

**ЭТАПЫ ТРАНСФОРМАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ
ПОЛИТИКИ В ОБЛАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН ЖИЛЬЕМ**

Еременко Марина Михайловна

заведующая отделом Государственного предприятия

«Институт жилища – НИПТИС им. Атаева С.С.»;

кандидат экономических наук, доцент

(г. Минск, Беларусь)

myaromenka@tut.by

Аннотация. В статье впервые выделены этапы трансформации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем. Применение тех или

иных инструментов определяются этапом ее развития, а также принятым в стране подходом: патернализмом либо либерализмом. Результаты исследования могут быть использованы представителями республиканских органов государственного управления при принятии управленческих решений в области государственной жилищной политики, другими заинтересованными лицами и организациями.

Государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем зародилась в мировом сообществе в конце XIX – начале XX в., и с тех пор, прежде чем трансформироваться до современного состояния, претерпела ряд кризисов. Для того чтобы предусматривать последствия реализации управленческих решений в сфере государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем, необходимо выявить, как проходило ее становление.

Под трансформацией государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем следует понимать ее преобразование, изменение вида, формы, существенных свойств, целевой направленности с течением времени.

Подходы к формированию и осуществлению государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем, ее приоритеты и императивы последние несколько десятилетий неоднократно менялись. Анализ мирового опыта позволит проследить изменяющийся вектор государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем в Республике Беларусь в контексте основных международных тенденций в этой сфере.

Основные характеристики ***этапа зарождения государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем*** сходны во всех странах мира. Развитие урбанизации и индустриализации вследствие промышленной революции привело к миграции жителей сельской местности в города, что вызвало нехватку и перенаселенность жилищного фонда, который отличался плохими санитарно-гигиеническими условиями, не отвечал противопожарным требованиям.

Целью государства на тот период являлось увеличение обеспеченности населения жильем, снижение социальной напряженности, предупреждение эпидемий и пожаров в городах.

Инструментами государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем того периода являлось расширение муниципального строительства, снос трущоб, устройство в домах водопровода и канализации, систем отопления и освещения [4].

Данный этап продолжался до разделения мировой экономики на капиталистический (во главе с США) и социалистический (во главе с СССР) лагеря в 1945 – 1953 гг., после чего в истории развития жилищной политики сформировались два диаметрально противоположных подхода, основанные на:

1) административном государственном регулировании (патернализме или раздаче);

2) рыночной системе (либерализме) *подход* [1, с. 9; 2].

Трансформацию государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем в социалистических странах до момента их перехода к рыночным отношениям рассмотрим на примере СССР, где государство играло преобладающую роль в области обеспечения граждан жильем [3; 5]. В первые годы становления страны наблюдался значительный недостаток жилой площади. Поэтому государство вынуждено было применить такие меры, как уплотнение имеющегося жилья и огосударствление жилого фонда.

Формирование жилого фонда шло активно до Великой отечественной войны, после чего значительная его часть была разрушена, что вновь потребовало усилий на его восстановление в послевоенный период.

После 1950 года развивалось массовое строительство для достижения цели обеспечения каждой семьи отдельной квартирой. А в 1970–80-х гг. начала зарождаться частная собственность на жилье в городах. Это привело к появлению противоречия в жилищной политике в области обеспечения граждан жильем: часть населения, которая имела финансовые возможности и не хотела долго ожидать, улучшала жилищные условия за счет собственных средств, а часть населения искала пути решения жилищных проблем за счет государственного жилья.

Распад социалистического лагеря во второй половине 80-х гг. прошлого столетия привел к постепенной либерализации государственной жилищной политики бывших социалистических стран в области обеспечения граждан жильем.

В отличие от стран социалистического лагеря, где государственное участие в решении жилищных проблем граждан являлось определяющим, роль государства в капиталистических странах состояла и состоит в разработке, реализации и контроле исполнения жилищного законода-

тельства, стимулировании жилищного строительства и предоставлении социальной поддержки определенным категориям лиц.

В общей массе граждане экономически развитых стран решают свои жилищные проблемы самостоятельно, поскольку имеют высокий уровень доходов. Однако ввиду высокой стоимости жилья, для таких граждан государством активно развиваются разнообразные механизмы финансирования решения жилищных проблем: ипотека, система жилищных строительных сбережений и пр.

При этом во всех странах законодательно закреплено существование социального жилья, предназначенного для предоставления на льготных условиях отдельным категориям граждан, которые в официальном порядке признаются неспособными решить свою жилищную проблему самостоятельно (семьи с низкими доходами, многодетные семьи, одинокие матери, престарелые и инвалиды).

В Бельгии, Германии, Греции, Италии, Испании и Португалии действуют системы снижения налогов, взимаемых при приобретении жилья семьями с низкими доходами. В Германии это снижение зависит от уровня доходов семьи, в Бельгии – от числа детей (для семей с 3-4 детьми сумма налога снижается на 34 тыс. бельгийских фр., для семей с 5-6 детьми – на 38 тыс. и т. д.). Во многих странах семьи и лица с низкими доходами получают государственную поддержку в виде дотаций на оплату нанимаемого жилья [4].

Очевидно, что *патернализм* характерен для *командных или плановых экономик* Восточной Европы, Советского Союза, Китая, Кубы и Северной Кореи, существовавших в этих странах до конца 80-х гг. (за исключением Кубы и Северной Кореи, где командная система существует до сих пор), а *либерализм* – в *остальных странах рыночной экономики*.

У рыночной системы существует несколько важных преимуществ перед государственным обеспечением, однако применительно к жилью по ряду причин нерегулируемый рынок, скорее всего, не приведет к эффективному и справедливому распределению ресурсов. Поэтому государственное регулирование жилищной сферы в рыночных условиях осуществляется по принципу неоклассической экономической школы «Конкуренция – везде, где возможно, регулирование – везде, где необходимо!». Кроме того, можно отметить, что по мере развития и упрочнения социальных связей, изменения человека в окружающем мире управленческая роль государства постоянно возрастает.

После перехода большинства бывших социалистических стран к рыночным отношениям, государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем получила также рыночную направленность.

В настоящее время в большинстве стран мира не наблюдается уже такой острой нехватки жилья, как в момент массового переселения населения из сельской местности в города вследствие промышленной революции, либо после войн, вызывающих разрушение жилищного фонда. Обеспеченность граждан жильем неуклонно растет, при этом на ее рост влияет не только увеличение жилищного фонда, но и сокращение численности населения в большинстве развитых стран. Постепенно количественная потребность населения в жилье сменяется качественной: население все больше требований предъявляет качественным характеристикам жилья, уровню его комфорта. Таким образом, к началу нового тысячелетия в большинстве стран с рыночной экономикой жилищная политика трансформировалась в либеральную, для которой характерна конкуренция между строительными компаниями, разнообразие типов жилья, наличие разнообразных вариантов решения жилищной проблемы с привлечением разных источников и организационных форм финансирования. Государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем направлена на привлечение внебюджетных источников финансирования решения жилищных проблем граждан. Роль государства в странах с рыночной экономикой сводится, в основном, к разработке, реализации и контроле исполнения жилищного законодательства, стимулированию жилищного строительства и предоставлении социальной поддержки определенным категориям лиц (малообеспеченным гражданам, родителям-одиночкам, молодым семьям, холостякам, пожилым и инвалидам).

Список литературы

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
2. Бессонова, О. Рынок и раздаток в российской матрице: от конфронтации к интеграции / О. Бессонова. – М. : Политическая энциклопедия, 2015. – 151 с.
3. Глазунов, С. Н. Жилищный вопрос в России / С. Н. Глазунов, В. С. Самошин. – 3-е изд., стер. – М.: Омега-Л, 2010. – 106 с.
4. Хуртина, М. Г. Западное направление жилищной политики. – М.: Дело, 2008. – 317 с.
5. Косарева, Н. Б. Государственная жилищная политика в России в 1991–2008 годах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ru-90.ru/node/1172>. – Дата доступа: 26.04.2023.