; расходы на образование, здравоохранение также не входят в инвестиционные расходы, они включаются в потребительские расходы, более конкретно – или в потребление личных домашних хозяйств, или в государственное потребление. И вот когда Эйснер стал это все упорядочивать, он пришел к выводу: в США официально доля инвестиций составляет 17%, а если ввести в раздел инвестиций вышеназванные и некоторые другие статьи, получится 37% [5, С.148]. Вот какая образуется разница. И это действительно очень важный вопрос в экономико-теоретическом и статистическом плане, и он имеет отношение, в том числе, и к оценке места и роли жилищного сектора в экономике.

Затронем теперь некоторые стороны микроэкономического и институционального аспектов жилищной проблемы под углом зрения дороговизны жилья в России.

Здесь надо выделить в первую очередь формирование издержек, во многом определяющих цены на жилье, высоту барьеров входа на жилищный рынок (собственно экономических, а также административных и криминальных барьеров), роль спекулятивного фактора (выраженного не только в форме ажиотажного спроса в докризисный период, но прежде всего в «разбухании» рынка посредников) и т.п.

Зададимся вопросом: из чего складывалась накануне кризиса цена «золотого» метра московской жилплощади, составлявшая примерно \$6000? Согласно экспертным оценкам [6], себестоимость строительства при этом не превышала \$1400, все остальное связано с барьерами и спекуляциями, а именно: «доля города» (плата девелоперов городскому правительству за право возведения домов на московской земле в форме передачи городу до 40-50% новой жилплощади для социального жилья, а во многих российских регионах эта плата является неофициальной и нецелевой) составляла \$700; «взятки-откаты» (в основном на преодоление всякого рода административных барьеров: так, необходимо до 200 согласований только для начала строительства дома) «тянут» еще на \$700; до \$800 доходила прибыль строителей-застройщиков, представляющих в реальности цепочку субподрядчиков-посредников, «накручивающих» свои доходы путем передачи заказов на нижние и более дешевые уровни стройиндустрии; целых \$1800 доставалось инвесторам различного рода (от крупных структур до мелкооптовых покупателей, включая и граждан, пытавшихся подзаработать на вложении своих денег в жилье на «нулевой стадии»); до \$300 зарабатывали и агентства недвижимости (риэлторские конторы), нередко выступавшие в роли вышеупомянутых инвесторов. В итоге рыночные цены в столице примерно в 4 раза превышали себестоимость строительства дома. При этом следует отметить, что в большинстве российских регионов указанное соотношение было другим: примерно 1,25. Важно теперь, чтобы при выходе российской экономики из кризиса и активизации при этом жилищного строительства и жилищного рынка (прежде всего это относится к Москве) не произошло возврата к докризисной ситуации с ее изолированным рынком посредников в данной сфере и с баснословными доходами на стороне одних и с невозможностью приобретения жилья на стороне других. Кризис должен стать очистительным явлением для жилищного сектора экономики, способствовать его избавлению от накопившихся глубоких деформаций.

Следует обратить внимание и на уровень транзакционных издержек рынка недвижимости. Если учитывать в последних только официальные расходы по оплате юридических и риэлторских услуг, по регистрации при продаже недвижимости, налоги и другие сопутствующие расходы, то уровень этих издержек в России оказывается одним из самых вы-

соких в Европе: он составляет от 20,71 до 25,50% от сделки, в то время как в Великобритании – от 2,89 до 14,41, в Германии – от 7,88 до 12,64, в Испании – от 10,66 до 14,24, а на близкой нам Украине – от 5,01 до 7,05 % [3]. Это еще один резерв снижения цен на жилье в России, хотя при этом необходимо дифференцировать указанные расходы в зависимости от преобладания социального или инвестиционного мотива при приобретении жилья.

Обратим теперь внимание на национально-экономический ракурс жилищной проблемы. Здесь следует выделить несколько аспектов.

Первый аспект фиксирует связь данной проблемы с национальным проектированием, с ролью государства в указанной сфере. Проект «Доступное и комфортное жилье» – один из четырех национальных проектов, реализуемых с 2007 года. И хотя он считается наименее успешным, да и в целом эффективность данных проектов оставляет желать лучшего, тем не менее, сама идея национального проектирования содержит рациональное начало. Она отражает необходимость более регулируемого и целеполагательного характера российской экономики, вызванного целым набором национально-специфических факторов, присущих России (природно-климатический, географический, исторический, социокультурный и др.), и актуальных целей национального экономического развития (модернизация экономики, «сбережение народа» и др.). Само понятие, само явление «национальный проект» – это уже продвижение по отношению к тому времени, когда (особенно в 90-х годах) мы вообще не занимались ни программированием, ни стратегическим планированием национальной экономики, находясь во власти «планофобии». Это уже само по себе важно. Оно дает некий импульс, который надо развивать и дальше. При этом усиление роли государства не обязательно должно облекаться в форму нацпроектов, оно может реализовываться и в других, более системных формах. Среди последних – и использование программно-целевого подхода, и применение балансового метода, и ориентация на достижение определенных социальных стандартов, и создание механизмов, минимизирующих спекулятивную составляющую на рынках (в данном случае – на жилищном), и т.п. Особое значение имеет для решения жилищной проблемы реализация балансового метода, особенно на уровне регионов. Необходимо обеспечить в региональных масштабах сбалансирование строительно-производственных, социальных, финансовых и иных параметров указанной проблемы, комплексно соединяя в один узел потребности жителей региона в жилье, структуру и социальное положение населения, наличие строительных производственных мощностей и перспективы их наращивания, финансовые возможности региона и его граждан, инвестиционный потенциал региона, развитие банковской системы и потенциал ипотечного кредитования, перспективы экономического развития региона и др. При этом следует учитывать сильную дифференциацию российских регионов: так, в Дальневосточном регионе, развитие которого имеет важное значение с точки зрения обеспечения национальной безопасности, ввод в действие жилья составлял в докризисный период от 81 до 159 кв.м в расчете на 1000 жителей при среднем общероссийском уровне в 355 кв.метров. Это закономерно приводит к выводу о том, что «необходимы коррективы целевой финансовой поддержки жилищного строительства в отдельных субъектах федерации за счет федерального бюджета» [1, С.54]. Необходимо выработать такое соотношение рыночных и нерыночных механизмов, которое позволит вывести жилищный вопрос из сферы стихийных и спекулятивных отношений и направить его в русло общенациональных и региональных воспроизводственных процессов.

Второй аспект касается формирования национальной модели экономики. Современная рыночная экономика в реальности существует в разнообразных национальных моделях, учитывающих особенности каждой страны. В самом общем виде выделяются либеральная модель (свойственная США и ряду других стран) и социально-ориентированная модель (присущая ряду стран Северной и Западной Европы). Очевидно, что для России с учетом ее исторического опыта и всего набора национально-специфических факторов более адекватной выглядит нацеленность на формирование социально-ориентированной модели национальной экономики, тем более что в самой Конституции РФ Россия определена как «социальное государство». Применительно к жилищ-

ной сфере социальная ориентация экономики должна выражаться в большей доступности жилья для широких слоев населения, обеспеченной, прежде всего, соответствием цен на жилье и уровня доходов большей части населения страны, а также большей вовлеченностью государства в жилищное строительство.

И последний аспект, связанный с учетом национальной безопасности. Он имеет несколько сторон. Одна из них касается необходимости ограничений в покупке жилья (так же, кстати, как и земли) иностранцами и в их закреплении на российской территории, в данном случае имея в виду такой специфический (с демографической и геополитической точек зрения) регион, как Дальний Восток, или регионы, не являющиеся трудонедостаточными. Послабления могут быть сделаны в отношении высококвалифицированных специалистов, способных внести вклад в усиление экономического потенциала страны, и применительно к регионам, нуждающимся в притоке рабочей силы. В других случаях оправдано введение ограничений, в том числе таких гибких, как налоги, уплачиваемые при покупке жилья. Небезинтересно заметить в этой связи, что в тех европейских странах, в которых предъявляется повышенный спрос на недвижимость со стороны иностранцев, транзакционные издержки покупателей жилья (включая упомянутые выше налоги) весьма высокие: так, в Италии – это 7,6% от сделки (при этом берутся минимальные значения издержек), в Испании – 8,16%, в Греции – 10,14%, в Болгарии – 22,73%, в то время как в России – только 2,71% [3].

Другая сторона рассматриваемого аспекта связана с учетом межнациональных отношений, которые в нашей стране с ее многонациональным населением и в условиях расширения трудовой иммиграции приобретают особую значимость. Важно максимально ограничить нелегальную иммиграцию, поставить в качестве обязательного условия для приезжающих их социальную и культурную адаптацию с учетом принятых в России и в особенности в русскоязычной культурной среде правил и традиций. Не следует закрывать глаза на участвовавшие случаи неуважительного отношения к этим правилам и традициям со стороны отдельных представителей этнических и религиозных диаспор. Как ответная реакция – появление таких специфических объявлений, как «семья русских снимет квартиру» (или в том же смысле о сдаче жилья) и т.п. И конечно, надо обратить внимание и на иногда раздающиеся предложения (скорее, не индивидуальные, а исходящие от некоторых диаспор) разрешить (в частности, в Москве) строительство или формирование национальных микрорайонов. Утверждается при этом, что в таком случае можно обеспечить более эффективное управление территорией, порядок, более удобную реализацию образовательных, культурных, конфессиональных и иных потребностей и т.п. Такой вариант строительства и формирования своего рода «чайна-таунов» совершенно неприемлем для России. Он приведет к локализации жизни в городах, породит отчужденность между людьми, обострит межнациональные отношения. Не стоит забывать в этой связи и печальный опыт парижских событий трехлетней давности.

Таковы политэкономический, макро- и микроэкономический, институциональный и национально-экономический ракурсы (структурные уровни) жилищной проблемы в России. Только комплексное представление об этой крайне важной проблеме, выраженное во взаимосвязи указанных ракурсов, позволит адекватно оценить ее состояние и выработать эффективные направления ее решения.

* * *

1. Денисов Н., Коновалова Т. Жилищная политика в современной России // Экономист, 2009, № 6.

2. Лист Ф. Национальная система политической экономики. М.: Европа, 2005.

3. Недвижимость за рубежом // Собственник: журнал о людях и домах, 4 мая 2007 г.

4. Основы национального счетоводства / Под ред. Ю.Н.Иванова. – М.: Инфра-М, 2005.

5. Сакс Дж., Ларрен Ф. Макроэкономика. Глобальный подход. – М.: Дело, 1996.

6. Строительство: Клондайк подрядчиков // Известия, 10 октября 2008 г.

7. Фишер С., Дорнбуш Р., Шмалензи Р. Экономика. – М.: Дело, 1997.

8. realty.lenta.ru/news/2010/03/01/london

ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ В РОССИИ

Казиков В.Н.

В статье рассмотрены промежуточные итоги реформирования жилищно-коммунального хозяйства в России, выявлены проблемы материально-технического состояния, финансового положения и функционирования механизмов управления жилищной сферой, раскрыты эффективные зарубежные модели обеспечения населения жильем и возможности их применения в российских условиях.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), кризисные процессы в ЖКХ, материально-техническое состояние отрасли, управление жилыми домами, доступность жилья, реформирование жилищно-коммунального сектора в России, роль государства, зарубежные модели функционирования жилищной сферы и решения жилищной проблемы.

За годы реформирования жилищно-коммунальной сферы острота накопившихся в ней социальных и экономических проблем не только не снизилась, но в отдельных регионах еще более возросла.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) России, объединяющее свыше 60 тысяч организаций со среднегодовой численностью работников около 4,2 млн. человек, представляет собой комплекс подотраслей и видов деятельности, призванных обеспечить условия для нормальной жизнедеятельности населения и функционирования жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Эта отрасль народного хозяйства является одной из самых значимых и с экономической, и с социальной точек зрения. По данным Росстата за 2009 год, объем жилищно-коммунальных услуг населению страны составил более триллиона рублей. Более 8% ВВП России формируется в жилищно-коммунальном комплексе.

Современный кризис проявляется в сокращении объемов жилищно-коммунального строительства, снижении затрат региональных и муниципальных бюджетов на финансирование ремонтно-эксплуатационного производства в жилищном хозяйстве, ухудшении качественных характеристик жилищного фонда в большинстве регионов страны.

Источниками кризисной ситуации явились как отсталость материально-технической базы ЖКХ, связанная с многолетним финансированием по остаточному принципу, характерным для административной экономики, так и неэффективность механизмов управления данной сферой в новых условиях. Последнее проявляется, в том числе, в слабости контроля и учета затрат естественных монополистов, что приводит к непрозрачности их тарифной политики и отсутствию стимулов к сокращению затрат.

Несмотря на то, что значительная часть предприятий ЖКХ преобразовалась в частные компании, большинство из них сегодня находится на грани банкротства. При этом монополия в отрасли по-прежнему сохраняется за муниципальными и региональными организациями, которые отличаются неэффективным менеджментом и непрозрачной хозяйственной деятельностью.

Несмотря на все предпринимаемые усилия по реформированию отрасли, жилищно-коммунальный комплекс России находится в таком состоянии, что некоторые специалисты считают возможным говорить о «коммунальной катастрофе». Сегодня без централизованного водоснабжения, канализации, отопления и других обязатель-

ных видов благоустройства в домах проживает более 40 млн. человек. Приватизированный жилищный фонд находится в критическом состоянии. Более 62% жилых помещений были введены в эксплуатацию свыше 30 лет назад, а около 40 млн. кв. м жилья относятся к категории аварийного. Из общего жилого фонда (около 3 млрд. кв. м) более 101 млн. кв. м нуждаются в неотложном капитальном ремонте, а 250 млн. кв.м – в реконструкции. Около 20% городского жилищного фонда не благоустроено, в малых городах России каждый второй дом не имеет инженерного обеспечения.

Для достижения воспроизводства жилого фонда в соответствии со стандартом качества необходимо сохранение и обновление структуры ЖКХ. Недостаточное финансирование капитального ремонта и реконструкции может привести к тому, что уже в ближайшие 5-10 лет более 300 млн. кв. м придет в состояние, непригодное для проживания, т.е. будет утрачено. Сегодня, как никогда, важна реанимация индустриального домостроения как основного способа возведения жилья в массовом домостроении. Ежегодно в России должно вводиться в строй от 80 до 100 млн. кв. м вместо возводимых сегодня 40-50 млн. кв. метров. В очереди на получение жилья стоят сегодня более 4 млн. человек. Примерно 1,5 млн. граждан имеют право на получение бесплатного социального жилья, что значительно осложняет жилищную проблему, поскольку это требует больших бюджетных затрат.

Износ инженерного оборудования в отрасли достиг 73%, инженерных сетей – 5%, около четверти основных фондов полностью отслужили свой срок. Количество аварий и нарушений в работе коммунальных объектов выросло за последние годы в 5 раз. Уровень надежности инженерных коммуникаций в России, по оценке специалистов, в 2,5-3 раза ниже, чем в европейских странах. Половина городских подземных трубопроводов отслужила свой срок.

Устарели применяемые технологии, особенно расточительно расходуются топливно-энергетические ресурсы. Затраты энергоресурсов в расчете на 1 кв. м жилья более чем в 3 раза превышают среднеевропейский уровень. Для отопления в России жилых зданий расходуются 86 кг условного топлива на 1 кв. м общей площади, в аналогичных климатических условиях Канады и Норвегии этот показатель составляет 30 кг на 1 кв. м., а в Швеции всего 15-18 кг.

Коммунальная энергетика потребляет 20% электрической и около 45% тепловой энергии, производимой в Российской Федерации. При этом потери тепла при эксплуатации энергетического оборудования и систем теплоснабжения достигают 60 процентов при норме 16 процентов. Производственная база отрасли насчитывает 73 тысячи отопительных котельных. Причем у более 56 тысяч из них физический износ превышает 50%. В срочном ремонте нуждаются более 75 тысяч км тепловых сетей, 500 тысяч км воздушных и кабельных электросетей. По данным, приведенным председателем Совета Федерации Федерального собрания РФ Сергеем Мироновым, за год в среднем происходит 200 аварий на каждые 100 км сетей теплоснабжения.

В квартирах жилых зданий находятся инженерные газовые сети и более 40 млн. газовых плит. Но в последние годы опасность его использования усугубляется тем, что в эксплуатации находятся 15 млн. бытовых, 2 млн. проточных и 1 млн. емкостных газовых плит, отслуживших свой срок и требующих замены.

Из-за отсутствия налаженного учета и регулирования потребляемых ресурсов, уровень потребления воды для оплаты населением определяется из расчета 300 л на человека в сутки, а в Москве – 450-500 л в сутки. В то время как в странах Западной Европы, где налажен учет, потребление составляет 120-130 л на человека в сутки, т. е. более чем в 2 раза меньше. Утечки и неучтенный расход воды в системах водоснабжения составляют в среднем по России 15% от всей подачи воды в год, а в некоторых городах достигают 30% и более. В 2008 г. более половины от общего количества аварий на водопроводно-канализационных сетях произошли из-за их ветхости, поэтому дальнейшее увеличение износа сетей и сооружений приведет к резкому возрастанию аварий, ущерб от которых может значительно превысить затраты на их предотвращение.

За годы реформы ЖКХ государство так до конца и не сформировало законодательную базу, условия и «правила игры» в этой сфере. Проведя бесплатную приватизацию квартир и комнат, государство передало собственникам право пользования и распоряжения, а право владения (управления имуществом) оставило у себя. Земельный участок под домом остался в собственности государства, его границы неизвестны, так как межевание границ в населенных пунктах не проведено.

Миллионы квартиросъемщиков приватизировали свои квартиры, став «виртуальными» собственниками, а государство по-прежнему остается домовладельцем большей части жилых домов в России. Получив право распоряжаться своей недвижимостью, граждане не стали домовладельцами. Государство не передало собственникам их жилищный капитал. Их «виртуальная» собственность не является капиталом, поскольку она не обладает достаточной ликвидностью и не приносит прибавочную стоимость, т. е. не представляет устойчивого социального или коммерческого интереса. Такая собственность обеспечивает только крышу над головой и конституционное право на жилище. Сегодняшняя действительность показывает, что для большинства населения страны отсутствие правовой, экономической, финансовой и информационной подготовки делает проблематичным управление своей собственной квартирой, домом, придомовой территорией.

Не сформулированы правоотношения на федеральном и региональном уровнях между собственниками дома, квартиры, земельного участка. Жители не знают свои права и обязанности, кому и за что они платят, каковы их взаимоотношения с государством. Адресно-бюджетного финансирования граждан в сфере ЖКХ еще не существует, отсутствует рыночная инфраструктура ЖКХ. Общая долевая собственность и общее имущество не регистрируются в Едином государственном реестре.

Отсутствуют эффективные управляющие компании на рынке ЖКХ, а те, которые существуют, не готовы зарабатывать себе на жизнь в рыночных условиях на основе договоров с собственниками.

В последние годы, особенно с середины 2008 г., решение актуальных проблем развития российского ЖКХ резко осложнилось в связи с экономическим кризисом, возникшим в странах Запада и перекинувшимся затем на экономику России. Последствия кризиса для ЖКХ концентрируются в трех направлениях:

- значительно увеличались ставки по действующим кредитам для ЖКХ: если в августе 2008 г. средняя ставка была между 13 и 14 процентами, то уже к декабрю ЖКХ столкнулся со ставками между 21 и 22 процентами;

- ужесточились также требования к залогу по кредитам, например, вдвое увеличились дисконты при оценке залоговой стоимости имущества;

- снизились объемы поступающей выручки и соответственно увеличилась сумма долгов потребителей услуг ЖКХ: по данным Росстата, к концу 2009 года они превышали 330 млрд. рублей;

- динамика роста величины квартплаты и коммунальных платежей вошла в противоречие с динамикой роста доходов населения: в частности, в начале 2009 года квартплата и коммунальные платежи выросли в среднем по стране на 20%, тогда как реальные доходы населения только за январь 2009 г. уменьшились по сравнению с тем, что было за год до этого, почти на 7 процентов;

- снизился уровень ответственности многих структур бизнеса в ЖКХ: капитализировав, например, канализационные или тепловые сети, многие бизнесмены получили кредиты на модернизацию хозяйства, не проводя ее.

В кризисный период расплачиваться по долгам им стало нечем, что нанесло ущерб финансовому положению ЖКХ. Уже сейчас можно утверждать, что далеко не все управляющие и специализированные компании сохранятся в прежнем виде после кризиса.

Большинство жилищного фонда находится в ведении Управляющих компаний, однако еще существует значительная часть жилищного фонда, где собственниками помещений не выбран способ управления многоквартирными домами. Управление и

эксплуатацию данными многоквартирными домами в настоящее время в большинстве случаев осуществляют организации, созданные органами местного самоуправления до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ, что свидетельствует о нарушении жилищного законодательства и антимонопольного законодательства органами местного самоуправления.

По состоянию на конец I квартала 2009 года собственники помещений многоквартирных домов реализовали свое право выбора способа управления многоквартирными домами:

- выбрав непосредственное управление в 338 579 доме, что составляет 6,12% от общего объема жилищного фонда;

- посредством создания ТСЖ, ЖСК, ЖК и иных специализированных потребительских кооперативов в 119 381 доме, что составляет 23,98% от общего объема жилищного фонда.

Управление 670 612 многоквартирными домами, или 66,32% от общего объема жилищного фонда, осуществляется управляющими организациями. В IV квартале 2008 года данный показатель составлял 72,96%.

При этом выбор управляющей организации осуществлен собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников в 538 038 многоквартирных домах, что составляет 60,79% от общего объема жилищного фонда, что по сравнению с IV кварталом 2008 года больше на 2 618 домов. По результатам проведения органами местного самоуправления (органами государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга) открытого конкурса в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, управляющая организация выбрана в 121 060 многоквартирных домах, что составляет 5,53% от общего объема жилищного фонда.

Проведение реформы инфраструктурных отраслей российской экономики является на текущем этапе развития одной из наиболее важных задач социально-экономических преобразований, проводимых в Российской Федерации. Жилищно-коммунальный сектор отечественной экономики, возможно, самый важный и сложный участок реформирования, где особенно остро сталкиваются рыночные и административные подходы, где трудно найти компромисс между экономической целесообразностью и социальной необходимостью.

Однако нарастающая деградация основных фондов отрасли, неупорядоченность правовых взаимоотношений в ней, отрицательное отношение населения к проводимым преобразованиям и другие негативные тенденции, постепенно накапливающиеся в данном секторе, ставят общество и государство перед необходимостью принятия кардинальных решений по изменению сложившейся ситуации и проведению мероприятий, направленных на оздоровление текущей ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве страны.

Сегодня серьезной проблемой, существующей в отрасли и мешающей ее дальнейшему развитию, является сохранение административных принципов управления, в том числе и по причине отсутствия эффективного рынка предложения услуг, и неготовности населения и органов местного самоуправления эффективно управлять принадлежащей им собственностью как в жилищной, так и в коммунальной сфере.

Нарастающий морально-технический износ жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры приводит к превышению темпов старения жилищно-коммунального комплекса над темпами его реновации и модернизации, что, в свою очередь, ведет к росту рисков возникновения крупных системных аварий.

Значительные потери коммунальных ресурсов (вода, тепло, электричество, газ) на фоне отсутствия ресурсосберегающих технологий при одновременном использовании в подавляющем большинстве случаев устаревших ресурсозатратных технологий и материалов – ведут к сохранению механизмов прямого бюджетного финансирования отрасли без развития механизмов ответственности как муниципалитетов за принадле-

жащие им объекты коммунальной инфраструктуры, так и собственников жилья за принадлежащие им объекты недвижимости. Это в итоге приводит к финансово-экономическому неблагополучию жилищных и коммунальных организаций.

В то же время необходимо отметить, что, несмотря на остроту имеющихся жилищных и коммунальных проблем, роль государства в их решении остается пока явно недостаточной. В рамках действующих сегодня программ и направлений, а также крайне ограниченной ресурсной базы ситуация не претерпит существенных изменений.

Устранению вышеуказанных проблем может способствовать реализация пяти основных взаимоувязанных задач, решение которых в среднесрочной перспективе позволит сформировать нормальные условия для развития жилищно-коммунальной сферы. Это:

1. стимулирование инициативы собственников жилья,
2. развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирного жилищного фонда,
3. становление предпринимательства в жилищно-коммунальной сфере на основе государственно-частного партнерства,
4. совершенствование тарифного регулирования организаций коммунального комплекса,
5. повышение эффективности государственной бюджетной политики в сфере ЖКХ.

Проблема реформирования ЖКХ в настоящее время является одной из ключевых для развития страны. От ее решения зависят сохранение созданной городской инфраструктуры, поддержание нормальных условий для жизнедеятельности городского населения и, в конечном итоге, социальный климат в стране. Проблема ЖКХ сегодня касается непосредственно жизни каждого человека. И, помимо конфликта имущественных интересов, содержит большой потенциал конфликтов политического, идеологического и даже мировоззренческого характера. В этом состоит основная угроза провала реформирования системы ЖКХ.

С технологической точки зрения, сложность реформирования ЖКХ заключается в том, что это хозяйство представляет собой некий интегральный, многосложный и многоуровневый массив, в котором фокусируются и проблемы всех естественных монополий, и структурные и ценовые деформации нашей экономики, и вопросы социального развития, и вопросы межбюджетных отношений.

Сегодня в мире накоплен положительный опыт реформирования жилищно-коммунальной сферы и решения проблемы социальной доступности жилья для различных категорий населения.

Какие наиболее эффективные социально значимые модели развития жилищно-коммунального комплекса и обеспечения жильем можно принять за основу реализации жилищной проблемы в России, и, в первую очередь, касающиеся социально значимого блока доступного жилья, механизма государственно-частного взаимодействия в сфере функционирования жилищного рынка и особенно его социального сегмента?

Первая модель, которую можно было бы взять и частично использовать в России, предполагает главенствующую роль государства и регулируется центральными и местными органами власти, создающими все необходимые условия правового, финансового, организационно-технического и технологического характера для обеспечения каждого гражданина или семьи жильем, исходя из его потребностей и его экономических возможностей. Федеральные власти определяют общие принципы жилищной политики в области доступного, то есть социального, жилья, формируют общенациональную политику, принимают законы, финансируют мероприятия, контролируют уровень цен на жилую недвижимость и ограничивают ее, а при необходимости определяют категории граждан, претендующих на социальное жилье (бесплатное или субсидированное при покупке), льготы при приобретении или аренде.

В качестве удачного примера можно привести проект социального строительства жилья в Швеции, где за 10 лет было возведено 6 млн. единиц жилья нерыночного (социального) сегмента. В таких странах, как Дания, Ирландия, Люксембург, подчеркивается право на жилье тех людей, которые не могут обеспечить его собственными силами. В Бельгии, Франции, Германии, Греции и Италии право на жилье предусматривается в законах об аренде жилья. Кроме того, во всех странах действуют законы, регулирующие рынок нерыночного жилья, которое представляется на льготных условиях отдельным категориям граждан.

Во второй модели основная роль отводится местным органам власти, которые реализуют как национальные, так и собственные жилищные социальные программы, определяют правила и схемы строительства и предоставления социального жилья. Они осуществляют финансирование с учетом особенностей своих регионов, определяют уровень цен на жилую недвижимость, потенциал строительной отрасли, состояние жилого фонда, уровень благосостояния населения и др.

Так, например, в США к категории малообеспеченных граждан относятся те, у кого годовой доход ниже определенного уровня по конкретному штату, в среднем – менее 8-10 тыс. долларов на человека в год. Для получения социальной квартиры американец должен подать документы о своих доходах и встать в очередь, которая движется довольно быстро. Получив ваучер на квартиру от жилищной ассоциации, малообеспеченный американец использует его в своем городе, причем в другом штате его могут не принять или примут с доплатой, учитывающей разницу цен.

В Швеции расходы на социальное жилье, снос старых домов, возведение новых, реконструкцию, ремонт, обслуживание делят между собой центральное правительство и местные власти в соотношении 50:50.

Третья модель предполагает увеличение числа организаций, участвующих в организации и составлении жилищных программ. Основную роль играют институты гражданского общества, т.е. некоммерческие организации в форме жилищных организаций, кооперативов, ассоциаций арендаторов и арендодателей. В Дании, например, социальным жильем занимаются жилищные ассоциации, которые избираются избранными жильцами региональным правлением. Местные власти обеспечивают их первоначальным капиталом, субсидиями и гарантиями, утверждают для них системы найма и аренды. Контроль за состоянием домов – тоже за местными органами. Региональные правления ежегодно утверждают размер квартирной платы в своих регионах. В целом социально-жилищная система Дании носит чрезвычайно открытый характер. Для граждан, претендующих на социальное жилье, нет ограничения по доходам и возрасту, начиная с одного года.

В Англии желающие приобрести малобюджетные дома или квартиры вправе обратиться в жилищные ассоциации, которые представляют собой некоммерческие организации, созданные специально для обеспечения нужд населения в данной сфере. Деятельность этих ассоциаций финансируется через централизованный орган – жилищную корпорацию. Она осуществляет контрольные функции за деятельностью ассоциаций на местах, а также привлекает к сотрудничеству частный капитал.

В четвертой модели ключевым вопросом государственных программ и законодательства в области социального жилья является определение категории граждан, которые могут претендовать на льготное или бесплатное жилье. Естественно, что этот вопрос тесно связан с бюджетом и финансированием. Есть такие механизмы в Великобритании, во Франции, в Нидерландах.

Особое внимание государство уделяет приобретению жилья родителями-одиночками, во Франции, Нидерландах – холостяками, во Франции, Германии – семьями с низкими доходами, в Дании и Нидерландах – пожилыми и инвалидами. Во Франции социальное жилье на льготных условиях предоставляется определенным категориям граждан. Прежде всего, это молодые семьи, матери-одиночки, холостяки, престарелые люди,

инвалиды. Эти люди арендуют социальное жилье. Но так как подчас денег у них не хватает, то государство предоставляет семьям субсидии на оплату жилья или выдает жилищные пособия. Если пособий недостаточно, то квартиросъемщик не платит за жилье.

Пятая модель предполагает льготную аренду муниципального и частного жилья, при этом отдельно оговариваются условия такой аренды. Например, доля арендуемого частного жилья в общей массе жилья составляла в Испании и Голландии – 20%, в Германии, Франции и Ирландии – более 40%. Социальное жилье представляется в форме аренды, однако особые условия такой аренды требуют специального ее рассмотрения. В таких странах, как Германия, Франция и Ирландия, приняты и действуют специальные законы об аренде жилья, защищающие как квартиросъемщиков, так и арендаторов жилья на основе заключенных договоров аренды, прав и обязанностей сторон договора.

Во многих странах семьи с низкими доходами получают субсидии на оплату арендуемого жилья. Во Франции такие субсидии получают 37% квартиросъемщиков частного сектора, в Голландии субсидии на оплату жилья получают семейные пары с низкими доходами.

Шестая модель предполагает более активное использование широкого перечня финансово-кредитных, налоговых инструментов для стимулирования покупателей личного жилья в решении своих жилищных проблем доступными для них способами. В Греции, например, владелец жилья, сдающий его семье с детьми, пользуется определенными налоговыми льготами: налог на доход при сдаче жилья семьям с двумя детьми сокращается на 5%, с тремя – на 10%, а за каждого последующего ребенка еще на 10%.

Во всех странах с развитой рыночной экономикой покупатели жилья могут получить от банков и других финансовых учреждений целевые займы на приобретение жилья, достигающие 90% стоимости: в Бельгии – 90%, в Италии – 50-60%, во Франции – 60-80%, в Испании – 80%. В России, чтобы купить жилье по ипотеке, нужно внести как минимум 20% от его стоимости, а ипотечная ставка, которая в указанных странах варьируется от 3-4%, у нас (даже в условиях заметно снизившейся в 2010 г. инфляции и сравнительно низкой ставки рефинансирования в 7,75 %) составляет 10-12%. А это делает ипотеку малодоступной для большей части населения страны.

Исходя из сложившихся реалий в современных экономических условиях России, государство должно оставаться гарантом решения жилищной проблемы населения в части обеспечения социальных гарантий доступности жилья и реализации целевой концепции «Доступное комфортное жилье для граждан России» на основе использования механизмов государственно-частного взаимодействия и совместного финансирования при соблюдении баланса интересов в целях решения важнейшей социальной задачи.

МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ – ЭФФЕКТИВНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СТРАТЕГИИ В ПРОЦЕССЕ ВЫХОДА СТРАНЫ ИЗ КРИЗИСА

Гуртов В.К.

Строительство рассматривается как движущая сила экономики в целом, рассматриваются особенности реализации проекта массового строительства как способа оздоровления российской экономики и выхода из кризисного периода. Малоэтажное строительство рассматривается как способ общего повышения качества жизни населения в целом и особенно – сельского населения, а также как самое перспективное направление решения жилищной проблемы в России.

Ключевые слова: экономические эффекты строительства, недвижимость, малоэтажное строительство, жилищная обеспеченность.

Строительство в мировой экономике считается своеобразным «локомотивом», поскольку оно обладает значительным мультипликативным эффектом (который по существующей оценке равен 5) [33]. По мнению специалистов [15], благодаря правильно организованному домостроению и градостроительству в стране, возможно, не только удвоить, но и утроить, и учетверить ВВП. В данном случае примером является Китай, где за два десятилетия смогли на практике добиться конкретных результатов.

В России, на начальной стадии кризиса в 2009 году, сложилась ситуация когда цены продаж существенно опережали стоимость затрат, тем самым создалось пространство для рыночного оздоровления. К тому же на этот момент был весьма значительным задел недостроенного или готового, но не проданного жилья. А если учесть, что «строительство – это реальный способ, которым пользуются все государства в преодолении кризиса, ничего нового с момента Великой депрессии человечество в качестве таких простых решений не придумало и, скорее всего, не придумает. А для нас – по мнению руководства страны, – это еще и важнейшая социальная задача, потому что у нас с жилищным вопросом, как известно, все очень и очень плохо» [21].

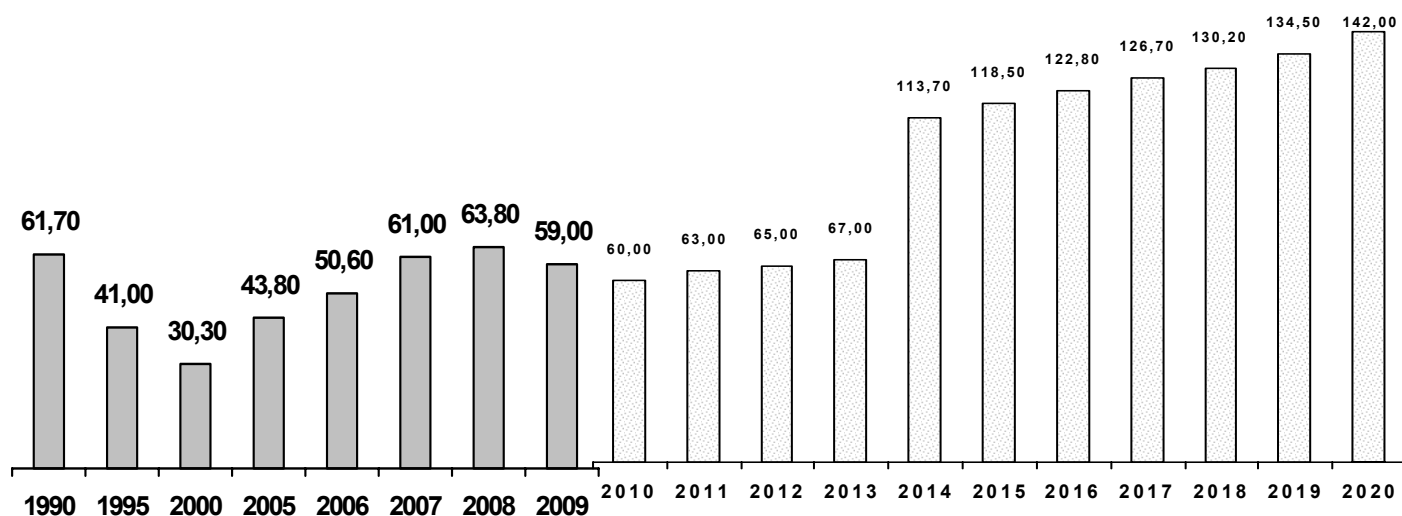
В отличие от Западной Европы и США, где наблюдается переизбыток наличия жилья, у нас в России имеются свои национальные особенности и даже преимущества – нереализованный спрос на него. По данным министерства регионального развития потребность в жилье на начало XXI века в России составила 1,6 миллиардов квадратных метров. Приняв национального проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», государство подошло к необходимости «кардинального увеличения объемов строительства жилья, действительно массового строительства» [20].

На этом внутреннем спросе можно было бы развить мощный антикризисный проект. Однако все это не сработало на рост доступности жилья и, к сожалению, возможность задействовать жилищное строительство в качестве стимула для выхода из кризиса отечественной экономики не была использована. Ничего не было сделано из того, чтобы жилищно-строительный конвейер не только не терял, но и ускорял достигнутые в предшествующие годы темпы. На состоявшемся в Питере форуме «Прозстейт – 2009» [38] было отмечено, что строительная сфера пострадала от кризиса сильнее других секторов экономики. Резко упал спрос на все виды недвижимости, практически не существует ипотеки и кредитования застройщиков. Лопаются ценовые пузыри: квартиры и коммерческая недвижимость подешевели почти вдвое в долларовом эквиваленте. В течение пяти лет в основном только разговоры о доступном жилье. Запутан и криминализирован земельный рынок. Парализованная стройка. В результате все это сказывается на решении жилищного вопроса. В то же время «задача и была, и остается строить, в конечном счете, не меньше чем 1 квадратный метр жилья в расчете на

одного гражданина России в год. Это макрозадача, сейчас мы к ней не готовы, но ее никто не снимает» [21] – особо отметил Президент страны Д.А.Медведев.

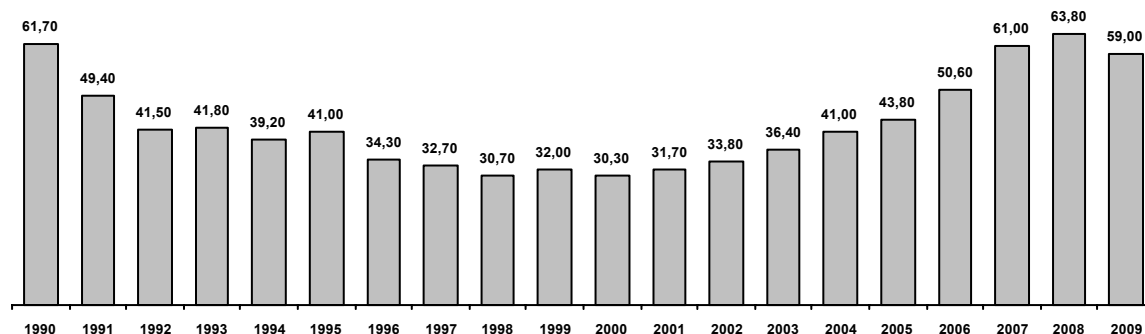
Оценивая ситуацию, сложившуюся в строительной отрасли в результате кризиса последних лет необходимо отметить, что обвального падения цен на рынке жилья все же не произошло. Несмотря на кризис, ввод жилья за 2009 год составил 59,8 млн. квадратных метров (график 1). Это объясняется тем, что в данный период строители пришли со значительным объемом незавершенного строительства, что позволило отсрочить наступление спада в отрасли. Так, на начало 2009 года в незавершенном строительстве значилось 39,5 млн. квадратных метров жилья.

**Перспективы и фактический ввод в действие жилых домов
(млн. квадратных метров общей площади, значение показателя за год).**



Перспективы обнадеживают. По оценкам Минрегиона [9], объем строительства на 2011 год составит 63 млн. квадратных метров против запланированных на 2010 год 60 млн. Предполагается, что в 2012 году объем строительства составит 65 млн. кв. м, а в 2013 году – 67 миллионов. А к 2020 году объем ввода жилья предполагается увеличить до 142 млн. кв. метров [3]. При этом для каждого региона будут определены свои плановые показатели. В Минрегионе полагают, что после защиты субъектов РФ своей жилищной программы будет понятно, сколько должно быть построено на каждой территории.

**Ввод в действие жилых домов
(млн. квадратных метров общей площади, значение показателя за год)**



Одной из отличительных особенностей последних лет в сфере строительства стал рост объемов построенного малоэтажного жилья за счет индивидуального строительства. К тому же непосредственно своими силами и за счет средств самих граждан в 1985 году было построено примерно 4 жилых метров из 100, а в 2005 году этот показатель уже достиг уровня 40 или 52 млн. квадратных метров [25]. Характерно, что данный процесс продолжился и в последующие годы. В 2006 году доля малоэтажных строений в общем объеме вводимого жилья составила 40% [7], а в отдельных регионах этот показатель оказался еще выше. Например, в Южном федеральном округе за счет индивидуального сектора было введено 68,7% от всего объема жилья. Причем начиная с 2010 года, доля малоэтажного строительства в общем объеме составит около 50%, а с 2012 года – 60% [9].

В 2007 году доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного жилищного строительства практически достигла 50%. Даже в условиях начавшегося кризиса в 2009 году было введено 207 тысяч малоэтажных домов, или 48% от общего количества построенного жилья, и это при том, что доля городского населения в стране составляет 73%.

Необходимо отметить, что акцент на малоэтажное домостроение происходит не случайно. Становится абсолютно невозможно, да и не выгодно поддерживать существующие формы жизнеобустройства в застроенных многоэтажными панельными сооружениями кварталах городов и пригородах с их тесно сбившимися дачными домиками (вторым жильем горожан). Это прямое подтверждение того, что в данном случае проявляется уже не просто забота об объемах жилищного строительства, но и о качестве жизни. Согласно результатам соцопросов [26] жители крупных городов, не говоря уже о населении областных и районных центров, в своем большинстве хотели бы жить в ближайшем пригороде в собственном доме, будь у них такая возможность.

В России 150 тысяч поселений, 1700 сельских муниципальных образований. Для них тема малоэтажного жилья особенно важна. Особенно актуально это для сельской местности. Здесь насчитывается 12 млн. труженников (это 27% населения страны). В то же время необходимо отметить, что за последние 20 лет прекратили свое существование 16 тысяч сел и деревень, во многих из них доживают свой век всего по несколько человек. По прогнозам ООН, к 2025 году у нас население вообще станет сплошь городским [10].

Даже в такой области с достаточно мощным аграрным потенциалом, как Орловская, где многое делается для поддержки жизнедеятельности села, – по словам губернатора А.Козлова [10], – средняя продолжительность жизни сельчан на пять лет короче, чем в городе (64,7 года). Уровень занятости и доходов остается низким, доля бедного населения в сельской местности на 12% больше, чем в городе. В период с 2004 по 2008 год число дошкольных учреждений сократилось на 46%, общеобразовательных школ – на 5%, учреждений культуры – на 14%. Около 4 тысяч сельских семей нуждаются в улучшении жилищных условий, уровень благоустройства жилищного фонда остается низким. И чем дальше от столицы, тем тревожнее положение дел.

Для того, чтобы закрепить молодежь на селе, необходимо обеспечить их работой и жильем. Льготное жилье для молодых семей в своей основе строится на условиях софинансирования. Но молодым семьям на селе не собрать и пяти процентов требуемой суммы. Селу нужны специалисты, но обучение везде платное и, соответственно, не доступно для бедной сельской молодежи, а горожане после окончания сельхозвуза редко попадают на село. Развал колхозов и совхозов привел к массовой безработице, а она – к повальному пьянству и массовой деградации сельского населения.

Учитывая то, что вопрос о развитии сельского хозяйства стоит очень остро и прежде всего с позиции необходимости привлечения специалистов, следовательно, он упирается в первую очередь в проблему обеспечения достойных условий проживания. Поэтому строительство комфортных поселений призвано стать эффективным инструментом в закреплении квалифицированных специалистов, а значит и в увеличении финансовых потоков на село.

Для того, чтобы поднять село, необходимо обеспечить удовлетворение жизненно важных потребностей. В качестве основного ресурса в решении возникших проблем призвана доступность и внедрение практически любых технологий, о которых в настоящее время несложно узнать и которые можно приобрести. В качестве примера [2] можно привести опыт поселения Маслянино, которое находится практически в глуши, в 200 километрах от Новосибирска. Здесь за пять лет эффективного управления за сравнительно небольшие деньги превратили поселок из умирающего селения в процветающий, благоприятный для проживания муниципальный район.

Или другой пример, в Ульяновской области реализуется принципиально новый для российского Агропрома проект – «Новая деревня» [11]. Этот сельхозкластер включает в себя современное поселение с развитой инфраструктурой и научным центром. То есть планируется создание агропромышленного кластера – «от поля до прилавка». Реализацию проекта осуществляет компания «Агропарк-менеджмент». Сама деревня, включая всю социальную структуру, оценивается в 2,1 млрд. рублей. А в целом вместе с фермами – сателлитами проект оценивается в 5-5,5 млрд. рублей. Данный проект реализуется на частные инвестиции.

Правительство области присвоило ему статус приоритетного проекта. Это дало инвесторам право на освобождение сроком от пяти до восьми лет от ряда налогов – на прибыль, имущество, транспорт, субсидированные процентные ставки по кредитам, проведение инженерных работ по обеспечению инфраструктуры, возмещение затрат на обучение и переобучение. Все это за счет регионального бюджета.

Задумка состоит в том, что инвестор заключает с работниками контракт сроком на десять лет. По этому контракту он передает им в пользование дом и ферму (совокупной стоимостью от 10 до 12 миллионов рублей) и обеспечивает обучение, ветпомощь, обеспечение кормами, закупку и сбыт всей произведенной продукции и оказывает любую иную помощь, за это время фермеры должны выкупить их в собственность.

Ключевым звеном этого проекта являются мини-фермы. Они должны охватить практически все направления животноводства: свиноводство, разведение крупного рогатого скота, птиц, коз, овец, рыбы. На растениеводческих фермах планируется выращивать корма. Фермерские дома рассчитаны на 130 кв. метров: четыре комнаты, кухня, туалет.

Значительной проблемой является оборот сельскохозяйственных земель, находящихся в общей долевой собственности. Он чрезвычайно затруднен. И это при том, что Россия обладает 9% сельскохозяйственных угодий планеты, а их продуктивность составляет не более 1,5% мирового производства сельхозпродуктов. Земельная реформа началась 20 лет тому назад, однако собственниками земли крестьяне так и не стали. Более того, в настоящее время на земли сельхозназначения приходится 25,7% наделов, из которых около 30%, то есть порядка 90 миллионов гектаров, сегодня запущены и вряд ли уже пригодны для возделывания. Анализ структуры землепользования показывает, что фермерские хозяйства владеют 4632 тыс. га; 5041,7 тыс. га – занимают личные подсобные хозяйства; 5571,0 тысяч – числится за собственниками земельных участков; 373,5 тыс. га задействовано под индивидуальное строительство (график 2).

В тоже время из 107,9 млн. га официально зарегистрированы договоры аренды в общей долевой собственности всего 14,3 млн., все остальные собственники земельных долей формально своими долями не распорядились и эти земли могут быть признаны невостребованными [34]. Люди попросту не смогли распорядиться этой собственностью. Причиной тому существующие нормативные акты и законы, которые (с 2001 по 2008 гг.) требуют например описание границ конкретного участка в тысячи гектаров. Сельхоз организации не могут взять землю в аренду, так как невозможно собрать всех участников этой собственности, так как решение о такой сделке должно приниматься единогласно.

График 2



С 2008 года стало практически невозможным сформировать многоконтурный участок в тысячи гектар, находящийся в собственности огромного числа собственников (в него входят десятки и сотни обособленных на местности полей), так как действует унифицированная форма, по которой каждое поле на таком участке должно формироваться как отдельный объект. В этой ситуации каждый собственник призван владеть таким количеством долей, сколько обособленных полей. Следовательно, одна и та же группа собственников, один и тот же арендатор вынуждены подготовить огромное количество бумаг по каждому отдельному полю, подписывая договоры аренды, а регистраторы должны выписать столько свидетельств о государственной регистрации права, сколько образуется обособленных земельных объектов.

Нельзя забывать и о том, что по каждому участку землепользования в зависимости от разрешения или запрещения формирования многоконтурных участков требуется уплата пошлин за государственную регистрацию права на землю и сделок с ней. А к этому необходимо еще прибавить расходы на межевание. Например, в Ленинградской области [34], за одни и те же действия по формированию их землепользования до вступления в силу ст.333.33 НК РФ должны были заплатить 2,3 тыс. рублей, так как пошлина делилась между всеми участниками общей собственности, формировался один многоконтурный участок. А с 1.03.2008 по 21.12.2008 с момента, когда стало необходимым регистрировать права уже каждого дольщика за 500 рублей в каждом из десятков полей, ранее входивших в один многоконтурный участок, при этом верхняя граница оплаты достигала уровня уже 6 млн. рублей. Возникает вопрос, какой сельскохозяйственной организации или какому крестьянину под силу обеспечить такие объемы выплат? Поэтому землю сельхозугодий в большинстве случаев используют без юридического оформления.

Серьезное положение, связанное с обеспечением нормального уровня жизни, отмечается в малых городах и поселениях. Только в моногородах, которых в стране насчитывается 335, проживает 16 млн. человек или 25% городского населения [6]. На их долю приходится порядка 40% суммарного валового регионального продукта. По другим данным. таких населенных пунктов – 460 [2]. Здесь базируется 442 градообразующих предприятия, где сосредоточено до 70% производственных мощностей. В то же время многие из этих предприятий входят в состав крупнейших холдингов, таких, как «СУЭК», «Северсталь». «Базовый элемент», «Мечел». Либо в крупнейшие государственные корпорации, как «Ростехнологии», «Росатом», либо являются филиалами и дочерними предприятиями РЖД и «Газпрома» (табл. 1).

Эксперты Всемирного банка [16] насчитали более 400 крупных и 300 малых моногородов в России. Это почти 40% всех российских городов.

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС В РОССИИ

Анализ показывает, что отраслевой состав почти половины этого вида поселений – «угольно-металлургический», другая половина – «машиностроительный». Эти предприятия в своей основе погрязли в долгах и не могут обеспечить рабочие места. Однако обвинять только собственников предприятий в существовании проблем моногородов бессмысленно. «Пикалевский синдром» касается очень многих.

Таблица 1
Моногорода – первые претенденты на государственную помощь

№	Регион	Город	Население тыс.чел.	Производство
1.	Самарская обл.	Тольятти	705,46	Автопром
2.	Иркутская обл.	Байкальск	14,95	Целлюлозно-бумажное
3.	Ленинградская обл.	Пикалево	22,073	Цемент
4.	Свердловская обл.	Нижний Тагил	375,71	Машиностроение
5.	Вологодская обл.	Сокол	40,74	Целлюлозно-бумажное
6.	Воронежская обл.	Семилуки	23,9	Огнеупоры
7.	Кемеровская обл.	Прокопьевск	214,43	Уголь
8.	Кемеровская обл.	Ленинск-Кузнецкий	107,7	Уголь
9.	Кировская обл.	Вятские Поляны	38,78	Военное машиностроение
10.	Мурманская обл.	Ревда	9,4	Руда
11.	Пермский край	Чусовой	49,26	Металлургия
12.	Приморский край	Дальнегорск	48,05	Металлургия
13.	Приморский край	Светлогорье	1,7	Руда
14.	Республика Татарстан	Набережные Челны	506,12	Автопром
15.	Республика Татарстан	Камские Поляны	14,87	Нефтехимия
16.	Ростовская обл.	Гуково	39,9	Уголь
17.	Свердловская обл.	Асбест	71,3	Металлургия
18.	Свердловская обл.	Каменск-Уральский	180,93	Металлургия
19.	Челябинская обл.	Карабаш	15,79	Металлургия
20.	Челябинская обл.	Сатка	47,52	Огнеупоры
21.	Ярославская обл.	Гаврилов-Ям	18,37	Текстиль
22.	Ярославская обл.	Тутаев	41,43	Машиностроение
23.	Мурманская обл.	Ковдор	19,45	Руда
24.	Нижегородская обл.	Заволжье	42	Машиностроение
25.	Нижегородская обл.	Павлово	61,11	Автопром
26.	Удмуртская Республика	Сарапул	99,39	Авиатехника
27.	Ставропольский край	Буденновск	51,69	Химия

Вопрос о том, что делать, возникает практически у всех. У трудящихся это проблема: где работать? У собственников: что делать с убыточными предприятиями? У губернаторов и мэров: как избежать социального взрыва, у федеральных властей: что всем им отвечать?

Ответы на эти вопросы ожидаются от федеральной власти. Задача обеспечения мобильности населения на существующем уровне богатства регионов и частных компаний не может быть решена на местном уровне, поскольку она связана с массовым

строительством жилья и дорог, с возможностью инвестирования в новые предприятия, следовательно, с перспективой социально-экономического и территориально развития.

В решении этих задач необходим национальный реальный капитал, и это не яхты и квартиры. Это, прежде всего то, что позволяет создать добавленную стоимость: оборудование, инфраструктура, образованные кадры, опытные, прошедшие становление компании. В этом вопросе не может быть неразрешенных конфликтов, так как, только пройдя через этап накопления капитала, можно создать эффективную национальную экономику.

Для решения названных проблем в масштабе страны создана межведомственная рабочая группа, которая занимается экспертизой планов модернизации моногородов. Правительством ставится цель не раздавать бюджетные средства, а заставить принимать участие в реализации этих программ региональную, исполнительную власть, муниципалитеты, и обязательно – собственников градообразующих предприятий, как это было продемонстрировано в Пикалево.

Готовится к принятию Федеральная целевая программа по моногородам с объемом финансирования до 100 млрд. рублей. Однако при этом проблемы только 5% моногородов предполагают принять на себя органы федеральной власти, и они могут рассчитывать на всестороннюю поддержку и на средства госбюджета. Для того чтобы вывести эти города из тяжелой социально-экономической ситуации, из бюджета предложено выделить 3,5 млрд. рублей. Всего в 2010 году по данным Внешэкономбанка [6] на развитие моногородов, где во время кризиса сложилась наиболее сложная ситуация, предполагается выделить 27 млрд. рублей. В виде бюджетных кредитов – 10 млрд., виде субсидий регионам для инвестиций в экономику – 10,5 млрд., средства для фондов жилищно-коммунального хозяйства и 2 млрд. – на развитие малого и среднего бизнеса (схема 1) [3]. Проблемы еще 15% должны решать власти регионов. Остальным, то есть большинству, должны помогать муниципалитеты.

Схема 1



Учитывается то обстоятельство, что такие виды поселений находятся нередко вблизи крупных городов, в которых их жители могли бы найти для себя работу. Но для исполнения такого подхода необходимо решать проблему развития инфраструктуры и транспортной доступности.

Для решения проблемы эффективного развития экономики встает задача планомерного расселения. По мнению экспертов Всемирного банка [16] в решении проблемы моногородов и сельских поселений необходимо делать ставку не столько на бюджетные вливания, сколько на системные меры. Речь идет о привлечении не только государственных, но и частных ресурсов на диверсификацию экономики подобных населенных пунктов, улучшения в них предпринимательского климата.

К тому же необходимо поднимать такие огромные регионы как Дальний Восток, Юго-Восточную Сибирь, Забайкалье. Россияне туда не поедут, «пока мы не создадим там уровень жизни, сопоставимый с европейской частью России». Конечно, сейчас это сделать сложно, хотя возможности есть. Просто мы ими мало пользуемся. Например, идет сокращение армии. И почему бы не давать увольняемым офицерам, прапорщикам, сержантам, которые служили в этих регионах, землю, создавать для них условия, чтобы они оставались там» [28]. А для этого, считают эксперты Всемирного банка, следует убирать административные препятствия и сложную бюрократическую систему регистрации, чтобы люди охотнее меняли место жительства. К тому же необходимо выравнивать качество социальных услуг на территории всей страны.

Переселенцы с Севера – это трудоспособное население в возрасте 45-50 лет, активные работоспособные люди, которые могут развивать собственные фермерские хозяйства. Но им необходимо дать возможность купить дом или дать возможность построить его самостоятельно. Подобный подход, очевидно, можно распространить и на переселенцев из ветхого и аварийного жилого фонда. При рассмотрении такого подхода и только при наличии их согласия, не возникает никакого нарушения конституционных прав. Пока что этому препятствует нормативы Жилищного кодекса, требующие переселения людей исключительно в пределах одного и того же муниципального образования. К тому же тенденцию оттока людей из больших городов подтверждают социологи [12].

В силу известных обстоятельств, и прежде всего из-за недолговечности и небезопасности для здоровья человека многоэтажных домов из панельного железобетона, износ жилищного фонда в течение ближайших лет приблизился к критическому значению. Становится абсолютно невозможно, да и невыгодно поддерживать существующие формы жизнеобустройства в застроенных многоэтажными панельными сооружениями кварталах городов и пригородах с их тесно сбившимися дачными домиками (вторым жильем горожан). Это прямое подтверждение того, что в данном случае необходима не просто забота об объемах жилищного строительства, но и о качестве жизни. Предстоит тотальное и полное обновление всего российского жилищного фонда. Вынужденное обновление жилья по необходимости будет сопровождаться полным обновлением инженерных инфраструктур, которые изношены в не меньшей, если не большей степени, чем жилье. Особенно остро этот вопрос отмечается на селе и в малых городах и поселениях.

Согласно результатам соцопросов [26] жители крупных городов, не говоря уже о населении областных и районных центров, в своем большинстве (60%) [3] хотели бы жить в ближайшем пригороде в собственном доме, будь у них такая возможность. При этом, что особенно важно, чтобы это были не только коттеджи для сверхимущих или дощатые домики садоводов, а современная комплексная застройка со всеми инфраструктурными удобствами.

Совершенно очевидно, что для решения проблемы обеспечения населения жильем, особенно в сельской местности, в малых городах и пригородах областных центрах весьма важную, если не основную роль играет наличие жилья. И выходом из складывающейся ситуации становится развитие малоэтажного строительства. Именно современные технологии малоэтажного строительства позволяют это сделать достаточно быстро. В данном случае речь идет исключительно о малоэтажном и только об энергоэффективном и быстровозводимом жилье эконом-класса с полной инфраструктурой. Это позволяет рассматривать возможности создания агропоселений вокруг эффективных сельхозпредприятий и т.д. Но для этого необходима консолидация средств различных программ по обеспечению жильем – министерства сельского хозяйства,

Фонда ЖКХ, министерства обороны и т.п., что позволит увеличить возможности регионов в выполнении программ по обеспечению населения жильем. Но для этого необходимо упростить процедуры выделения земельных участков, как для индивидуальных застройщиков, так и для некоммерческих жилищных объединений граждан.

Показателен пример Белгородской области. Здесь еще в конце прошлого века началось льготное кредитование частных застройщиков в обмен на произведенную ими сельскохозяйственную продукцию. Это, несомненно, помогло развитию села. К тому же дом, построенный собственными силами при поддержке органов местного самоуправления и предприятий работодателей, обходится, как правило, в 3-5 раз дешевле его рыночной стоимости.

Основная часть оборотных средств формируется за счет банков предприятий и организаций, которые принимают участие в данном проекте. Поэтому средства, выделяемые из бюджета области на поддержку индивидуального жилищного строительства, в общем объеме инвестиций не велики, к тому же они возвратные. Это наглядный пример взаимодействия частного и государственного партнерства, что высоко оценил региональный бизнес.

Для получения стартового кредита для жителей области было предложено три варианта: взять его в Фонде индивидуального жилищного строительства (Фонд ИЖС), в ипотечной корпорации или на условиях членства в кредитно-потребительском кооперативе «Свой дом» [8].

Фонд выдает кредиты до 300 тысяч рублей на срок до пятнадцати лет под 10% годовых. За двенадцать лет с помощью этого фонда собственными домами обзавелись 33 тысячи семей. А так как механизм возврата заемных средств работает практически без сбоев, это позволило увеличить объем кредитования застройщиков с 60-70 тысяч до 450 миллионов рублей в год.

Значительный вклад в развитие индивидуального строительства внесла местная ипотечная корпорация. Она предоставляет желающим право выбора по карте-схеме и после осмотра предлагаемого участка на местности выдает готовый пакет необходимых на выбранный участок документов. При этом весь процесс их подготовки и сбора необходимых подписей и согласований входит в обязанность самой корпорации.

Все это стало возможно благодаря тому, что в этом процессе приняло непосредственное участие правительство области. Так были приобретены в областную собственность в пригородных и других перспективных для индивидуальной застройки муниципальных образованиях пустующие земли, которые стали источниками выделения участков для малоэтажного жилищного строительства. Земля была введена в уставный капитал ипотечной корпорации – акционерного общества со стопроцентным государственным капиталом. Это позволило исключить возможные варианты спекулятивных перепродаж. При этом пять лет отводится на строительство дома, три на его обживание и только после этого владелец усадьбы получает право на возможность ее продажи. Застройщику (исключительно жителю области) выделяется стандартный участок в 15 соток со стоимостью 10 тысяч рублей. Максимальное количество земли, которое может быть приобретено по закону, установленному в области, до 1,2 гектара. Таким образом, на площади 12,8 тысяч гектаров было сформировано 80 жилых микрорайонов на 30 тысяч индивидуальных участков.

Важно отметить, что коммунальная инфраструктура в данном случае закладывается еще до начала строительства. Подготавливаются необходимые инженерные коммуникации и дороги. Все блага городского комфорта оценены в 60 тысяч рублей, 15 из которых застройщик вносит сразу, затем ему предоставляется отсрочка платежа и остаток оплачивается в течение последующих пяти лет. И это притом, что инженерное обустройство участка стоит не менее 280 тысяч рублей [18].

В 2005 году специально для работников бюджетной сферы различных уровней создан кредитно-потребительский кооператив «Свой дом». В этом случае застройщик вносит начальный паевой взнос в размере от 50 до 300 тысяч рублей, после чего коо-

ператив выделяет ему двукратную сумму кредита под 1% годовых сроком на десять лет с последующей компенсацией первоначального взноса.

Подобная схема позволила значительно расширить круг желающих иметь свое жилище. Так кооператив счел возможным подключить к своей деятельности на тех же условиях молодежь до 35 лет. Для молодых семей предусмотрена дополнительная льгота: при рождении третьего ребенка они получают от кооператива на 100 тысяч рублей безвозмездной помощи. Только за 2005 год такой льготы получили 53 семьи.

В настоящее время членство в этом кооперативе открыто и для других категорий работающих, например, при условии, что вступительный взнос за них оплачивает предприятие-работодатель. В результате только за год существования в него вступило около двух тысяч жителей области, более половины из которых – работники бюджетной сферы, каждый третий – из числа молодых семей.

Примечательно, что уже в 2006 году в области введено в эксплуатацию порядка 916 тысяч квадратных метров общей жилой площади, в том числе 730 тысяч или почти 80% за счет индивидуального строительства.

В области, начиная с 2007 года, запланировано вводить ежегодно не менее миллиона квадратных метров жилья. При этом доля многоэтажного строительства постепенно должна сокращаться с 300-350 до 100-150 тысяч квадратных метров в год. А доля малоэтажного строительства возрастает до 70% [18]. Таким образом, предполагается, что к 2015 году не менее одного миллиона жителей будут жить в собственных благоустроенных домах.

И такие примеры не единичны. В Оренбургской области ежегодно начали вводить в строй порядка 1,5 тысяч индивидуальных домов. По программе «Сельский дом» застройщик здесь получает субсидию в размере 70% из расчета 18 кв. метров на человека, или 12 тысяч рублей за кв. метр. На остальные 30% на погашение разницы между установленной ценой и рыночной стоимостью жилья в области или если появилось желание построить жилье большей площади, может быть получен товарный кредит в виде стройматериалов. В случае, если стройматериалы приобретаются оптом по ценам заводов-изготовителей, то ставка по кредиту составит 2,5%.

Малоэтажное вовсе не означает один этаж, а это могут быть и два, и три. Важным достоинством малоэтажной застройки является и то, что она способствует сохранению самобытной архитектуры небольших, старинных городов России.

Подмосковье, например, уже вплотную подошло к проблеме массовой малоэтажной застройки. Ставится задача развивать индивидуальную архитектуру, самобытность и колорит мест, созданных 200-300 лет тому назад. В области немало городов по возрасту старше Москвы – это Истра, Коломна, Можайск, Волоколамск. Строить новое комфортное жилье необходимо так, чтобы оно органично вписывалось в древние архитектурные ансамбли.

Другой пример по программе «Социально-экономическая поддержка молодых специалистов, работающих в учреждениях образования Нижегородской области». Молодые специалисты здесь после окончания вуза и возвращения на работу в село получают за счет региона дом, автомобиль и надбавки в размере 10 тысяч рублей.

В настоящее время в стране накопился определенный положительный опыт в развитии малоэтажного строительства. В Архангельской, Астраханской, Калининградской, Ленинградской, Калужской, Рязанской, Самарской, Волгоградской, Воронежской, Иркутской, Томской, Тюменской, Кемеровской областях, Республике Саха (Якутия) и Хабаровском крае отмечается проведение пилотных проектов по малоэтажной застройке.

Не случайно в вопросе обеспечения населения жильем наибольший эффект достигается именно в условиях индивидуального жилищного строительства, что особенно важно при рассмотрении в совокупности взаимодействия и претворения в жизнь программ по демографическому оздоровлению общества, подъему села и жилищному строительству.

Это – наглядные примеры эффективного претворения в жизнь программы «Доступное жилье» за счет огромного резерва в использовании земельного потенциала

страны и создания благоприятной и комфортной среды обитания в результате развития малоэтажного жилищного строительства с наиболее полным набором социальной инфраструктуры. Таким образом, национальный проект делает главное – будит в людях желание приобрести жилье и при этом не сидеть и ждать манны с неба, а самым активным образом вкладываться в процесс его решения.

При этом особую значимость приобретает вопрос инвестиций в жилищное строительство. Развитие частно-государственного партнерства. По оценке Агентства по страхованию вкладов, россияне в банках хранят около 7,8 триллионов рублей, а к концу 2010 года предполагается, что эта сумма может увеличиться еще на 27% [16].

Инвестиции населения в жилищное строительство – это один из приводных ремней активизации развития строительной отрасли и эффективной экономики страны в целом. Ее оживление неминуемо тянет за собой развитие других отраслей, к примеру таких, как строительство дорог, производство стройматериалов, развитие транспортной сети и энергетики и т.д. Только одно рабочее место в этой отрасли, как известно, продуцирует создание восьми в других различных отраслях. Для его решения необходима организация государственной поддержки механизмов накопления и инвестирование гражданами первоначальных взносов по кредитам. До сих пор государство в основном стимулирует спрос на жилье, тогда как вероятнее всего государственная помощь должна быть переориентирована на организацию сбережений и стимулирование предложения жилья. В настоящих условиях просто необходима система государственного премирования целевых жилищных накоплений граждан.

Формы государственной поддержки могут быть самыми разнообразными. Например, в Германии, если гражданин берется за строительство собственного дома, он вообще освобождается от всех налогов. За землю не платит, рассчитывается только за инфраструктуру, причем в рассрочку. Дом, как правило, строится за сезон, а затем в течение 15-20 лет происходит за него расчет. По качеству и цене малоэтажное жилье оказывается предпочтительнее, особенно для граждан, строящих свои дома.

В решении проблем развития индустрии малоэтажного строительства наиболее целесообразно использовать возможности строительных сберегательных касс (ССК). Для этого необходимо поработать с позиции обеспечения земельного законодательства, развития строительных сберегательных касс и малоэтажного строительства, и тогда уже через непродолжительное время можно рассчитывать на значительные сдвиги в данном направлении. В России может появиться вполне работающая сеть ССК.

В решении проблем с жильем в стране задача, прежде всего, стоит о необходимости сформировать внятную социальную и градостроительную политику страны и увязать в ней масштабы социально-экономического развития каждой конкретной территории и региона в пространстве и во времени. Следовательно, необходима долгосрочная стратегия массового строительства жилья для различных категорий граждан, а для этого необходимо, прежде всего, привести в порядок и отрегулировать отечественное градостроение.

Необходимо понять, в каких географических сегментах рынка жилья существует наибольшая его потребность. Какая строительная и промышленная база для этого необходима? Какой тип жилья при этом будет наиболее востребован? Каковой должна быть целевая аудитория национального жилищного проекта и ее демографические характеристики? Сколько жилья надо строить? По какой цене его продавать или сдавать в аренду? Каковы перспективы государственных жилищных программ по окружающей инфраструктуре? Сколько для этого необходимо построить детских садов, школ, больниц, магазинов и культурно-развлекательных центров и так далее.

По мнению специалистов [6], приоритетной целью регионального стратегического планирования должно быть обеспечение сбалансированного развития территорий. Необходимо создавать такую систему, когда все заинтересованные субъекты – бизнес, власть, местные сообщества – были бы обязаны действовать в соответствии с принципами, закрепленными в схемах территориального развития, составляющих основу стратегии соци-

ально-экономического развития страны. Это должно позволить избежать деградации территорий, превращения территорий вокруг городов в люмпенизированные пустыни.

В существующих условиях не совсем ясно, как все это решать. Видимо необходимо определиться с тем, кто будет возводить социальные объекты: школы, больницы и т.п.? Как частный застройщик, построив, например, школу, должен передать ее на баланс муниципалитета? Должно ли государство обеспечить минимальный набор муниципальных удобств в новых поселениях? Каковы будут коммунальные платежи?

Важно определить, за счет чего будут существовать новые поселения, если основная или значительная часть их жителей работают не по месту проживания, где и платят налоги? Как и за счет чего должно финансироваться развитие инфраструктуры таких поселений?

Во многих странах развитием территорий (ленд-девелопментом), занимаются крупные государственные или полугосударственные компании. Например, в Голландии [36] в качестве ленд-девелоперов выступают муниципалитеты. У них есть свои градостроители и проектировщики. Иногда для решения они привлекают для этих целей какое-либо архитектурное бюро. Оно получает все данные от муниципалитетов, где и какие планируются сети, где предполагается проложить трассу и так далее. Поэтому именно в архитектуре и в градостроительстве позиция муниципалитетов и государства является ключевой. Проектировать район или город обязательно должен муниципалитет. Именно ему, а не частным компаниям, должен принадлежать приоритет развития конкретной территории.

Опыт стран мира показывает, что в решении жилищной проблемы абсолютное большинство избрало путь развития малоэтажных поселений. Это особенно характерно для США – родины небоскребов. Что касается Европы, то здесь уже давно предпочитают малоэтажное жилье и не считают нужным менять этот подход, невзирая ни на какие новшества. Даже Япония, где острая нехватка земли, жилые кварталы застраивает невысокими домами, за исключением самых проблемных, наиболее крупных городов.

Еще в сороковых годах прошлого века И.Ильф и Е.Петров в «Одноэтажной Америке» отобразили опыт массового освоения американцами сельской местности и пригородов. В настоящее время Россия достигла такого уровня автомобилизации, что делает приемлемой и в наших условиях развертывание жилищного строительства в виде экологического и доступного индивидуального жилья.

В то же время необходимо иметь в виду, что в США сегодня совершенно другая, отличная от существующей в России, модель расселения. Коттеджный тип поселений там опирается на малый и средний бизнес. Люди в основном работают там же, где и живут. Россия устроена по-другому. Поэтому, решая вопросы малоэтажного строительства, необходимо не упустить из вида, например то, где эти люди будут работать, какая будет там инфраструктура, как будет налажена общественная жизнь, куда дети будут ходить в школу, кто будут оказывать медицинскую помощь и т.д.

Реалии сегодня таковы, что, например, вложив несколько сотен тысяч долларов в подмосковный коттедж, в результате люди получают разбитые подъездные дороги, проблемы с газом и электричеством и т.п. Анализ отечественного малоэтажного строительства показывает, что только 40% индивидуального жилья благоустраивается необходимыми видами коммунальных услуг, примерно столько же оборудуются лишь их отдельными видами, а остальные 20% не имеют ни водопровода, ни канализации, ни отопления. Вывод напрашивается сам собой: пока не решены такие технические вопросы, как обеспечение нового поселения необходимой инфраструктурой, начинать строительство вряд ли целесообразно.

К примеру, в Подмосковье власти считают, что «если не ограничить жилищную застройку, то в ближайшие два года все движение на подмосковных магистралях встанет. Пришло время архитекторам и стройкомплексу подумать, а надо ли вообще строить. Власти не должны допустить некомфортного проживания в столичном регионе... Самое пристальное внимание необходимо уделять комплексной индивидуальной застройке. Люди тянутся к земле» [14].

Важно чтобы все программы по малоэтажному строительству работали в основном на принципах частно-государственного партнерства. Государство выделяет землю, минимизируя временные и финансовые затраты на ее оформление, переводит ее из одной категории в другую, обеспечивает создание инфраструктуры, сводит до минимума сроки согласования разрешительной документации. Это позволит рассматривать наиболее фиксированную цену стоимости квадратного метра, что позволит удерживать данный вид жилья в более дешевом сегменте.

Властям всех уровней необходимо разработать схемы территориального планирования, определяющие приоритетные направления пространственного развития, расселения, размещения производительных сил и инфраструктуры. Без этого невозможно представить, как будут развиваться большая энергетика или система «Газпрома». Каким образом каждый конкретный регион будет функционировать на ближайшие 20-25 лет? Что и где планируется построить? Какие мощности ввести? Какое потребление? Куда дорога пойдет, какой населенный пункт будет развиваться, а какой прекратит свое существование? Когда все это найдет свое место в пространстве и во времени, тогда-то и получится территориальная схема, и определятся перспективы развития страны. При этом проектировать район или город обязательно должен муниципалитет. Именно ему, а не частным компаниям, должен принадлежать приоритет развития конкретной территории.

Назрела необходимость предусмотреть на уровне федерации поддержку городам и поселкам, которые реально планируют перспективное развитие жилищного строительства. И там, где есть такая возможность для развития малоэтажной застройки, ввести дополнительные льготы при кредитовании инженерных работ. Очевидно, что самим индивидуальным застройщикам проведение газа, электричества, воды и канализации не потянуть. А отсутствие форм государственной поддержки могут свести к нулю возможную гражданскую инициативу в решении жилищного вопроса. Поэтому перспективы развития государственного и частного партнерства, малого и среднего бизнеса в этих вопросах очевидны. Таким образом, развитие малоэтажного строительства позволяет значительно увеличить объемы ввода жилья и решить проблемы освоения и эффективного использования территорий. К тому же механизм возведения такого жилья – один из способов сделать его более доступным.

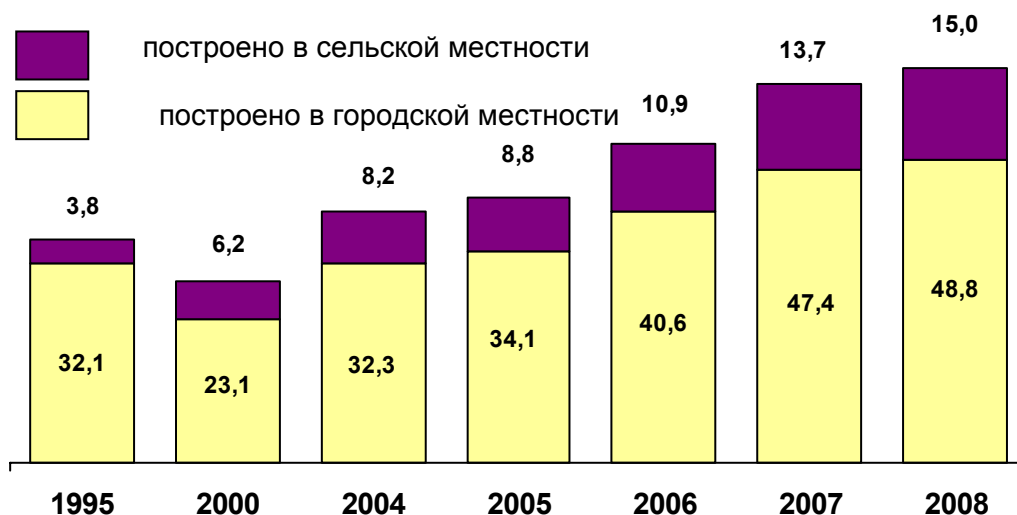
Для выполнения намеченной в стране жилищно-строительной программы необходима градостроительная революция, имеющая общенациональное и политическое значение. Для этого необходимо в 2-3 раза увеличить территории земель поселений; наряду с многоэтажным строительством в мегаполисах активизировать в средних и малых городах и сельской местности строительство малоэтажных домов и домов усадебного типа, отвечающих требованиям энергосбережения. Это позволит строить в год столько жилья, чтобы в течение ближайшего десятилетия восполнить вынужденное выбытие сотен миллионов квадратных метров аварийного, ветхого фонда и зданий первых поколений массового домостроения.

Необходимо создать условия, чтобы граждане получили возможность самим объединяться в жилищно-строительные кооперативы для строительства малоэтажных поселений. Объединение людей, имеющих примерно одинаковый менталитет и равные финансовые возможности, создает благоприятные дополнительные социально-этические условия и позволяет обеспечить гарантии надежного обслуживания будущих поселений на многолетнюю перспективу. Для наиболее эффективного решения проблемы обеспечения жильем граждан России предлагается, например создание различных типов товариществ индивидуальных застройщиков [19]. Открытого – для всех желающих; закрытого – для очередников, нуждающихся в поддержке.

Согласно разработкам Национального градостроительного института [31] в государственной государственной поддержке нуждается работа по подготовке схем территориального планирования, главной целью которых должно стать отведение значительных территорий под земли поселений. По существующей статистике, населенные

пункты в России занимают сегодня территорию, составляющую около 2% (примерно 19 млн. гектаров) от общей площади земли, пригодной для проживания. К тому же анализ показывает значительный рост сдаваемого сегодня жилья в сельской местности. В период с 1995 года она увеличилась почти в четыре раза (график 3).

Строительство жилья в сельской и городской местности (млн. кв.м)



Возникает необходимость определиться с проблемой выделения земли под жилую застройку с учетом малоэтажной застройки. В государственной программе предполагается выкуп участков по рыночным ценам, что только подстегивает спекуляцию землей и ведет к росту ее стоимости, а, следовательно, и к повышению стоимости квадратного метра жилья. Выделение земельных участков под строительство и обеспечение их коммунальными сетями, теплоснабжением, электричеством является одним из наиболее «узких» мест в решении поставленных задач и особенно актуально в настоящих условиях. Президентом страны поставлена задача скорейшей подготовки законопроекта о бесплатной передаче неиспользуемых сельскохозяйственных земель под жилищную застройку [24].

Действующие земельное и градостроительное законодательства в целом не учитывают особенности отношений, возникающих при реализации возможного осуществления объединениями граждан комплексного малоэтажного жилищного строительства. В полной мере оно не регламентирует отношения, возникающие по поводу общего имущества в малоэтажной застройке. Для повышения эффективности частного-государственного партнерства необходимо устанавливать формы таких объединений и особенности их деятельности. Для этого необходимо предусматривать упрощенное предоставление земельных участков с целью комплексного освоения малоэтажного строительства, а также различные формы их возможной государственной поддержки.

Для наиболее эффективного решения проблемы обеспечения жильем граждан России предлагается [19], например создание двух типов товариществ индивидуальных застройщиков. Открытого – для всех желающих; закрытого – для очередников, нуждающихся в поддержке. При этом необходимо, чтобы часть затрат, связанных с разработкой и возведением инженерных коммуникаций и строительством дорог, школ и прочей необходимой для обеспечения нормальной жизни инфраструктуры, взяло на себя государство.

Для того, чтобы обеспечить возможность залога земли под банковские кредиты, предоставить право муниципалитетам бесплатно либо за символическую плату передавать таким товариществам земельные участки. Однако сегодня муниципалитеты не всегда заинтересованы в росте населения. Нередки случаи, когда плата подоходного налога происходит по месту работы, а нагрузка на общественный транспорт, инженерные сети, экологию и т.д. и т.п. осуществляется по месту жительства. Возможно, в таком

случае законодательно на федеральном уровне предусмотреть возможность появления на основе подобных товариществ новых муниципальных образований, право наделения землей которых предоставить субъектам Федерации. Возможны и другие механизмы, делающие жилье более доступным, но не менее комфортным, чем в городе.

Если учесть, что под высотные кварталы из федеральных средств компенсируется половина банковской кредитной ставки, то почему бы под малоэтажное строительство не исключить ее целиком. При этом необходимо к решению проблем малоэтажного строительства повернуть лицом «смежников»: с Минтрансом решить вопросы по планированию и развитию сети дорожного обеспечения, с «Газпромом» - обеспечение газом, с электро- и теплоэнергетиками – решение проблем тепло- и электроснабжения.

Предусмотренный Земельным кодексом порядок предоставления участков из земель, находящихся в государственной собственности, по существу, не приемлем для товариществ индивидуальных застройщиков как в связи с высокими затратами на начальном этапе приобретения, так и невозможностью конкурировать на равных с коммерческими организациями-инвесторами. Вопрос с выделением земли под индивидуальное строительство весьма непросто. Муниципалитеты повсеместно жалуются, что катастрофически не достает земельных участков под жилую застройку. В настоящее время весьма сложно изменить границы населенных пунктов, «прирезав» расположенные по соседству, не всегда используемые, но считающиеся сельскохозяйственными угодья. В тоже время беда почти всех крупных городов – это «обрастание» коттеджными поселками, которые внедряются в зеленые пояса и водоохранные зоны. При этом оказалось, что даже «элитные» жилищные застройки зачастую не имеют очистных сооружений, а порой вводятся в эксплуатацию без устройства канализации, а это, прежде всего, удар по экологии территории. Поэтому подходить к данному вопросу необходимо весьма взвешенно и осторожно.

Данный вопрос достаточно «наболел» и необходимо, чтобы в ближайшее время в Жилищном кодексе РФ, наконец, появилась бы специальная глава о малоэтажном строительстве. По мнению экспертов [35] с его помощью можно будет в значительной мере облегчить решение проблемы нехватки жилья, особенно для жителей сельской местности, малых городов и поселений, а также социального жилья для малообеспеченных слоев населения.

Задача сегодня должна ставиться и о развитии технологий строительства индивидуальных домов. В настоящее время в ряде регионов страны работают предприятия, на которых используются поставленные в рамках совместного с Всемирным банком проекта финские, канадские, немецкие технологии по быстровозводимому малоэтажному строительству. По имеющимся данным, имеется возможность рассматривать дальнейшее наращивания их мощности, причем делать это возможно без дополнительных вложений.

Снижение цены таких строений может быть достигнуто за счет использования эффективных технологий строительства индивидуальных домов и более дешевых стройматериалов. Например, уже запущены в работу заводы по каркасно-панельному домостроению. Стоимость квадратного метра в таком доме, по предварительным оценкам экспертов, с учетом стоимости земли и коммуникаций, не должна превышать 12-15 тысяч рублей.

Принимая во внимание то, что ценовой критерий во многом является решающим при определении порога для доступного и комфортного жилья, возможности России в развитии малоэтажного строительства огромны. И это не только потому, что у нас гигантские малоосвоенные просторы, значительный лесной массив. Например, деревянный дом при качественном строительстве может стоять сотню лет, а возводиться всего за несколько дней.

К сожалению, мы уходим от строительства дешевых и экологичных деревянных домов, в которых жили наши предки. Для сравнения наши северные соседи – скандинавские страны, активно используют эти технологии. Однако пока что рынок деревянного домостроения ежегодно составляет где-то около 12% от вводимого жилья. К тому же значительную роль здесь играет и существующий разброс цен. Так на одном из

«круглых столов» Лесного форума в 2007 году в Санкт-Петербурге прозвучал пример [13], что покупка деревянного дома в Татарстане обходится из расчета 19 тысяч за квадратный метр, а в Подмосковье аналогичные стоят уже не дешевле 3-4 тысяч уже в долларах. Конечно, здесь играет определенную роль и уровень жизни, и средняя заработная плата не в пример столичной. Но не это главное, важно то, что администрация республики решает проблему доступности жилья, бесплатно раздавая землю под строительство без аукционов (имеет, оказывается, государство и такие возможности), а ведь в основном это они всего за каких-то пять лет «раскачали» рынок земли с тысячи рублей до десятков тысяч долларов. В стране, обладающей четвертью мировых запасов леса, задачу доступного жилья во многом можно решить за счет организации масштабного деревянного домостроения. К тому же практически все регионы обладают необходимым сырьем для развития кирпичного производства.

В настоящее время получила одобрение со стороны правительства разработка проекта *Стратегии развития промышленности строительных материалов*. Готовится «Концепция развития стройиндустрии до 2020 года», затем предполагается дать ей «обкатку» в регионах и затем внести на рассмотрение правительства. Необходимо также активизировать обеспечение стимулирования государством расширения и обновления существующих мощностей в части создания инфраструктуры, обеспечения необходимыми энергоресурсами.

Важно еще и то, что малоэтажное строительство дает широкую возможность для развития малого бизнеса, частного государственного партнерства и использования местных строительных материалов. Экономичные быстровозводимые конструкции открывают дополнительные перспективы в короткие сроки наладить индустриальные методы возведения доступного и комфортного жилья. При этом до минимума сокращается использование тяжелых грузоподъемных механизмов, лифтового хозяйства и т.п. Конечно, возрастает протяженность горизонтальных коммуникаций, но этот недостаток компенсируется прокладкой долговечных пластиковых труб низкого давления.

С целью обеспечения возможности ликвидности строений, необходимо создать для этого вторичный рынок строительных конструкций, чтобы в случае дефолта заемщика дом можно было бы разобрать и продать с определенным дисконтом. Кредитор в этом случае будет знать, что где бы ни был построен дом, он имеет гарантию 50% возврата его стоимости. Для этого нужны технологии поточного производства типовых комплектующих для массовой сборки и установки индивидуальных домов различной модификации. Нормативная скорость сборки таких домов должна быть доведена до минимума. Количество людей и техники, задействованных в производстве таких строений, будет сведена к минимуму. Желательно иметь разноплановые фасадные и внутренние решения, чтобы покупатель мог прийти, выбрать и заказать внутреннюю и внешнюю отделку.

Для более эффективного развития строительства малоэтажного и социального жилья необходимо решить ряд сдерживающих ее развитие проблем. Например, неплохо было бы отменить ставки пошлины на импорт высокотехнологического оборудования, освободить бизнес, участвующий в данных видах строительства от НДС на первичный лесной продукт и на ввозимое обрабатывающее оборудование (или объявить налоговые каникулы на период его монтажа, отладки и пуска в работу) и т.п.

Очевидно, что в решении проблем с жильем задача, прежде всего, стоит о необходимости сформировать внятную социальную и градостроительную политику страны и увязать в ней масштабы социально-экономического развития каждой конкретной территории и региона. Необходимо понять, в каких географических сегментах рынка жилья существует наибольшая его потребность. Какая строительная и промышленная база для этого необходима? Какой тип жилья при этом будет наиболее востребован? Каковой должна быть целевая аудитория национального жилищного проекта и ее демографические характеристики? Сколько жилья надо строить? По какой цене его продавать или сдавать в аренду? Каковы перспективы государственных жилищных программ по окружающей

инфраструктуре? Сколько для этого необходимо построить детских садов, школ, больниц, магазинов и культурно-развлекательных центров? И так далее.

Принятие программы малоэтажного строительства позволяет существенно дополнить содержание национального проекта «Доступное комфортное жилье – гражданам России», так как данный способ застройки, с учетом его низкой себестоимости и экологичности, наряду со строительством социального жилья, призван стать приоритетным направлением в решении жилищной проблемы. «Свой дом, по мнению Председателя Совета Федерации С.Миронова, может стать социальным ориентиром для формирования мощного среднего класса» [27].

Развитие малоэтажного строительства дает возможность значительно увеличить объемы ввода жилья и решить проблемы освоения и эффективного использования территорий. К тому же механизм возведения такого жилья – один из способов сделать его более доступным.

Может быть, именно для решения более эффективного развития данного вида жилья и применить предложение [31] о создании государственной жилищной корпорации, которая взяла бы на себя функции распределения государственного заказа на строительство домов среди частных строительных компаний. Такая корпорация позволила бы решить проблему завышенных цен, прежде всего на социальное жилье, и гарантировала бы строительным компаниям заказы на несколько лет вперед.

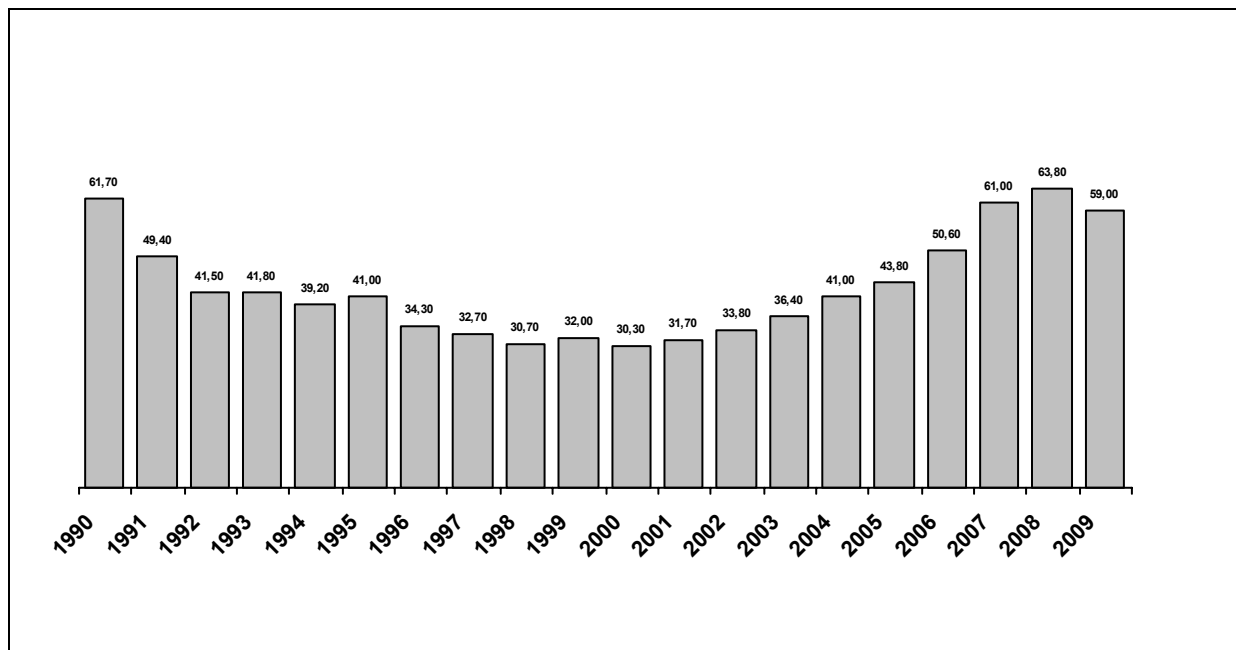
«Единственной полноценной и не имеющей альтернатив неизбежной стратегией жилищной политики (в первую очередь – обновления жилищного фонда) будет предоставление желающим семьям – прежде всего молодым – значительного участка земли (до нескольких гектаров) и одно-двухэтажного дома на 3-4 поколения одного рода. Что делать в поместье? Жить. Растить детей и внуков. Строить родовое гнездо. Создавать пространство укрепления семьи и личностного роста. Благоустраивать территорию усадьбы-поместья». «Как сруб является основой тысячелетней деревянной избы России, так и усадьба – основой исторического расселения русского народа» [15].

Сегодня как никогда важно ускорить разработку генпланов городов и возведение новых поселений. Необходимо инициировать скорейшее принятие законопроекта о правовом регламентировании малоэтажной застройки. Данный законопроект должен четко регламентировать взаимные обязательства застройщиков и покупателей индивидуальных домов. Очевидно, что для выполнения намеченной жилищно-строительной программы, необходима градостроительная революция, имеющая общенациональное и политическое значение. Для этого необходимо в 2-3 раза увеличить территории земель поселений; наряду с многоэтажным строительством в мегаполисах активизировать в средних и малых городах и сельской местности строительство малоэтажных домов и домов усадебного типа, отвечающих требованиям энергосбережения. Это позволит строить в год столько жилья, чтобы в течение ближайшего десятилетия восполнить вынужденное выбытие сотен миллионов квадратных метров аварийного ветхого фонда и зданий первых поколений массового домостроения.

Возможно, именно поместье с городскими удобствами, на инфраструктурно обустроенной территории и за разумные деньги, на бесплатно выделенной земле – это и есть долгожданная национальная идея удовлетворения граждан России доступным и комфортным жильем.

Нам просто «необходимо создать уникальную общественную систему, как конкретно-историческую форму российской цивилизации в XXI веке, которая каждому желающему в России (и по ее примеру – в мире) давала бы возможность обустроить и сделать процветающими свою землю – усадьбу или поместье» [15].

Отмеченные выше проблемы начали получать все более направленную поддержку. Так в Алтайском крае прошло выездное заседание Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, целью которой стало привлечение внимания именно к проблемам строительства малоэтажного жилья.



Учитывая то, что в 2010 году заканчивается действие Федеральной целевой программы «Жилище», с 2011 года по 2015 вводится новая программа с тем же названием. Данная Программа предусматривает реализацию таких основных направлений как стимулирование строительства жилья эконом класса, стимулирование спроса на это жилье и выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан, для которых это жилье будет приобретаться.

Председатель Правительства России В.В.Путин на заседании Правительственной комиссии по вопросам регионального развития отметил «Очевидно, что сейчас складывается благоприятная ситуация для возобновления устойчивого роста в строительстве, для оживления инвестиционной активности и запуска новыхстроек. И мы не можем позволить, чтобы этот процесс уперся в бесконечные чиновничьи согласования, в стену монополизма и громоздких, подчас чрезмерно усложненных процедур» [1]. При этом им была поставлена задача [23] «свести к минимуму бюрократические финансовые и другие издержки по всей цепочке – от бизнес-идеи и проекта до готового жилья, убрать все, что мешает быстро, качественно и недорого строить».

Премьер-министр подробно остановился на этих помехах. Первое, что он пообещал сделать, – серьезно упростить требования к документам территориального планирования и сам процесс их принятия. Второе – упрощение процедур формирования и предоставления земельных участков. Третье – упрощение процедур выдачи разрешений на строительство, проведение госэкспертизы проектной документации. Четвертый блок новаций касается снижения барьеров при подключении к инженерным сетям.

Правительство разработало и утвердило план мероприятий, направленных на упрощение порядка подготовки и согласования документов территориального планирования, оптимизацию процедуры формирования и предоставления земельных участков и получения разрешения на строительство, развитие системы негосударственной экспертизы и снятие барьеров при подключении объектов к инженерным сетям.

Минрегион России совместно с минэкономразвития, минпромторгом и органами власти субъектов РФ подготовил и направил в правительство проект по модернизации и техническому развитию производственной базы индустриального домостроения. В котором предполагается для реализации новой программы «Жилище» дополнительно ввести в строй 40-45 современных домостроительных комбинатов примерно в 30 ре-

гионах. Предполагается внедрение новых домостроительных систем с низкой материалоёмкостью и недорогих в производстве и эксплуатации.

Более того, предполагается долю малоэтажного строительства в стране уже к 2013 году увеличить до 60%.

* * *

1. Барьеры станут ниже. Административное давление на строительный бизнес будет падать по плану. // Российская газета, спецвыпуск «Экономика. Строительство», № 174, 6.08.2010.

2. Борисова Е. Но и этого мало. // Эксперт, № 5, 8-14 февраля 2010.

3. Бухарова О. Дешевле не будет. Владимир Яковлев: По моим прогнозам, цены на жилье останутся на уровне этого года плюс-минус 5 процентов. // Российская Бизнес-газета, № 14, 27.04.2010.

4. Бухарова О. Моногорода получают свое. // Российская Бизнес-газета, №11, 6.04.2010.

5. Бухарова О., Тараканова Т. План по метрам. К осени регионы должны подготовить программы ввода жилья. // Российская Бизнес-газета, № 28, 3.08.2010.

6. Васенин В. И моно станут стерео. Три плана развития моногородов одобрено властями. // Российская газета, № 66, 31.03.2010.

7. Владимиров Д. Жилье до востребования. Возможность купить квартиру вскоре станет реальной для большинства россиян. // Российская газета, № 91, 28.04.2007.

8. Гуртов В.К. Жилье России – XXI век. Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и перспективы развития жилищного строительства. – М.: Статут, 2009.

9. Егоршева Н. Стоимость квадратного метра могут снизить за счет коммуникаций. // Российская газета, №129, 16.06.2010.

10. Захватова Ю. Имеет сельская свобода свои особые права, как и надменная Москва. // Российская Федерация сегодня, № 5, 2010.

11. Инкижинова С. Деревня для поколения next. // Эксперт, № 27. 12-18 июля, 2010.

12. Инновации с видом на околицу. Экономика. // Российская газета, № 192, 13 октября 2009.

13. Кац П. Деревянный дом дорожает на торгах когда продают под него землю. // Российская Бизнес газета, № 40, 23.10.2007.

14. Краева И. Пятый угол квадратного метра.ласти Подмосквья намерены ограничить плотность строительства. Российская газета, № 241, 27.10.2007.

15. Кривов А.С., Крупнов Ю.В. Дом в России. Национальная идея. – М.: ОЛМАПРЕСС, 2004.

16. Кукол Е. Всемирный банк позвал в дорогу. Международные эксперты советуют России заняться инфраструктурой и моногородами. // Российская газета, №130, 17.06.2010.

17. Кукол Е. Огнетушитель для банкротства. Александр Турбанов о повышении страховки по «сгоревшим» вкладам и судьбе госкорпораций. Российская газета, № 100, 12 мая 2010 г.

18. Литвинцев Г. Одноэтажная Россия. Как стилизовать индивидуальное строительство. // Российская бизнес газета, № 17, 3 мая 2006. Ипотека под один процент. И никаких «пирамид». // Российская бизнес газета, № 42, 7 ноября 2006.

19. Махлин М. Жить во всю ширь. // Российская бизнес газета, №22, 19 06 2007.

20. Медведев Д. Выдержки из стенограммы выступления Первого заместителя Председателя Правительства РФ Дмитрия Медведева на совещании по развитию строительной индустрии. // Российская газета, № 242, 30 октября 2007 г.

21. Медведев Д. Экономика. Жилищное строительство. Российская газета, № 97, 29 мая 2009, пятница.

22. Медведев Д.А. Экономика. Девелопмент и строительство. Российская газета, № 146, 7 августа 2009, пятница.

23. На пять лет вперед. *Россия запускает новую программу развития жилищного строительства.* Российская газета, спецвыпуск «Экономика. Строительство», №174, 6.08.2010.

24. Невинная И. Главное – помочь бизнесу строить больше и лучше. Сергей Круглик – о ключевых проблемах национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Российская газета, №113, 30 мая 2006 года.

25. Невинная И. Мансарды быстрого приготовления. Малоэтажное строительство легче решит жилищный вопрос в малых городах и на селе. Российская газета, №166, 1.08.2006.

26. Невинная И. Строителям предлагают спуститься на землю. Российская газета №126, 15.06 2006.

27. Пора нанести удар по «строительной мафии». «Российская Федерация сегодня», №16, 2007.

28. Примаков Е.М. Партнеры не станут врагами. Деловой завтрак. Российская газета, № 201, 22 октября 2009.

29. Росреестр. Российская газета, №105, 18.05.2010.

30. Ступин И. Как приручить стройкомплекс. Эксперт, № 11, 20-26 марта, 2006.

31. Ступин И. Сообразите на троих. Эксперт, №43, 20-26 ноября 2006.

32. Ступин И. Хватит жить в тумане. Стране нужна стратегия регионального развития. Она должна носить системный характер и базироваться на глубинных исследованиях социально-экономической жизни на местах. Эксперт, №4, 29 января - 4 февраля 2007.

33. Тихонов Е. Неприступные города. В среднем по России на месячную зарплату можно купить 0.3 кв. метра жилья. Российская Бизнес газета, №16, 15 мая 2010 г.

34. Шагайда Н. Сельхозугодия общей площадью 75 миллионов гектаров могут быть признаны невостребованными. Российская Бизнес-газета. № 13, 20.04.2010.

35. Шацкий В. Домик с видом на поле. Российская газета, №31, 14.02.2007.

36. Щукин А. Азарт вместо строительного бума. Эксперт, №46, 10-16 декабря, 2007.

37. Щукин А. Посткризисное эко. Эксперт, №35, 14-20 сентября, 2009.

УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДОВ
РОССИИ В СИСТЕМЕ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

**Бояринцев Б.И.
Бикмухаметов И.И.**

Реализация национального проекта Жилище тесно связана с решением проблем социальной инфраструктуры городов. Управление реализацией приоритетных национальных проектов в регионах и городах образует актуальную проблему, имеющую различные аспекты, включающие согласование целей, критериев и процессов функционирования и развития социальной инфраструктуры; поиски методов ее рационального ресурсного обеспечения, оптимизацию связей с внешней средой; разработку концепции жизненных циклов ее элементов, совершенствование инновационно-инвестиционной деятельности. В статье определены основные элементы модели системного управления развитием социальной инфраструктуры городов России.

Ключевые слова: социальная инфраструктура города, метод структуризации и декомпозиции сложных городских проблем, ограниченность возможностей рыночного механизма, национальный проект в жилищной сфере.

Индикативное планирование программ социального развития предполагает системный характер решения межотраслевых и межрегиональных проблем в социальной инфраструктуре. Направленные на повышение эффективности отраслей инфраструктуры приоритетные национальные проекты охватывают комплекс мероприятий по управлению социальной инфраструктурой ЖКХ, АПК, медико-индустриального и образовательного комплексов, финансируемых в основном за счет федерального бюджета. Управление реализацией приоритетных национальных проектов в социальной инфраструктуре предполагает заключение соглашений администрациями (правительствами) регионов с соответствующими федеральными министерствами (здравоохранения и социального развития, образования и науки, регионального развития) и подведомственными им федеральными агентствами по проведению всех намеченных мероприятий по приоритетным направлениям национальных проектов и освоению выделяемых объемов финансирования.

Так, финансовые ресурсы для реализации национального проекта «Здоровье» представлены федеральным бюджетом, федеральным фондом обязательного медицинского страхования и фондом социального страхования. Таким образом, никаких принципиально новых источников финансовых средств для здравоохранения не появилось, средства перераспределяются по другой статье, не просто на инфраструктуру и другие нужды здравоохранения, а в качестве целевых ресурсов по повышению доступности и качества медицинской помощи, улучшению качества жизни больных, снижению экономических потерь за счет восстановления трудового потенциала, уменьшения финансовых затрат на выплаты пенсий по инвалидности, пособий по временной нетрудоспособности.

Приоритетные цели национального проекта в жилищной сфере включают повышение доступности жилья, увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов ЖКХ, увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования, а также выполнение обязательств государства по обеспечению жильем установленных категорий граждан [3]. Развитие жилищной инфраструктуры, увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры свя-

заны с предоставлением государственных гарантий РФ по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой под жилищное строительство.

Управление реализацией приоритетных национальных проектов в регионах и городах образует актуальную проблему, имеющую различные аспекты, включающие согласование целей, критериев и процессов функционирования и развития социальной инфраструктуры; поиски методов ее рационального ресурсного обеспечения, оптимизацию связей с внешней средой; разработку концепции жизненных циклов ее элементов, совершенствование инновационно-инвестиционной деятельности и ряд других. Модернизацию развития социальной инфраструктуры необходимо рассматривать как циклически повторяющийся процесс активизации элементов и связей, обеспечивающих жизнедеятельность населения. Действие закона возвышения потребностей, рост населения обуславливают включение постоянного улучшения количественных и качественных характеристик социальной инфраструктуры в соответствии с целевыми требованиями приоритетных национальных проектов и других социальных программ.

Важно отметить ограниченность возможностей рыночного механизма как метода разрешения основных противоречий социальной инфраструктуры городов, призванного обеспечивать ее устойчивое функционирование и развитие [2, С.47]. Рынок объективно стремится к превращению в товар инфраструктурных проблем городов, среди которых преобладают социальные и экологические, имеющие высокую общественную, но низкую коммерческую (в рыночном понимании) значимость. Вложение средств в решение этих проблем либо не даст коммерческой выгоды в принципе, либо не даст ее в приемлемые для рынка короткие сроки. По мере удаления временного горизонта получения результатов от решения стратегических, общественно значимых проблем коммерческая (рыночная) выгодность уменьшается, а социальная увеличивается. Поэтому ориентация только на рыночный механизм в решении проблем социальной инфраструктуры городов провоцирует их неразрешимость.

Вместе с тем, использование в управлении развитием социальной инфраструктуры метода структуризации и декомпозиции сложных городских проблем способствует выявлению таких задач, решение которых наиболее эффективно именно с помощью экономических, рыночных рычагов (например, инфраструктура розничной торговли, социально-бытового обслуживания и т.п.). Отсюда следует необходимость комплексной и взвешенной оценки эффективности развития инфраструктуры, в основе которой должны лежать соотношения между расходами на соответствующие сферы инфраструктуры жизнеобеспечения и совокупными результатами. Экономическому анализу степени достижения целевых показателей развития отдельных сфер инфраструктуры может служить оценка социально-экономической эффективности мероприятий, однако само обоснование этих целевых показателей, способов их измерения нуждается в уточнении методом «социальных затрат и социальных выгод».

Различные представления об инфраструктуре городов, ее расчленении на автономные комплексы обусловили существование большого числа слабо связанных друг с другом моделей развития общегородского сектора (устойчивости, самоуправления, конкурентности и т. д.). Попытки их суммирования пока не сформировали экономическую модель системного управления градообслуживающей сферой, поэтому управление инфраструктурой упрощенно рассматривается как управление процессами ее развития в соответствии с заданными целями и имеющимися ресурсами.

Так как город является открытой системой, в которой элементы и процессы объединяются внешними и внутренними причинно-следственными связями, модель развития инфраструктуры города также представляет собой подсистему национальной инфраструктуры, как единого целостного объекта управления. Обеспечение адаптивности градообслуживающей системы к факторам внешней и внутренней природы составляет основу ее развития и функционирования в системе национального проектирования и программирования социально-экономического развития.

Процессы функционирования и развития социального и производственного комплексов инфраструктуры городов России также следует рассматривать в их единстве, но с учетом внутренних противоречий, обусловленных различиями целей, методов их достижения, а также ограниченностью общих ресурсов, находящихся в динамическом взаимодействии. Суть противоречий между настоящим (функционированием) и будущим (развитием) заключается в том, что в условиях ограниченности ресурсов будущее отвлекает значительные ресурсы уже сегодня, а появление результата может быть значительно отдалено по времени от настоящего. Среди негативных явлений в развитии городов России можно назвать обостряющиеся экологические, транспортные и другие проблемы. Острейший характер в функционировании городов приобретают социальные проблемы. Характерной является диспропорция между градообразующей базой и социальной инфраструктурой. Нехватка жилья, наращивание рабочих общежитий, коммунальное расселение есть сегодня во многих городах России.

На наш взгляд, современная модель управления развитием социальной инфраструктуры городов России в системе национального проектирования «характеризуется следующими основными свойствами:

1. наличием целей (внешние и внутренние, стратегические и тактические и др.);
2. наличием границы, обладающей разной протяженностью, степенью «прозрачности» и закрытости;
3. определенной адаптацией к внутренней и внешней среде, позволяющая ей быть более или менее устойчивой и динамичной;
4. функционированием на основе экономических, политических, социальных, культурных отношений и коммуникативных связей;
5. управлением и самоуправлением на основе определенного соотношения единоначалия и участия других людей в руководстве» [1, С.127].

Постепенное укрупнение городов - это естественный процесс. В крупных городах инфраструктура позволяет выгоднее организовывать производство, торговлю, легче создавать образовательные комплексы и т.д., здесь возникают свои внутренние рынки, резко удешевляющие многие торговые операции.

Поэтому крупный город как форма системного управления инфраструктурой общества более эффективен с точки зрения экономики. В крупных городах выше производительность труда - главное мерило всех современных организационных новинок, и проявляется она естественным образом. В условиях, когда научно-технический прогресс и уровень общественной производительности труда определяет успех на мировом рынке, крупные города будут развиваться до того естественного предела, который опять-таки станет определяться развитием их социальной инфраструктуры.

Управление развитием социальной инфраструктуры города должно иметь специфические черты системного менеджмента, которые проявляются, прежде всего, в целях, методах оценки результатов, отчетности, процедурах контроля, ответственности и системах стимулов. В частности, функции городского менеджмента по планированию, прогнозу и оценке результатов в рамках городской системы управления инфраструктурой осуществляются органами власти и одновременно населением города как непосредственно, так и с помощью средств массовой информации и общественных организаций. Контроль в городском управлении инфраструктурой носит широкий и всеобъемлющий характер.

Постепенный переход городского управления социальной инфраструктурой к модернизированной, более гибкой системе модели, основан на менеджменте участия, на современных управленческих технологиях городских государственных учреждений социальной инфраструктуры, формировании городских государственных агентств, которые, действуя наподобие частных организаций, выполняют многие функции городского управления инфраструктурой. В результате все большее число функций государства осуществляется на контрактной основе и таким образом строится городская система организаций, осуществляющих функции городского управления инфраструктурой.

Исходя из опыта наиболее эффективно развивающихся городов мира, можно выделить следующие элементы модели системного управления развитием социальной инфраструктуры городов России:

1. Необходима разработка критериев при выборе приоритетных объектов инфраструктуры, размещаемых на территории города, учитывающие эффективность их функционирования, а также потребность в природных и трудовых ресурсах, загрязнение окружающей среды и т.д.

2. Городские власти должны более самостоятельно применять такие механизмы регулирования хозяйственной деятельности, как налоги, компенсационные меры, ставки платежей за пользование природными и трудовыми ресурсами, загрязнение среды, для стимулирования развития производственной и социальной инфраструктуры. Децентрализация и определенная самостоятельность в налогообложении не должны быть абсолютными.

3. Важно разделение на конкурентные и монопольные виды деятельности в рамках функционирования социальной инфраструктуры города. В монопольных видах деятельности при сохранении госсобственности возможны различные контракты государственно-частного партнерства, в том числе предполагающие передачу общественного ресурса для коммерческой эксплуатации активов, а также тарифное регулирование естественно-монопольных видов деятельности;

4. Системное управление развитием услуг социальной инфраструктуры значит, что городское регулирование призвано обеспечить доступность инфраструктуры. Территориальная доступность выражается в требовании поддерживать как коммерчески выгодные, так и не окупающиеся городские подразделения (невыгодные маршруты, офисы и/или сети) за счет «выгодных» подразделений – городское перекрестное субсидирование или субсидирование услуг из городского бюджета или какие-либо еще механизмы, ценовая – в прямом регулировании тарифов, установлении предельных величин тарифов или размеров торговой наценки, так и косвенном, связанном с налоговыми режимами и правилами конкурентирования, организационная – в требовании обеспечивать услугами даже коммерчески невыгодных (например, из-за малого объема потребляемых услуг), но платежеспособных горожан.

5. Модель управления должна обеспечивать необходимую мощность социальной инфраструктуры города. То есть органы управления городом обязаны отслеживать соответствие потребности города и совокупной мощности инфраструктур как в текущий момент, так и в соответствии со стратегиями и перспективами городского развития. Регулирование должно обеспечивать надежность критических элементов социальной инфраструктуры – например, за счет создания запасов, систем резервирования и установления различных технических регламентов и др. При этом могут использоваться как механизмы создания государственных, местных резервов, так и механизмы установления требований по резервированию для коммерческих компаний, оказывающих инфраструктурные услуги.

* * *

1. Бикмухаметов И.Х., Бикмухаметов И.И. Теория систем и системный анализ. Учебное пособие. - Уфа: УГАЭС. – 2007.

2. Городская экономика. Учебник / Под общ. редакцией проф. Б.И. Бояринцева. - М.: ТЕИС. – 2005.

3. Приоритетные национальные проекты. Доступное и комфортное жилье. <http://www.rost.ru>

ОПЫТ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В РАЗВИТЫХ СТРАНАХ

Бирюков В.А.

В статье показаны состояние и динамика жилищного сектора в развитых странах мира, приводятся статистические сравнения с Россией по ряду важнейших социально-экономических параметров, характеризующих развитие данного сектора, указывается на необходимость использования накопленного зарубежного опыта при решении жилищной проблемы в России.

Ключевые слова: жилье как товар длительного пользования, качество, дифференциация и доступность жилья, собственники и арендаторы жилья, мобильное жилье, стоимость жилья, затраты на обслуживание жилья, производительность труда.

Одним из способов оценки состояния жилищной проблемы в современной России является сравнение ее с развитыми странами Запада. Произведем эту оценку на основе выборочных материалов по западным статистическим источникам (Eurostat, Statistical Abstracts of the USA и др.), не перегружая материал конкретными ссылками, так как это чрезвычайно загрузило бы текст.

С кем и как будем сравнивать?

Обычно к развитым странам относят страны Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) – их примерно три десятка. Самым интересным для нас объектом анализа и сравнения является решение и нынешнее состояние жилищной проблемы в США – экономическом лидере мира по ряду важных параметров, в том числе и по уровню решения жилищной проблемы. Это дает возможность оценить ход этого процесса и его противоречия с точки зрения общего и особенного.

Как количественно охарактеризовать состояние жилищного вопроса? Жилищная проблема не может быть решена раз и навсегда, не является застывшим явлением, она постоянно меняется. Эта изменчивость состояния может быть охарактеризована рядом экономических параметров, такими как площадь и динамика роста жилья на душу населения, дифференциация населения страны по уровню обеспеченности жильем, степень доступности жилья для разных слоев населения, соотношение средней заработной платы и стоимости одного квадратного метра жилья, качество жилья, доля затрат на обслуживание жилья в среднем доходе граждан страны, темпы обновления жилья в стране, динамика доли ветхого жилья в общей его массе, некоторые другие параметры, которые мы рассмотрим ниже. Понятно, что движение всех этих параметров в каждый конкретный момент может быть частично противоречивым. Однако в целом за долговременный период времени наблюдается тенденция к изменению всех этих параметров в одном направлении, объединяющем их. Например, качество жилья на душу населения изменяется вместе с изменением количество жилья.

Что предопределяет состояние и динамику жилищного вопроса в стране?

Фундаментальной основой изменения жилищного положения населения той или иной страны является производительность общественного труда: ее уровень и динамика. Доказывается это теоретически и статистически.

Возьмем укрупненные статистические данные по странам мира и/или странам ОЭСР. Достаточно сопоставить уровень производительности труда с уровнем среднедушевой обеспеченности жильем населения развитых стран мира, чтобы эта зависимость стала очевидной. Корреляция этих двух параметров очень высока: правда, это верно применительно не столько к каждой стране, сколько к тем небольшим группам стран, которые мы выше частично сгруппировали по подгруппам.

Лидером передовых стран по производительности труда остаются США, в них же и наибольшая обеспеченность населения жильем (около 70 кв. метров на душу населения). В странах Восточной Европы производительность труда примерно втрое ниже, чем в США, чему соответствует обеспеченность жильем населения примерно в 30 кв. метров на душу населения, что в 2,5 раза ниже, чем в США. В России последняя цифра немного превышает 20 кв. м. на душу населения при примерно четырехкратном отставании от США по уровню производительности труда. Если мы пойдем по порядку перечисления подгрупп стран, сделанного выше, то в таком же примерно порядке будут убывать данные по среднедушевой обеспеченности жильем. Аутсайдерами группы стран из примерно четырех десятков, которые выше мы взяли в качестве объекта рассмотрения, по производительности труда являются страны Восточной Европы – члены ЕС, в них и душевая обеспеченность жильем из этой выборки самая низкая.

Логически такой вывод кажется вполне очевидным. При этом уровень и темпы роста производительности общественного труда определяют уровень обеспеченности населения жильем по двум каналам воздействия. Первый: через уровень доходов, который также является, пусть только и в конечном счете, функцией производительности труда среднестатистического гражданина. Второй канал: через уровень производительности труда в отраслях, продукцией которых является жилье и его компоненты: это строительный комплекс; жилищно-коммунальная отрасль; производства сопутствующих товаров; отрасли, обеспечивающие определенный уровень экологического благополучия населения. А так как в конкурентных экономиках очевиден постоянный тренд к выравниванию уровней производительности труда в разных отраслях при столь же очевидной тенденции к неравномерности развития разных отраслей, то динамика роста производительности общественного труда в стране примерно совпадает в долговременном аспекте с динамикой роста производительности труда в рассматриваемом комплексе отраслей.

При этом надо учитывать, что на определяющий фактор обеспеченности жильем – уровень производительности общественного труда – сильное влияние оказывают многие посредствующие факторы, например, степень дифференциации населения по уровню дохода, климатические и исторические особенности формирования жилого фонда той или иной страны. Но в целом, применительно к группам стран, эти обстоятельства не в состоянии сильно исказить основную зависимость душевых доходов от уровня производительности труда.

Жилье как товар длительного пользования

Жилье как товар в отличие от других вещественных товаров имеет, по крайней мере, двойственную природу. С одной стороны, жилье является предметом потребления, причем предметом длительного потребления, наконец, предметом самого длительного потребления. С другой стороны, жилье является инвестиционным товаром.

Ограничимся здесь жильем как предметом длительного потребления. В этом отношении жилье должно подчиняться тем же закономерностям, что и другие материально-вещественные товары потребления, хотя и с некоторыми особенностями. В интересующем нас аспекте это вызывает следующую проблему. Как известно, при переходе к постиндустриальной экономике уровень развития производительных сил достигает точки, при которой производительные силы оказываются в состоянии удовлетворить потребности населения страны практически в любом материально-вещественном предмете потребления. При появлении качественно нового товара производство в постиндустриальной стране способно удовлетворить спрос населения в этом товаре в кратчайшие сроки – в течение нескольких лет. В рыночных терминах это означает формирование рынка покупателя. Так случилось со всеми вещественными товарами в развитых странах мира в 60-80-е годы. Если в качестве условного признака перехода к постиндустриальной экономике взять превышение 50%-ной доли занятых в нематери-

альном производстве, то первыми вошли в постиндустриальную стадию США в самом конце 50-х годов. Затем с отставанием примерно в полтора десятилетия это произошло в экономиках подавляющего большинства стран ОЭСР.

Количественно этот процесс проявляется в насыщении соответствующих рынков товаров, а для потребителей – насыщением домохозяйств соответствующими предметами потребления. Интересующий нас здесь вопрос таков: относится ли эта закономерность и к жилью как товару длительного потребления?

Несмотря на то, что качественные характеристики практически всех предметов потребления, в том числе и жилья, пределов не имеют, часто для первичной характеристики степени насыщенности такими товарами домохозяйств страны используются обобщенные количественные характеристики. При этом на определенной – первичной – стадии анализа степени решения жилищной проблемы можно пренебречь качественными характеристиками жилья. Группировка жилья по уровню комфортности, функциональности, даже местоположению, то есть многообразие структурно-качественных характеристик по качеству жилья, не отменяют того факта, что в основном жилищная проблема в развитых странах в связи с переходом этих стран в постиндустриальную стадию может считаться в основном решенной.

Можно попробовать количественно оценить уровень минимального жилищного обеспечения, при котором проблему обеспеченности жильем можно считать в этом – (количественном) смысле – решенной. Хотя в действительности эта грань переменна, подвижна, всегда была и будет условной, соответствующей определенной эпохе и состоянию того или иного общества. При этом обойтись только одной количественной характеристикой рассматриваемого параметра трудно как раз из-за разнообразия внутрискановых социально-исторических, ментальных, правовых и прочих особенностей. Например, в США, где средняя площадь на одного жителя огромна с точки зрения остального мира, есть множество бездомных. А во многих других развитых странах (прежде всего Северной и Западной Европы) бездомность как социальное явление уже давно отсутствует.

Предложим первый вариант ответа на поставленный вопрос о количественном определении душевой площади жилья, достаточной для признания проблемы обеспечения жильем населения той или иной страны в принципе решенной. Для ответа на этот вопрос можно привязать его к другому, более общему вопросу: при каком примерно уровне производительности общественного труда страна неизбежно переходит в фазу постиндустриального развития?

Этот вопрос давно решен: в постоянных долларовых ценах середины 60-х годов XX века это уровень составлял примерно 20-25 тысяч долл. США. Ему соответствовал тогда уровень годового дохода среднестатистического американца в 10-12 тыс. долларов. При этом уровне производительности труда и соответствующем ему уровне душевых доходов среднестатистическая обеспеченность жильем американских граждан составляла примерно 30-35 кв. метров. При этом нужно учесть наличие ряда особенностей США в тот период, что серьезно повлияло на тогдашнее состояние жилищного вопроса. С одной стороны, накопленное богатство США в результате отсутствия войн на их территории в течение столетия, а также благоприятные климатические условия способствовали успешному решению жилищной проблемы. Однако, с другой стороны, социально-экономическая дифференциация населения была огромной. Это не могло не сказаться и на всех характеристиках тогдашнего жилищного фонда.

Приведем несколько иллюстраций. Например, доля белых, имеющих жилье, принадлежащее им на правах собственности, в течение 60-х годов оставалась более чем в полтора раза большей, чем у небелых граждан США. Сокращение этого разрыва началось заметными темпами лишь в результате массовых выступлений черного населения в 60-70-е годы. Однако даже в 2007 г. эта социально-расовая разница оставалась внушительной. Доля жилья в собственности белых собственников составила 72,5%, черных – около 47%, испаноязычных американцев – чуть более 50% при сред-

нем показателе для всех жителей США в 68,3%. Следует отметить, что приведенные данные опираются на самооценку опрашиваемых жителей, которые имели право в случае многорасовых семей причислять себя в той или иной категории (расе) по собственному усмотрению.

Другой пример. Доля жилья, по которому ипотечные кредиты еще не были выплачены, в то же десятилетие (70-е годы) была близка к 2/3 и стала заметно сокращаться лишь в 80-е годы, а качество американского жилья тогда было не столь высоким. Например, даже в середине 80-х годов кондиционерами было оснащено менее трети всех комнат, стиральными машинами – менее 3/4 домов и квартир, посудомоечными машинами и морозильными камерами, микроволновыми печками – примерно треть всех единиц жилья. Наконец, вспомним, что жилье является предметом самого длительного пользования, что сказывается на сроках обновления этого вида товара и на длительности его жизненного цикла.

Из всего отмеченного вытекает необходимость внесения поправки в принятую нами гипотезу о связи вступления каждой страны в постиндустриальную стадию развития с решением жилищной проблемы в целом. Поэтому, пусть даже предположительно или гипотетически правильная в принципе, привязка особенностей производства жилья к экономическим параметрам, при которых происходит переход в постиндустриальную фазу, требует существенных уточнений и поправок. Основная поправка – необходимость признания временного лага, запаздывания решения жилищного вопроса ко времени перехода в постиндустриальную фазу, что связано с такой особенностью жилья в качестве товара как длительность срока его производства в отличие от других товаров потребления длительного пользования. В качестве такого лага можно принять примерно два десятилетия.

Таким образом, при принятых условностях, применительно к США можно считать, что жилищная проблема в основном, а не для всего населения, была решена примерно в начале 80-х гг. прошлого столетия, а в передовых странах Западной Европы – примерно в конце 80-х – начале 90-х годов. Если использовать только один количественный параметр как синтетический, показывающий уровень первичного решения жилищной проблемы, мы приходим к душевому уровню обеспеченности в 30-35 кв. метров, который был достигнут как раз в отмеченные периоды времени в развитых странах.

Когда Россия сможет выйти на этот уровень жилищного обеспечения населения страны?

В России 90-е годы положение в жилищной сфере было противоречивым при преобладании в целом ярко выраженной негативной тенденции. С одной стороны, государство довольно быстро отошло в сторону, предоставляя решение проблемы населению и частному сектору. С другой стороны, сама структура жилищного фонда, созданного в советское время, требовала иного подхода. Следствием этой двойственности стали: 1) заметное падение объемов жилищного строительства и резкое снижение темпов повышения душевой обеспеченности населения жильем, 2) рост доли индивидуального строительства во всем объеме жилищного строительства, 3) ухудшение состояния накопленного жилищного фонда, 4) усиление дифференциации населения по обеспеченности жильем.

О резком ухудшении положения в жилищной сфере России в период после 1991 г. можно судить по следующим сравнениям. В 1991 г. ввод общей жилой площади в России (тогда еще – части СССР) был более чем втрое меньше, чем в США (при двукратной разнице в численности населения); в 1998 г. этот разрыв возрос до 10 раз. То есть ввод общей жилой площади на душу населения в 1991 г. в России был меньше, чем в США, чуть более чем в 1,5 раза, а в 1998 г. этот разрыв увеличился до 5 раз. Лишь в самом конце прошлого века по мере выхода из кризиса 1998 г. положение в этой сфере стало улучшаться. Если в 1999-2002 годы среднегодовой ввод жилья составил в

стране 32 млн. кв. метров (в США эта цифра превысила 300 млн. кв. метров уже в 1999 г.), то на предкризисном пике в 2008 г. объем ввода жилья достиг почти 64 млн. кв. метров. И хотя дореформенный советский уровень жилищного строительства (при его сравнительно низком качестве) все еще не был достигнут, динамика была впечатляющей и обнадеживающей: двукратный рост ввода нового жилья всего за 9 лет! По числу новых построенных квартир спад в этой отрасли в 90-е гг. был еще заметнее: в 1991 г. было построено 828 тыс. квартир, и это число постоянно снижалось в том десятилетии: в 1998 и 1999 годах ежегодно строилось 389 тыс. квартир. Правда, при этом средняя площадь квартир возрастала: с 60 кв. метров в 1991 г. она постоянно увеличивалась и возросла к 1999 г. до 82 метров.

Противоречивость ситуации в жилищном строительстве в 90-е годы хорошо прослеживается в динамике такого обобщающего макропоказателя, как удельный вес затрат на жилищное строительство в общем объеме валового накопления основного капитала. Аналогичный показатель в дореформенной России, как известно, был низким из-за постоянной ориентации советской экономики на производственное накопление и, естественно, ущемлении непроизводственного накопления. Переход к рынку сначала привел к положительным сдвигам в структуре накопления: доля непроизводственного накопления стала возрастать, и удельный вес жилищного строительства в общем объеме валового накопления основного капитала увеличился с 18,1% в 1991 г. до 23,7% в 1994 году. Однако по мере погружения в кризисную трансформационную полосу всей российской экономики перелом в тренде этого показателя наступил в 1994-1995 гг., и он стал неуклонно снижаться, упав ниже дореформенного (советского) уровня – до 14,4% в 1999 году. Сравним эту цифру с тем же показателем в развитых странах мира. В середине и второй половине 90-х гг. эта доля колебалась в США в интервале 25-27%, в Канаде – 27-34%, в Австралии – 21-27%, в Новой Зеландии – 25-27%, в Австрии – 22-26%, в Германии – 25-33%, в Ирландии – 28-35%, в Италии – 26-31%, в Нидерландах – 25%, в Чехии – 37-43%, во Франции – 24-25%, в Швейцарии – 53-58% (!). И только в ряде развитых стран этот показатель был относительно низким: в Японии, Великобритании, Дании – в районе 20%, в Норвегии и Швеции – в районе 15%.

Кризис 2008-2010 гг. вновь отбросил в России эту отрасль назад. Если предположить, что уровень сдачи жилья 2008 г. будет восстановлен в 2012-2013 гг., как прогнозирует правительство, то в следующем десятилетнем промышленном цикле можно рассчитывать на достижение примерно к 2018-2020 гг. ввода жилья до 100-110 млн. кв. метров. С учетом следующего производственного цикла можно предполагать (по умеренно оптимистическому сценарию развития экономики России), что выход на ввод 140 млн. кв. метров жилья произойдет в начале 30-х годов. В этом случае ежегодный прирост жилья на душу населения достигнет 1 кв. метра, после чего достижение 30-метровой обеспеченности населения России жильем окажется возможным к началу 40-х годов. Следует отметить, что ежегодного прироста одного квадратного метра жилья на душу населения добилось не так уж и много стран мира. К ним можно отнести США, Японию, Австралию, Новую Зеландию, Южную Корею, Люксембург, Ирландию. Приведенные данные показывают, что в развитых странах при высокой душевой обеспеченности жильем в целом можно выделить две группы стран: в одних идет наращивание этой обеспеченности высокими темпами, в другой – эта обеспеченность растет весьма скромно. Для объяснения этого факта требуется более конкретный страновой анализ причин такого положения. Мы исходим из признания необходимости наращивания темпов жилищного строительства в России до уровня, при котором душевая обеспеченность населения жильем должна прирастать в год на один квадратный метр.

При всех неопределенностях и условностях сделанных оценок их можно, исходя из оценки возможной динамики темпов роста производительности труда в России в предстоящие десятилетия, продублировать следующим образом. Если для удвоения производительности труда с учетом промышленного цикла нам понадобится примерно полтора десятилетия, то для достижения 30-метрового уровня обеспеченности насе-

ления жильем (по сравнению с нынешними 21 метрами) нам нужно примерно учетверить производительность труда, на что уйдет два раза по пятнадцать лет. То есть мы вновь выходим на тот же срок – начало 40-х годов XXI столетия. Эта прикидка несет на себе сильную печать оптимизма, если учесть тот факт, что производительность общественного труда в России за период с 1991 по 2010 гг. не выросла вообще (если считать по душевому производству ВВП).

Характеристика состояния и динамики жилищного фонда США

Мы уже упоминали о связи количественного состояния жилищного фонда с его качественными параметрами в развитых странах. Рассмотрим эту зависимость сначала на примере США по состоянию на начало 80-х годов и сравним его с состоянием в середине прошедшего десятилетия.

Средняя площадь сдаваемых в эксплуатацию односемейных домов в 1970 г. – около 140 кв. м., в 1980 г. – 160 кв. метров, в 2008 г. – 220 метров. Этажность тоже росла: новые двухэтажные дома в 1990 г. составляли около 50%, в 2008 г. – 56%. По количеству спален структура новых домов была такой: 2 или меньше спальни – в 1990 г. имели 15% новых домов, в 2008 г. – 14%, 3 спальни – соответственно 57 и 50%, 4 спальни и более – соответственно 29 и 36%. Количество ванных комнат: до 2 – соответственно 13 и 7%, 2 ванные комнаты – 42 и 35%, больше двух – 45 и 59%. Количество домов без систем кондиционирования воздуха сократилось с 24 до 11%. Количество домов без гаража или парковочной стоянки около дома сократилось с 16 до 12%. В середине текущего десятилетия доля домов, лишенных всего современного комплекта оборудования (при наличии отдельных разных устройств), сократилась до уровня ниже 4%. Например, без ванных комнат сдается теперь только 1,5% домов и/ли квартир, при двух ванных комнатах и более – около 62%. Доля домов с одной или двумя комнатами составила в 2007 г. только 1,7%. Повышение качественных параметров односемейных домов и квартир очевидно.

Динамика цен на новые односемейные дома была такой: за период с 1980 г. по 2005 г. цены выросли в 2,5 раза, после 2007 г. они стали снижаться из-за проблем на ипотечном рынке и рынке недвижимости. В абсолютных цифрах эти цены менялись так: 1980 г. – около 100 тысяч долларов, в 2005 г. – 241 тыс., 2008 г. – 232 тыс. долларов. Так как это текущие цены, то с учетом ослабления покупательной способности доллара эту ценовую динамику следует признать весьма отчетливым признаком снижения сопоставимых цен на жилье в результате роста производительности труда в строительной отрасли. Последний тезис может быть подкреплен и другими цифрами, показывающими сроки строительства односемейных домов, площадь которых, как выше отмечено, выросла с 1980 г. в полтора раза. Средняя продолжительность строительства односемейных домов в 1980 г. составляла 6,9 месяцев, она медленно снижалась ежегодно вплоть до 2006 г., когда вернулась к уровню 6,9 мес., и только в 2007 г. возросла до 7,1 мес., а в 2008 г. – 7,7 мес.

Уникальной особенностью американского опыта решения жилищной проблемы является наличие развитого рынка мобильного жилья. Несмотря на то, что множество стран мира имеют схожие климатические условия, в мире нет страны со столь заметным сектором мобильного жилья, как в США. И хотя этот опыт для нас не актуален, он сам по себе интересен. Поэтому коротко расскажем о мобильном жилье в США.

Статистика относит к мобильному жилью не всякие домики на колесах вроде туристических трейлеров, а только те из них, где площадь больше 29 кв. метров (320 кв. футов), которые имеют свой двигатель и привод. Для функционирования такого жилья по всей стране строятся специальные автогавани – особые оборудованные площадки, на которых мобильные дома подключаются ко всем системам – энергопитанию, водоснабжению и канализации. Темпы сооружения таких площадок весьма высоки, их строительство и оборудование, как правило, опережают темпы производства и сбыта

мобильного жилья, ибо только в этом случае обеспечивается его достаточная мобильность и возможность передислокации по всей территории страны. В 1980 г. произведено 234 тыс. единиц таких домов на колесах. В 1990 г. наблюдался некоторый спад их производства, в 90-е годы производство опять устойчиво росло, достигнув пика в 1998 г. – 373 тыс., затем наступил период постепенного снижения объемов производства до 123 тыс. в 2005 г. и 79 тыс. в 2008 году. Однако рост цен на мобильные дома не прекращался весь рассматриваемый период: если текущая цена одного такого дома в 1980 г. составила около 20 тысяч долл. (примерно 20% от цены стационарного односемейного дома), то в 2007 и 2008 гг. она составила соответственно 65,4 и 64,9 тыс. долл. (примерно 30% цены стационарного дома).

О соотношении числа ежегодно строившихся односемейных стационарных и мобильных домов можно судить по следующим данным. В 1990 г. было построено 3,126 млн. стационарных домов и 195 тыс. мобильных, в 2000 г. – 5,174 млн. стационарных и 281 тыс. мобильных домов, но уже в 2008 г. – 4,913 млн. стационарных и 79 тыс. мобильных домов. Если в 1990 г. стационарный односемейный дом в среднем стоил 96,4 тыс. долл., а мобильный – 27,8 тысяч, то в 2000 г. соответственно – 143,6 тыс. и 46,4 тыс. долл., а в 2008 г. соответствующие цифры составили 198,1 и 64,9 тыс. долларов. Эти данные свидетельствуют о парадоксальном сокращении разрыва в ценах между мобильными и стационарными домами при постепенном угасании интереса населения США к мобильным домам, что, возможно, связано только с последним циклическим кризисом. Социальным контингентом покупателей и владельцев мобильного жилья является низший слой среднего класса, находящийся временно в относительно неустойчивом положении: по мере подъема по социальной лестнице владельцы такого жилья избавляются от него. Весь накопленный фонд мобильного жилья в 2007 г. составил внушительную величину: 8,7 млн. единиц, притом, что весь фонд квартир и семейных домов всех видов (включая мобильное жилье) превысил в том же году 128 млн. единиц.

Жилье как часть американской мечты

Одним из распространенных мифов об Америке является представление об особом стремлении американцев к приобретению собственного дома и их успехах в достижении этой цели. В действительности статистика развитых стран убедительно показывает, что в этом отношении американцы мало отличаются от жителей остальных развитых стран. К примеру, доля американских семей, являющихся собственниками домов, за последние полвека увеличилась всего на 6-7 процентных пунктов, до сих пор не достигнув 70%. Последняя цифра мало отличается от большинства других развитых стран.

Дело в том, что структура жилого фонда определяется в решающей степени социальной структурой общества, а она в группе развитых стран довольно одинакова, при сохранении, конечно, некоторых различий. Типичный для современного западного образа жизни жизненный цикл индивида весьма схож в этой группе стран. До 18 лет жизнь в родительском доме, затем учеба в университете (колледже), затем послеуниверситетское образование. И только потом самостоятельная работа, обзаведение семьей и приобретение своего дома или квартиры. В этих странах доля молодых людей, получающих высшее образование после окончания средней школы, давно перевалила за 80%, из них подавляющее большинство продолжают учебу в университете – как правило, не там, где находится их родительский дом. Средний срок обучения современного американского специалиста давно превысил 18 лет (эта цифра складывается из 12 лет школьного среднего образования, 4 лет бакалавриата, 2 лет магистратуры и последующего послевузовского пребывания в аспирантуре или докторантуре для получения докторской степени). С вариациями и национальными особенностями образования ту же картину можно увидеть и в других развитых странах. Время обучения в высшей школе и первые годы самостоятельной работы – как правило, это время жизни в общежитиях и съемных, арендуемых квартирах. Это один из факторов посто-

янного и устойчивого спроса на арендуемое жилье. Можно привести такую цифру: доля владельцев собственных домов в возрасте до 30 лет в США практически не меняется на протяжении десятилетий и составляет примерно 14-15%. Сама по себе эта цифра также красноречива; она свидетельствует о том, что около шестой части домовладельцев приобрели собственные дома на ранней стадии своей трудовой биографии. Эта цифра свидетельствует и о степени доступности жилья, к чему мы вернемся ниже. Свое жилье в возрасте до 30 лет покупают обычно те, кто не стремится получить университетское и/или послевузовское образование.

Другими факторами спроса на арендное жилье являются: 1) недостаточные для немедленной покупки своего жилья доходы начинающих специалистов; 2) современная мобильность специалистов, которых командировывают их компании-работодатели в свои филиалы, где они снимают, а не покупают жилье, 3) всякого рода переходные состояния, в которых временно пребывает значительная часть населения каждой страны, 4) некоторые категории населения, проникающие легально или нелегально в развитые страны, и до решения вопроса об их натурализации не имеющие возможности купить собственное жилье не только по финансовым причинам. Даже в современных условиях в США численность постоянно работающих не-граждан страны устойчиво превышает 20 млн. человек. Все они так или иначе живут в арендуемом жилье.

Вот почему (как и по ряду других причин) пропорция между числом живущих в своем жилье и числом арендующих жилье в развитых странах (и в том числе в США) составляет примерно 7 к 3, и эта пропорция растет очень медленно.

Всего собственниками жилья в США в 2007 г. было занято 75,5 единиц жилья (квартир и односемейных домов) и арендаторами – 36,9 млн. Нужно отметить, что это статистика занятого жилья, а не всего (выставленного на продажу и занятого) жилья.

Еще одной особенностью жилищного вопроса в развитых странах является тенденция к строительству отдельных (отдельно стоящих) семейных домов, несмотря на давний и продолжающийся процесс урбанизации; это явление получило уже давно название «одноэтажная Америка». Это понятная всем условность, подчеркивающая стремление американцев жить не в больших многоэтажных и многоквартирных домах. Фактически же преобладают двухэтажные дома. В этом отношении США мало отличается от других развитых стран мира.

Здесь выделим два аспекта: этажность домов и стремление жить в отдельном доме. В 1980 г. из 690 тыс. новых сданных домов 163 тыс. приходились на многосемейные (многоквартирные), в 2006 г. из 1210 тыс. многосемейных было чуть более 150 тысяч. Но эти цифры все же не столь показательны из-за особенностей развития жилья в указанные годы. Приведем другую статистику. Количество жилищных единиц (квартир) в кооперативах и кондоминиумах в США росло устойчиво до 2005 г., достигнув в этом году 896 тыс. по сравнению с 272 тыс. в 1990 году. Но достаточно сопоставить эти цифры со статистикой рынка первичного и вторичного жилья в те же годы: в 1990 г. на этом рынке было продано 3,186 млн. единиц жилья, в 2005 г. – 7,076 млн. То есть в 1990 г. всего лишь 9% единиц жилья находились не в отдельно стоящих индивидуальных семейных домах, а в 2005 г. – менее 13%.

Структура жилых домов в 2007 г. была такой: из 128,2 млн. – 8,7 млн. мобильные дома, отдельно стоящие односемейные дома – 80,4 млн., остальные дома были заняты двумя или более семьями, причем по-настоящему многоквартирных (с 20 и более квартирами) домов было 9,435 млн., малосемейных домов (от 2 до 4 квартир в каждом доме) – 10,5 млн.

По этажности американские домовладения распределялись в 2007 г. так: одноэтажные – 41,5 млн., двухэтажные – 42,6 млн., трехэтажные – 26,95 млн., на четырех- и более этажные дома пришлось 8,44 млн. жилых зданий.

По количеству комнат в единице жилья структура жилья в том же 2007 г была такой: доля одно- и двухкомнатных составила 1,7% (!), трехкомнатных – 8,6%, четырехкомнатных – 17,3%, пятикомнатных – 22,8%, квартиры и дома с числом комнат шесть и

более составляли 48,6% (!). Следует отметить, что и в развитых странах Европы, несмотря на меньший, чем в США, метраж жилья, приходящегося на душу населения, доля многоквартирного жилья также впечатляет. Об этом свидетельствуют следующие выборочные данные: уже в 1994 г. доля квартир и домов с числом комнат шесть и более составляли в Португалии 20%, Дании, Германии – 25%, Франции – 29%, Испании – 32%, Бельгии – 41%, Люксембурге – 47%, Нидерландах – 50%, Ирландии – 55%.

Данные по США хорошо коррелируются со структурой жилья по его площади. Всего 3,7 млн. единиц жилья имеют площадь до 68 кв. метров, 27 млн. единиц жилья имеют от 67 до 135 кв. метров, 34 млн. единиц жилья занимают площадь более 135 кв. метров.

Цифры показательны с точки зрения характеристики уровня и качества обеспеченности населения жильем. Следует отметить, что в подавляющем большинстве остальных развитых стран мира эти цифры выглядят скромнее.

Мечта о своем доме предполагает и мечту о наличии не только дома, но и прилегающего участка. И эта часть американской мечты также реализуется успешно. Средняя площадь земли, на которой располагается жилой дом американца, в 2007 г. составила примерно 13 соток. При этом количество домов с площадью земли до 5 соток составило 13,6 млн., 5-9 соток – 35,8 млн., 10-20 соток 17,7 млн., 20-40 соток – 11,3 млн., от 40 соток до 2 га – 17,7 млн., более 2 га – 7,2 млн. домов.

Можно привести еще некоторые неценовые характеристики качества жилья в США. Статистика США ведет учет внешних условий жилья на основании постоянных репрезентативных опросов населения. Приведем некоторые данные за 2007 год. Из опрошенных за год 110,7 млн. домохозяйств – отметили серьезные правонарушения 17 млн., страдают от уличного шума 23,6% домовладений, внутридомовые шумы отметили 1,7% всех домовладельцев, отсутствие общественного транспорта – 54%, сочли неудовлетворительной защитой полицией их интересов около 8% домовладельцев, плохое соседство – 5,5%, наличие старых по возрасту соседей как неприятность отметило 40% домовладельцев, загазованность и плохие запахи – 6%. Отметили «признаки наличия крыс» (за последние 3 месяца) в домах совместного проживания или в ближайшей округе 0,7 млн. человек, дырки в полу – 1,1 млн. человек, отсутствие электропроводки – 0,05 млн. человек, водные протечки внутри жилищ – 8,8 млн. человек.

Стоимость содержания жилья все же лучше характеризует качество жилья. Ежемесячное содержание жилья в 2007 г. было таково: месячные затраты до 300 долл. осуществляли 12,7% владельцев жилья, 40,6% тратили в месяц от 300 до 1000 долл., 18,9% – от 1000 до 1500 долл., более 1500 долл. тратили 27,8% собственников жилья. Арендаторы жилья имели такую структуру месячных расходов: менее 300 долл. – 7,6%, от 300 до 1000 долл. в месяц – 50,6%, от 1000 до 1500 – 18,1%, более 1500 долларов – 7,4%. По данным тех же опросов 6,7% арендаторов жили в снимаемых квартирах бесплатно. Сопоставление структуры месячных расходов на жилье показывает еще одну причину – чисто экономическую – живучести арендного сектора жилья в развитых странах: это жилье дешевле собственного. И многие граждане идут (пусть часто и вынужденно) на это, часто сознательно жертвуя качеством жилья и его обслуживания.

С точки зрения собственников жилья средние затраты на функционирование единицы жилья (дома или квартиры) составили в 2007 г. около 1500 долл. при средней стоимости единицы жилья в том же году 195 тыс. долларов. Причем структура этого жилья по его стоимости в том же году была такой: жилье стоимостью до 100 тыс. долл. занимало 22% всего этого фонда, стоимостью от 100 до 200 тыс. долл. – 29,2%, более 200 тыс. долл. – 48,6%.

Расходы владельца жилья на содержание последнего как доля его месячного дохода распределялась следующим образом. Меньше 15% дохода тратили собственники 17% жилья, от 15 до 25% месячного дохода тратили 32,6% владельцев жилья, более 25% своего месячного дохода тратили на содержание своего жилья 50% собственников. В среднем американские домохозяйства тратят на содержание своего жилья

пятую часть месячных доходов. Эта цифра примерно одинакова для всей группы развитых стран мира.

Что касается арендаторов жилья в США, то их месячные арендные платежи группировались следующим образом: до 300 долл. в месяц платило 6% арендаторов, от 300 до 1000 долл. – почти 60%, свыше 1 тыс. долл. – 28,5% арендаторов. Распределение арендаторов по доле их месячных доходов, идущих на аренду жилья, было в том же 2007 г. таким: менее 15% своих доходов тратило на это 12% арендаторов, 15-25% своих месячных доходов тратили 24% арендаторов, более 25% своих доходов в месяц тратили 56,4% арендаторов.

Приведенные данные хорошо подтверждают очевидную зависимость между уровнем доходов населения и их статусом собственников и/или арендаторов жилья: чем выше уровень месячного дохода гражданина, тем выше вероятность того, что такой гражданин является собственником, а не арендатором жилья.

Степень доступности жилья

Доступность жилья определяется, в конечном счете, соотношением уровня доходов и ценой жилья. Чтобы отвлечься от страновых ценовых факторов, проблемы учета покупательной способности и обменных курсов национальных валют, различий в налогообложении и налоговой нагрузки в разных странах, лучше пользоваться относительными показателями. Например, широко используется показатель соотношения месячных доходов с ценой квадратного метра жилья или месячной арендной платой за один квадратный метр. Оказывается, что в развитых странах при очевидном разбросе этих параметров картина весьма схожа, и она такова. На среднюю месячную заработную плату лиц наемного труда в странах ОЭСР можно купить примерно 1 кв. метр жилья, если не осуществлять траты на другие нужды. Для приобретения средней по площади квартиры нужна заработная плата за десять лет работы одного из двух членов молодой семьи. Но мало кто покупает жилье на накопленные деньги. Подавляющее большинство покупателей жилья использует ипотеку. Ставка ипотечного кредита, как правило, не превышала последние десятилетия 3-4%. При фиксированной в разных странах типичной первоначальной сумме платежа, не превышающей, как правило, 20% стоимости жилья, наличие работы дает возможность большинству населения развитых стран приобретать собственное жилье практически через несколько лет работы, то есть в начале трудовой карьеры. Сроки кредита варьируются также в широких пределах.

Обратной стороной вопроса является использование жилья как инвестиционного товара с позиции занятого в нем бизнеса. Это вполне самостоятельная проблема, показывающая, что может делать бизнес (особенно американский) в сфере ипотечного кредитования, что и привело к затяжному кризису в этой области в последние годы.

Можно привести такие данные, показывающие инвестиционную составляющую в жилищном строительстве США. В 2007 г. доля незанятого, но готового к использованию жилья, во всем жилищном фонде составила более 13%. Правда, этот год непоказателен, это уже начало кризиса. В среднем же в 90-е годы ежегодно доля незанятого жилья колебалась в диапазоне от 11 до 12%.

Стирание грани между городом и деревней

Эта тема лишь косвенно имеет отношение к рассматриваемой проблеме. Однако она показывает, что решение жилищной проблемы в условиях современного технического прогресса и состояния строительного производства – дело технически достижимое. Иной аспект проблемы – в социально-экономических и институциональных условиях современного развития.

Технически стирание различий между сельским и городским домом достигнуто уже несколько десятилетий назад. Экономически это стирание обеспечивается двумя процессами. С одной стороны, концентрация земли, аграрного производства и рост

производительности труда в нем способствуют вымыванию сельского населения и усилению тенденции к урбанизации. С другой стороны, те же процессы вызывают контртенденции. В частности, повышение доли расходов на рекреацию и на жилье в доходах населения развитых стран мира, а также повышение его доходов и готовность идти на дополнительные расходы ради обеспечения лучших экологических условий проживания вызывают интересные изменения в занятости населения развитых стран Европы.

Пожалуй, раньше всего эти процессы в Европе проявились в пятерке альпийских стран, вернее, в тех районах этих стран, которые примыкают к Альпам. По мере интернационализации экономической жизни многие аграрные производства в этих горных районах оказывались не в состоянии конкурировать с более производительными сельскохозяйственными странами мира. И в этих районах разорение крестьян шло заметными темпами. Развитие туризма и усиление его многообразия (появление спортивного, рекреационного, горного и других видов туризма) привело к повышению потока туристов сначала в эти районы. Крестьяне стали переориентироваться на обслуживание туристов, уходя из сельскохозяйственного производства. К жилищной проблеме это имеет прямое отношение. Необходимость обслуживания туристов под бдительным оком властей (лицензирующих эту деятельность, контролирующих соблюдение санитарно-гигиенических норм проживания туристов и проч.) привела к тому, что жилищные условия крестьян стали меняться в лучшую сторону, а технические возможности позволяли сделать это уже давно. Все это привело к тому, что современная деревня в таких туристических районах по качеству жилья и уровню его комфорта перестала уступать современному городскому жилью. А экологические условия и современные средства связи и транспорта вполне перевешивают оторванность от крупных центров. Дети крестьян, ранее бежавшие в города от тяжелого и грязного труда в деревне, стали охотно учиться в колледжах, готовящих специалистов по туризму, и возвращаться домой в новом качестве.

Постепенно те же процессы охватывали все большее число районов старой Европы. Теперь «на продажу» туристам там выставляют все – не только курорты и исторические памятники и интересные города, но и местные достопримечательности, красивые виды на фьорды, озера, горы, море, приморские кемпинги в деревнях с их тишиной и возможностью рыбачить, вкушать местные вина и блюда, гулять с детьми. Аренда дач по всей Европе на любые сроки, возможности заказа по Интернету любых туристических услуг превратили Западную Европу в огромную рекреационную зону. При отсутствии различий в комфортности жилья, условиях жизни в любом месте (будь то город или деревня) приток туристов дает финансовые источники для постоянного улучшения жилищного фонда по всей развитой Европе. Тамошние деревни не умирают, а обновляются за счет коттеджного строительства в старых населенных пунктах – бывших деревнях. Похожие процессы идут и в современной России, хотя только в окрестностях столиц и больших городов, когда новые дачники строят свои дома в существующих деревнях. Это не «новые русские», а именно новые дачники, которые не могут позволить себе купить дома в закрытых коттеджных поселках, и в то же время не хотят жить в маленьких дачках эпохи социализма, а стремятся соорудить современные добротные зимние дома со всей современной инфраструктурой, куда наезжают из города даже зимой на выходные дни.

Таким образом, приведенные данные по развитым странам мира дают возможность оценить масштаб и ориентиры для решения стоящих перед российским обществом проблем в жилищной сфере.

Влияние кризиса на жилищные условия населения

Ноздрина Н.Н.
Шнейдерман И.М.

В статье рассматриваются жилищные условия населения России, сложившиеся накануне и в результате финансово-экономического кризиса, и анализируются основные проблемы жилищной сферы: отставание в обеспеченности и благоустройстве жилья, нарастание объемов ветхого и аварийного жилья, недостаточные темпы строительства, низкая доступность жилья на рынке для населения, недоступность и неадекватность механизмов ипотечного кредитования. Предлагаются меры по развитию и реформированию жилищной сферы, основными из которых являются: повышение роли государства в сфере строительства и распределения жилья, ускоренное развитие арендного сектора жилья, предоставляемого на принципах некоммерческого найма, разработка национальной модели социального и доступного жилья, внедрение системы сбережений населения по типу строительного сберегательного фонда, возрождение практики ЖСК.

Ключевые слова: жилищные условия населения, строительство жилья, уровень доступности жилья для населения, пересмотр роли государства в жилищной сфере, развитие арендного сектора жилья, социальное и доступное жилье, малоэтажное строительство

Жилищные условия являются одним из основных индикаторов качества жизни населения. В то же время проблема жилья в России остается одной из самых острых. В 2008 г. в среднем по России на 1 человека приходилось 22,0 кв.м общей площади жилья (в городах – 21,7 и в сельской местности – 22,7 кв.м) при том, что среднеевропейский стандарт составляет порядка 35-45 кв.м на человека. Наибольшее отставание наблюдается от США, где на душу населения приходится 65 кв.м общей площади жилья, и Норвегии – там в расчете на душу - порядка 75 кв. метров. Даже если принять, что по мере выхода из кризиса темпы строительства жилья в России выйдут на европейский стандарт и составят 1000 кв. м на 1000 человек в год, то и при этом оптимистичном сценарии для сокращения указанного отставания потребуется от 40 до 50 лет. При более реалистичных предположениях об уровне строительной активности в России (порядка 400 кв.м вводимого жилья на 1000 жителей в год) для достижения уровня обеспеченности США и Норвегии потребуется соответственно от 120 до 150 лет.

Значительное отставание России от развитых стран наблюдается не только в обеспеченности населения жилой площадью, но и в количестве комнат, которые занимает семья, а также в благоустройстве жилого фонда. Сравним положение в жилищной сфере России с другими странами «Группы восьми» и странами-членами Европейского союза.

В России 63,4% жилых помещений состоит из 1-2 комнат, тогда как в США таких жилых помещений всего 1,3%, в Канаде – 2,2%, в Германии 8,3%, в Италии – 8,5% и максимум (из стран группы 8) – во Франции – 18,3% (здесь, как известно, очень модны просторные студии, состоящие из одной комнаты) – см. таблицу 1.

Благоустройство российского жилищного фонда также самое низкое среди стран Группы восьми, особенно это касается степени оборудованности жилых помещений водопроводом (77%), ваннами или душем (66%), а также канализацией. У нас обеспеченность этими видами коммунальных услуг в среднем по РФ составляет 66% - ваннами или душем, 73% – канализацией, 77% – водопроводом, тогда как в других странах «восьмерки» она приближается к 100%.

Таблица 1

**Распределение жилых помещений по числу комнат
и статусу владения жильем (по странам «Группы восьми»)**

	Год	Жилищный фонд, млн. жилых помещений	Из него жилые помещения с числом комнат, %			Удельный вес собственного жилья, %
			Менее 3	3-5	6 и более	
Германия	2005	39,6	8,3	70,6	21,1	...
Италия	1991	19,7	8,5	76,2	15,3	68,0
Канада	2001	11,6	2,2	40,0	57,8	65,8
Россия	2007	58,6	63,4	36,6 ¹⁾	...	81,1
Россия	2008	59,0	63,3	36,7 ¹⁾	...	82,4 ²⁾
Соединенное Королевство (Великобритания)	2004	26,0	70,5
США	2003	105,8	1,3	48,7	50,0	68,3
Франция	2002	24,5	18,3	65,5	16,3	56,0
Япония	1998	43,9	60,3

¹⁾ 3 и более комнат; ²⁾ в том числе в городском фонде 79,5%

Источники: «Группа восьми» в цифрах. 2009. – Стат.сб./Росстат.– М., 2009, С.57;
Россия и страны - члены Европейского союза. 2009. – Стат.сб./ Росстат. – М., 2009, С.99.

Еще одна болевая точка – это степень изношенности и техническое состояние российского жилищного фонда. По данным статистики, около 3,3% общей площади жилищного фонда составляет ветхое и аварийное жилье. Для последних двух десятилетий характерным является сокращение ежегодных объемов капитального ремонта жилья, которое, начиная с 1990 г., составило 5,5 раз. В результате, в 2008 г. общий объем ветхого и аварийного жилья в стране составил уже 99,5 млн. кв.м общей площади, что почти в 2,5 раза превышает его уровень в 1996 г. и в 1,6 раз больше годового ввода жилья в 2008 году. Одновременно с этим ежегодные объемы вывода из эксплуатации ветхого и аварийного жилищного фонда примерно в 5 раз отстают от нормативных. Средний износ основных фондов сетей и сооружений коммунальной инфраструктуры составляет порядка 60%. Между тем объемы ввода сетей и сооружений постоянно снижаются. Все это способствует быстрому приросту жилья, непригодного для проживания.

Такая ситуация явно свидетельствует о крайней необходимости увеличения объемов жилищного строительства и капитального ремонта. Ясно, что финансово-экономический кризис явился существенным тормозом для развития строительной отрасли в нашей стране.

По данным Росстата, объем ввода жилья в России в предкризисный период ежегодно повышался и с 2000 по 2007 год вырос почти вдвое – с 32,3 до 61,0 млн. кв.м, причем в 2006 году прирост ввода жилья составил 15,2%, в 2007 году – 20,6%. В 2008 году планировалось ввести 66 млн. кв.м, но фактический ввод составил 64,1 млн. кв.м (прирост составил всего +5,1%).

Несмотря на рост жилищного строительства в последние годы, нам так и не удалось достичь его лучших показателей советского периода: максимум годового ввода жилья в России пришелся тогда на 1987 г. и составил 72,8 млн.кв.м. общей площади (рис. 1).

В 2009 г. ввод жилья снизился до 59,8 млн. кв.м общей площади, что составило 93,3% от уровня 2008 года. При этом доля жилья, построенного населением за счет собственных или заемных средств, в общем вводе жилья составила почти половину – 47,8%, что является максимальным значением за все последние годы.

По данным Росстата, наибольшие объемы жилищного строительства в 2009 г. осуществлялись в Московской области, где было введено 13,8% от сданной в эксплуа-

тацию общей площади жилья по России в целом, в Краснодарском крае – 5,7%, Москве – 4,5%, Санкт-Петербурге – 4,4%, Республике Башкортостан – 3,9%, Республике Татарстан – 3,4%, Тюменской области – 3,3%, Ростовской – 3,0%, Свердловской – 2,7%, Челябинской – 2,4%, Нижегородской – 2,3%, Новосибирской области – 2,0%.

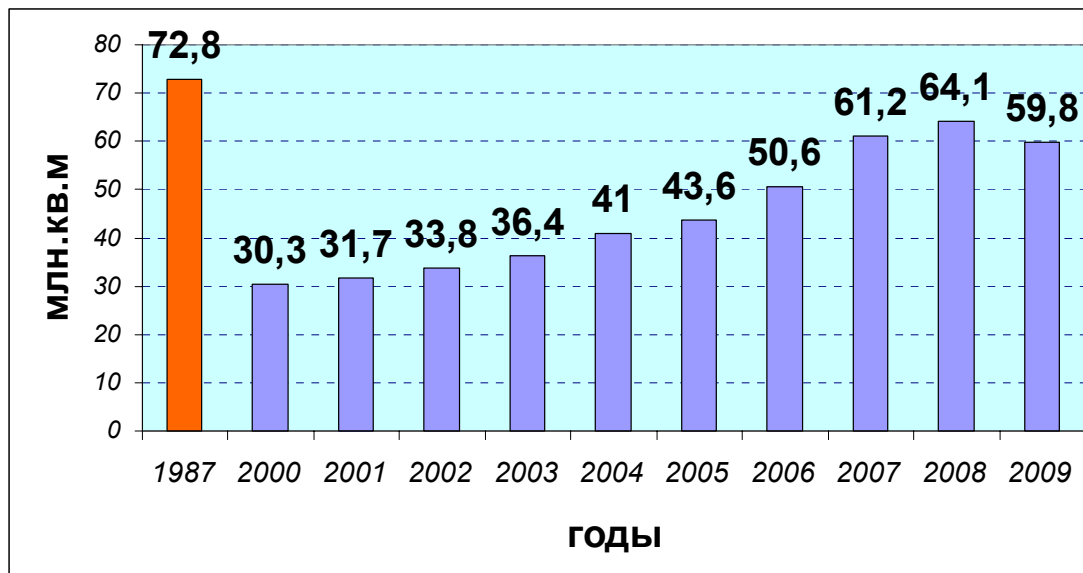


Рис.1. Ввод в действие жилья в РФ в 2000-2009 гг.

В 19 субъектах Российской Федерации ввод жилья составил более 1 млн. кв.м. В целом на них пришлось 63,9% от общего ввода жилья в стране.

Вместе с тем, в целом ряде этих регионов в 2009 г. наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2008 годом (кроме Московской области и Республики Башкортостан) – в Челябинской области снижение составило 29,3%, Санкт-Петербурге – 18,9%, Москве – 17,2%, Краснодарском крае – 13,8%, Тюменской области – 10,4%, Ростовской области – 10,1%, Республике Татарстан – 9,6%, Свердловской области – 6,3% [1].

Обращает на себя внимание разная реакция на финансово-экономический кризис Москвы и Московской области. В Москве с 2000 по 2007 год годовой ввод жилья вырос с 3,0 до 4,8 млн. кв.м, но уже в 2008 году программа строительства жилья не была выполнена (за год было введено 3,3 вместо запланированных 5,3 млн. кв.м (из них в декабре «введено» 1,2 млн. кв.м), и общий спад за год составил – 32%. В 2009 г. спад жилищного строительства в Москве продолжился: за год было введено всего 2,7 млн. кв.м. жилья, что составило 82,8% от уровня 2008 года. В Московской области ввод жилья с 2000 по 2007 год вырос весьма значительно – с 2,6 до 7,8 млн. кв. метров. Спад строительства в 2008 году в Московской области в отличие от Москвы был близок к нулю (- 0,3%). В 2009 г. в Московской области введено 8,2 млн. кв.м общей площади жилого фонда, что составило 104,5% от уровня 2008 года.

Еще одна отличительная черта 2009 г. состоит в том, что все отставание ввода 2009 г. пришлось на IV квартал. Так, если в 2007 и 2008 гг. в IV квартале было введено 27,1 и 28,9 млн. кв.м общей площади жилья, то в IV квартале 2009 г. – всего 24,8 млн. кв. метров. Это свидетельствует о возможном нарастании негативных тенденций в строительной сфере, закладываемом на 2010 год.

Один из важнейших индикаторов уровня развития жилищной сферы – уровень доступности жилья для населения. Доступное жилье является важнейшим фактором эффективности экономики и мобильности трудовых ресурсов. Уровень денежных доходов основной массы населения не позволяет идти по пути увеличения приобретения жилья в собственность.

Таблица 2

**Доступность жилья для населения на вторичном рынке жилья:
число лет накопления из расчета среднедушевого/медианного уровня
денежных доходов населения (2000, 2006-2009 гг.)**

		2000**	2006	2007	2008	2009
Россия	Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	4,33/ 5,85	5,39/ 7,11	5,62/ 7,59	5,60/ 7,56	4,70/ 6,35
	Доступность квартиры 108 кв.м	8,67/ 11,70	10,77/ 14,22	11,24/ 15,17	11,20/ 15,12	9,40/ 12,69
Москва	Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	2,89/ 6,73	5,10/ 9,69	5,40/ 9,88	6,44/ 11,08	5,34/ 8,97
	Доступность квартиры 108 кв.м	5,78/ 13,47	10,20/ 19,38	10,80/ 19,76	11,87/ 20,42	10,69/ 17,96
Московская область	Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	6,14/ 7,25	5,72/ 7,15	5,47/ 7,22	5,63/ 7,54	4,48/ 5,91
	Доступность квартиры 108 кв.м	12,27/ 14,48	11,45/ 14,31	10,94/ 14,44	11,26/ 15,09	8,96/ 11,83
Санкт- Петербург	Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	5,90/ 7,08	5,16/ 7,07	5,24/ 7,39	6,79/ 9,37	5,91/ 8,27
	Доступность квартиры 108 кв.м	11,79/ 14,15	10,32/ 14,14	10,49/ 14,79	13,57/ 18,73	11,82/ 16,55

*цены - на конец периода; среднедушевые доходы - в среднем за соответствующий год (данные Росстата), медианный уровень доходов оценен на основе распределения совокупного денежного дохода населения по 20% доходным группам (третий квинтиль)

** 2000 год – год начала послекризисного (1998 г.) роста цен на рынке жилья, который опережал рост денежных доходов населения

В таблице 2 приведены расчеты уровня доступности на вторичном рынке жилья стандартной квартиры 54 кв. м для семьи из трех человек. Согласно международной классификации рынков жилья по критерию доступности [2], благоприятным считается показатель доступности, не превышающий 3 лет. На практике это означает, что средне-статистическая семья может приобрести стандартную квартиру не более чем за 10 лет, выплачивая за нее не более трети совокупного семейного денежного дохода в год. Значение показателя доступности стандартной квартиры колеблется от 4,48 до 5,91 лет (даже в 2009 г., когда за счет снижения рыночных цен на жилье, доступность несколько возросла). Это означает, что покупка жилья на рынке «серьезно осложнена» или, чаще всего, жилье «существенно недоступно». Если же рассмотреть случай квартиры в 2 раза большей площади (что соответствует среднеевропейскому стандарту жилищной обеспеченности), то соответствующий показатель колеблется от 8,96 до 11,82 лет.

Важно подчеркнуть, что в западной экономике при оценке доступности жилья используется не среднедушевой, а **медианный денежный доход населения**, который, при той сильной дифференциации денежных доходов, которая характерна для России, и особенно для Москвы, значительно ниже среднедушевого.

Доступность для населения квартиры российского и европейского стандарта (54 и 108 кв.м общей площади, соответственно) на вторичном рынке жилья для России в среднем, а также для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга за 2000 и 2006-2009 гг., рассчитанная на основе медианного уровня доходов населения, также представлена в таблице 2.

В случае расчетов, основанных на медианном уровне денежных доходов населения, значение показателя доступности стандартной квартиры в 2008 г. колеблется от 5,91 в Московской области до 8,97 лет в Москве. Если же рассмотреть квартиры европейского стандарта, то соответствующий показатель варьирует от 11,83 до 17,96 лет, соответственно.

Под «справедливой ценой» на рынке жилья понимается такая цена 1 кв.м общей площади жилья, при которой среднестатистическое домохозяйство из трех человек со среднестатистическим уровнем доходов будет копить весь свой доход на квартиру 54 кв.м, купленную по этой цене, ровно 3 года.

Ограничение показателя доступности величиной в 3 года также означает, что, в случае покупки квартиры в 54 кв.м, цена 1 кв.м этой квартиры не должна превышать размера двух месячных денежных доходов населения. В случае же покупки квартиры по средневропейскому стандарту (108 кв.м) цена 1 кв. м. не должна превышать размер одного месячного дохода.

У нас указанное соотношение не выполняется. Так, в Москве, в 2008 г. среднедушевой денежный доход 1 человека составил 34 207 рублей, а величина медианного уровня дохода – 20 850 руб. Тогда справедливая цена 1 кв.м на рынке жилья квартиры в 54 кв. м должна составлять:

- 68 414 руб. (если в расчет принять среднедушевой денежный доход) и
- 41 700 руб. (если основываться на медианной величине денежных доходов).

Соответственно, справедливая цена 1 кв.м квартиры европейского стандарта жилищной обеспеченности должна составлять:

- 34 207 руб. (если в расчет принять среднедушевой денежный доход) и
- 20850 руб. (если основываться на медианной величине денежных доходов).

Согласно данным Росстата, в декабре 2008 г. цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке жилья в Москве была 158915 руб., а согласно данным риэлторов, и вовсе 194 554 рублей, т.е. значительно больше.

Следуя рыночной парадигме развития жилищной сферы, государством все годы реформ значительное внимание уделяется такому рыночному институту, как жилищная ипотека. В 2006 г. в России объем предоставленных ипотечных кредитов составил 263 млрд. руб., в 2007 г. – 538 млрд. рублей. Это максимальное достижение предкризисного периода. При этом общий объем выданных ипотечных кредитов в стране достиг всего лишь 1% от ВВП. Все усилия предкризисного периода во время кризиса были сведены на нет, так как в условиях кризиса рынок ипотечного кредитования практически прекратил свое существование. По мере преодоления кризиса, Правительство опять собирается сделать ставку на ускоренное развитие ипотечного кредитования.

В то же время еще и до кризиса было ясно, что узкая общая база денежных доходов населения и, в особенности, их резкая дифференциация налагают на развитие ипотеки в нашей стране существенные ограничения. В России не соблюдается соотношение, необходимое для установления равновесия между уровнем рыночных цен на жилье и уровнем доходов населения.

Практика последних лет показала, что ипотека не стала у нас эффективным инструментом решения жилищной проблемы, а превратилась в инструмент стимулирования спроса наиболее обеспеченных граждан, который они предъявляли на рынке жилья, причем не столько для решения жилищных проблем, сколько с чисто инвестиционными целями, что было весьма выгодно, так как цены на жилье быстро росли.

В годы реформ произошел фактический уход государства из жилищной сферы. Опора на чисто рыночные механизмы удовлетворения спроса на жилье и ускоренное развитие ипотечного кредитования способствовали чрезмерному росту цен на рынке жилья, а также увеличению разрыва в количестве и качестве жилищной обеспеченности между богатыми и бедными. Средний класс при этом вообще выпал из поля зрения.

Практическая недоступность жилья на рынке для подавляющего большинства населения заставляет искать другие формы обеспечения населения жильем. Кризисная ситуация, сложившаяся в жилищной сфере, вызывает необходимость и возможность приведения структуры жилищной политики в России в сбалансированное состояние.

Нам представляются необходимыми следующие меры по развитию и реформированию жилищной сферы.

Пересмотр роли государства в сфере строительства и распределения жилья на принципах некоммерческого найма, причем в отношении не только беднейших групп населения и так называемых очередников, но и значительно более широких слоев населения, включая представителей среднего класса.

Увеличение объемов ввода жилья, создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства (в том числе за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства).

Создание эффективного механизма выделения участков под жилищное строительство и решение проблемы обеспечения их необходимой инфраструктурой на основе государственно-частного партнерства.

Изменение структуры инвестиций в строительство в пользу увеличения строительства жилья государственной и муниципальной формы собственности.

Увеличение в структуре строительства доли типового жилья эконом-класса с внутренней отделкой – с квартирами, готовыми под ключ, с целью решения жилищных проблем основной части населения. На квартиры эконом-класса накоплен большой отложенный спрос.

Разработка и внедрение механизмов государственного регулирования цен на квартиры эконом-класса:

- либо путем государственного софинансирования строительства жилья, которое затем будет продаваться по определенной низкой цене льготным группам населения;
- либо прямого выкупа у застройщиков построенного жилья по фиксированной цене (своего рода госзаказ) и затем – его распределение либо продажа по льготным ценам социально защищаемым группам населения. При этом земельные участки под такое строительство также должны выделяться государством на льготной основе.

Развитие арендного сектора жилья. Создание экономически эффективной для застройщиков системы инвестирования в строительство арендного жилья. Эффективность арендного сектора жилья для разных групп населения доказывает мировой опыт. В США, например, в различных категориях многоквартирных домов арендуется от 80 до 90% квартир. Вообще частное жилье в странах Запада не является столь доминирующей формой собственности, как это нам представляется. Так в Германии оно составляет 40%, в Австрии и Нидерландах – чуть больше 50%.

Разработка национальной модели и ускоренное развитие сектора социального жилья в России (не путать с жильем, предназначенным для социального найма), которое предназначено для сдачи в аренду на некоммерческой основе широким слоям населения.

Проведение реформы в сфере налогообложения недвижимости. В частности, введение более высокой шкалы налога на второе жилье, а также на первое и единственное жилье – на ту его часть, которая превышает социальную норму обеспеченности жильем.

Внедрение системы сбережений населения по типу строительно-сберегательных касс, которая в большей мере соответствует возможностям различных доходных групп населения осуществлять сбережения для приобретения жилья, предполагает участие государства в виде премии на сбережения и в меньшей степени, чем ипотека, вызывает рост цен на рынке жилья. Возрождение практики жилищно-строительных кооперативов.

Ясно, что предлагаемые меры жилищной политики должны иметь свою специфику для различных регионов и типов поселений, однако общим для всех них является тот факт, что строительство доступного для населения жилья является (и всегда было) важнейшим фактором преодоления финансово-экономического кризиса.

* * *

1. О жилищном строительстве в 2009 году /
Официальный сайт Росстата в Интернете:
www.gks.ru

2. www.demographia.com

В качестве дискуссионного материала, рассматривающего важные вопросы жилищной обеспеченности и модернизации всего жилищно-коммунального комплекса публикуется статья:

О НЕКОТОРЫХ СОЦИАЛЬНЫХ АСПЕКТАХ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ

Розе М.Г.

Резкое сокращение государственного жилищного строительства, массовая приватизация жилья, форсирование передачи ведомственного жилого фонда муниципалитетам, а также упразднение штаба отрасли – Министерства жилищно-коммунального хозяйства – породили глубокий системный кризис этой важнейшей отрасли жизнеобеспечения.

В этих условиях, учитывая переход к рыночным отношениям и руководствуясь новой Конституцией, провозгласившей Российскую Федерацию социальным государством, потребовалось принятие нового жилищного кодекса и осуществление программы по реформированию и модернизации всего жилищно-коммунального комплекса.

Надо иметь в виду, что в соответствии с Концепцией социального государства государственные социальные стандарты в области обеспечения населения жильем и коммунальными услугами должны учитывать:

- нормативы обеспечения жилой и (или) общей площадью в расчете на 1 человека;
- порядок учета граждан, нуждающихся в получении жилья и (или) улучшении жилищных условий;
- порядок предоставления жилья гражданам с разным уровнем денежных доходов;
- перечень и нормативы предоставления населению основных видов коммунальных услуг (в составе потребительской корзины);
- максимально допустимую (предельную) долю расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;
- порядок предоставления группам населения с низкими доходами субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;
- категории граждан, которым жилье и коммунальные услуги предоставляются бесплатно, с частичной оплатой или на иных льготных условиях.

При этом особое внимание должно было быть обращено на соблюдение части второй статьи 55 Конституции, согласно которой *«в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина»*. Это означает, в частности, что в случае полной либо частичной отмены ранее установленных законодательством социальных прав и гарантий населению должна быть предоставлена их полноценная замена.

В связи с этим вспоминаются негативные социальные последствия злополучного 122-го федерального закона, который в народе назвали «монетизацией льгот», проект которого даже не подвергался необходимой предварительной социальной экспертизе.

Отсюда напрашивается предложение:

предусмотреть в законодательном порядке обязательное проведение социальной экспертизы законопроектов, затрагивающих (изменяющих) действующие нормы и правила, определяющие уровень жизни населения и меры по его социальной защите.

Известно, что **важнейшим жизненным благом**, гарантированным Конституцией РФ, является право граждан на жилище (ст.40). В частности, частью третьей этой статьи предусмотрено, что *«малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами»*.

В настоящее время основополагающим законодательным актом в жилищной сфере, является введенный с 2005 г. новый Жилищный кодекс Российской Федерации, заме-

нивший собой ранее действовавшие Жилищный кодекс РСФСР, Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» и другие нормативные правовые акты в этой области.

Справка. По поручению Экспертного научного совета Комитета Государственной Думы по труду и социальной политике Академией труда и социальных отношений (ее Институтом социальной политики) была проведена социальная экспертиза проекта нового жилищного кодекса и реформы ЖКХ. В докладе по её результатам содержался целый ряд предложений по устранению допущенных в проекте кодекса упущений и недочетов, касающихся, в частности, осуществления конституционного права граждан на жилище, порядка предоставления и оплаты жилья и коммунальных услуг, установления и применения льгот социального характера. При этом в докладе содержался вывод о том, что результаты экспертизы не позволяют считать проект жилищного кодекса социально ориентированным.

Однако большинство предложений не было учтено при введении в действие жилищного кодекса¹ и утвержденных правительством федеральных стандартов и правил, определяющих порядок и средние размеры оплаты жилого помещения и коммунальных услуг (не говоря уже о том, что до последнего времени не были утверждены ни методика определения тарифов на услуги ЖКХ, ни порядок осуществления государственного и общественного контроля за их соблюдением).

Например, согласно новому Жилищному кодексу (раздел III «Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма», глава 7, ст.49, п.2) «малоимущими гражданами в целях настоящего кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению». А при этом, согласно пункту 3 этой статьи, жилые помещения из жилфонда РФ или субъекта Российской Федерации по договорам социального найма «предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях».

В то же время Федеральный закон «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» устанавливает, что «семья (одинок проживающий гражданин) среднедушевой доход которой (доход которого) ниже величины прожиточного минимума, установленного в соответствующем субъекте Российской Федерации, *считается малоимущей, малоимущим* и имеет право на получение государственной социальной помощи (ст. 6, п.1)».

В соответствии с этим Законом правительством утверждается потребительская корзина на 5-летний срок, включающая в себя, в частности, нормы обеспечения жильем разных категорий населения.

Думается, комментарии излишни, учитывая к тому же, что в России функционирует несколько десятков тысяч муниципалитетов (органов местного самоуправления)...²

В соответствии с новым Жилищным кодексом предусматривается *сокращение категорий населения, которым предоставляется жилище на условиях социального найма (бесплатно), и одновременно расширение тех, которым жилище и коммунальные услуги предоставляются с оплатой за счет их собственных средств.*

К такого рода услугам можно отнести, например, предоставление *ипотечного кредита* (как основного способа «оказания помощи» населению в приобретении необ-

¹ Проект кодекса разрабатывался в основном Фондом «Институт экономики города», функционирующим под эгидой Всемирного банка и ориентирующимся на западный опыт.

² Такие различия в определении понятия «малоимущая семья», порядка реализации права малоимущих граждан на жилище нередко порождают их произвольное толкование, что влечет за собой все возможные нарушения и злоупотребления, включая коррупцию.

ходимого жилья). Примечательно, что это предусмотрено и в национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Однако в составе потребительской корзины до сих пор не предусматривается каких-либо расходов семей, связанных с приобретением либо строительством жилья¹.

Известно, что одним из важных стимулов, направленных на усиление заинтересованности семей в улучшении жилищных условий (и одновременно способствующих решению демографической проблемы в стране) до 90-х годов было предоставление большего размера жилищ тем семьям, которые имели двух-трех и более детей.

В этой связи следует упомянуть Положение о «материнском капитале» (объем которого сейчас более 300 тыс. рублей), которым устанавливается право использования его *на улучшение жилищных условий*. При этом недавно правительством было принято решение о предоставлении права владельцам материнского капитала использовать его на погашение полученных семьей ипотечных кредитов, а также на строительство жилья.

Однако, учитывая установленную в ряде регионов России стоимость одного кв. метра, в среднем в размере 25-30 тыс. рублей, даже всех средств материнского капитала, очевидно, хватит лишь на оплату 10 кв. метров жилья...

По нашему мнению, в среднесрочном периоде в целях усиления заинтересованности семей в повышении рождаемости и в улучшении жилищных условий следовало бы *дополнить жилищное законодательство нормой, согласно которой многодетным семьям (с тремя и более детьми) предоставляется жилище на условиях социального найма (бесплатно), с одновременным внесением соответствующего дополнения в национальный проект – «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и Программу мер по решению демографической проблемы в стране.*

Согласно утвержденной Правительством РФ Программе «Жилище» на 2002-2010 годы, норма обеспечения жильем семьи из трех и более человек установлена в размере 18 кв. метров общей площади на каждого, семьи из двух человек – по 21 кв. метра, семьи из одного человека – 33 кв. метров. Однако действующим Федеральным законом «О потребительской корзине в целом по Российской Федерации» указанная норма в одинаковом размере (18 кв. метров) предусмотрена *для всех социально-демографических групп населения* (трудоспособное население, пенсионеры, дети) а главное – *не дифференцирована в зависимости от количества человек в семье.*

Отсюда очевидная необходимость безотлагательной корректировки указанных нормативов потребительской корзины с целью устранения допущенных несоответствий.

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» содержит комплекс мер, регламентирующих в основном *только вопросы строительства нового жилья* (с целью обеспечения жильем молодых семей, военнослужащих и ряда других категорий граждан, предусмотренных уточненной программой «Жилище»). *Однако в этом проекте не предусмотрены капитальные вложения на благоустройство, реконструкцию и повышение комфортности существующего жилищного фонда, а главное – на «реанимирование» инфраструктуры коммунального хозяйства страны, находящегося в глубоком системном кризисе (износ его составляет более 70%). А ведь, по экспертным оценкам, размер необходимых затрат на эти цели исчисляется многими триллионами рублей...*

Больше того. Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (объем которого с учетом инфляции порядка 300 млрд. рублей) также не предусматривает ассигнований на модернизацию инфраструктуры коммунального хозяйства, поскольку средства Фонда предназна-

¹ Эти затраты предусматривались в минимальном социальном бюджете, разработанном Институтом социальной политики (ежеквартально публиковавшемся в бюллетенях «Мониторинг уровня жизни населения Российской Федерации»).

ются только на капитальный ремонт многоквартирных домов и переселение семей из ветхого жилья.

В связи с этим представляется необходимым рекомендовать Правительству РФ осуществить в 2010-2011 гг. разработку пакета законодательных и подзаконных актов, предусматривающих весь комплекс мер по реформированию и модернизации жилищно-коммунального комплекса страны.

При этом необходимо привлечь (в условиях сокращения бюджетных ассигнований) к активному участию в этом капиталы крупного и среднего бизнеса – прежде всего, в моногородах.

Жилищным кодексом (ст. 156 «Размер платы за жилое помещение») предусмотрено (п.4), что размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилого фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, местонахождения дома.

Между тем до сих пор Правительству не дано поручения о подготовке концепции реформирования системы оплаты жилья (установления размеров платы за пользование жилым помещением, дифференцированных в зависимости от качества – категорий и типов жилых домов, степени благоустройства и комфортности жилья, их месторасположения, характера расселения и других условий). При этом речь уже не идет об обязательном представлении статистической отчетности по общежитиям, об установлении порядка определения размеров платы за проживание в них, дифференциации в зависимости от категории, характера заселения жилых помещений в них и других факторов.

Одним из основных условий осуществления реформы ЖКХ¹ было установление порядка, согласно которому в случае превышения норматива предельно допустимой доли в совокупном доходе семьи расходов на оплату жилья и коммунальных услуг государство возмещает такие дополнительные расходы путем предоставления жилищных субсидий. Это регламентируется ежегодно утверждаемыми Правительством РФ федеральными стандартами, определяющими размеры предельно допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Начиная с 2005 года, этот норматив устанавливается в размере 22%. Это является главной формой социальной защиты населения (в особенности с низкими доходами от высоких расходов на ЖКХ).

В то же время, несмотря на неоднократно вносившиеся Советом Федерации, Государственной Думой и ФНПР предложения о снижении этого федерального норматива, решение по этому вопросу Правительством до сих пор не принято.

Поэтому, в частности, Генеральным соглашением на 2008-2010 годы (IV раздел) предусмотрено добиваться поэтапного снижения правительством установленной федеральным стандартом предельно допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Надо иметь в виду, что по данным Росстата, согласно ежегодно проводимым статистическим обследованиям бюджетов домашних хозяйств, их фактические затраты на оплату жилья и коммунальных услуг не превышали в течение последних лет 7-8% общей суммы их потребительских расходов. Так, по данным Росстата за 2008 год, в целом по России размер указанных затрат составил 7,7% общей суммы этих расходов семей² (а если учесть, что расходы семей на оплату продовольственных, непродовольственных товаров и всех видов платных услуг составляют порядка 80% по отношению к общей сумме их доходов, то, очевидно, указанные затраты составят в среднем не более 6,5%).

Таким образом, Правительством РФ в течение последних лет допускается установление *вышеуказанного федерального норматива в явно завышенном (более, чем в 2,5 раза) размере, по сравнению с фактическим уровнем расходов семей на указанные цели*

¹ Эта реформа осуществляется в соответствии с концепцией о ней, одобренной Указом Б.Н. Ельцина в 1997 году (в законодательном порядке положение о реформе ЖКХ не утверждалось).

² См. стат. сборник «Платное обслуживание населения в России». – М.: Росстат, 2009, С.74.

в среднем по России. Это влечет за собой лишение миллионов семей с относительно низкими доходами права на получение жилищных субсидий (размеры которых определяются как разница между фактическими суммами вносимой населением платы за жилое помещение и коммунальные услуги и установленным в субъекте Российской Федерации нормативом предельного размера этих затрат в совокупном доходе семьи)¹.

Актуальность и социальная значимость решения этого вопроса еще больше возросли в 2010 году. И вот почему.

Из-за решения об отмене с 1 января 2010 года так называемого перекрестного субсидирования (взимания платы с населения в меньшем размере, чем с ведомств и организацией) и оплаты в 100%-ном размере услуг ЖКХ в большинстве регионов России были резко повышены тарифы на эти цели (в ряде регионов на 40-50% и более процентов).

В связи с этим руководством страны было решено предложить главам тех регионов, где повышение составило более 25%, снизить тарифы до этой величины и возвратить населению полученные суммы. (В Послании Президента предусматривается повышение цен на услуги ЖКХ в 2011 году не более чем на 15%).

Затем было принято решение об отсрочке на 2 года отмены перекрестного субсидирования, а также о лишении права изменять тарифы органов местного самоуправления...

Отмеченные выше действия по поспешной отмене чрезмерно завышенных тарифов путем «ручного управления», как образно выразился в своей статье «Резиновая коммуналка» Председатель союза потребителей России, член Общественной палаты Петр Шелищ (Российская газета, от 28.04.2010, с.5), явилось новым свидетельством отсутствия государственной политики ценообразования в этой отрасли жизнеобеспечения, разграничения полномочий, государственного и общественного контроля за установлением и применением тарифов на услуги ЖКХ.

В этой связи обращает на себя внимание ежегодный рост опережающими темпами (по сравнению с розничными ценами на продовольствие и другие товары) тарифов на жилищно-коммунальные услуги, подчас съедающие «результаты индексации доходов населения»². Причем, пользуясь бесконтрольностью, это допускается под видом основного источника модернизации отрасли. Фактически же свыше 10 лет сохраняются 70%-ный износ основных фондов отрасли, трехсотмиллиардные объемы ее кредиторской и дебиторской задолженности, низкое качество и убыточность многих услуг.

Одновременно это показало еще раз, что правительство проигнорировало (даже в такой острой ситуации) применение такого важного механизма социальной защиты населения от высоких тарифов на услуги ЖКХ, как увеличение выплат жилищных субсидий в результате снижения (хотя бы до 20% в 2010 году) упомянутого выше федерального норматива (22%).

Что касается пороков существующей практики ценообразования на услуги ЖКХ и других отраслей сферы платных услуг населения, то они во многом обусловлены следующим.

Согласно статье 71 (пункт «ж») Конституции, *в ведении Российской Федерации находится установление основ ценовой политики*. Однако такой важнейший федеральный закон отсутствует, несмотря на его очевидную экономическую и социальную значимость, особенно в настоящее время. Варианты этого законопроекта, к сожалению, уже несколько лет лежат без движения в Государственной Думе.

Отсюда напрашиваются вывод о необходимости безотлагательного принятия федерального закона «Об основах ценовой политики в Российской Федерации» (включая контроль за ценообразованием и соблюдением установленных цен и тарифов)³.

¹ В г. Москве, например, такой норматив на протяжении последних лет устанавливается в размере 10%, причем для семей с низкими доходами он дифференцируется в меньшую сторону, а семьи с доходами ниже прожиточного минимума – освобождаются от внесения такой платы. В большинстве же регионов России действует указанный выше норматив в размере 22% (в том числе и в Московской области, несмотря на «монетизацию льгот в объеме порядка 1 млн. человек).

² Стат. сборник «Платное обслуживание населения в России». – М.: Росстат, 2009, С.73.

³ Неясно, откуда взялись эти 25%, ибо в действующих нормативно-правовых актах такой норматив не предусматривался.

Ниже публикуются фрагменты дискуссии, состоявшейся на научном семинаре проблемной группы «Воспроизводство и национальный экономический рост» кафедры политической экономики, проведенном совместно с кафедрой экономики социальной сферы экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова и Всероссийским центром уровня жизни (ВЦУЖ) в марте 2010 года.

ПРОБЛЕМЫ ВОСПРОИЗВОДСТВА И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СРЕДИ НАСЕЛЕНИЯ

Дзарасов С.С.

Хочу сказать спасибо всем докладчикам за их содержательные выступления. Они заставляют задуматься над нашей судьбой. И ничего оптимистического из них не вытекает, потому, что они реалистичны. А вышел сюда, чтобы сделать два замечания. Первое состоит в том, что вы показывали, как хорошо обстоит дело с жильем на Западе и как плохо у нас. Но, к сожалению, не следует рассчитывать, что мы достигнем такого же уровня и такого способа решения жилищной проблемы, как на Западе. Потому что это определяется уровнем экономического развития. Вернее говоря, тем положением, которое развитые страны занимают в системе мирового хозяйства по общему объёму ВВП, и в расчёте на душу населения. Насколько мы отстаем от развитых стран по этим показателям, настолько мы будем отставать также по обеспеченности жильем. Через голову не прыгнешь и не надо рассчитывать на достижение западных стандартов по жилью раньше, чем мы достигнем их уровня по экономическому развитию. А это, при нашем нынешнем положении пока весьма отдалённая перспектива, если она вообще существует. Поэтому, на мой взгляд, следует рассчитывать на более реалистичные, достижимые нами параметры обеспеченности населения жильём. Это моё первое мое замечание.

Второе мое замечание касается того, что докладчики показали относительно оценки того общества, которое мы имеем после 20 лет реформы. Они говорят о том, что хорошего для основной массы населения сделано, и теперь ясно, что и ожидать не следует. Разрыв в уровне доходности между различными категориями населения усиливается, а это значит, что то же самое будет и по обеспеченности жильем. Богатые будут иметь все больше и больше, а бедные все меньше и меньше. Владимир Николаевич говорил, что в советское время дотации государства по жилью составляли 93%, а мы, граждане, платили 7% стоимости эксплуатационных расходов на содержание жилья. Очень важно, почему это было тогда так? И почему теперь стало так, как вы показали. Ради объяснения этого вопроса я и вышел на трибуну.

Дело в том, что в советское время советский способ решения жилищной проблемы был наиболее эффективным, во всяком случае, для нас. Правда, советскую систему теперь принято ругать, а мне кажется, что для обеспечения жильём основной массы населения, подчёркиваю, не для богатых, а для основной массы населения, ничего лучшего вообще не придумано и не сделано. Россия была аграрной страной, где происходила индустриализация, связанная с колоссальной миграцией населения из деревни в города. Этот огромный приток сельского населения в город нельзя было обеспечить жильем, если бы эти люди сами оплачивали полную стоимость жилья. Таких денег у них не было. Не было нужной для этого зарплаты. И не только с жильём. То же самое было и с образованием, которое тоже было бесплатным. В противном случае дети мало состоятельных родителей не могли бы получить образование. И советское государство брало эти функции на себя.

Конечно, бесплатные квартиры и школы с учителями с неба не падали. Для этого в централизованном порядке использовались имеющиеся ресурсы, и это было наиболее эффективно. Черемушки стали символом массового жилищного строительства для остро нуждающихся. Черемушки мы теперь критикуем, но это было счастьем для тех,

кто получал жилье, до этого они жили в подвалах или коммунальных квартирах в жуткой тесноте, а теперь семья получила отдельную квартиру. Это была жилищная революция! И так было во всех городах, хотя везде были свои недостатки.

Откуда государство брало средства на жилищное строительство? В конечном счёте из созданного нами продукта, который, как известно, делился на две части. Одну часть каждый из нас получал в виде зарплаты, а другая поступала в централизованный фонд государства и оттуда распределялась на разные нужды, в том числе на строительство жилья и оплату коммунально-жилищных расходов населения. Следовательно, каждый из нас, в конечном счёте, своё жилье оплатил своим трудом, и только потому государство давало квартиру бесплатно. Потому же оно установило низкую квартплату. Каждый из нас платил 7% эксплуатационных расходов на содержание квартиры, а остальные 93% за нас платило государство. Почему? Потому, что недополученный мною продукт остался в распоряжении государства. Государство на них построило заводы, фабрики и прочее и прочее, от которых имеет налог с оборота в бюджет, и за счет этого бюджет оплачивал мне квартиру. Иначе наша зарплата была такова, что смогли бы оплатить эту квартиру. Как видите, с неба ничего не падает. Но показанный мной советский способ обеспечения жильём был наиболее эффективным способом использования средств для обеспечения большого количества нуждающихся жильем не самого высокого качества, но такого, которое было большим приобретением для тех, у которых лучших возможностей не было.

Что же теперь означает «реформа ЖКХ»? Прямой грабёж населения! Мне объяснили, что теперь моя жилплощадь является моей частной собственностью. И что же от этого я имею? Одни убытки. Живу там же, где жил, но зато теперь плачу многократно больше. Раньше моя квартплата за 84 квадратов площади составляла 18 рублей, что составляла 3% от моей зарплаты в 550 рублей. Теперь я плачу 6500 рублей от зарплаты 18000 рублей, что составляет 36%. От уменьшенной зарплаты меня заставляют платить больше. Вот весь смысл реформы.

Как видите, так называемая «реформа ЖКХ», это новый виток грабежа населения, который является прямым следствием приватизации народной собственности. При проклинаемом социализме существовало такое понятие как «сособственник». Это означало, что каждый из нас был владельцем определенной доли общественной (государственной) собственности. От доходов, которые эта собственность приносила обществу, государство оплачивало нам много чего, в том числе стоимость эксплуатационных нужд на содержание нашего жилья. Это было одной из форм реализации нашего права на общественную собственность. Теперь наша собственность отдана олигархам и крупным чиновникам, в карманы и счета которых перенаправлены и доходы от этой собственности, а с нас стали сдирать шкуру, чтобы снова платить за то, что мы давно оплатили. Как я объяснял выше, стоимость жилья и его содержания оплачена из нашей зарплаты до того, как получено само жильё. Таким образом, стоимость строительства жилья и нужные для его содержания расходы мы заплатили ещё в советское время, под государственные гарантии, что и дальше оно будет делать то же самое.

Теперь собственность передана новым хозяевам, которые считают, что ничего нам не должны. Отказ от социализма обернулся отказом от нашего права на государственную собственность и предоставлением этого права тем, кто её приватизировал. В отличие от советского государства, которое худо-бедно, но всё-таки выполняло свои обязательства перед нами и обеспечивало нам бесплатное жильё и оплачивало 93% стоимости коммунально-жилищных услуг, все эти дерипаски, прохоровы, абрамовичи и прочие никаких обязательств перед нами не несут. То, что они отобрали у нас, теперь находится в их карманах и счетах, и теперь им никакого дела до нас нет. Они живут за границей, завели себе там дорогие виллы, яхты, самолёты и гаремы и теперь плюют на нас и всю страну с высоты своего особого положения.

Никаким собственниками путем приобретения акций компаний, как нам обещали, мы не стали. Всё это оказалось сплошным обманом. Имеет ли кто-нибудь из присутствующих какие-нибудь акции? И получаете ли Вы на эти акции какие-нибудь доходы?

Капиталистическое общество Вам ничего не дало, и из моего предыдущего рассказа вытекает, что оно только грабит Вас. А советское государство Вам предоставило бесплатную квартиру, в которой Вы живете. Это единственный капитал, который Вы имеете. Так же и я. Нам следует существенно пересмотреть свои представления о том, что представлял советский социализм и что представляет собой нынешнее общество. Спасибо.

Ведущий конференции. Вопросы есть?

Вопрос с места. Приватизированное означает, что оно стало частным. Когда я примерно с таких же позиций, как ты, говорил о сравнении двух систем, мне говорят; квартира теперь частная, и ты можешь её продать. Теперь имеешь такое право.

Дзарасов С.С. А я не хочу её продавать, а потому предоставление права продажи мне ничего не даёт. Меня устраивала низкая квартплата, и никаких дополнительных прав мне не нужно было. А теперь реформаторы навязали мне право продажи, которое я не хотел, чтобы обложить меня дополнительными расходами на содержание жилья.

Реплика из аудитории. Как, а налог на имущество платит!

Ведущий конференции. Налог. А это другое дело.

Дзарасов С.С. Вопрос-то в чем?

Ведущий конференции. Если ты получил в собственность квартиру, ты получил все-таки какое-то имущество.

Дзарасов С.С. Так я его и раньше имел.

Реплика из аудитории. Зато это теперь твоя собственность.

Дзарасов С.С. А какая мне разница. Она и раньше принадлежала мне.

Реплика из аудитории. Можно продать теперь!

Дзарасов С.С. А я не хочу продавать!

Реплика из аудитории. А если получится детям передать?

Дзарасов С.С. Нет! Всё, что вы говорите – не то. Вы мне ответьте на вопрос, для чего проводите реформу? Для улучшения моего положения или его ухудшения? В свое время ведущий первого телеканал В.Познер, разъяснял дело так, что до сих пор государство у вас всё забирало, а теперь оно хочет вам дать, в том числе право на собственность своей квартиры. На это я хочу ответить: ничего подобного! До сих пор государство за меня платило 93% жилищно-коммунальных услуг, а теперь оно переложило эти расходы на меня для того, чтоб обеспечить бешенные доходы и роскошную жизнь Прохоровым и Абрамовичам. Отсюда вывод: государство грабит свой народ во имя обогащения кучки олигархов.

Ведущий конференции. Вот хочу возразить, ну если не я, так кто-то другой. Можем возразить! Ты можешь свое имущество продать!

Дзарасов С.С. Ну мало ли, что я могу!? Я не хочу продавать! Что Вы мне навязываете право продажи, которого я не хочу и не требую. Реформаторы это делают с единственной целью, вешать мне лапшу на уши, говорить, что они что-то мне дали, в то время как на самом деле обложили меня дополнительной платой.

Ведущий конференции. А если ты покупаешь новую квартиру? Это товар?

Дзарасов С.С. Да товар, который я покупаю, если я это делаю. Но я же рассмотрел ситуацию, при которой я ничего не покупаю, и, следовательно, перемены меня не должны касаться. А меня они коснулись по линии грабежа, и в этом вижу их смысл.

Ведущий конференции. А тогда как расценить факт приобретения квартиры в порядке приватизации? Теоретически как расценить?

Дзарасов С.С. Теоретически и практически приватизацию квартир надо расценивать, как мошенничество для того, что бы облагать граждан налогом и выжимать из них то, что можно. Вот и все!

Реплика из аудитории. Да не для этого они сделали!

Дзарасов С.С. Для этого.

Реплика из аудитории: Они прикрыли этой акцией приватизацию заводов и фабрик.

Реплика из аудитории. Населению очень хотелось собственности.

Дзарасов С.С. Приватизация проведена для грабежа одних другими; будь то заводов, нефтяных скважин, квартир, чего угодно. Никакого другого смысла в ней не было. Кстати сказать, Чубайс и Гайдар цинично это признавали, когда говорили, что смысл приватизации создать класс частных собственников и сделать процесс необратимым. Не зря говорили. Они уже тогда подсчитывали свои барыши. Найти же эффективного собственника не так просто. Они на улице не валяются и приватизацией это сделать невозможно. А вот сделать одних богатыми, в том числе самих себя, а других бедными – можно. И это было сделано. Ведь Чубайсы и чубайсята сами хорошо нажились на приватизации собственности, и теперь что-то припадёт им также от реформы ЖКХ.. Теперь у них частная собственность, и мы не можем сдвинуть их с места, не можем отобрать никак иначе, как путем революции. А революция – это более сложное дело.

Реплика из аудитории. А население на это не пойдет.

Реплика из аудитории. Это не конституционный акт.

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС И ЗАДАЧИ НЕОИНДУСТРИАЛЬНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

Губанов С.С.

Обеспеченность населения жильем, равно как величину расходов на жилищно-коммунальные услуги классический подход требует рассматривать системно, в рамках той конкретно-исторической системы общественного воспроизводства, которая действует в стране. Соответственно, первый вопрос заключается в том, насколько прогрессивна действующая ныне пореформенная система воспроизводства, позволяет ли она регулировать объем и структуру совокупной покупательной способности в пользу приоритетов неоиндустриального развития России, соответствует ли задачам неоиндустриальной модернизации общества.

По ходу обсуждения проф. С.С. Дзарасов описал советскую систему централизованного общественного хозяйства, когда использовались фундаментальные преимущества плано-централизованного распределения ресурсов, с их концентрацией на крупных направлениях научно-технического прогресса. Благодаря системе плано-общественного воспроизводства Советский Союз реализовал, наряду с индустриализацией на основе электрификации, масштабные проекты века – атомный и ракетно-космический. Кроме СССР, как известно, выполнить их сумели только США, причем в союзе с Великобританией и, подчеркнем, на основе особого, смешанного уровня централизации – государственно-корпоративного. Десятилетием позднее в ракетно-ядерный клуб пробилась Франция, также включившая плано-централизованную систему.

В послевоенной советской плано-экономической системе, еще не подорванной реформами 1950-1960-х годов, смоделированными по идеологической матрице вальрасианского равновесия на основе «хозрасчета предприятия», существовала масса своеобразных особенностей и нюансов. Но по своей генеральной схеме она была исторически прогрессивна. Ее выстраивали, начиная со знаменитой реформы 1929-1933 гг., с таким расчетом, чтобы удерживать низкую стоимость *индивидуального* воспроизводства рабочей силы ради расширения сферы *социального* воспроизводства советского человека. Отсюда дешевое жилье, общественные фонды потребления, низкие цены на продукты питания и жилищно-коммунальные услуги. Через индивидуальную заработную плату обеспечивалась заметно меньшая доля воспроизводства рабочей силы; через социальные формы распределения и материального поощрения, включая фонды общественного потребления, социальное жилье и относительно низкую квартплату – куда большая.

На базе централизованной системы расширенного воспроизводства функционировал специально сконструированный механизм плано-управления общественной покупательной способностью, а от нее критически зависела структура индустриального обще-

ственного воспроизводства в целом. К примеру, будет ли СССР производить свои самолеты или закупать чужие, сумеет добиться ракетно-ядерного паритета или нет.

Каждое звено занимало свое место в единой, общесистемной цепочке производства и распределения вновь созданной стоимости. То была новаторская по принципиальному устройству воспроизводственная система, настроенная на максимизацию национализированного дохода. Тогдашняя планово-экономическая система СССР действительно соответствует отношениям во главе с совокупным капиталистом, или, если угодно, централизованным. Такая система относится к классу гораздо более высокого порядка, качественно более высокого, чем пореформенная, денационализированная и децентрализованная.

Упор планово-централизованной системы на социальное воспроизводство человека позволил Советскому Союзу построить передовую для своего времени образовательную, жилищно-коммунальную и рекреационную инфраструктуру. Стандарты качества и архитектурного разнообразия были подорваны именно послевоенными, реакционными реформами. Придание варварского вида советскому градостроительному ландшафту не случайно совпало с хрущевскими реформами, направленными на подрыв системы советского госкапитализма. Хрущевизация экономической системы закономерно сопровождалась крайне негативными последствиями, в числе которых хрущевизация жилья выступала всего лишь производной и второстепенной. Последующие реформы, включая так называемую «косыгинскую», шли уже в русле хрущевской реакции, добывая систему госкапитализма. Как результат, отброшенный в системном отношении к низшему капитализму, Советский Союз в принципе не мог решить жилищную проблему, как не может решить ее всякий негосударственный капитализм.

Реформы 1990-х годов, антисоветские и компрадорские по своей природе, коренным образом изменили пропорцию между индивидуальным и социальным воспроизводством человека. Социальное предельно сжато, что видно по масштабной деградации всей социальной сферы, начиная с дошкольных учреждений, образования и здравоохранения, парков и скверов, спортплощадок, летних оздоровительных лагерей, санаториев и здравниц, внутригородских и магистральных дорог, жилищно-коммунальной инфраструктуры. Индивидуальное же воспроизводство парализовано, поскольку уровень заработной платы многократно ниже как стоимости реального воспроизводства рабочей силы, так и величины производительности труда. Вот почему в пореформенной России сложились условия жизни, антагонистические по отношению к тем, какие называются достойными современного человека и современной эпохи.

Что касается приватизации жилья: смысл ее вполне ясен и не имеет ни малейшего отношения к организации подлинного прогрессивного типа воспроизводства и решению жилищного вопроса. Реформаторы стремились создать видимость, будто у трудящихся есть нечто еще, кроме цепей наемного труда, будто им есть что терять. Жилищная обеспеченность не выросла. Очереди на жилье не сократились. Потребительная стоимость массового жилья не улучшилась. Напротив, жилищный фонд стал стремительно ветшать, равно как и жилищно-коммунальная инфраструктура. Произошло лишь фиктивное превращение из бессрочных арендаторов в жилищных собственников. Реформаторы бросили людям муляжную кость, чтобы продемонстрировать «дары реформ» и обесточить на время массовое сознание иллюзиями «общества собственников».

Но фикция «дарового приобретения» не вечна и уже рассеивается. За жилищную собственность придется платить, и притом немало, хотя ставки налога на имущество пока относительно невелики.

Реплика из аудитории. Он пока маленький, не по рыночной стоимости квартиры, а по БТИ.

Губанов С.С. Налог есть. Министерство финансов очень нажимает на необходимость его увеличения, причем в разы. Пытались провести ощутимое повышение ставки налога на имущество уже с 2010 года, да кризис отсрочил это. Но через 2-3 года наши граждане в полном объеме поймут, какой собственностью оделили их реформаторы и за-

чем. Грянет резкое повышение жилищных издержек общества, из-за чего условия воспроизводства наукоемких видов техники и продукции ухудшатся еще сильнее, чем ныне.

Имеется и другой крупный аспект, а именно – превращение жилья не просто в объект частной собственности, а в товар. Оно может теперь покупаться и продаваться, служить предметом залога и спекулятивных операций. В результате в обществе возникла еще одна огромная сфера, подвластная классическому противоречию между стоимостью и потребительной стоимостью. До приватизации жилье для каждого владельца выступало потребительной стоимостью, и никто не мог использовать жилье для того, чтобы бросить его в спекулятивный оборот. Теперь жилье перестало служить средством жилищной обеспеченности и превращено в ресурс спекулятивного капитала.

Тем самым нанесен двойной удар по нормальному расширенному воспроизводству: во-первых, дезорганизовано воспроизводство квалифицированной рабочей силы общества; во-вторых, депрессивную структуру приобрела совокупная покупательная способность – люди озабочены выживанием и биологическим воспроизводством, им не до удовлетворения потребностей в развитии, образовании, творчестве.

В развитых странах, особенно западноевропейских, исходят все же из приоритетов воспроизводства. Например, во Франции действует механизм, нацеленный на ликвидацию спекулятивного рынка жилья. Он пресекает покупку жилья с целью перепродажи. Если куплено жилье, то последующие 15 лет оно не может быть объектом продажи. Почему? Французское общество достаточно прогрессивно, чтобы понимать: где царит спекулятивный рынок жилья, там неминуем упадок всего общественного воспроизводства. Чем больше величина жилищной ренты, тем меньше спрос на продукцию обрабатывающей промышленности: граждане не в состоянии платить за авиационные перелеты, за высокотехнологичную технику, и т.д. и т.п. Именно в интересах нормального воспроизводства высокотехнологичной продукции во Франции установлена и действует регулирующая норма, согласно которой после покупки жилья, неважно на каком рынке – первичном или на вторичном, продажа ранее, чем через 15 лет, запрещается или облагается налогом, сопоставимым со стоимостью квартплаты.

Аналогичные нормы приняты в каждой развитой стране. Спекуляция на жилье экономически и административно-регулирующими мерами минимизируется, с тем чтобы совокупный потребительный спрос не подвергался деформирующим пропорциям, чтобы он действительно работал на нормальную структуру воспроизводства в пользу тех же обрабатывающих высокотехнологичных секторов.

Для работников наемного труда жилье, безусловно, ценно прежде всего своей потребительной стоимостью. И потому социально ориентированная экономическая система ограждает жилье от спекулятивного рынка, не позволяет превращать ресурс воспроизводства рабочей силы в объект биржевых спекуляций.

Должно быть адекватное понимание ключевых закономерностей общественного воспроизводства. Будучи активированным, противоречие между потребительной стоимостью жилья и его стоимостью наносит кардинальный удар по производственным связям, нарушая их и деформируя. Нельзя допускать активации данного противоречия. А у нас оно активировано – уничтожением института бессрочной аренды и приватизацией жилья. Как следствие, жилье является уже не столько реальной потребительной стоимостью, сколько носителем стоимости. Между тем, для большинства людей жилье представляет жизненно необходимую потребительную стоимость. Стало быть, в результате приватизации жилья основная масса трудящихся оказалась в проигравших: в выигрыше остался только капитал, прежде всего – фиктивный и спекулятивный.

Последствия легко видеть на примере американской модели, во многом заимствованной реформаторами. Ипотечный кризис 2007 г. – это апофеоз названной модели, которая до предела обострила противоречие между потребительной стоимостью и стоимостью жилья. В США капитал возжелал выжать максимум прибыли из условий, когда жилье является не потребительной стоимостью, а стоимостью, получая залоговую форму последней. Под залог жилья банковский капитал организовал пирамиду

ажииотажного кредитования, используя возвратный приток нефтедолларов в ценные бумаги США. Такую комбинацию могло разыгрывать только американское государство, которое выжимает из остального мира весомую империалистическую ренту, или иначе – ренту глобализации. Величина таковой, с учетом доли ТНК, ежегодно достигает 18-20% американского ВВП. Естественно, тут у США конкурентов нет, ни одно другое государство не может соперничать с ними в деле дарового присвоения ресурсов остального мира. Оттого-то в странах ЕС и говорят о глобализации по-американски, об однополярной глобализации, об «империализме доллара» и т.д.

Реплика из аудитории. Это налог на мир.

Губанов С.С. Это не налог на мир, а подчинение остального мира «империализму доллара», т.е. капитала американских ТНК. Опираясь на «империализм доллара», американские банки могут позволить себе кредитовать потребление за счет ипотеки, за счет залога жилья. Никакая другая экономика мира не в состоянии разыграть такую комбинацию, что действительно видим и по Европе, и по России, и по остальному миру. Невозможно отрицать, что очагом ипотечного кризиса явились именно США.

Относительно потребительской стоимости затронул бы еще один кардинальный вопрос. Дело в том, что так называемый рынок жилья свободен от всякого социального контроля и регулирования. Потребительскую стоимость жилья и жилищно-коммунальной инфраструктуры практически никто и никак не контролирует. На высшем уровне говорится об энергоэффективности, но где сертификаты, скажем, на материалы? На теплопроводность зданий и сооружений? Где сертификаты на звуконепроницаемость? Где сертификаты на герметичность стыков, створов, проемов? Потребителю не предоставляется ничего, что не просто подтверждало бы, а гарантировало качество жилья, служило основанием для привлечения к ответственности застройщиков. Покупатель жилья не в состоянии проконтролировать потребительскую стоимость того, что он покупает.

Реплика из аудитории. А СНиПы?

Губанов С.С. Механизмов и рычагов обеспечения СНиПов нет. Их давным-давно уже отменили, как и всю систему ГОСТ. И опять же – кто и какие сертификаты дает покупателю жилья? Например, энергоэффективность жилья – какие здесь стандарты, кто их устанавливает и каким образом обеспечивает в сфере, где множество частных застройщиков, посредников и спекулянтов? Какой сертификат по энергоэффективности и кто вручает покупателю или арендатору жилья? Каким образом покупатель жилья может проверить ключевые параметры, хотя бы подлинную, а не бумажно-липовую теплопроводность стен и перекрытий? Ясно ведь, что именно от их реальной теплопроводности зависит количество потребляемой энергии на отопление, на поддержание соответствующие параметров температуры, влажности и пр. В действительности все издержки и потери, обусловленные низким качеством жилья, перекладываются на жильцов, увеличивают «цену потребления», что вновь-таки оборачивается против спроса на продукцию высокотехнологичных секторов индустрии, подрывает воспроизводство и развитие страны.

Из приведенного примера видно, что пореформенной системой жилищное строительство подчинено спекулятивному рынку. Оно не имеет целью увеличение потребительской стоимости жилья, даже если последнее выступает товаром и его покупают для проживания, а не перепродажи. И работает оно вовсе не ради решения жилищной проблемы.

Поэтому согласен с проф. С.С. Дзарасовым, что нынешняя экономическая система в России совершенно бесперспективна, абсолютно непригодна для решения каких бы то ни было задач развития, включая и модернизацию. Установленная вследствие реформ система воспроизводства, в которой частный интерес доминирует над совокупным и общественным – это система, губительная для нашей страны и ее развития. Для экономического подъема России нужна плано-централизованная система общественного воспроизводства, построенная на основе национализации командных высот экономики и началах госкапитализма. Таков основной тезис, который хотел бы аргументировать и проиллюстрировать краткими теоретическими выкладками.

СОЦИАЛЬНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ

Гончаров П.П.

В стране развёртывается дискуссия, инициированная предложением Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации по предоставлению населению под залог пенсионных накоплений кредитов на льготных условиях. Однако пока в качестве целевых областей применения подобного рода ссуд рассматриваются лишь здравоохранение и ипотека. Из опыта зарубежных стран известно, что потенциал данного вида кредитования больше. Ниже описывается более широкий спектр применения данного механизма в решении социальных проблем.

Ключевые слова: социальное кредитование, страхование пенсионных сбережений, кредитования под залог пенсионных накоплений.

В условиях сохраняющегося дефицита доходной части федерального бюджета ищутся новые пути обеспечения нужд граждан в области получения и оплаты услуг автономных организаций социальной сферы. Людям реально потребуются альтернативные источники финансирования. Заместитель Министра здравоохранения и социального развития Российской Федерации Ю.В.Воронин выступил со смелой инициативой начала кредитования населения на цели лечения и оплаты ипотеки на жильё под залог в банках обязательных пенсионных накоплений граждан [3]. Пустить на цели социального развития сотни миллиардов рублей пенсионных накоплений будущих пенсионеров – это интересная идея, которая, как минимум, позволит больше бюджетных средств перенаправить на стимулирование инновационного прогресса. Введение механизма социального кредитования способно содействовать расширению в стране такого слоя как “средний класс”. По опыту развитых стран, именно средний класс всегда был опорой развития рынка, стабильной демократии, социального мира и генерировал импульсы научно-технического и культурного прогресса, иными словами, создавал инновации и предъявлял спрос на рождавшиеся в итоге товары и услуги. Кстати, на Западе под социальное кредитование соответствующая теоретическая база была подведена ещё в начале XX века британским учёным К.Х.Дугласом (С.Н.Douglas) [4].

По мнению ряда российских исследователей, в современной России социальное кредитование также таит в себе большой позитивный потенциал [1, С.48]. Отрадно, что руководство страны увидело перспективность развития данного вида займов. И некоторая “узость” разрабатываемой инициативы имеет свои объяснения. Возможный масштаб применения механизма социального кредитования гораздо шире, нежели область ответственности отдельно взятого министерства.

Тему следует подвергнуть анализу учёных и специалистов. По нашему мнению, к наиболее приоритетным направлениям социальных кредитов следует отнести следующие: кредитование новаторов, финансирование регистрации патентов и защиты прав на интеллектуальную собственность, создание производств, внедряющих инновации, создание “семейных” бизнесов, имеющих целью сопряжение интеллектуального продукта с возможностями индивидуального, малого и среднего бизнеса, в том числе, в режиме приобретения и продажи “ноу-хау”, лицензий на использование патентов и франчайзинг.

Неясным моментом концепции является искусственное сужение целевой области механизма социального кредитования. Почему кредиты под залог пенсионных накоплений нельзя использовать на цели стимулирования индивидуальной и семейной научно-исследовательской и опытно-конструкторской деятельности, например, в аспекте

оплаты оформления результатов в права интеллектуальной собственности, защиты прав на образовавшуюся собственность в суде и т.д.? В целях модернизации российское государство должно начать уделять больше внимания новаторам-одиночкам, которые сталкиваются с огромными сложностями при поиске финансирования. Известно, чем меньше институциональная единица (а новаторы-одиночки как институциональная единица априори меньше даже предприятий малого бизнеса), тем ниже шансы успешной реализации инновационной активности. Пока же считается, что “крупные промышленные предприятия в целом гораздо более инновационно и технологически продвинуты, чем малые и средние” [2, С.140].

Часто творческие личности вынуждены использовать в целях реализации родившихся идей собственные, а также семейные накопления и текущие доходы, то есть заниматься самофинансированием, не имея поддержки со стороны государства. Передовые идеи рождаются в головах отдельных людей независимо от их материальной обеспеченности. Развитие социального кредитования актуально как раз потому, что может способствовать экономической модернизации страны поддержкой технического творчества людей снизу. В условиях рынка всё это стало весьма дорогостоящим делом. В нынешних рыночных условиях оформление прав интеллектуальной собственности – российского патента – стало роскошью. Заявка в Роспатент стоит в среднем порядка 50 000 руб. Оформление зарубежного патента потребует от заявителя предоставить патентному бюро сумму примерно в 300 000 руб.

Несомненно, модернизация потребует масштабных инвестиций в человеческий капитал. Особую роль в данном контексте приобретает профессиональное образование. Цены на социальные услуги негосударственных учреждений и организаций растут. Дорого обходятся и опытные, конструкторские работы, публикации с целью установления приоритета, фиксация прав интеллектуальной собственности за счёт получения патентов, свидетельств на полезную модель и, позднее, на промышленный образец. Для сравнения дадим результаты расчёта объёма капитала накопительной части пенсии при усреднённых показателях и нулевой инфляции за стаж в 30 лет трудовой деятельности. Полученная сумма – 3 083 646,7 рублей, позволяющая при выходе на пенсию в течение 200 месяцев получать 15 000 руб. ежемесячных выплат¹. Под такое обеспечение физическое лицо может получить довольно крупный по российским условиям кредит, причём долгосрочный.

Также важно отметить, что у специалистов пока нет ответов на вопросы о том, кому разрешат кредитоваться под залог пенсионных накоплений застрахованных по обязательному пенсионному накопительному страхованию. Что же, застрахованные по добровольному накопительному пенсионному страхованию не смогут иметь это право? Также встает вопрос – члены семьи застрахованного, не имеющие достаточной суммы на пенсионном счете для того, чтобы она могла стать банковским залогом, не могут прибегнуть к помощи своих ближайших родственников? Далее, участники страховых программ по закону “1000 на 1000” также не смогут закладывать в банки свои пенсионные сбережения? Руководитель Центра социальной политики Института экономики Российской академии наук Е.Ш.Гонтмахер критикует имеющуюся концепцию за ограниченное восприятие перспектив кредитования под залог пенсионных накоплений. Он полагает, что участники программы государственного софинансирования пенсионного накопления, минимальный взнос которых должен составлять 2 тысячи рублей в год, вряд ли смогут накопить достаточное количество средств, чтобы затем заложить их под социальные кредиты на личные цели [6].

¹ Мы приняли, что облагаемая взносами заработная плата составляет 415000 руб./год. На протяжении 30 лет при ставке банковского процента 8% годовых и ежегодных взносах в размере 25000 руб. накопленный капитал составит 3083646,7 руб. При этом полученные проценты составят 2308646,7 руб. (инфляция принята за ноль.) В результате приведённая стоимость капитала будет 3083646,7 рублей. То есть, созданная ценность добавит к перечисленным взносам 2308646,7 руб. При сроке выплаты пенсии в 200 месяцев её средняя величина будет равна 15 тыс. руб./мес. См.: http://pbudget.ru/financialcalcs/fc_nkpl

Итак, по нашему мнению, концепция должна предусматривать предоставление населению моложе 1967 года рождения полного спектра различных кредитных продуктов под залог собственных и родительских пенсионных накоплений. Она должна подразумевать возможность использования их заёмщиком не только на личные цели, но и на цели людей из ближайшего окружения (в частности, пенсионные накопления абитуриента, если даже они имеют место, не могут послужить залогом по образовательному кредиту ввиду их незначительности, в то время как, например, пенсионные накопления родителей – могут). Ведь 43-летний застрахованный вряд ли озабочен только собственными проблемами, у него есть дети, жена, родители – и обычно им хотят помочь.

Реализация в качестве банковского обеспечения особого вида ссуд может стать новой и общественно полезной функцией пенсионных накоплений в случае постановки следующих задач, отвечающих, в том числе, требованиям модернизации (выделены курсивом) посредством участия в развитии человеческого капитала России. Это:

1) *Оплата услуг по получению специального среднего, высшего и дополнительного профессионального образования (56% российских студентов уже платят за высшее образование).*

2) Помощь семьям при рождении вторых и последующих детей (следует предусмотреть возможность погашения социальных кредитов из средств материнского капитала).

3) Еще одной целью социального кредитования может стать медицинская и профессиональная реабилитация, позволяющая заемщику вернуться к работе, исполнять далее свои профессиональные обязанности с большей интенсивностью и результативностью.

4) Также сюда следует отнести кредиты на лечение ряда заболеваний, требующих дорогостоящего и долгосрочного лечения, грозящих инвалидностью (в РФ почти 13 млн. инвалидов) или ранней смертью.

5) *Заслуживает включения в перечень задач оплата переезда к новому месту жительства, обустройство на этом месте в связи с получением там работы по специальности или новой профессии.*

6) Имеет смысл рассматривать как цель получение юридической защиты гражданином при предъявлении ему судебного обвинения, которое грозит изоляцией от общества и, соответственно, потерей трудового дохода.

7) *Приоритетна оплата услуг по получению прав на защиту интеллектуальной собственности коммерческого предназначения и их последующую пролонгацию.*

8) *Личное кредитование владельцев при открытии предприятий малого бизнеса как средства развития инновационной деятельности и борьбы с трудовой безработицей, прежде всего, инвалидов, - все это можно включить в число целей социального кредитования.*

9) Основанием кредита может стать развитие самозанятости. Например, выкуп молодым человеком (их группой) налаженного бизнеса или частной практики, в частности, врачебной, консультационной, юридической и т.д., от уходящего на пенсию владельца (владельцев).

10) Пространство для *группового* социального кредитования также довольно широко. Можно кредитовать проекты организаций гражданского общества при условии, что государство или спонсоры гарантируют погашение займа и процентов. Также из пенсионных средств возможно кредитовать проекты социальной ипотеки групп сотрудников компаний. Также можно финансировать и капитальные инвестиции товариществ собственников жилья, а также развитие других ключевых институтов социальной инфраструктуры.

Без разъяснения остаётся до сих пор такая важная тема, как страхование пенсионных сбережений при их использовании в качестве банковских залогов. Нам представляется правильным, что при использовании пенсионных накоплений в качестве

залога в виде депозита в кредитующем банке на эти пенсионные депозиты в обязательном порядке должна распространяться система гарантий по страхованию вкладов, причём норматив предельного страхового покрытия должен быть увеличен по расчёту “прожиточный минимум × 200 месяцев расчётного пенсионного периода”. Таким образом, даже в случае невозврата кредита и потери залога (иными словами, потери пенсионных накоплений), гражданин не останется без средств к существованию; его законные права не будут нарушены.

На наш взгляд, ещё одним не до конца определённым моментом инициативы является идея выдавать кредиты под залог пенсионных накоплений на безвозмездной основе [7]. Вписывание в будущий закон такой новеллы лишит коммерческие банки всякой заинтересованности в реализации проекта социального заимствования. Полагаем, что более эффективным способом является частичное субсидирование процентной ставки по займам социального назначения за счёт средств федерального бюджета и региональных бюджетов; предоставление на льготной основе страховых гарантий на размещение банковских депозитов, играющих роль кредитного обеспечения.

Вместе с тем вряд ли следует субсидировать процентную ставку по кредиту в полном объёме. Тогда заёмщики не будут в полной мере испытывать чувство ответственности за принятые на себя обязательства. Это позволило бы обеспечить как приемлемые льготные условия для заёмщика, так и заинтересованность коммерческих банков в реализации данного проекта. Ещё одним из механизмов мобилизации пенсионных сбережений как кредитных залогов могут быть и льготные условия предоставления страховых гарантий государством по сделанным депозитам в коммерческих банках.

Остановимся на рассмотрении механизма кредитования в случае использования в качестве ссудного залога пенсионных накоплений. Мы провели случайную выборку 9 банков из трех групп: крупные, средние, мелкие, по три банка в каждой группе. Были рассчитаны усреднённые значения процентных ставок по депозитным вкладам до двух лет и более, процентов по кредитам физическим лицам до трех лет и уровень затрат на расчётно-кассовое обслуживание клиентов – физических лиц.

Таким образом, средняя процентная ставка на депозитный вклад составила 9,5% годовых. Учитывая, что норма обязательного резервного покрытия, установленная ЦБ РФ (Банком России), составляет 2,5% от суммы депозита, реально в коммерческом банке остаётся кредитных ресурсов 97,5% от суммы депозита. И для выполнения обязательств перед вкладчиком (без маржи банка) проценты за пользование депозитом не могут быть менее 9,785%. (Для расчёта вычисляем коррелирующий коэффициент $100/97,5 = 1,03$ и умножаем депозитную процентную ставку на полученный коэффициент). Имеется в виду, что коммерческому банку для обеспечения безубыточности своей деятельности необходимо осуществлять кредитование не менее, чем под 9,785%. Будем исходить из того, что на сумму пенсионных накоплений, переводимых банку в качестве залога под целевой социальный кредит, начисляется такой же процент, как и на депозитный вклад. Средний банковский процент за пользование кредитом по той же случайной выборке установлен в 15,7% годовых. Расчётно-кассовые тарифы по обслуживанию клиента – физического лица по активному счёту в той же выборке составляют 1,42% от оборота средств по счёту.

Несложные расчёты показывают, что маржа банка при залоге пенсионных накоплений, совпадающих по объёму с потребным социальным кредитом, составляет $(15,7\% + 1,42\%) - 9,785\% = 7,335\%$ годовых. В данном примере использован принцип взаимозачёта депозитной и кредитной процентных ставок.

Из приведённого выше анализа вытекает несколько принципов, которыми следует руководствоваться в практике предоставления социальных кредитов. Наиболее значимый из них – принцип “зеркальности” (сумма залога пенсионных накоплений равна сумме потребного кредита). Не менее важен и принцип “дробности” пенсионных накоплений, используемых для залога и, наконец, “аддитивность” залога (воз-

возможность объединения пенсионных накоплений нескольких лиц для обеспечения всей суммы потребного кредита).

Даже при несовершенстве нынешних кредитных механизмов, мало обоснованном уровне доходности банковского оператора, “лакунности” законодательства социальные кредиты под 7,4% годовых существенно расширили бы границы активности населения – причём как работающей, так и неработающей его части. Для сравнения заметим, что самый щадящий банковский процент по ипотечному кредиту на 1 августа 2010 года составил 9% [8]. Однако если мы ставим задачи повышения масштабов изобретательства, творческой самозанятости населения, оздоровления и расширения индивидуальной предпринимательской деятельности в направлении внедрения инноваций, уместно было бы субсидировать процентную ставку по целевому социальному кредиту из бюджета. Однако встает вопрос, из бюджета какого уровня?

Рынок социального кредитования уже в близком будущем вполне способен стать динамичным, развивающимся сегментом финансового сектора. Он может использовать как мобилизационные ресурсы, так и бюджетные источники. Следует также иметь в виду, что бюджетная политика при широко развитом социальном кредитовании может исключительно эффективно влиять как на экономическое благосостояние граждан, так и на социальную динамику обладающих творческим потенциалом работников.

Механизм социального кредитования может поспособствовать решению стоящей всё более насущной проблемы: проблемы недостаточной эффективности пенсионной системы [7]. Министр финансов России А.Л.Кудрин заявил, выступая на Петербургском международном экономическом форуме: “Дефицит бюджета неизбежно приведет к тому, что пенсионный возраст будет увеличен. Это даже трудно обсуждать. Когда мы это решим — через год, через два, через пять — это не так важно сейчас, но это придётся сделать” [5]. Однако если рассматривать семью как первичную социальную ячейку общества, то, как правило, проблемы одного её члена становятся проблемами всей семьи. Таким образом, повышение благосостояния семьи, а не отдельного индивидуума может решить проблему лучшего обеспечения пенсионеров в старости. Механизм социального кредитования как раз и является одним из механизмов, который укрепляет и усиливает межпоколенческие внутрисемейные связи. В этих условиях выкуп, например, молодым специалистом частной практики за счёт кредита, выданного под залог пенсионных накоплений, предоставленных с согласия старших членов семьи, подразумевает материальную помощь старшим родственникам за счёт вскоре возросшим доходам. Таким же образом решаются проблемы развития в стране достаточно типичного для всех развитых стран “семейного бизнеса”, когда та или иная форма производства продукта или услуг становится основным занятием членов семьи из поколения в поколение и позволяет накапливать уникальный, специфический опыт в данном бизнесе.

Сейчас российская власть, встречая те или иные социальные вызовы, пытается найти оперативные и тактические ответы. На наш взгляд, социальные кредиты – это механизм стратегического реагирования, способствующий решению не только текущих проблем жизнеобеспечения населения. Он может быть инструментарием активизации социальной деятельности, способным повлиять на реализацию перспективных целей и задач развития страны, прежде всего, модернизацию. Однако отметим, инициатива Минздравсоцразвития РФ хороша уже только потому, что в ней предлагается избавиться от совершенно неправомерного постулата: законодательной нормы, что пенсионные накопления – это федеральная государственная собственность. Учёные убедительно доказывают другое: сбережения застрахованных по пенсионному накопительному страхованию, равно как и все другие средства социального страхования, являются отложенной на цели социальной защиты частью заработка работника, и в этом качестве они – личные и коллективные накопления особого рода. И как можно видеть, такой подход конструктивен и полезен!

В то же время, обсуждаемая инициатива, может быть, имеет и скрытый изъян, несет в себе риск для застрахованных. Пока 90 процентами пенсионных накоплений управляет ГУК Внешэкономбанка, государство вынуждено нести ответственность за сохранность не только номинальной величины этих средств, но и их реальной стоимости. Известно, что ГУК не смогла обеспечить уровень доходности выше процента инфляции даже в докризисном периоде (например, в 2007 году инфляция составила 11,9%, а доходность ГУК – 5,98% [9]), равно, как и в последующее кризисное время. Таким образом, в рассматриваемых предложениях, возможно, кроется подвох: предоставив застрахованному право распоряжаться данными средствами как частной собственностью, государство как бы снимет с себя ответственность за сохранение реальной ценности объёма накопленных денег, то есть за потери от инфляционного обесценения, произошедшего в предыдущие годы.

С помощью социального кредитования можно существенно иначе подойти к решению ряда проблем социальной сферы в России. Например, проблемы ограниченной эффективности прямых трансфертных платежей (в частности, различного рода пособий), выражающейся в полном отсутствии мультипликативного эффекта от их исполнения бюджетами. Если же государство возьмёт на себя обязательства по льготному страхованию залога и частичному субсидированию процентной ставки по социальному кредиту, то на один и тот же объём бюджетных средств удастся оказать поддержку гораздо большему числу нуждающихся, нежели сохраняя механизм прямых социальных трансфертных выплат или оплаты услуг провайдеров. По нашим оценкам, в срок порядка десяти-пятнадцати лет бывшие заёмщики за счёт возросших доходов и уплаты больших налоговых платежей компенсируют государству расходы по организации социального кредитования и льготному предоставлению данных займов.

Ввиду специфичности и общественной значимости кредитования под залог пенсионных накоплений целесообразно упомянуть вопрос о создании специального государственного органа, ответственного за развитие этого сегмента рынка финансовых и социальных услуг. Им может стать специализированная федеральная служба. Данное предложение тем более актуально, что основным драйвером развития социального кредитования должен являться процесс вовлечения пенсионных накоплений граждан в реальные социально-экономические отношения, прямо влияющие на качество населения страны и развитие её человеческого капитала.

* * *

1. Гудков А.А., Пряжникова Ю.А., Гончаров П.П. Социальные кредиты под залог пенсионных страховых накоплений (антикризисное предложение). // Финансы и кредит, 2009. – №9, С. 48.

2. Гончар К. Инновационное поведение промышленности. // Вопросы экономики, 2009. – №12, С. 140.

3. Российская газета - Федеральный выпуск № 5198 (119) от 3 июня 2010 г.

4. Douglas, C.H. Credit-Power and Democracy. – Australia, Melbourne. The Social Credit Press. 1933.

5. <http://news.mail.ru/politics/3988771/>

6. <http://www.rian.ru/economy/20100603/242111642.html>

7. <http://www.runewsweek.ru/economics/34668/>

8. www.123credit.ru

9. www.investfunds.ru

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ РИСКАМИ

В ПРОЦЕССЕ ТРУДОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РАБОТНИКОВ

Качалов Н.А.

Рассматриваются вопросы организации работы по охране труда на принципиально новых началах. Обозначена проблема приоритетности компенсационных мер по возмещению вреда пострадавшим на производстве в ущерб превентивным мерам, подчеркивается важность необходимости активизации научных исследований по данной проблеме, подтверждающаяся результатами экспертных оценок дополнительных расходов государства.

Ключевые слова: государственная политика в области охраны труда, реформирование системы управления охраной труда.

Действующим Трудовым кодексом Российской Федерации четко определены основные направления государственной политики в области охраны труда, обязанности и ответственность работодателей по обеспечению безопасных условий и охраны труда, сформулированы жесткие требования к федеральным и региональным органам исполнительной власти в части государственного управления охраной труда.

В Указе Президента Российской Федерации от 09.10.2007 № 1351 «Об утверждении Концепции демографической политики Российской Федерации на период до 2025 года» в качестве одного из важных направлений решения задачи по сокращению уровня смертности населения, прежде всего граждан трудоспособного возраста, выделено сокращение уровня смертности и травматизма от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Решение данной проблемы предполагается за счет перехода в сфере охраны труда к системе управления профессиональными рисками, включая информирование работников о соответствующих рисках, создание системы выявления, оценки и контроля таких рисков, а также за счет экономической мотивации работодателей на улучшение охраны и условий труда.

Следует отметить, что общая обстановка с охраной и условиями труда в Российской Федерации остается напряженной, несмотря на позитивные изменения по отдельным показателям. В целом по стране в результате трудовой деятельности гибнет 10 работников ежедневно. Если рассматривать проблему по видам экономической деятельности, то наиболее высокий уровень производственного травматизма со смертельным исходом наблюдается в добывающих и обрабатывающих производствах, в строительстве и сельском хозяйстве.

Неудовлетворительное положение с охраной труда в отдельных видах экономической деятельности и в ряде регионов напрямую сказывается на здоровье работников, имеет серьёзные экономические издержки, осложняя демографическую ситуацию, развитие и формирование кадрового потенциала в стране в целом и данных регионах в частности.

Нельзя считать удовлетворительным существующее состояние условий труда на многих рабочих местах, так как в стране практически каждый четвертый работник трудится в условиях, не отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям, а в таких наиболее травмоопасных видах экономической деятельности, как черная и цветная металлургия, электроэнергетика, тяжелое машиностроение доля работающих в неблагоприятных условиях труда составляет одну треть и более. Около 12 тысяч женщин до сих пор заняты на оборудовании, не отвечающем требованиям безопасности.

Сложившееся положение требует реформирования системы управления и организации работы по охране труда на принципиально новых началах, предусматривающих постепенный, но уверенный переход от реагирования на страховые случаи к управлению процессами снижения рисков повреждения здоровья работников. Данную цель можно достичь построением системы управления профессиональными рисками

на основе отработки современных методов и методик их выявления и оценки, как на уровне конкретных организаций, так и на отдельных рабочих местах.

Одной из серьезных проблем является то, что действующая в настоящее время система управления охраной труда построена на принципах реагирования на страховые случаи, а не на принципах их профилактики. Анализ влияния неблагоприятных производственных факторов на здоровье работников в ряде организаций не проводится; фиксируются лишь последствия, приведшие к несчастным случаям, а причины их возникновения анализируются недостаточно. Основное внимание уделяется не устранению факторов, вызывающих повреждение здоровья работников, а компенсационным мероприятиям при наступлении несчастных случаев.

Приоритетность компенсационных мер по возмещению вреда пострадавшим на производстве в ущерб превентивным мерам является причиной ситуации, когда обеспечение профилактических и защитных мероприятий по охране труда производится по остаточному принципу. Отсутствие эффективных механизмов экономической и правовой защиты здоровья работников на производстве и эффективных методов контроля и надзора приводит не только к усилению тенденции сокрытия информации о неблагоприятных условиях труда и риске повреждений их здоровья, но и к допуску работников к профессиональной деятельности без учета, а порой и вопреки медицинским показаниям.

В целях обеспечения социальной защиты работников, информация о результатах оценки профессионального риска может быть основанием для создания современных баз актуарных расчетов при реформировании системы социального страхования. В первую очередь, это связано со становлением страховых механизмов обязательного социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, формированием обязательных профессиональных пенсионных систем.

Система актуарных расчетов, использующая в своей основе данные об условиях труда и их влиянии на здоровье работников, позволяет определить показатели профессионального риска каждого работника, более точно и объективно оценить вероятность наступления страхового случая и, следовательно, наиболее объективно рассчитать величину страхового тарифа, которая является спорной при отнесении на себестоимость затрат предприятия при добровольном страховании жизни и здоровья работников работодателем и сдерживает развитие данного сектора услуг страховых компаний.

Игнорирование работодателями и персоналом требований охраны труда во многом связано с декларативным характером большинства норм трудового права. Так, законодательством Российской Федерации установлены права работников на безопасные условия труда и обязанность работодателя их обеспечивать, а также предусмотрена дисциплинарная, гражданско-правовая, административная и уголовная ответственность работодателя за нарушение требований охраны труда. Вместе с тем, административный ресурс контроля и надзора за исполнением указанных норм трудового права фактически исчерпан: численность государственных инспекторов по охране труда позволяет обеспечить проведение плановых профилактических мероприятий по предупреждению страховых случаев в расчете на организацию не чаще, чем один раз в 32 года.

Еще одним системным вызовом является неспособность действующей организации охраны труда к функционированию в условиях современной экономики. Во многом это связано с тем, что система управления охраной труда завершила свое организационное оформление в основном в 70-е годы прошлого века и, соответственно, была приспособлена к условиям функционирования крупных промышленных предприятий индустриальной эпохи. В ближайшее время необходимо существенно модернизировать организацию управления охраной труда, сделать ее простой, ясной и понятной для применения всеми без исключения работодателями и работниками, адаптировать для современных условий ведения бизнеса и новых потребностей развития экономики, привести нормы и стандарты в области безопасности и охраны труда в соответствие с международными требованиями.

Важно ускорить переориентацию системы управления охраной труда на целевые индикаторы, обеспечивающие снижение вредных и опасных факторов на основе

перехода на управление профессиональными рисками. В этих целях необходимо ликвидировать посреднические звенья в цепи правоприменения законодательства по охране труда и снизить тем самым бремя избыточного регулирования бизнеса, с одновременным повышением заинтересованности и личной ответственности сторон социального партнерства за улучшение условий и охраны труда.

Профессиональные риски, возникающие в процессе исполнения работником трудовой функции, находятся в разной степени в сфере прямой ответственности работодателя и работника. В систему управления профессиональными рисками в зависимости от сферы ответственности должны быть вовлечены:

- все работодатели, т.к. они персонально ответственны за обеспечение безопасности и условий труда;
- сам работник, в сфере личной ответственности которого – соблюдение правил внутреннего трудового распорядка и требований охраны труда, правильное применение средств индивидуальной и коллективной защиты, знание безопасных методов и приемов выполнения работ, прохождение медицинских осмотров и немедленное информирование об ухудшении своего здоровья;
- органы исполнительной власти, ответственные за государственные нормативные требования охраны труда и государственное управление охраной труда.

Одним из главных вопросов по снижению травматизма и сокращению нерациональных затрат на охрану труда является повышение эффективности управления охраной труда, в том числе ее экономической части. Задача этого направления – разработка экономических основ охраны труда, а также оценка проводимых мероприятий по улучшению охраны и условий труда на базе современных методов исследований; обоснование достаточности и целесообразности расходов на эти цели, с одной стороны, и анализ причиненного ущерба, с другой.

Целесообразность разработки и внедрения мероприятий по охране труда обосновывается экономической эффективностью по следующим оценочным показателям: прирост производительности труда, снижение себестоимости продукции, условный годовой экономический эффект, прирост прибыли и рентабельности, а в обобщенном виде экономическая эффективность управления охраной труда определяется темпами роста валового внутреннего продукта на душу населения

Анализ причин заболеваемости в России показывает, что до 40% профессиональных заболеваний прямо или косвенно связано с неудовлетворительными условиями труда. Несмотря на то, что за последние годы наблюдается положительная динамика снижения случаев профессиональных заболеваний, успокаиваться рано, так как Россия по уровню этого важнейшего показателя занимает скромное 24-е место в Европе!

Анализ состояния здоровья работников свидетельствует о его ухудшении за последние годы. Уровень смертности населения трудоспособного возраста от неестественных причин (несчастных случаев, отравлений и травм) в 2,5 раза превышает показатели, сложившиеся в развитых странах.

Падение престижа ряда профессий и специальностей из-за вредных и (или) опасных условий труда ведет к росту дефицита кадров по рабочим специальностям. Рабочие места с вредными условиями труда отрицательно влияют на состояние рынка труда, на репродуктивное здоровье работающих, в т. ч. женщин, и здоровье потомства. Поэтому, как никогда ранее, остро встает вопрос о принятии целенаправленных мер, которые позволят ослабить влияние условий труда на процесс возрастания такого дефицита.

Поставлена задача обеспечить повышение влияния аттестации рабочих мест по условиям труда на ускорение темпов их улучшения с последующей сертификацией работ по охране труда. До настоящего времени в стране аттестовано немногим более трети рабочих мест по условиям труда. По завершении аттестации должно увеличиваться число рабочих мест, соответствующих государственным нормативным требованиям охраны труда.

Важным рычагом экономического механизма в системе управления охраной труда становится обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Ежегодно Фондом социального страхования Российской Федерации расходовалось на финансирование предупредительных мер по сокращению производственного травматизма и профессиональных заболеваний свыше 5 млрд. руб. (в кризисном 2009 году – 4298822079 руб.).

Для работодателя самым дешевым способом защиты работников от вредных и опасных производственных факторов является своевременное их обеспечение качественной спецодеждой, спецобувью и другими СИЗ. В среднем на их приобретение в расчете на одного работника ежегодно расходуются более 2000 руб. (справочно – в странах Евросоюза на обеспечение работника СИЗ – от 500 до 800 евро).

В системе управления охраной труда определяющее значение имеет знание руководителями и специалистами высшего звена организаций (главные механики, энергетики, металлурги, сварщики и т.д.) требований законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих государственные нормативные требования охраны труда.

За последние годы в системе обучения по охране труда руководителей и специалистов организаций и проведение инструктажей рабочих по безопасному выполнению работ накопилось немало проблем.

Назрела необходимость коренным образом пересмотреть программы обучения этих и других категорий работников. Руководители организаций должны получать знания требований законодательства по охране труда с акцентом на экономические и социальные аспекты значения условий и безопасности труда в их управленческой деятельности.

Основной целью реформирования системы управления охраной труда является переход к управлению процессами снижения рисков повреждения здоровья работников в процессе трудовой деятельности. Данную цель можно достигнуть построением системы управления профессиональными рисками как на уровне отдельной организации, так и на различных уровнях государственного управления охраной труда.

Создание такой системы управления профессиональными рисками предусматривает проведение комплекса правовых, технологических, социальных, медицинских и санитарно-гигиенических мер, направленных на минимизацию воздействия неблагоприятных производственных факторов на здоровье работников. Основная задача, которую необходимо решать при этом, заключается в правильном определении рисков, оказывающих воздействие на здоровье и жизнь работника. Основанием для такого определения будут служить результаты аттестации рабочих мест по условиям труда по всему комплексу производственных факторов.

Первоочередной задачей органов управления всех уровней должно стать привлечение на конкурсной основе к проведению аналитических и исследовательских работ по выявлению, оценке и управлению рисками научно-исследовательских и иных организаций, обладающих подготовленным квалифицированным персоналом и опытом работы по данному направлению деятельности.

Так, по данным ВОЗ (Всемирная организация здравоохранения), свыше 100 тыс. химических веществ (зачастую называют цифры 500-600 тыс. химических веществ и более), 200 биологических веществ, около 50 физических факторов и 20 факторов трудового процесса, воздействуя на человека в многообразных сочетаниях и экспозициях, формируют различные по видам и уровню рисковые ситуации. Проявляются данные ситуации в зависимости от принимаемых мер защиты работников по-разному: уровень производственного травматизма, профессиональной и производственно-обусловленной заболеваемости и тяжесть их последствий будет существенно варьировать. Поэтому для измерения вероятностных характеристик риска используют различные методы оценки.

Оценку выполняют при осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора, производственного контроля, проведении социально-гигиенического мониторинга, а также при решении других задач, целью которых является сохранение и укрепление здоровья работников, а также их социальная защита.

Результатом является количественная оценка степени риска ущерба для здоровья работников от воздействия вредных и опасных факторов рабочей среды и трудовой нагрузки по вероятности нарушений здоровья с учетом их тяжести. Эти данные являются обоснованием для принятия управленческих решений по ограничению риска и оптимизации условий труда работников.

Важность необходимости активизации научных исследований по данной проблеме подтверждается результатами экспертных оценок дополнительных расходов государства, вызванных неблагоприятными условиями труда на производстве, которые свидетельствуют о том, что ежегодно Россия теряет сотни миллиардов рублей. В этот расчет включены расходы, связанные с назначением досрочных пенсий, выплатой больничных листов в случае временной нетрудоспособности, расходы Фонда социального страхования Российской Федерации на реабилитацию больных, средства обязательного медицинского страхования, расходующиеся в результате высокой заболеваемости работников и др. Наряду с экономическими потерями, связанными с неудовлетворительными условиями труда, производственным травматизмом и профессиональными заболеваниями, страна несет большие социальные издержки.



ТЕОРИЯ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА В ПОТРЕБЛЕНИИ И

ЕЁ ПРИМЕНЕНИЕ В АНАЛИЗЕ ДИНАМИКИ УРОВНЯ ЖИЗНИ

Авдеев В.В.

Теория жизненного цикла, разработанная Ф.Модильяни с соавторами, утверждает, что уровень дохода колеблется на протяжении жизни человека, и сбережения позволяют потребителям перераспределять доход с периодов, когда его уровень высок, на периоды, когда он низок. Рассмотрев пенсионные стратегии населения в трудоспособном возрасте и практику пенсионеров в отношении дополнительных источников дохода, можно сделать вывод о том, что россияне не выравнивают свое потребление с помощью сбережений на протяжении жизненного цикла. Необходимо придать большинству россиян уверенность в завтрашнем дне и уровне доходов на протяжении не только месяца, но и нескольких лет, для формирования собственной стратегии потребления и сбережения средств на протяжении жизни.

Ключевые слова: потребление, сбережение, жизненный цикл, доход, уровень жизни, пенсия.

Изучение личных сбережений, национальных накоплений и богатства считались центральным вопросом экономики, поскольку национальные сбережения являются одним из параметров уровня жизни. Именно благодаря наличию такой связи между сбережениями и уровнем жизни создание накоплений традиционно считалось добродетельным, социально полезным делом. Тем не менее, был один период, когда под влиянием Великой депрессии, вернее – ее интерпретации, предложенной Кейнсом в его работе «Общая теория занятости, процента и денег», на сбережения стали поглядывать с подозрением, усматривая в них потенциальный источник экономических бед и угрозу социальному благополучию. Упомянутый период продолжался с середины 30-х годов до конца 40-х и начала 50-х. В сбережениях начали видеть потенциальную угрозу, поскольку они снижают одну из компонент спроса – личное потребление, не создавая одновременно равноценного спроса на инвестиционные товары. Перенакопление личных сбережений не только рассматривалось как одна из главных причин Великой депрессии; все боялись, что подобная проблема может вновь вернуться и в послевоенный период. Эти страхи питались весьма распростра-

ненным убеждением, что в будущем нужда в дополнительном накоплении капитала ослабнет, а сбережения, наоборот, будут расти быстрее доходов. Рано или поздно такое сочетание должно привести к тому, что рост сбережений обгонит «потребность» в капитале. Именно такого рода рассуждения лежали в основе «стагнационистского» учения, которое было весьма популярным в конце 40-х – начале 50-х годов [7, С. 436].

Одним из ответов на сомнения Кейнса стала теория жизненного цикла, предложенная в 1950-е гг. итальянским экономистом Франко Модильяни с соавторами. В своей исследовательской работе Ф.Модильяни стремился соединить кейнсианскую экономическую теорию с неоклассической теорией, сочетая макроэкономический подход Кейнса с анализом индивидуального потребительского поведения, при котором отдельные лица стремятся улучшить свое благосостояние. Разрабатывая дальше «потребительскую функцию» в учении Кейнса, Модильяни находит более рациональную основу для объяснения макроэкономического поведения отдельных индивидуумов. Он предположил, что домашние хозяйства стремятся сгладить свое потребление в течение жизни, предпочитая равномерное потребление неравномерному. Основной целью этой гипотезы было стремление объяснить закономерности образования личных сбережений и накоплений. Главной причиной накоплений он считал желание каждого человека поддерживать свой «жизненный стандарт». Сбережения индивидуума, по его мнению, отражают разницу между предполагаемым уровнем потребления и изменяющимся уровнем его доходов в течение определенного времени или даже всей трудовой жизни. Поскольку доход домашних хозяйств варьируется в течение жизненного цикла, потребители вынуждены в периоды высокого дохода сберегать, а в периоды низкого дохода – проедать накопленные сбережения [6]. Кроме того, экономически активная жизнь индивида разделится на три крупных периода: молодость, зрелость и старость. В молодости доходы потребителей еще недостаточно высоки, и они вынуждены заимствовать, чтобы поддерживать потребление на относительно высоком уровне, который соответствует их ожидаемому объему доходов в будущем. В зрелости потребители работают и получают высокий доход, из которого они покрывают взятые в молодости займы и сберегают деньги для старости. В старости они уходят на пенсию и тратят сделанные сбережения.

Из стремления человека поддерживать постоянный уровень потребления, несмотря на колебания своего дохода, Ф. Модильяни вывел известное суждение: «молодые сберегают, старые тратят». Индивидуумы строят уровень своего благосостояния в течение всего начального этапа жизни ради обеспечения себя в старости, а не ради обеспечения детей. Модильяни показывает, что уровень сбережений тесно связан с темпом роста населения, так как последний существенно влияет на соотношение людей молодого, среднего и зрелого возраста. Высокие темпы экономического роста также повышают уровень сбережений, поскольку увеличивают доходы работающих, но не увеличивают сбережений людей, вышедших в отставку [6].

Функция потребления, предложенная Модильяни, ставила целью, в том числе, увязать циклические вариации нормы сбережений с ее многолетней стабильностью, постулируя, что текущее потребление определяется не только текущим доходом, но также его наивысшим, достигнутым в прошлом, поэтому функция потребления в краткосрочном аспекте имеет «зубчатый» вид и растет медленно. Главный упор делался на причины, заставляющие сбережения двигаться циклически, а также на то соображение, что для экономики, характеризующейся стабильным долговременным ростом, отношение текущего дохода к его наивысшему прошлому уровню является вполне приемлемым показателем цикличности [7].

Ресурсы, которые репрезентативный потребитель любого возраста тратит на потребление, зависят только от величины его жизненных ресурсов (т.е. от текущей величины его трудовых доходов и от размеров наследства, если таковое им было получено), а не только от текущего дохода. Если к этому добавить еще одно предположение, что репрезентативный потребитель стремится поддерживать свое потребление на стабильном уровне, приближающемся к ожидаемому среднему уровню потребления на протяжении всей жизни, то можно сделать вывод, который имеет фундаментальное

значение для объяснения политики личных сбережений, – размер сбережений определяется тем, насколько текущий доход отличается от средних жизненных ресурсов.

Базовая модель теории «жизненного цикла» позволяет получить целый ряд других выводов:

- средняя для страны норма сбережений совершенно не зависит от душевого дохода в этой стране;

- различные нормы сбережений в разных странах – это не просто результат неодинаковой природной бережливости их граждан. За различными национальными нормами сбережений может стоять одна и та же модель индивидуального поведения (модель жизненного цикла);

- если взять две страны с одинаковой моделью индивидуального поведения, агрегированная норма сбережений будет выше в той стране, в которой выше темпы долгосрочного экономического роста. Для страны с нулевым темпом роста и норма сбережений будет нулевой;

- отношение богатства к доходу является убывающей функцией от темпа экономического роста, таким образом, наивысшего своего значения это отношение достигает при нулевом росте;

- в экономике может быть накоплен весьма большой запас богатства (большой по отношению к уровню дохода), даже если богатство не передается по наследству;

- главным параметром, который управляет отношением богатства к доходу, а также нормой сбережений при данном темпе экономического роста является средняя продолжительность пенсионного периода [11].

Из модели также вытекает, что динамика агрегированного потребителя может быть описана очень простой функцией, линейно зависящей от агрегированного (трудового) дохода (Y) и богатства (W).

$$C = \alpha Y + \beta W \quad (1),$$

где α – предельная склонность к потреблению по доходу;

β – предельная склонность к потреблению по накопленному богатству [3].

Если доход растет темпами, близкими к постоянным, то параметры α и β можно считать неизменными во времени, и определяться они будут продолжительностью жизни, продолжительностью пенсионного периода и темпом экономического роста.

Изучим случай простого воспроизводства. Предположим, что выпуск продукции из года в год остается одним и тем же, что рост населения отсутствует, что для населения, достигшего некоего возраста, смертность равна 1, а для всех других возрастных групп она равна 0. Агрегированное отношение богатства (W) к доходу (Y) зависит от единственного параметра – продолжительности пенсионного периода (M).

$$\frac{W}{Y} = \frac{M}{2} \quad (2)$$

Если доход и численность населения постоянны, совокупное богатство не будет изменяться во времени, в результате прирост богатства будет равен нулю, хотя сам по себе объем накопленного богатства может быть большим. Это объясняется тем, что в условиях простого воспроизводства пенсионеры черпают средства своего существования из сбережений, т.е. из ранее накопленного богатства, и такое «проедание» сбережений в точности компенсирует те накопления, которые население в трудоспособном возрасте откладывает себе на старость [7, С. 443].

Ресурсы, которыми потребитель располагает на протяжении жизни, складываются из начального богатства (W) и дохода ($R*Y$). При этом мы не учитываем процент на сбережения, т. е. отвлекаемся от ставки процента.

Поскольку сумма W и RY распределяется равномерно по T годам, то ежегодно потребляется [3]:

$$C = \frac{W + RY}{T} \quad (3)$$

где R – планируемое число лет работы до момента выхода на пенсию;

T – ожидаемое число лет экономически самостоятельной жизни.

Функция потребления для рационального потребителя выглядит так [3]:

$$C = \left(\frac{1}{T}\right)W + \left(\frac{R}{T}\right)Y \quad (4)$$

Рассмотрим влияние стимула к сбережению на функцию потребления на примере среднестатистического российского потребителя в 2007 году. Средняя продолжительность жизни в России в 2007 году составляла 67,5 лет [5]. Допустим, что большинство российских потребителей начинают работать с 18-летнего возраста, тогда ожидаемое число лет экономически самостоятельной жизни, состоящей из периода трудовой активности индивидуума и периода жизни за счет «пенсионного фонда», который он должен сам себе накопить, составит 49,5 лет. Формально продолжительность рабочего возраста для мужчин – 44 года, для женщин – 39 лет. Фактическая же продолжительность рабочего возраста отличается от приведенной. Получение специального образования сокращает эту продолжительность, случаи смерти в рабочем возрасте также влияют на его сокращение. С другой стороны, работа в пенсионном возрасте увеличивает длину рабочего периода.

Для того чтобы получить более точное представление о трудовых ресурсах, надо еще принять во внимание инвалидизацию населения. В связи с этим следует отличать категорию населения в рабочем возрасте от категории трудоспособного населения в рабочем возрасте. Надо считаться с тем, что на протяжении жизни человек подвергается не только риску смерти, но и риску полной или частичной потери трудоспособности. Средняя фактическая продолжительность жизни в рабочем периоде составляет 41,5 лет жизни. Из этой величины надо еще вычесть годы учебы в рабочем возрасте с отрывом от производства, годы при более раннем (льготном) выходе на пенсию, годы пребывания в армии и время, теряемое из-за перехода части населения на инвалидность I и II групп. Будем считать, что после всех этих вычетов останется 35 лет рабочей жизни. Но к этой величине надо прибавить годы трудовой жизни за пределами рабочих возрастов. С этим дополнением примем период рабочей жизни в среднем 36 лет.

Следовательно, используя формулу (4), функция потребления будет выглядеть: $C=0,02W + 0,72Y$, т.е. потребление зависит от уровня дохода и размера первоначального богатства.

В структуре российского общества происходит переход от U-образной зависимости между возрастом и сбережениями домохозяйств, которая имела место в 1990-х годах, к форме «горба», представленной в модели жизненного цикла Ф. Модильяни [10]. Однако «горб» в профиле сбережений по возрасту еще не доказывает справедливости модели жизненного цикла. В последнее время все чаще обнаруживаются свидетельства того, что пожилые не растрачивают свои сбережения в той мере, в какой это совместимо с гипотезой жизненного цикла. В упрощенном виде модели не учитывался мотив наследства и существование ограничений ликвидности. Так, семье может оказаться достаточно трудно занять деньги под обеспечение будущих доходов.

Среди населения сбережения распределены неравномерно: довольно много домохозяйств не делают сбережений вообще (их около 60%), сбережения откладывает и тратит лишь часть домохозяйств. Большая часть сбережений делается именно высокодоходными семьями. Может оказаться, что среднестатистическое домохозяйство сбережений не делает, не тратит их, а также не одалживает денег, потребляя весь текущий доход.

В России не собираются данные о размере сбережений семей за год, которые бы позволили провести оценку функции сбережений в рамках модели жизненного цикла. Однако, данные, полученные в результате опросов, позволяют сделать ряд важных выводов.

Российские данные о потреблении и сбережениях домохозяйств полностью отрицают предположение в моделях о выравнивании потребления. При уменьшении дохода российские домохозяйства уменьшали потребление в той же самой мере, в какой уменьшался доход. Выравнивание, если и происходило, то было направлено на защиту потребления только продуктов питания, остальные расходы напрямую зависели от динамики дохода: если доход был больше, чем размер расходов на питание, то оставшиеся средства шли на покупку непродовольственных товаров и оплату услуг, если доход был ниже – то домохозяйства одалживали средства у друзей или родственников. Причем выравнивания расходов на питание не происходило в том случае, если речь шла не о колебаниях текущих доходов, а об изменении уровня цен на продукты питания. В последнем случае домохозяйства предпочитали сокращать потребление, а не брать деньги взаймы [4, С.124].

Государственные пенсии в России находятся на достаточно небольшом уровне, в среднем их величина ненамного превышает прожиточный минимум пенсионеров. По логике модели жизненного цикла в потреблении, россияне должны делать сбережения на старость в период, когда их доходы достигают своего максимума.

Для анализа предмета используем данные всероссийского опроса Национального агентства финансовых исследований (НАФИ), проведенных по многоступенчатой стратифицированной территориальной случайной выборке*. Данные НАФИ утверждают, что примерно две трети россиян в трудоспособном возрасте считают, что размер государственной пенсии в будущем будет недостаточным: всего 5% респондентов уверены в том, что им будет хватать их государственной пенсии. Причем, по сравнению с 2005 годом оценки населением достаточности государственных пенсий практически не изменились. Большинство респондентов в трудоспособном возрасте планирует иметь дополнительные источники доходов на пенсии. Однако значительная часть: 41% россиян в трудоспособном возрасте не рассчитывают по достижении пенсионного возраста на дополнительные источники доходов кроме государственной пенсии или затрудняются в оценке своей возможности иметь таковые [8].

Результаты опроса, на какие дополнительные источники доходов в основном рассчитывают люди, показали, что трудовые стратегии получения дополнительного дохода в пенсионном возрасте преобладают над финансовыми или сберегательными. Примерно трое из четырех россиян в трудоспособном возрасте планируют продолжить работать после наступления пенсионного возраста. В том числе 42% продолжают работать на прежнем месте работы (или аналогичном ему), а 34% найдут более легкую работу, которую способны выполнять люди пожилого возраста. Еще 14% планируют выращивать продукты в подсобном хозяйстве, 8% рассчитывают на трудовой доход супруга. Примерно 18% россиян в трудоспособном возрасте надеются на помощь детей после наступления пенсионного возраста. Финансовые стратегии накоплений на старость значительно менее распространены: 9% собираются жить на собственные сбережения, 4% рассчитывают на выплаты частных пенсионных программ, в которые они в настоящее время делают или собираются делать взносы. Стратегия вложений в недвижимость с целью получения дохода в старости не настолько распространена, насколько это принято считать. Всего 3% опрошенных в трудоспособном возрасте рассчитывают на доходы от сдачи в аренду недвижимости и 2% – на доход от продажи имеющейся недвижимости и переезд в жилье меньшего размера. Важно отметить, что по сравнению с 2005 годом доля тех, кто планируют жить на собственные сбережения, увеличилась более чем в 2 раза (с 4% до 9%).

* Выборка репрезентирует взрослое население Российской Федерации по полу, возрасту, трудовому статусу и типу населенного пункта, в котором проживает респондент. Также репрезентированы отдельные федеральные округа РФ. Объем выборочной совокупности 1600 респондентов. Опрос проходил (24-25 ноября 2007 г.) в виде формализованного личного интервью в 150 населенных пунктах 40 субъектов РФ. Ошибка выборки не превышает 3,4%.

Все возможные стратегии по обеспечению дополнительных источников дохода в пенсионный период можно разделить на 3 группы: трудовые, финансовые стратегии и ориентация на помощь со стороны детей или благотворительных ассоциаций. Около 67% опрошенных в трудоспособном возрасте и планирующих привлечь дополнительные источники дохода намерены использовать трудовые стратегии, всего 11% – финансовые и 15% – рассчитывают на помощь. Прослеживается связь между возрастом респондента и уверенностью в достаточном пенсионном обеспечении. В возрасте от 18 до 24 лет 37% опрошенных склонны думать, что они смогут прожить на свою будущую пенсию, 43% – в этом сомневаются. К 25-34 годам доля полагающихся на пенсионное обеспечение сокращается до 31%, а доля тех, кто считает, что размер пенсии будет недостаточным, наоборот, возрастает до 59%. В возрасте 35-44 года остается 23% респондентов, которые рассчитывают прожить на пенсию, а 67% респондентов не могут положиться на пенсионное обеспечение. Непосредственно в предпенсионном возрасте (45-59 лет) только 20% респондентов рассчитывают прожить на пенсию и 73% считают, что на нее прожить нельзя. Таким образом, с возрастом возрастает число респондентов, не рассчитывающих на пенсию, как на достаточный источник материального поддержания жизни [8].

Рассмотрев пенсионные стратегии населения в трудоспособном возрасте и практику пенсионеров в отношении дополнительных источников дохода, можно сделать вывод о том, что россияне не выравнивают свое потребление с помощью сбережений на протяжении жизненного цикла. Однако потребность в обеспечении приемлемого уровня жизни после наступления пенсионного возраста есть, и большинство населения волнует данный вопрос.

Отсутствие долгосрочных стратегий является результатом очень короткого горизонта планирования личного бюджета у россиян: от одного месяца до полугода. Лишь пятая часть опрошенных уверена в том, что знают, каков будет уровень их доходов через год, а треть населения не имеет привычки планировать свои расходы даже на месяц. Большинство респондентов (67%) уверены в том, что знают, каков будет уровень их дохода только на ближайший месяц, в основном это люди с относительно низкими доходами. Почти вдвое меньше опрошенных (39%) сообщили, что могут уверенно прогнозировать размер своего дохода на полгода вперед. Далее, с увеличением горизонта планирования снижается доля респондентов, которые могут с уверенностью оценить размер своего будущего дохода. Так, при сроке в 10 лет доля таких респондентов снижается до 3% [8]. Таким образом, уверенности в своих доходах более чем на полгода вперед у большинства россиян нет.

Сложившаяся ситуация нуждается в переменах, необходимо придать большинству россиян уверенность в завтрашнем дне и уровне доходов на протяжении не только месяца, но и нескольких лет, для формирования собственной стратегии потребления и сбережения средств на протяжении жизни.

Необходимо в ближайшее время довести покупательную способность заработной платы хотя бы до уровня, который сложился в конце 80-х годов. Это означает, что ее надо повысить примерно на одну треть. Только в этом случае удастся существенно снизить среди бедных высокий удельный вес тех, чьи семьи возглавляют наемные работники. Затраты на рабочую силу на каждом этапе ее жизнедеятельности должны быть выше стоимости жизненных средств, необходимых для простого воспроизводства человека и его семьи. Общественному прогрессу соответствует расширенное воспроизводство рабочей силы. Именно на эти цели направлены восстановительные общественные издержки на рабочую силу. Величина этих затрат определяется стоимостью физических, культурных и социально необходимых жизненных средств, обеспечивающих нижнюю границу развивающего (расширенного) потребления работника. Каждому периоду жизни человека соответствует своя модификация затрат на рабочую силу. Заработная плата является важнейшей формой затрат на функционирующую рабочую силу. Вторая по значимости форма затрат на рабочую силу – это пенсия, призванная обеспечить существование работников за пределами трудоспособного возраста [2, С. 5].

Гипотеза жизненного цикла в потреблении Ф.Модильяни имеет очень важное прикладное значение в создании национальных программ в области пенсионного обеспечения. В американской пенсионной системе пенсии, которые выплачиваются из пенсионных фондов, включают взносы, которые человек делает всю жизнь, и являются разновидностью сбережений. В России в 2002 году для достижения долгосрочной финансовой сбалансированности пенсионной системы, повышение уровня пенсионного обеспечения граждан и формирование стабильного источника для дополнительных доходов началась пенсионная реформа. Суть ее состоит в постепенном переходе от чисто распределительной к распределительно-накопительной системе пенсионного обеспечения, в качестве образца которой была взята пенсионная система Швеции.

Целевые ориентиры повышения уровня пенсионного обеспечения должны предусматривать разные способы повышения уровня благосостояния для различных поколений:

- для пенсионеров, которые сформировали свои пенсионные права преимущественно в условиях предшествующих пенсионных систем, обоснованным критерием является достижение в течение первых 10 лет трудовой пенсии по старости до 2,5-3 прожиточных минимумов, т.е. величины, обеспечивающей основные потребности пенсионера и борьбы с бедностью;

- для будущих пенсионеров, которые начали свою трудовую деятельность в условиях пенсионной реформы 2002 года, созданы условия для индивидуального формирования трудовой пенсии по старости на уровне 40% заработка, с которого уплачивались взносы, за весь период трудовой деятельности [9, С. 60].

Достойный уровень жизни пенсионеров может быть беспечен только с учетом базовой, обязательной страховой, а также обязательной и добровольной накопительной частей трудовой пенсии по старости. Последние две составляющие трудовой пенсии находятся в настоящее время в зачаточном состоянии, и их развитие нуждается в создании соответствующих условий.

Для повышения уровня и покупательной способности трудовой пенсии по старости Правительству нужно изыскать возможности для значительного повышения темпов роста общего уровня заработной платы, развития обязательного и добровольного пенсионного страхования и вытекающего из этого роста размеров коэффициента замещения. Только комплексное решение всех этих вопросов позволит обеспечить достойный уровень жизни бывшим работникам после их вступления в нетрудоспособный возраст по старости [1, С. 42].

* * *

1. Азгальдов Г.Г., Бобков В.Н. Ельмеев В.Я. и др. Квалиметрия жизни.- Ижевск: Издательство Института экономики и управления УдГУ. 2006. – 820 с.

2. Бобков В.Н. Трудовая пенсия в системе затрат на рабочую силу и потребительских бюджетов старшего поколения // Пенсионные фонды и инвестиции. № 5(23). 2005. - СС. 4-11.

3. Вечканов Г. С., Вечканова Г. Р. Современная экономическая энциклопедия. – СПб.: Лань. 2002. - 880 с.

4. Григорьев Л., Салмина А., Кузина О. Российский средний класс: анализ структуры и финансового поведения. – М.: Экон-Информ, 2009. - 148 с.

5. Демографический ежегодник России, 2008: Стат. сб. / Федер. служба гос. статистики (РОССТАТ). – М.: Росстат. 2008. – 557 с.

6. Лутченко В., Макаренко В. Ученые-экономисты – лауреаты Нобелевской премии. Ф.Модильяни // Маркетинг. №2. 1993. - СС. 105-110.

7. Модильяни Ф. Жизненный цикл, личные сбережения и богатство нации. // Нобелевские лауреаты по экономике. Взгляд из России / под ред. Ю. В. Яковца. - СПб.: Гуманистика. 2003. - 968 с.

8. Национальное Агентство Финансовых Исследований 2008. URL: <http://nacfin.ru/novosti-analitika/press/press/single/9341.html> (дата обращения: 10.12. 2009)

9. Соловьев А. Долгосрочная стратегия развития пенсионной системы // Экономист. №12. 2008. - СС.56-64.

10. Gregory P., Manouchehr M., Wolfram S. Do Russians Really Save That Much: Alternate Estimates from the Russian Longitudinal Monitoring Survey, The Review of Economics and Statistics. November 1999. Vol. 81, No 4. pp. 694-703.

11. Modigliani, F., Life Cycle, Individual Thrift, and the Wealth of Nations, American Economic Review, Vol.76, 1986, pp. 297-313.

ВЛИЯНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ ТРУДА НА КАЧЕСТВО ТРУДОВОЙ ЖИЗНИ

Меркулов А.Б.

В статье рассматриваются разделы элементов качества трудовой жизни в условиях рыночной экономики. Анализируя эти элементы, автор предлагает дополнить концепцию новым разделом: дисциплина труда (а также "стиль управления в организации"). Обстоятельно анализируется взаимосвязь дисциплины труда и качества трудовой жизни, которая заключается в том, что, как подчеркивает автор, дисциплина является существенным элементом соединения рабочей силы со средствами производства, эффективного использования труда работников на основе согласованных действий. Чем выше дисциплина труда, тем больше у работников ощущения устроенности, творческого отношения к труду, а последнее в свою очередь, ведет к самодисциплине.

Ключевые слова: дисциплина труда, качество трудовой жизни, рыночная экономика, удовлетворенность

С развитием рынка труда важной функцией организации является повышение качества трудовой жизни – уровня удовлетворения личных потребностей работников через их деятельность в организации.

Качество трудовой жизни необходимо выделять как самостоятельную компоненту качества жизни. Во многих классификациях этого не делается, тогда как результаты и последствия этой составляющей качества жизни непосредственно влияют на все ее стороны в обществе.

Качество трудовой жизни, прежде всего, адекватно характеризуется качеством труда – наемного работника или работодателя, основанного на их способностях, направленных на выработку товара или производство знаний. Качество труда выражается уровнем квалификации работников и производительностью их труда, размерами первичных трудовых и предпринимательских доходов в сравнении со стоимостью жизни.

Качество трудовой среды характеризуется созданием условий для достойного труда: типом труда (преимущественно физическим или умственным), возможностями проявления в процессе труда элементов творчества и самостоятельности, смены видов деятельности и продвижения по службе, соблюдением интересов работников, а также безопасностью и охраной труда[1].

Не случайно категория "качество трудовой жизни" (quality of working life) наиболее широко анализируется в зарубежной литературе в аспектах управления человеческими ресурсами, рассмотрения благосостояния работников, их участия в принятии решений об охране здоровья, развитии способов и методов улучшения работы и повышения удовлетворенности трудом"[2].

Качество трудовой жизни - это интегральное понятие, всесторонне характеризующее уровень и степень благосостояния, социального и духовного развития человека.

Так, например, переход к рыночной экономике изменил качество труда, поскольку для основной массы экономически активного населения он стал наемным, зависящим от соотношения спроса и предложения, от хозяйственной конъюнктуры. Можно считать эти факторы способствующими отчуждению массы экономически активного населения от труда. С другой стороны, для значительной части населения открылись возможности проявить свои предпринимательские способности.

Позитивность социально-экономических преобразований выражается в том, что работники получили большую свободу в выборе места работы, а конкуренция на рынке труда стала дополнительным стимулом развития личных способностей и их применения.

Вместе с тем, рыночные отношения сопряжены с риском неудач, периодически возникающими кризисными ситуациями, что сопровождается вынужденными перемещениями работников, ухудшением условий трудовых договоров и соглашений по поводу оплаты, производственных условий, режимов труда, занятости и т.д.

Качество трудовой жизни имеет свои специфические составные элементы, требующие качественной оценки. Если свести их в единую систему, то получим весьма обширную структуру. В числе первых, кто попытался дать развернутую оценку качества трудовой жизни с указанием составных элементов, были Бобков В.Н., Масловский-Мстиславский П.С., Маликов Н.С.

Данная структура была приведена в начале 2000-х годов. Мы высоко ценим эту классификацию из двадцати одного пункта, попытку перечислить различные слагаемые качества трудовой жизни. Но на наш взгляд классификация будет более понятной и убедительной, если перечень слагаемых сгруппировать. В таблице 1 мы распределим предложенные слагаемые качества трудовой жизни по шести основным группам.

Таблица 1

Классификация слагаемых качества трудовой жизни работника	
Содержание и характер труда	1. Тип труда (физический, преимущественно-физический, преимущественно-умственный, умственный); 2. Тяжесть труда (легкий, средней тяжести, тяжелый); 3. Характер труда (монотонный, с элементами творчества, творческий); 4. Самостоятельность труда. Степень ответственности;
Условия труда	5. Техническая вооруженность труда. Степень механизации и автоматизации. Новизна техники; 6. Безопасность труда. Уровень охраны труда и техники безопасности; 7. Здоровые условия труда (вентиляция, освещение, уровень шума и т.д.);
Психологические и правовые аспекты труда	8. Микроклимат труда в коллективе, дружеские отношения; 9. Соответствие труда и его условий в частности и в целом личным интересам трудящихся; 10. Исключения, дискриминация по каким-либо признакам; 11. Юридические гарантии условий труда (законы, коллективные и индивидуальные договоры);
Результативность труда	12. Производительность труда; 13. Качество изготавливаемой продукции; 14. Уровень квалификации (требуемое обучение, лет);
Стимулирование и мотивация	15. Получаемое вознаграждение в соотношении со стоимостью жизни и производительностью; 16. Обеспечиваемый общий доход; 17. Моральные поощрения; 18. Удовлетворенность обслуживанием в сфере услуг;
Потенциал трудового развития работников	19. Возможность продвижения по работе; 20. Возможность разнообразия в работе и перехода на другую работу; 21. Степень использования способностей и возможностей

Встречаются и другие формы классификации. Например, Ромашов О.В. в своей работе "Социология труда" разделяет факторы отношения к труду и качества трудовой жизни на объективные (общие и специфические) и субъективные.

Концепция качества трудовой жизни, следовательно, основывается на создании условий, обеспечивающих оптимальное использование трудового потенциала человека. Качество трудовой жизни можно повысить, изменив в лучшую сторону любые параметры, влияющие на жизнь людей.

Анализируя приведенные позиции оценки качества трудовой жизни, заметим, что, несмотря на обширный спектр предложенных слагаемых, недостаточно явно сказано о такой, например, важной составляющей, как "Удовлетворенность работников трудом", которая помимо оценочного отношения человека или группы людей к собственной трудовой деятельности имеет функционально-производственную значимость. Она влияет на количественные и качественные результаты работы, срочность и точность выполнения заданий, обязательность в отношении других людей. Отношение к труду может основываться на самооценке работником своих деловых качеств и показателей. При

этом самоудовлетворенность и самонеудовлетворенность в зависимости от конкретного случая могут положительно и отрицательно влиять на работу.

Явно не упоминается также о влиянии такой составляющей, как “Стиль управления в организации” на качество трудовой жизни. На наш взгляд выбранный стиль управления на предприятии самым прямым образом влияет на качество трудовой жизни работников. Ведь если руководство предъявляет завышенные требования, прилюдно критикует сотрудников, часто наказывает и редко поощряет, не ценит их вклад в совместную деятельность, угрожает, пытается запугать увольнением, лишением премии, не прислушивается к мнению подчиненных, невнимательно к их нуждам и интересам, то формируется нездоровая рабочая атмосфера. Отсутствие взаимного уважения и доверия заставляет людей занимать оборонительную позицию, защищаться друг от друга, сокращается частота контактов, возникают коммуникативные барьеры, конфликты, появляется желание покинуть организацию и, как следствие, происходит снижение качества трудовой жизни. Страх наказания порождает стремление избежать ответственности за совершенные ошибки и переложить вину на других. С другой стороны, стиль управления может быть позитивным, повышающим качество трудовой жизни, если, принимая решение, руководство учтет интересы служащих, объяснит им свой выбор, сделает свои действия понятными и обоснованными, иными словами, станет больше внимания уделять установлению прочной и тесной связи с подчиненными.

Неявно упоминается и о взаимосвязи образования с качеством трудовой жизни. В группе “Результативность труда” присутствует составляющая “Уровень квалификации”, которая, по нашему мнению, является фактором обеспечения качества продукции и производительности труда. Но тогда нужно выделить отдельно еще одно слагаемое – “Непрерывное образование работников”. Действительно, непрерывное образование представляет собой процесс развития личности, направленный на пополнение, совершенствование знаний, умений, навыков в течение всей жизни, не отрываясь от трудового процесса. Непрерывное образование в форме повышения квалификации, переподготовки, самообразования нужно для того, чтобы “закрепиться” в должности в условиях конкуренции, хорошо разбираться в экономических вопросах и принимать самостоятельные решения, повысить свой социальный статус и иметь более высокую зарплату, – в общей сложности повысить качество трудовой жизни.

Еще более явным для нас видится факт упущения или уделения недостаточного внимания факторам сознательного отношения работников к своим обязанностям, соблюдению трудовых правил и норм, составляющих отдельную достаточную важную группу слагаемых качества трудовой жизни – «Дисциплина труда». Такую группу можно было бы добавить седьмой к классификации слагаемых качества трудовой жизни Бобкова - Масловского-Мстиславского - Маликова по порядку, но по значимости эта группа должна стоять на одном из первых мест. Дисциплина труда не такая категория, о которой можно сказать неявно, «мимоходом». Качество трудовой жизни напрямую зависит от дисциплины труда, которая оказывает влияние и на хорошего работника, и на плохого – не оставляет никого равнодушным. Причем влияние оказывается независимо от ранга работника – например, негативные последствия могут иметь место и для директора, если тот пренебрегает дисциплиной труда на предприятии. Дисциплина труда – это та сторона трудовой жизни, которая оказывает влияние на всех – или позитивное, или негативное, или порождает нигилизм, безразличие. Поэтому считаем необходимым рассмотреть ранее не освещенные широко основные механизмы влияния трудовой дисциплины на качество трудовой жизни.

Организация труда, являясь одной из основных характеристик качества трудовой жизни, влияет на изменение характера труда, а, следовательно, способа усилить мотивацию и повысить производительность. Заметим, что дисциплина труда как явление объективное – характеризует социально-экономическую сторону труда, выступает определенной формой связи между людьми в процессе осуществления ими совместной трудовой деятельности. В условиях, когда имеет место разделение и кооперация тру-

да, дисциплина труда является существенным элементом соединения рабочей силы со средствами производства, она призвана способствовать эффективному использованию труда работников на основе обеспечения согласования действий во времени и пространстве, подчинения определенному технологическому и трудовому режиму. Исходя из того, что без дисциплины немыслима никакая организация труда в обществе, во многих публикациях авторы справедливо определяют дисциплину труда как необходимый элемент организации труда или кооперации как формы организации общественного труда, а иногда и вовсе как важнейшую основу организации труда. Поэтому качество трудовой жизни зависит от дисциплины труда – чем выше дисциплина труда, тем труд организованнее, тем меньше неопределенностей, связанных с процессом труда, тем больше у работников ощущение устроенности, и в целом, в понимании работников, выше качество трудовой жизни.

Также хочется отметить, что порой руководство, регулируя факторы дисциплины труда, с позиции организации труда регулирует также и качество трудовой жизни работников. Пример: с целью совершенствования методов дисциплины труда руководство принимает решение оптимизировать распорядки дня и ввести гибкий график работы. В результате, помимо создания оптимальных условий для эффективного трудового процесса, руководство повлияло и на качество трудовой жизни работников, ведь теперь сотрудник получает большую степень свободы в планировании личных дел, следовательно, совокупный коэффициент качества трудовой жизни в его сознании увеличится.

Дисциплина труда предполагает сознательное отношение к труду, добросовестное подчинение работников определенному внутреннему трудовому распорядку, установленному в организации, ответственное отношение к своей работе, обеспечение ее высокого качества, производительное использование рабочего времени. Обеспечение дисциплины труда на производстве – процесс двухсторонний, в котором участвуют как сами работники, так и наниматель.

Если сотрудник «по-хозяйски», творчески подходит к труду, без лишнего контроля и напоминаний выполняет свою работу, не имеет опозданий и прогулов, в высшей степени самодисциплинирован, то к сотрудникам такого типа руководство в итоге становится лояльнее, зная, что этот сотрудник «не подведет», создает различные преференции, идет на уступки, что, в конечном счете, повышает для сотрудников качество трудовой жизни.

В свою очередь наниматель обязан правильно организовать труд работников, обеспечить дисциплину труда, соблюдать законодательство о труде и правила охраны труда, внимательно относиться к нуждам и запросам работников.

Недостаточное поддержание руководством дисциплины труда на предприятии может привести к ухудшению качества трудовой жизни у работников. Например, работник старается дисциплинированно трудиться, а вместе с этим на предприятии повсеместно происходят различные нарушения дисциплины, которые остаются без внимания на уровне руководства. У такого работника со временем увеличивается риск наступления эмоционального «выгорания» – крайнего состояния неудовлетворенности качеством трудовой жизни, связанного со слаборазвитой дисциплиной труда на производстве. Профессиональное «выгорание» проявляется в эмоциональном истощении — чувстве опустошенности, исчерпанности эмоциональных ресурсов, деперсонализации, связанной с возникновением равнодушного, негативного или даже циничного отношения к окружающим, профессиональном редуцировании достижений, которое проявляется в постоянном недовольстве собой, негативном восприятии себя как профессионала, чувстве некомпетентности, безразличия к работе.

С целью предотвращения безразличия следует развивать положительное отношение к труду через усовершенствование методов контроля дисциплины труда на предприятии. Следующая формула контроля дисциплины труда руководством идеальна для оптимального влияния на качество трудовой жизни: «Надзор со стороны руководства должен быть минимальным, но осуществляться всегда, когда в нем возникает необходимость».

Подводя итог, скажем: для улучшения качества трудовой жизни, дальнейшего подъёма эффективности общественного производства очень важно, чтобы работник комфортно себя чувствовал в трудовом процессе, с удовольствием ходил на работу. Тогда он будет подлинно по-хозяйски, творчески относиться к делу, производству, не ограничиваться ролью простого исполнителя. Дисциплина предполагает всеобщее нетерпимое отношение к любым проявлениям безответственности, неорганизованности, формализма, чёткое распределение прав и обязанностей, спрос за порученное дело. Нарушение дисциплины труда приводит к взысканиям вплоть до увольнений, что естественно ухудшает впечатление от работы у всего трудового коллектива.

Качество трудовой жизни у работников тем выше, чем справедливее и понятнее принимаемые руководителями решения. Методы контроля дисциплины труда должны быть такими, чтобы сам работник адекватно воспринимал меры воздействия на него, чтоб он понимал, что с ним поступили по справедливости. Чем выше уровень дисциплины труда на производстве, тем будет меньше стрессовых и конфликтных ситуаций на предприятии и больше ощущение устроенности своей трудовой жизни у работников.

* * *

1. Бобков В.Н. и др. Качество и уровень жизни населения в новой России (1991-2005 гг.), Всероссийский центр уровня жизни, М., 2007, С.165.

2. Организация Объединенных Наций (ООН). 2000. Доклад специального комитета полного состава двадцать четвертой специальной сессии Генеральной ассамблеи (A/S-24/8 Rev. Нью-Йорк; Управление человеческими ресурсами / Под ред. М.Пула, М.Уорнера. - СПб.: Питер, 2002, С. 287.

**СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ
И АННОТИРОВАННОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ**

Авдеев Виталий Владимирович <i>V. Avdeev</i>	Аспирант факультета социологии Санкт-Петербургского государственного университета 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб. д.7-9. Тел.: 911-124-89-76; 905-389-83-16 e-mail: v.j@mail.ru <i>Post-graduate student of the Saint-Petersburg state university</i>
Бикмухаметов Ильгиз Ильдарович <i>I. Bikmuhametov</i>	Аспирант Уфимской государственной академии экономики и сервиса 450073, г. Уфа, Набережная реки Хоры, д. 1 Тел.:(347)236 32 77 (927)089-90-90 e-mail: skm_ufa@mail.ru <i>Post-graduate student of the Ufa state academy of economy and service</i>
Бирюков Вячеслав Алексеевич <i>V. Biryukov</i>	Старший научный сотрудник Лаборатории проблем собственности кафедры политической экономики экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова, к.э.н., доцент 117513, Москва, Ленинский проспект, 123, корп. 1, кв. 513 Тел.: (495) 438-5580. e-mail: birva@migmail.ru <i>The senior research assistant candidate of economics, associate professor of Lomonosov Moscow State University</i>
Бояринцев Борис Иванович <i>B. Bojarintsev</i>	Профессор экономического факультета МГУ им/М.В. Ломоносова, д.э.н. 111539 ул. Вишняковская, д.15,кор. 1 Тел.:8906-797-10-37 e-mail: boyarintsev.boris@yandex.ru <i>Professor of Lomonosov Moscow State University, doctor of Economics</i>
Гончаров Павел Петрович <i>P. Goncharov</i>	Бакалавр менеджмента. Магистрант экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова. Москва, ул. 2-я Брестская, д.19/18, стр.5, кв.2. Тел.: 8-495-250-80-52; 8-916-524-85-15. e-mail: p.goncharov@list.ru <i>The bachelor of management. the undergraduate of economic faculty of Lomonosov Moscow State University</i>
Губанов Сергей Семенович <i>S. Gubanov</i>	Заместитель главного редактора журнала «Экономист», д.э.н., профессор 119121, Москва, Смоленский бульвар, дом 3/5. Тел.: (495) 612-18-72 e-mail: eco_scrutiny@mail333.com <i>Deputy editor of The Economist journal, Doctor of Economics, professor</i>
Гуртов Валерий Константинович <i>V. Gurtov</i>	Профессор кафедры экономики и государственного регулирования рыночного хозяйства Российской академии государственной службы, д.э.н., профессор, действительный член РАЕН 119606, Москва, пр.Вернадского, 84 Тел.: 436 96 38, 763 37 83 e-mail: konovalova@ur.rags.ru . <i>Professor of economics and government regulation of market-economy chair of Russian Academy of Government Servants Doctor of Economics. Member of the Russian Academy of Natural Sciences</i>
Денисов Николай Александрович <i>N.Denisov</i>	Заместитель руководителя Научного центра проблем социального развития Всероссийского центра уровня жизни, к.э.н. 105043, Москва, 4-ая Парковая ул.,29 Тел.: 8 915-225-18-85 e-mail: info@vcug.ru <i>The senior research assistant of JSC «VCUG», Candidate of economics</i>
Дзарасов Солтан Сафарбиевич <i>S. Dzarasov</i>	Заведующий кафедрой экономической теории и предпринимательства Институт экономики РАН, д.э.н. профессор Москва, 121099, Новый Арбат, 30\9, кв.44. Тел.(495) 954-51-37, 605-17-67, 8-965-158-46-81 e-mail: dzarasov@t-net.ru <i>Head of economic theory and entrepreneurship chair, Doctor of Economics, professor</i>

**СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ
И АННОТИРОВАННОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ**

<p>Казаков Владимир Николаевич <i>V. Kazakov</i></p>	<p>Профессор кафедры экономики социальной сферы экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова, д.э.н. 113556 Москва, Варшавское шоссе, 70, кор. 2, кв. 165. Тел.: 8-499-794-71-83 , 8-915-406-96-26 e-mail: viqma@migmail.ru <i>The professor of economy of social sphere chair of economic faculty of Lomonosov Moscow State University, Doctor of Economics.</i></p>
<p>Качалов Николай Александрович <i>N. Kachalov</i></p>	<p>Заместитель генерального директора ФГУ "Всероссийский НИИ охраны и экономики труда" Минздравсоцразвития России 105043, Россия, г. Москва, 4-ая Парковая ул. 29 Тел.: (499) 164 93 64 e-mail: vcot-kachalov@mail.ru <i>The deputy director of "All-Russian Scientific Research Institute of Economy and Labour "of Health service and social development Ministry of Russia</i></p>
<p>Кульков Виктор Михайлович <i>V. Kul'kov</i></p>	<p>Профессор экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова, д.э.н. 117 630 Москва, ул. Академика Челомея, 8, кор.2, кв. 550. Тел.: (495) 936 67 28, 8-916-595-19-77 e-mail: viqma@migmail.ru <i>The professor of economic faculty of Lomonosov Moscow State University, Doctor of Economics</i></p>
<p>Меркулов Антон Борисович <i>A. Merkulov</i></p>	<p>Аспирант Национального института бизнеса (при МосГУ) 140405 Московская обл. г. Коломна, ул. Весенняя, д.22, кв. 29. Тел.: 8 964 528 5263, e-mail: anton.merkulov@cbossgroup.com, 8 985 107 27 26; a.b.merkulov@mail.ru <i>Post-graduate student of the National Business Institute (at Moscow University for the Humanities)</i></p>
<p>Ноздрина Надежда Николаевна <i>N. Nozdrina</i></p>	<p>Старший научный сотрудник Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, к.э.н. 117218 г.Москва, Нахимовский проспект, дом 32 Тел.: +7 499 129-08-01 e-mail: info@isesp-ras.ru <i>The senior research assistant of Institute of Economic Forecasting Russian Academy of Sciences, Candidate of economics</i></p>
<p>Розе Михаил Григорьевич <i>M. Roze</i></p>	<p>Советник налоговой службы 1 ранга, к.э.н., ветеран академии труда и социальных отношений г. Москва 119454 ул. Коштыянца, д.33, кв.80 Тел.: (499) 133-62-13 e-mail: 34dv@yandex.ru <i>The adviser of tax service of 1 rank, candidate of economics</i></p>
<p>Шнейдерман Инна Михайловна <i>I. Shnejderman</i></p>	<p>Ведущий научный сотрудник Института социально-экономических проблем народонаселения РАН, к.э.н. СМ КАРТОТЕКУ Москва, Нахимовский просп., 32 Тел.: 7 499 129-08-01 <i>The leading research assistant of Institute of social and economic problems of the population of Russian Academy of Science, candidate of economics</i></p>
<p>Черковец Виктор Никитич <i>V. Cherkovets</i></p>	<p>Главный научный сотрудник экономического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова, д.э.н., профессор, Заслуженный деятель науки РФ 119992 Москва, Ленгоры, МГУ, Главное здание, корпус Л, кв. 21. Тел.: (495) 939-05-83. e-mail: cherkovets@econ.msu.ru <i>The main research assistant of economic faculty of the Moscow State University of Lomonosov Moscow State University</i></p>

10/2010 (152)		
«LIVING STANDARD OF THE POPULATION IN THE REGIONS OF RUSSIA» Theoretical and practical journal		
HOUSING QUESTION IN RUSSIA		
About a course of realization of the priority national project «Accessible and comfortable habitation – to citizens of Russia»		3
Denisov N.A.	THE MODERN HOUSING POLICY OF RUSSIA AND WAYS OF ITS PERFECTION	5
<p>The specificity of a housing policy spent now is considered in article. Problems of maintenance with habitation of the population Russia arising during its realization are allocated. Offers on updating of methods of improvement of living conditions of the Russian families are brought for discussion.</p> <p>Keywords: the housing policy, methods of improvement of living conditions of the population.</p>		
V. Cherkovets	TO THE HOUSING QUESTION IN MODERN RUSSIA	9
<p>Article represents the expanded report in a scientific seminar of problem group «Reproduction and national economic growth» the political economy chairs, spent together with chair of economy of social sphere of economic faculty of the Moscow Lomonosov State University and the All-Russia center of a standard of living in March, 2010 the requirement for habitation as one of fundamental problems of mankind, and degree of security by habitation as the major component of level and quality of life of the population of any country is considered. The reasons of an aggravation and specificity of the maintenance of a housing question because of initial accumulation of the capital and industrial revolution are shown, polemic in the socialist literature 19 century Are analyzed housing problems of the Soviet and Post-Soviet periods of Russia. The social characteristic of privatization of habitation and motives of protest performances of citizens in a number of regions in the beginning of 2010 is given</p> <p>Keywords: a housing question; housing construction; housing-kommunal services; housing and communal services; the private, state and municipal property; habitation privatization; market relations; justice; the social state and the socially-focused economy.</p>		
V. Kul`kov	THEORETICAL AND STRUCTURAL ASPECTS OF HOUSING PROBLEM	21
<p>The housing problem is considered through a prism of the economic theory in unity of all its structural parts: political economies, micro- and macroeconomics, institutional economy and the national economy theory. The special attention is involved in social and investment foreshortenings of the specified problem. The pricing mechanism in the Russian housing market, level costs is analyzed at real estate acquisition. The questions, concerning roles of the state in housing sphere of economy and maintenance of national safety reveal.</p> <p>Keywords: housing problem, the economic theory, structural levels of economy, socially-vosproizvodstvennyj the approach, investments, pricing, costs, dearness of habitation, a state role, a balance method, national safety.</p>		
V. Kazakov	REFORMING OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES PROBLEMS AND DIRECTIONS IN RUSSIA	28
<p>The intermediate results of reforming housing- communal economy in Russia are considered in article, problems of a material condition, a financial position and functioning of mechanisms of management by housing sphere are revealed, effective foreign models of maintenance of the population by habitation and possibilities of their application in the Russian conditions are opened.</p> <p>Keywords: housing and communal services (housing and communal services), crisis processes in housing and communal services, a material condition of branch, management of apartment houses, availability of habitation, reforming of housing-and-municipal sector to Russia, a state role, foreign models of functioning of housing sphere and the housing problem decision.</p>		

**СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ
И АННОТИРОВАННОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ**

V. Gurtov	LOW HABITATION AS EFFECTIVE COMPONENT OF SOCIAL AND ECONOMIC STRATEGY IN THE COURSE OF AN EXIT OF THE COUNTRY FROM CRISIS	35
<p>Building is considered as an economy motive power as a whole, features of realization of the project of mass building, as way of improvement of the Russian economy and exit from the crisis period are considered. Low building is considered as a way of the general improvement of quality of life of the population as a whole and especially agricultural population, and just as the most perspective direction of the decision of housing problem in Russia.</p> <p>Keywords: building economic benefits, real estate, low building, housing.</p>		
B. Bojarintsev I. Bikmuhametov	DEVELOPMENT OF THE SOCIAL INFRASTRUCTURE MANAGEMENT OF CITIES OF RUSSIA IN SYSTEM OF NATIONAL DESIGNING	54
<p>Realization of the national project "Dwelling" is closely connected with the decision of problems of a social infrastructure of cities. Management of realization of priority national projects in regions and cities forms the actual problem having various aspects, including the coordination of the purposes, criteria and processes of functioning and development of a social infrastructure; searches of methods of its rational resource maintenance, optimization of communications with environment; working out of the concept of life cycles of its elements, perfection of its innovative-investment activity. In article basic elements of model of system management are defined by development of a social infrastructure of cities of Russia.</p> <p>Keywords: city social infrastructure , structurization and decomposition method for difficult city problems, limitation of possibilities of market mechanism, the national project in housing sphere.</p>		
V. Biryukov	EXPERIENCE of HOUSING PROBLEM SOLVING IN DEVELOPED COUNTRIES	58
<p>The article shows the state and dynamics of the housing sector in the developed world, are statistically compared with Russia on a number of important socio-economic parameters that characterize the development of this sector, notes the need to apply the lessons of international experience in the housing problem solving in Russia.</p> <p>Keywords: housing as durable goods, quality, differentiation and affordability of housing, property owners and tenants of housing, mobile housing, housing costs, maintenance costs of housing, labor productivity.</p>		
N. Nozdrina I. Shnejderman	INFLUENCE OF CRISIS ON POPULATION LIVING CONDITIONS	69
<p>Housing conditions of the population Russia which has developed the day before and as a result financial and economic crisis are considered and the basic problems of housing sphere are analyzed: backlog in security and a habitation accomplishment, increase of volumes of the shabby and emergency habitation, insufficient rates of building, low availability of habitation in the market for the population, inaccessibility and inadequacy of mechanisms of mortgage lending. Measures on development and reforming of housing sphere are offered, basic of which are: increase of a role of the state in sphere of building and the habitation distribution, the accelerated development of rent sector of the habitation given on principles of noncommercial hiring, working out of national model of social and accessible habitation, introduction of system of savings of the population on type building-savings banks, revival of practice of housing cooperatives .</p> <p>Keywords: population housing conditions, habitation building, level of availability of habitation for the population, revision of a role of the state in housing sphere, development of rent sector of habitation, social and accessible habitation, low building.</p>		

**СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ
И АННОТИРОВАННОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ**

M. Roze	ABOUT SOME SOCIAL ASPECTS OF REFORMING OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES	75
<p>According to the Concept of the social state the state social standards in the field of maintenance of the population with habitation and utilities should consider:</p> <ul style="list-style-type: none"> • specifications of maintenance with a vein and (or) a total area counting on one person; • an order of the account of the citizens needing reception of habitation and (or) improvement of living conditions; • an order of granting of habitation to citizens with different level monetary to-courses; • the list and specifications of granting to the population of principal views of utilities (as a part of a consumer's basket); • as much as possible admissible (limiting) share of expenses of citizens on payment of habitation and utilities in the cumulative income of a family; • an order of granting to groups of the population with low incomes of grants for payment of habitation and utilities; • categories of citizens to which the habitation and utilities are given free of charge, with partial payment or on other concessionary terms. <p>Keywords: the National project «Accessible and comfortable habitation – to citizens of Russia», transfer of departmental available housing to municipalities, habitation privatization.</p>		
S. Dzarasov	HOUSING AND COMMUNAL SERVICES REFORM IN A CONTEXT OF LAST EXPERIENCE (THE SOVIET SYSTEM OF THE CENTRALIZED PUBLIC ECONOMY)	80
<p>The Soviet way of the decision of housing problem was the most effective. In Soviet period About system now it is accepted to abuse, and it seems to me that for maintenance with great bulk habitation nasele-nija, I underline, not for the rich. The industrialization connected with enormous migration on-settlement from village in cities. It was impossible to provide this huge inflow of agricultural population to a city with habitation if these people paid a habitation overall cost. And not only with habitation. The same was and with formation which too was besplat th. Otherwise children few well-founded parents couldn't receive about-razovanie. And the Soviet state took these functions on itself.</p> <p>Keywords: last experience, reform of housing and communal services.</p>		
S. Gubanov	HOUSING QUESTION IN RUSSIA AS A PROBLEM OF SOCIAL REPRODUCTION	83
<p>Security of the population habitation, it is equal as size of expenses on housing-and-municipal services, the classical approach demands to consider is system, within the limits of that concrete historical system of public reproduction what operates in the country. The basic question consists in that, the reproduction system is how much progressive operating nowadays, whether she allows to regulate volume and structure of cumulative purchasing capacity in advantage neoindustrial development of Russia, whether corresponds to problems of neoindustrial modernization of a society.</p> <p>Keywords: Housing, purchasing capacity, reform, last experience.</p>		
P. Goncharov	THE SOCIAL CREDITS AND ECONOMIC MODERNIZATION	87
<p>The Russian Ministry of Health and Social Development initiates the draft of the New Law about presentation the loans for population under lien in the banks of the pension savings. There is an active discussion around this idea. However Ministry proposals concern only medical treatment paying and mortgage as the items for this kind of the cheap loans. From the foreign experience we know that the potential is much greater. In the article “The Social Credits and Economic Modernization” the author describes wide possibilities of the social credit for the solution of the above-mentioned problem.</p> <p>Keywords: crediting on the security of pension accumulation, mortgage lending, social crediting, hypothec.</p>		

**СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ
И АННОТИРОВАННОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ**

N. Kachalov	ECONOMIC ASPECTS OF MANAGEMENT OF PROFESSIONAL RISKS IN THE COURSE OF LABOR ACTIVITY OF WORKERS	93
<p>Questions of the organization of work on a labor safety on essentially new beginnings are considered. The problem приоритетности compensatory measures on compensation of harm by the victim on manufacture to the detriment of preventive measures is designated, importance of necessity of activation of scientific researches on the given problem, proving to be true with results of expert estimations of additional expenses of the state is underlined.</p> <p>Keywords: a state policy in the field of a labor safety, reforming control systems of a labor safety.</p>		
V. Avdeev	THE LIFE CYCLE THEORY IN CONSUMPTION AND ITS APPLICATION IN THE ANALYSIS OF DYNAMICS OF A STANDARD OF LIVING	97
<p>The theory of life cycle developed by F.Modigliani with co-authors, asserts, that income level fluctuates throughout human life and savings allow consumers to redistribute the income since the periods when its level is high, for the periods when it is low. Having considered pension strategy of the population at able-bodied age and practice of pensioners concerning additional sources of the income, it is possible to draw a conclusion that Russians do not level the consumption by means of savings throughout life cycle. It is necessary to give to the majority of Russians confidence of tomorrow and level of incomes on an extent not only month, but also several years, for formation of own strategy of consumption and savings of means throughout a life.</p> <p>Keywords: consumption, the savings, life cycle, the income, a standard of living, pension.</p>		
A. Merkulov	INFLUENCE OF DISCIPLINE OF WORK ON QUALITY OF LABOR LIFE	104
<p>The article considers some sections of elements applicable to the work life quality under the market economy. When analyzing the elements the author suggests extending the concept with a new section, namely with the labour discipline one (including "the style of management in a company"). A thorough analysis is given to correlation between the labour discipline and the quality of work life. The author underlines that such correlation takes place because the discipline is an essential element in merging the work force with the production means as well as in the efficient usage of workers' labour on the basis of the coordinated actions. The higher the labour discipline is the more complete is the workers' feeling of well-being and the creative approach to work, with the latter leading to the self-discipline.</p> <p>Keywords: quality of working life, labour discipline, quality of work life, market economy, job satisfaction.</p>		