

**Дзбоева Радмила Борисовна,**  
*кандидат юридических наук, доцент*  
*кафедры административного и финансового права*  
*Российского университета дружбы народов*  
*radoaija@rambler.ru*

### **РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В УСЛОВИЯХ ГЛОБАЛИЗАЦИИ (НА ПРИМЕРЕ СТРАН ЕС И СЕ)<sup>1</sup>**

Данная публикация первая в серии статей<sup>2</sup>, посвященных развитию жилищной политики в условиях глобализации. В статье раскрываются основные проблемы европейской жилищной политики, анализируются тенденции ее развития на примере одной из стран ЕС. Формулируются выводы о влиянии глобализации на развитие жилищной политики.

*Ключевые слова:* глобализация, жилище, жилищная политика, право собственности.

Развитие жилищной политики давно не является отраслевой проблемой, это проблема мирового масштаба – сложная область политики – и она требует комплексных решений, прежде всего, по причине того значения, которое приобретают жилищные условия для жизни и развития человека. Обеспечение безопасного, достойного и доступного жилья для населения в целом вот основная цель жилищной политики любого государства. Однако на сегодняшний день растущие демографические потребности остаются неудовлетворенными. Основным результатом этого дефицита: спрос превышает предложение, арендные ставки и цены на имеющиеся жилье завышены. Более того, в последние десятилетия во многих странах жилищная политика не является приоритетной в расходах государств.

Стоит отметить, что не только естественный демографический рост является причиной дефицита жилья. Изменения в структуре семьи, увеличение количества разводов, неполные семьи, увеличение периода проживания молодежи с родителями, старение населения, все это является факторами, которые вносят вклад

---

<sup>1</sup> Статья подготовлена в рамках проекта № 13-03-00544, поддержанного РГНФ, а также при информационной поддержке СПС Консультант-Плюс.

<sup>2</sup> Серия статей готовится в рамках указанного проекта.

в поддержание спроса на жилье на высоком уровне. Величина миграционных потоков и концентрация иммиграции в городах, также оказывают дополнительное влияние на доступность жилья и в целом поднимают вопрос о непригодности существующего жилищного фонда для нужд мигрантов.

Учитывая сложившийся общеевропейский жилищный кризис, следует отметить, что жилищная политика должна быть динамичной, направленной на устойчивость, преемственность и участие всех «игроков», также должна соблюдаться рецепция к развивающимся потребностям населения. Безусловно, за основу развития жилищной политики необходимо взять наиболее подходящие жилищные программы, которые доказали свой успех в адаптации к территориальным проблемам с помощью мер, направленных на повышение роли местных органов власти, отстаивая необходимость национальной солидарности и приверженности государственной власти.

В сравнительной жилищной политике СЕ и ЕС следует отметить ряд аспектов, которые необходимо изучить, а именно: жилищное строительство, финансирование жилищной сферы, жилищные субсидии, владение недвижимостью, социальное жилье и аренда.

Итак, Швеция. В 2001 году это государство было конкретизировано как наиболее развитое универсальное государство всеобщего благоденствия<sup>3</sup>. Швеция сохранила самые высокие налоги в мире, щедрую систему социальной защиты и отрегулированный рынок труда<sup>4</sup>. В Швеции низкая степень стратификации. С 1980 социальные расходы в Швеции составляли приблизительно одну треть ежегодного ВВП. Уже в конце 1990-х должным образом была обеспечена система социального страхования, в частности, государство обеспечивает бесплатное обязательное обучение, включая бесплатный проезд и бесплатный обед, для всех детей в возрасте 7 – 16 лет<sup>5</sup>. Национализация благосостояния – по сути, прин-

---

<sup>3</sup> Salonen T. Sweden: Between Model and Reality. In P. Clcock, & G. Craig, International Social Policy (pp. 143-160). New York: Palgrave. 2001.

<sup>4</sup> Norberg J. Swedish Models: The Welfare State and its Competitors. The National Interest, Summer, 85-91. 2006.

<sup>5</sup> Salonen T. Sweden: Between Model and Reality. In P. Clcock, & G. Craig, International Social Policy (pp. 143-160). New York: Palgrave. 2001.

цип Швеции – черта характера этой страны. Например, государство возлагает на себя роль семьи, чтобы предоставить услуги, такие как уход за пожилым людям и забота о детях.

Швеция типичный представитель социал-демократической системы, следовательно, и под жилищное обслуживание подпадает все без исключения население страны. Цель предоставления жилищных услуг состоит в том, чтобы предоставить всем возможность жить в хорошем жилье по разумной стоимости, а также в безопасной окружающей среде. Обеспечение равных и достойных условий жизни особенно для детей и молодежи является приоритетным. Жилищное обслуживание в Швеции основано на универсализме. Наполненность рынка жилищных услуг определяется, прежде всего, уровнем и структурой денежных доходов населения. В Швеции<sup>6</sup> широкое распространение получило публичное управление рынком жилищных услуг, особенно в сфере поддержки малообеспеченных слоев населения, например, при реализации социальной политики, направленной на предоставление возможности дать всем гражданам равный доступ к жилищным услугам, которые они могут себе позволить. При этом предполагается, что все граждане должны иметь право на современно оборудованное, хорошо спланированное и просторное жилье, а также доступные цены на жилищные услуги.

Публичное регулирование рынком жилья и жилищных услуг в Швеции осуществляется в следующих направлениях: предоставление государственных займов с гарантированными процентами, жилищных субсидий для семей с низкими доходами и пенсионеров, контроль за квартплатой и тарифами на жилищные услуги. Установление уровней квартплаты является одним из важных элементов публичного управления рынком жилищных услуг в Швеции. Размеры квартплаты определяются после переговоров между компанией и организацией квартиросъемщиков, при этом она должна покрывать издержки по управлению, эксплуатации и капитальным расходам на обслуживание квартир. Фактические издержки документально проверяются с целью недопущения завышения расходов. Если стороны не могут договориться, то они обращаются в специальный суд.

---

<sup>6</sup> Тоже наблюдается и в других скандинавских странах, для которых характерна социальная ориентация экономической политики.

В Швеции такой суд называется «арендный трибунал». Квартиросъемщику вернут деньги, а домовладельца оштрафуют на значительную сумму. Жилищная политика этого государства направлена на ограничение прибыли арендодателей (как муниципальных, так и частных) – не более 2–3 % в год – по убеждению властей Швеции, жилье слишком важная социальная категория, чтобы на нем делать деньги. Негативное последствие – достаточно высокая оплата жилья – семья тратит на аренду жилья около 50 % своего совокупного дохода. Определяется квартплата ежегодно парламентом страны. Именно определяется, а не назначается. Перед тем, как повысить ее, парламент обращается к мнению жителей, которое выражает Союз квартиросъемщиков.

Местные власти этого государства управляют и использованием земли, а также ее предоставлением для строительства. Строительные компании вынуждены конкурировать за способность построить лучше и дешевле, чем их конкуренты. В сфере строительства жилья государство предоставило субсидии некоммерческим компаниям. Субсидированное финансирование сделало доступным и систему жилищных ссуд<sup>7</sup>. Государство также управляет программой жилищного строительства под названием The Million Homes<sup>8</sup>. Шведское правительство поддерживает крупный масштаб услуг общественного жилищного строительства, прежде всего, для поддержания социального равенства, которое является традиционным для социал-демократического режима

Также правительство Швеции обеспечивает чрезвычайно щедрую систему жилищных субсидий. Субсидии включают процентные ставки на уровне ниже рыночного, жилищные пособия и налоговые послабления домовладельцам. Субсидии в основном приняли форму гарантируемых процентных ставок по государственным кредитам, которые были значительно ниже рыночных курсов.

Усилия стран-участниц СЕ и ЕС, безусловно, направлены на поддержку частного домовладения. Однако в различных стра-

---

<sup>7</sup> Nessler T.S. Markets versus Planning: An Assessment of the Swedish Housing Model in the Post-war Period. *Urban Studies*, 40 (7), 1259-1282. 2003.

<sup>8</sup> Hall T. The Million Homes Programme: a review of the great Swedish planning project. *Planning Perspectives*, 20 (July), 301-328. 2005.

нах остается еще очень много арендного жилья, так в Швеции практически 46 % всего жилого фонда – арендное жилье, следовательно, оставшиеся 54 % приходится на жилищный фонд, в котором проживают собственники, однако, из этой цифры следует вычесть социальное жилье. В настоящее время государство ориентировано на рынок, и чтобы по прежнему оставаться гарантом лучшей среды, рынок подчинен арендным платам, а не наоборот.

Определенно, глобализация затрагивает не только жилищную политику, но и в целом всю систему благосостояния. Главный эффект глобализации состоит в том, что она вызывает повышение неолиберализма. Такая тенденция глобализации уменьшает благосостояние государства. Глобализация сказывается на изменениях в движении капитала, производственной системе, рынках и торговле, в товарах и услугах<sup>9</sup>. Свободный поток глобального капитала не самым лучшим образом сказывается на тенденциях государственной политики. Швеция была категоризирована как страна с социал-демократической системой. Однако глобализация проводит свою либерализацию. Например, общественный сектор медицинского обслуживания уменьшил социальное пособие и поднимает сборы посредством сокращений установленного ухода и непрерывных повышений сборов<sup>10</sup>.

Глобализация – непреодолимая власть, которая заставляет либерализацию распространяться на традиционную социал-демократическую систему. Глобализация – искушение и угроза одновременно. Государство вынуждено соблюдать новую модель поведения, некое международное разделение труда. В то же время это вынуждает государство выполнить ряд преобразований в налаженном благосостоянии, чтобы сохранить конкурентоспособность. В эру либерализации, вне экономической конкурентоспособности государства, правительства вынуждены будут пересмотреть ценность человеколюбия. Влиятельные политики должны будут найти баланс между экономическим развитием и социальным равенством при этом, продолжая развивать социальную политику.

---

<sup>9</sup> Yeates N. Social Politics and Policy in an Era of Globalization: Critical Reflections. *Social Policy and Administration*, 33 (4), 372-393. 1999.

<sup>10</sup> Salonen T. Sweden: Between Model and Reality. In P. Clcock, & G. Craig, *International Social Policy*. New York: Palgrave. 2001. P. 143-160.