

© 1991 г.

**Н.И. ГАЙДУКОВА**

## **ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА: ПОИСК ВЫХОДА**

*Гайдукова Нора Исааковна - кандидат экономических наук, старший научный сотрудник Ленинградского зонального НИИ типового и экспериментального проектирования жилых и общественных зданий Госкомархитектуры (ЛенЗНИИЭП). В нашем журнале опубликовала статью \* Социальные проблемы освоения Севера нетрадиционными методами (1981, № 2).*

Мы стали свидетелями и участниками коренных преобразований во всех областях политической, экономической и культурной жизни страны, среди которых важное место занимает жилищная проблема. Практически нет человека, которого бы она не волновала: если сам обеспечен жильем, нужно думать о детях, пожилых родственниках, которые не могут жить одни. В общем, если вы решили жилищный вопрос, то ненадолго, а если не решили, то хлопоты предстоят немалые. Причина не только и не столько в нехватке строительных мощностей, сколько в нерациональной жилищной политике.

Рассмотрим типичные ситуации, в которых может оказаться каждый.

*Ситуация 1.* У вас хорошая квартира, но дети вырастут и потребуют отделения, поэтому вы изо всех сил стараетесь прописать кого-либо из членов семьи «на стороне», стремитесь иметь хотя бы дополнительную комнату как будущую точку опоры. Пусть эта комната в коммунальной квартире или квартире ваших родителей пустует, но придет день...

*Ситуация 2.* У вас маленькая квартира или вы живете в коммуналке. Вам известно, что стоять «в очереди» придется долго. Может быть, разменять коммунальную квартиру или вступить в кооператив? Но вы уже столько лет ждете, да и с соседями не договориться - все хотят больше, чем имеют. И, вообще, почему другие получают жилье бесплатно, а вы должны на свою мизерную зарплату покупать?..

*Ситуация 3.* и жилья, и денег, и родственников нет. Только комната в общежитии. Но вы будете бороться. И вот родился один ребенок, второй, третий, а комната 12 м<sup>2</sup>. А очередь идет так медленно — ведь сначала должны обеспечить ветеранов и блокадников. И еще нужно прожить в городе более 10 лет...

в результате все мы недовольны, и почему-то — друг другом. Дети не довольны родителями — почему не хотят разменивать квартиру, родители детьми — поженились, а не уходят. В коммунальной квартире мешают соседи — уехали бы куда-нибудь. А\* Ленинграде 80X коммуналки — на двух-трех съемщиков, поэтому один или два из них могли бы занять всю квартиру.

Общежития — разговор особый. Испытательный срок — 10 лет — делает их обитателей сначала бесправными, а затем агрессивными.

в чем же причина этого всеобщего неблагополучия (я не говорю о 5—10% прослойке общества, для которой реальный социализм построен и жилищной проблемы не существует).

Итак, одним жилищной площади хватает, но они ее «держат про запас». Другим не хватает, но свободную комнату даже в своей коммунальной квартире занять нельзя. Для тех, кто в общежитиях, дома по-настоящему не существует: «Мой адрес — не дом и не улица».

Сегодня на первый план выдвигается количество квадратных метров, по которым план даже перевыполняется. Однако до сих пор совершенно не учитывается структура семей. Во времена «оттепели» вводилась 121 квартира в год на 10 тыс. жителей [11], в 1989 г. — только 75 квартир [12]. В Ленинграде в 1981—1985 гг. было введено 50 квартир на 10 тыс. жителей, в 1986—1989 гг. — 70 квартир, а очередь за это время выросла на 100 тыс. человек [10, с. 4]. Да и эти квартиры ожидающие не получили: 2/3 их ушло на погашение расселения в связи с капитальным ремонтом, а также по каналам спецраспределения.

В концепции государственной жилищной политики СССР до 2000 г. вопрос об истинной причине всех бед не поднимался. Между прочим, не так уж много и не хватает. В стране 83,6 млн. квартир и частных домов, а семей всего 90,3 млн. [1, с. 1]. Одновременно предлагается семьям, имеющим менее 9 м<sup>2</sup> на человека или проживающим в коммунальной квартире и не претендующим на жилье сверх установленной нормы, Получить квартиру или дом в пределах этой нормы бесплатно. Возникает ряд вопросов.

Что представляет собой жилье, которое входит в упомянутые 83,6 млн. квартир? Известно, что в старых городах, например, в Ленинграде, около трети жилищ имеют значительный моральный и физический износ, не благоустроены. Что касается нормы 9 м<sup>2</sup> на человека: бесплатно получить комнату не удастся, поскольку комнат таких размеров современными строительными нормами и правилами не предусмотрено [2, с. 23]. Это может быть одна комната на двоих и даже на троих. Полноценное жилище будет получено лишь при условии доплаты. А кто и сколько будет платить, неясно.

Постараемся вникнуть в определяющее жилищную программу понятие «семья»: "квартиропретендующая группа лиц, связанных родственными или семейными отношениями, Либо отдельный индивид, имеющие самостоятельный доход, в том числе в виде социального обеспечения" [1, с. 3].

Однако в действительности семей гораздо больше, и они разного состава. Так, большинство сложных семей предпочитают разменяться и жить рядом, но не вместе. Не случайно на вопрос «Сколько будет к 2000 г. семей?» один из ведущих демографов страны

Л.Е. Дарский ответил: столько, сколько квартир<sup>1</sup>. Сейчас их удерживает вместе или в весьма неожиданных сочетаниях (бабушка и взрослый внук, пожилые родители и дочь, у которой в другом месте давно своя семья, и др.) общая прописка.

Это из-за прописки совершаются фиктивные браки и разводы, из-за нее появляются дети у неимущих родителей, прописка диктует внутрисемейные связи и перестановки, привязывает нас к городу, району. ЖЭКу, улице, дому, продуктовому магазину (а скоро, может, и к промтоварному). Итак, прописка дает право на работу, женитьбу, участие в общественной жизни.

Но прописка не сама по себе появилась. Она — порождение отношений собственности, господствующих до настоящего времени. Любая частная собственность, в том числе и на жилье, может быть оспорена государством. Это затрудняет реализацию другого положения новой концепции жилищной политики: «Создание всем желающим условий и возможностей для приобретения жилища, строительства его собственными силами» [1, с. 3]. Как покупать, если завтра могут снова национализировать, а передать непрописанным родственникам невозможно. И потом, на что покупать, если установлено: 86,5% населения могут быть отнесены к категории «бедных» [3]. А те, у кого материальные возможности позволяют, свои жилищные проблемы уже решили. В документе указано; «обеспечить предприятиям и организациям возможности для строительства на заработанные средства жилья, часть которого распределяется по социально установленной норме, а основная часть предназначена для приобретения работниками в личную собственность на условиях кредита, включая предоставление безвременных ссуд, льготное погашение кредитов и другие формы поощрения предприятиями своих работников» [1, с. 3].

Казалось бы, человек хорошо работает, и предприятие помогает, а на деле снова подстерегает опасность рабства — теперь уже производственного. Мало того, что нас держит на месте прописка, так еще и работу не поменяешь — предприятие заплатило за твою квартиру. Пока не выплатишь ссуду — не уйдешь. А из чего выплачивать, если даже в условиях хозрасчета работник получает всего ЗОЯ! заработанных средств (в капстранах — до 70X), а на многих предприятиях хозрасчета нет и не предвидится. Не лучше ли нам получить свои средства на руки для самостоятельных действий, чем постоянно зависеть от администрации [4]. Но это не единственный выход. В качестве примера приведем шведский опыт льготного кредита и разнообразных субсидий {51. Так в 1982 г. из общей суммы предоставленных кредитов 17% приходилось на центральное правительство, 83% — на финансовые институты. Причем 21% — на банки и 3% — на страховые компании. Обеспеченность жилищем в стране очень высока: 57% населения проживают в одно-двухэтажных домах, из которых 95X принадлежат тем, кто в них живет. 93% всех жилищ (домов и квартир) полностью соответствуют современным стандартам благоустройства: имеют водопровод, канализацию, туалет, центральное отопление, ванную или душ. В 1980 г. в одном шведском жилище проживало 2,3 человека, в СССР в 1989 г. — 3,4 человека [5].

Кроме того, шведский социализм не нуждается в «прописке». В нашей стране отмена прописки кажется большинству чиновников (и части населения) стихийным бедствием, после которого наступит полный хаос.

Однако попробуем представить себе, что произойдет в случае отмены прописки.

Во-первых, эта мера не будет стихийной. Общественное самоуправление в лице исполкомов Советов народных депутатов должно регулировать этот процесс. Прежде всего нужно сохранить статус горожанина, так как экономический механизм соответствия количества и качества рабочих мест структуре населения начнет действовать не сразу [6].

Во-вторых, остается экономический рычаг управления значительно более гибкий и удобный, чем прописка — цены на наем жилой площади, которые могут регулироваться

---

<sup>1</sup> Ответ получен в ходе экспертного опроса, проведенного ЛенЗНИИЭПом в 1990 г. под руководством автора.

государством. А государство обязано поддержать социально незащищенные категории населения. Кроме того, необходимо привести в соответствие качество жилища и его оплату.

Если отменить прописку и принять закон о собственности на жилище, события могут разворачиваться одним из следующих способов.

*Позитивная модель.* 1. Состав городского населения практически не изменится, лишь постепенно будут выравниваться истинные показатели потребностей производства и возможностей населения. При естественном развитии численность городского населения регулируется числом рабочих мест [6, с. 160].

2. Обеспеченность жилой площадью населения значительно возрастет, так как исчезнет страх перед дефицитом жилья — нет смысла держать пустые комнаты в коммунальных квартирах, если их наем дорог, а жилья хватает.

3. Коррупцированные группы начнут открыто приобретать жилище в собственность и сдавать его. Однако за этим процессом можно установить наблюдение.

4. Контроль за ценами на государственное жилище позволит дифференцированно подходить к его оплате с целью гарантировать низкий уровень для следующих категорий населения:

—коренных жителей, фактически уже выплативших стоимость своих квартир:

—социально незащищенных групп населения (учащиеся дневных учебных заведений; молодые семьи с детьми; неполные семьи с детьми и престарелыми; инвалиды всех возрастов; многодетные семьи при условии нормального социального положения родителей; неработающие пенсионеры; безработные).

*Негативная модель.* 1. В высокоразвитые города хлынут потоки населения из малообеспеченных и отсталых районов страны, прежде всего из Средней Азии (однако вряд ли они в массовом порядке найдут там работу и адаптируются к чуждой среде).

2. Лучшие квартиры займут наиболее обеспеченные, а большинство будет по-прежнему не удовлетворено (сейчас происходит то же самое, но тайно на основе фактически существующего механизма распределения).

3. Возникнут проблемы с трудоустройством, так как начнется открытая конкурентная борьба за рабочие места в более развитых поселениях (благодаря чему повысится общий уровень квалификации и качество трудовых ресурсов). Возрастет число безработных и не работающих (они есть и сейчас).

4. Резко вырастут цены на жилище в частных домах и квартирах (фактически они растут ежедневно и ежечасно в государственных квартирах, сдаваемых под наем, но неофициально).

Таким образом, негативная модель проживания без прописки ничуть не противоречит позитивной, а лишь дополняет ее. Реальная жизнь предоставит нам новые факты, которые сейчас предусмотреть невозможно. Однако освобождение из-под гнета прописки неизбежно, и чем активнее противостоит этому бюрократическая система, тем скорее созреют условия для его осуществления.

Рассмотрим выходы из «жилищного тупика», возможные при нынешнем положении дел.

1. Подход к населению как к равноправному сообществу семей, без идентификации «с номером очереди на квартиру». Это, по существу, предлагается в концепции, разработанной Госкомархитектуры [1].

2. Учет социальных потребностей населения, а не только нормативного статуса семьи по количеству ее членов. 20 лет назад в исследованиях ленинградцев было установлено, что потребность в количестве комнат для лиц с наиболее низким и наиболее высоким уровнем образования отличается. Однако место для профессиональной работы или любительских занятий требуется 2/3 населения [6, С.164].

3. Подход ко всему жилому фонду как к единой ткани расселения, которая нуждается в постоянном преобразовании и совершенствовании.

В нашей истории уже были периоды более удачного решения этого вопроса, Так. в 1928 г. существовала дифференцированная оплата жилища по социальным группам и категориям домовладения [7, с. 127].

При оценке жилищных условий и оплате учитывалось социальное положение человека

и его семьи. Говоря современным языком, был налажен социальный мониторинг за состоянием обеспеченности жильем, который и теперь может быть принят за образец. Это же относится к плате за излишки. Весьма существенно отличалась оплата 1 м<sup>2</sup> в зависимости от заработка главы семьи — при заработке до 20 руб. она составляла 12,9 коп./м<sup>2</sup>, 100 руб. — 29,2 коп./м<sup>2</sup>, 305 руб. и выше — 85,6 коп./м<sup>2</sup>. т.е. увеличение заработка в 15 раз влекло за собой рост в оплате в 7 раз [7, с. 130].

Различные категории домопользования и домовладения прямо увязывались с различиями в оплате. Временные наниматели больше тратили на управление и обслуживание жилищ, а также их содержание. Владельцы несли высокие затраты по ремонту домов (в 2,5—3 раза больше нанимателей). В итоге различие в расходах было не столь уж существенным, причем наиболее дорогой оказывалась частная срочная аренда, в 1,7 раза дешевле — пожизненная аренда [7? с. 133].

В настоящее время мы далеко отошли от этих показателей и лишь мечтаем к ним приблизиться. Плата за жилище составляет 1/3 (включая затраты на бесплатное строительство) от издержек государства [8, с. 61]. Как правило, менее обеспеченные платят за жилье больше, чем обеспеченные. Так, владелец полутемной комнаты в неблагоустроенной коммунальной квартире может платить больше, чем владелец благоустроенной отдельной квартиры. Кооперативное жилище в 7-8 раз дороже государственного того же качества.

По существу, большинство населения страны стоит в огромной очереди за жильем и, если не сегодня, то завтра, по мере отделения детей, вступит в борьбу за новую квартиру или дом.

Так что же такое стандарт жилища, когда говорят об удовлетворении потребности в нем. 1) речь идет о каком-то исходном минимуме, так как по мере насыщения потребность все меньше укладывается в стандарт; 2) понятие о минимуме изменяется во времени и в пространстве, а также в зависимости от того, жилище бесплатное или платное; 3) следует условиться о социальном и психофизиологическом предназначении жилища. Если цель жилищной программы — социальное воспроизводство населения, следует конкретизировать подход различным территориальным общностям и социальным группам.

Исходный минимум жилищной обеспеченности — 9-12 м<sup>2</sup> на человека в отдельной, бесплатно предоставляемой квартире, где количество членов семьи на 1 больше, чем количество комнат. Оценка этого минимума может быть разной в зависимости от: благоустройства жилого фонда, его местоположения (регион, населенный пункт, сегмент расселения), развитости сферы обслуживания.

Семьи, даже одного типа, в зависимости от стадии воспроизводственного цикла и социального статуса нуждаются в различном местоположении и планировке квартиры. По мере роста социальных потребностей увеличивается потребность в изоляции (наличие собственной комнаты). По мере увеличения семьи актуализируется потребность в общей комнате. Таким образом, даже минимальный уровень обеспеченности жильем требует исходной дифференциации.<sup>1</sup>

Исследование, проведенное ЛенЗНИИЭП в 1988-1989 гг. (применялся метод статистического, социологического и архитектурного обследования 4-х тыс. семей и жилого фонда, самого многообразного из центральных районов Ленинграда, Василеостровского), позволило эмпирически проверить существующие гипотезы.<sup>2</sup>

В Василеостровском районе Ленинграда удачно сочетаются участки старой застройки конца XIX — начала XX века, жилые кварталы 50-х годов и новые районы, расположенные вблизи Финского залива. Нами изучены все виды существующей застройки, причем обследовались лишь квартиры с неблагополучным заселением.

Кто же проживает в этих неблагополучных квартирах? Среди жителей коммуналок 27,2% опрошенных приехали в Ленинград до войны, 31,3% прожили в городе свыше

---

<sup>2</sup> Исследование осуществлено по методике и под руководством автора статьи. Используются материалы сплошной инвентаризации жилого фонда 1986 г. Опрос проведен по анкете «Ваше жилище» методом случайной бесповторной районированной выборки.

**Распределение ответов на вопрос «Верите ли Вы, что жилищная проблема в Ленинграде решится в 2000 г.?», %**

Характеристики	Ответы		Итого
	да	нет	
ПОЛ:			
мужской	10,6	89,4	69,7
женский	10,5	89,5	100,0
Возраст, лет:			
17—19	6,4	93,5	0,6
20—29	8,4	91,6	12,2
30—39	8,9	91,1	25,6
40-49	9,5	90,5	15,8
50—59	11,0	89,0	16,0
60-69	11,6	88,4	15,5
70-79	13,8	86,2	11,1
80-89	8,5	91,5	3,4
90 и более	—	100,0	100,0
Доход до 100 руб.	9,3	90,7	44,4
100—200—"—	9,8	90,1	45,7
свыше 200—"—	14,6	85,4	4,2
Количество квартиросъемщиков:			
один	21,3	78,7	2,7
два	10,4	89,6	39,0
три	12,2	87,8	36,3
четыре	7,4	92,6	12,5
пять	—	100,0	5,0
шесть	—	100,0	2,2
семь	—		
восемь	—	100,0	0,9
девять	—	100,0	0,7
десять	—	100,0	0,7

четверти века, 23,5% — более 10 лет. Как выяснилось, это преимущественно женщины (69,7\*), весьма значительна доля немолодых и необеспеченных людей (табл. 1). 50% из них имеют доход менее 100 руб. на человека в месяц, и только около 6% — свыше 200 руб. Людям просто нечем платить. Но даже в этих условиях более половины респондентов согласны увеличить затраты, лишь бы как-то улучшить свои жилищные условия. На оплату жилья в размере 10% от заработка согласна треть опрошенных, еще 5% заработной платы каждый третий житель готов отдать за лучшее обслуживание жилищ, а 39% категорически не согласны на дополнительные траты.

Какие же категории населения проявляют наибольшую активность при обсуждении вопроса о возможных доплатах за жилище и обслуживание? Выделяется группа в возрасте 30-40 лет, причем мужчины гораздо увереннее в своих финансовых возможностях, чем женщины. Обычно это брачные пары с одним ребенком, а также семьи из двух человек и неполные семьи. Как правило, они участвуют в обменах жилой площади и не считают, что все затраты на жилье должно нести государство.

Что касается уровня образования, то среди опрошенных выделяется группа лиц, закончивших вузы (их доля в 3 раза выше доли в общей выборке). Среди желающих вклю-

читься в борьбу за собственное жилище много служащих и мало рабочих. Видимо, выжидательная позиция последних обусловлена представлением, что пролетариям принадлежит все.

Необходимо отметить, что наличие льгот — фактор, способствующий нежеланию доплачивать за жилище (среди имеющих льготы лишь 18% готовы к дополнительным тратам).

Другой немаловажный вопрос, какое жилище предпочитают иметь ленинградцы. Анализ 400 писем, пришедших в ответ на статью главного архитектора города СИ. Соколова «Какой дом строить?» [9], показал, что около 20% семей предпочитают большой одно-квартирный дом со значительным (12 сотую приусадебным участком стоимостью до 30 тыс. руб. Примерно столько же семей ориентируются на небольшой домик стоимостью около 5 тыс. руб. со стандартным участком 3-6 соток. Это в основном пенсионеры, желающие отделиться от своих взрослых детей, и неполные семьи. Семьи с двумя и более детьми хотели бы построить дом среднего размера (80—100 м<sup>2</sup>) и не слишком дорого (15—20 тыс. руб.). Практически все предпочитают государственные кредиты кредитам предприятий. Около трети респондентов хотят воспользоваться услугами строительных кооперативов, что говорит о популярности последних. Остальные рассчитывают на сборные дома и собственные руки.

Примерно 10% ленинградцев стремятся поселиться в индивидуальных одно- или двух-семейных домах. Однако из-за неразвитости инженерных коммуникаций, систем жизнеобеспечения, дорог, транспорта это желание осуществится не скоро.

Основная масса населения будет проживать в многоквартирных домах, общая высотность которых, по прогнозам Госкомархитектуры, должна снизиться до четырех-пяти этажей [1, с. 8].

Следующим важным вопросом является количество комнат в строящихся квартирах, это один из ведущих показателей комфортности жилья. Он варьируется в зависимости от типа города и региона, культурных и исторических традиций, состава населения. Однако в Ленинграде структура строящихся квартир значительно отличается от потребностей населения. Так, по прогнозным расчетам, в однокомнатных квартирах к 2000 г. будут нуждаться 45% ленинградских семей, двухкомнатных — 36%, трехкомнатных — 14%, четырехкомнатных — 4%.

О реально существующих, строящихся и предполагаемых к строительству квартирах дает представление табл.2. В городе почти 1 млн. пожилых и одиноких людей и лишь треть из них имеет однокомнатную квартиру. Причем в реальной жизни ситуация еще сложнее. Так, если по нормативным расчетам потребность в однокомнатных квартирах составляет около половины всей потребности в квартирах различной комнатности, то фактические пожелания людей, особенно тех, чья очередь на получение квартиры подошла, совершенно иные: все они хотели бы получить жилье с большим числом комнат, чем это предусмотрено существующими нормативами. Неслучайно, что дефицитными стали пяти- и четырехкомнатные квартиры, строительство которых сокращается (табл.3).

В результате жилищная проблема не решается, а возобновляется в новой ситуации. Необходимо разработать экономические методы регулирования, которые позволят свести воедино потребности населения и возможности государства. За какие же качественные параметры жилища люди готовы доплачивать? Съезд с близкими в одну квартиру не слишком популярен, зато многие стремятся селиться с родственниками в соседних домах. Значительная отдаленность от родных и знакомых воспринимается негативно, и доплачивать за такую квартиру респонденты не хотят. Остаться в своем районе намереваются 30% опрошенных, столько же готовы за это доплатить. Больше всего желающих доплачивать за однокомнатную квартиру, так как мало шансов ее получить. Важнейшим показателем комфортности является размер кухни: при увеличении от 5 до 7,--9 м<sup>2</sup>, а также наличии лоджии или балкона готовы платить 50% респондентов.

Как видим, расчет на «среднего» человека, «средний» размер семьи не оправдывается. Даже в пределах самого скромного гарантированного минимума (однокомнатная квартира на семью из двух человек) одни предпочитают жить в центре, другие — в районе новостройки, третьи — в малоэтажном доме в пригороде. Необходимо стремиться к опти-

## Соотношение квартир по комнатности, % [10]

Типы квартир	1980— 1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991*— 1995	1996*— 2000
Однокомнатная	21,5	19,8	22,0	22,0	22,0	25,0	28,0	39,8	45,0
Двух —" —"	42,1	41,3	42,0	42,0	42,0	42,0	42,0	39,2	36,0
Трех —" —"	33,2	36,4	33,0	33,0	33,0	30,0	27,0	17,0	15,0
Четырех —" —"	3,2	2,5	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,0	4,0
Пяти —" —"									

\* Вариант прогноза Ленгорисполкома

## Желаемые и нормативные квартиры для очередников\*, %

Типы квартир	Предпочтения очередников	Нормативный уровень
Однокомнатные	42,4	56,1
Двух —" —"	22,7	16,7
Трех —" —"	7,6	21,2
Четырех —" —"	21,2	4,5
Пяти —" —"	6,1	1,5

\* По данным социологического обследования, проведенного ЛенЗНИИЭПом в 1989 г.

мальному расселению в желаемом, а не безликом, усредненном жилище. Исследования, подобные нашему, будут способствовать решению этой острой проблемы.

За последнее время произошли события, в корне меняющие наши прежние представления. Так блеснула и исчезла программа «500 дней» [13], где в отношении жилища давались различные рекомендации. Некоторые из них весьма спорные, например, «прекратить расходование значительных средств, большей частью нерациональное, на жилищное строительство и содержание жилого фонда» [там же]. Вот это новость! А ведь во всем мире сокращение социальных программ по ликвидации трущоб, бездомности и т.п. воспринимается как удар по нуждам трудящихся. Предлагалось отменить все льготы для интеллигенции, повысить плату за излишки, для очередников ввести материальное поощрение за время стояния в очереди на жилье. Если же в семье больше 5,5 м<sup>2</sup> на человека, ни на что не рассчитывайте. Думается, это стремление уравнивать всех, исходя из устаревших нормативов. Вряд ли корректно подсчитывать прибыль государства от продажи еще не построенных квартир, ведь ситуация на рынке постоянно меняется. Но от того, что еще одна программа отошла в небытие, поставленные в ней задачи не стали менее актуальными. Среди важнейших — приватизация, в том числе в сфере жилища. Разумеется, эта акция может произойти лишь при изменении многих актов жилищного законодательства, прежде всего, отмене прописки (в противном случае покупки и продажи станут крайне обременительными для органов внутренних дел). Сначала незначительная (5—10%), затем все большая доля возводимого жилья станет частной. Занимаемые ныне квартиры перейдут в разряд собственности. Потребуется приватизация служб эксплуатации и строительства, поскольку унификация и низкое качество не устраивают потребителя,

Перед исследователями встанут новые вопросы По каким ценам продавать квартиры? Как изменить существующую квартплату? Каким категориям населения нужны льготы в предоставлении жилья и его оплате? Какие категории населения желают жить вместе? Каковы их предпочтения? Каждый из этих вопросов нуждается в проработке различных сценариев по принципу «что будет, если...». В ходе социальных преобразований, в



зависимости от обстоятельств, может быть выбран тот или иной сценарий. Настоящая статья посвящена отмене прописки и некоторым общим аспектам решения жилищной проблемы в государственном секторе. Другие сценарии мы предложим в последующих публикациях.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Концепция государственной жилищной политики СССР до 2000 г. М.: Госкомархитектура при Госстрое СССР. 1989.
2. СНиП 2.08 01-89. Жилые здания. М.: Госстройкомитет СССР. 1989.
3. Зайченко А. Имущественное неравенство // Аргументы и факты. 1989. № 27.
4. Белова В. За чужой счет // Лит. газ. 1990. № 9.
5. Пчелинцев О.С. Шведский опыт решения жилищной проблемы. М. 1989 (ротапринт).
6. Баранов А.В. Социально-демократическое развитие крупного города. М.: Финансы и статистика 1981.
7. Статистический справочник по г. Ленинграду. Л.: Лениблисполком, 1930.
8. Жилищный комплекс в СССР проблема и решения. М. 1989 (ротапринт).
9. Веч. Ленинград. 1988. 14 июля.
10. Программа «Ленинград. Жилище-2000» // Бюл. исполкома Ленгорсовета, Л. 1988 №24. С.13 — 14.
11. Стат. ежегодник стран — членов СЭВ. М: Статистика. 1978. С. 164.
12. Страны — члены СЭВ в цифрах. М.. Финансы и статистика. 1990. С. 106.
13. 300 дней. Конспект программы // Комс. правда. 1990. 1 ноября.