

Ольга Бессонова

Jane R. Zavisca. *Housing the New Russia*. Ithaca, NY: Cornell University Press, 2012. 257 pp. ISBN 978-0-8014-5037-2.

Ольга Бессонова. Адрес для переписки: Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН, пр. Академика Лаврентьева, 17, Академгородок, Новосибирск, 630090, Россия. beol@ngs.ru.

Российская жилищная система постсоветского периода находится в процессе формирования уже более двадцати лет. Качественное ее изменение связано с процессом приватизации государственного жилья, созданием товариществ собственников жилья, введением в жилищную практику управляющих компаний, ипотеки и частного строительного бизнеса. Очевидно, что все это является необходимым условием для формирования жилищного рынка, но достаточным ли? Почему же при наличии всех этих институтов жилищный рынок в России не работает эффективно, а порождает все увеличивающийся разрыв между массовым спросом на доступное жилье эконом-класса и предложением дорогостоящих квартир, большинство из которых используются как инвестиционный ресурс? Именно такими вопросами задаются экономисты и социологи при анализе текущей жилищной ситуации и подведении промежуточных итогов трансформации жилищной сферы (Бессонова 2011б; Аганбегян 2012; Косарева, Полиди, Пузанов 2013). К этой дискуссии подключилась и американская исследовательница из Университета Аризоны Джейн Зависка, написавшая по результатам социолого-статистического исследования в крупном российском городе книгу «Обеспечивая жильем новую Россию».

С одной стороны, методы ее работы весьма традиционны для социолога. Она использовала базу Российского мониторинга общественного положения (Russia Longitudinal Monitoring Survey, RLMS), выборку из 2432 респондентов и глубинные интервью с жителями Калуги. С другой стороны, оценки и выводы касаются системного устройства жилищной модели, что не является типичным для такого рода исследований и выглядит достаточно креативно. Надо добавить, что исследование было проведено в 2009 году, во время глобального финансового кризиса, существенно затронувшего и Россию, только-только развернувшую ипотечные программы для немногочисленного среднего класса.

Центральным тезисом книги стала характеристика существующего жилищного порядка в России как «собственности без рынка». Процесс трансформации советской жилищной модели в рыночную систему был рассмотрен под углом «отторжения трансплантата» – американской формы ипотечного кредитования. Поиск причин такой ситуации привел исследователя к специфике российского культурного менталитета.

В рассматриваемой книге достаточно разносторонне, хотя и несколько критично, описывается ситуация с материнским капиталом. Акценты расставляются так, что этот механизм выведен на первый план под названием «материнский ка-

питализм». Эффективность этого инструмента для ипотечных схем была оценена респондентами как невысокая из-за относительно небольшой суммы материнского капитала по сравнению со стоимостью квартиры. Авторский анализ подводит читателя к мысли об аморальности самого этого инструмента как такового, поскольку он может стимулировать деторождение у материально необеспеченных граждан. В конце книги делается весьма пессимистическое заключение о будущем жилищной ипотеки по американскому образцу в России. Позитивный вектор своего исследования Джейн Зависка увидела лишь в дальнейшем анализе скрытых свойств самой американской модели, которые проявились при попытке ее внедрения в нерыночную институциональную среду.

В чем же суть концепции «собственность без рынка»? На основе глубинных интервью, проведенных в форме свободной беседы со 130 молодыми семейными калужанами, относящимися к мало- и среднеобеспеченным слоям, было выяснено, что главным источником жилищного благополучия молодых семей в «новой России» является приватизированное советское жилье. Самая большая удача, если такое жилье наследуется от родственников в молодом возрасте и в нем можно жить отдельно от родительской семьи, или обменять на лучшее, или сделать основой ипотечного кредитования для увеличения жилплощади. Но такую ситуацию подавляющее большинство респондентов признало как несправедливую, а возникшие новые жилищные неравенства как неправильные, основанные на случайном факторе наследования, а не на трудовых заслугах. Кроме того, на таком социальном фоне советская жилищная система стала восприниматься ими как более справедливая и адекватная российским реалиям. В многочисленных интервью со страниц книги россияне советовали правительству использовать элементы советской политики обеспечения жильем в соответствии с трудовыми и демографическими характеристиками семьи. Именно на этом основании Джейн Зависка выдвигает гипотезу об особом российском менталитете, возлагающем на государство обязанность реализовывать социальные права граждан на жилье. В рамках этой гипотезы она разбирает восприятие россиянами ипотеки как «долговой кабалы» и «удавки» и сравнивает с американским отношением к ипотеке как к чему-то само собой разумеющемуся и хорошей возможности жить в собственном доме.

Таким образом, концепция жилищного порядка постсоветской России состоит в том, что жилье, построенное после 1991 года, доступно только богатым людям (5–10% населения), а вокруг советского приватизированного жилья развернулись специфические рыночные отношения для родственников обменов, развоздов и наследований. Выводы, сделанные Джейн Завиской, гораздо шире эмпирической базы – они касаются всей институциональной среды, а не только прав собственности на жилье. Именно поэтому можно высоко оценить научное чутье автора, когда по отдельным фрагментам реконструируется весь организм и ставится адекватный диагноз. Тем не менее, именно ограниченные источники информации и недостаточный институциональный анализ не позволили увидеть перспективу в развитии российской жилищной модели, которая в настоящее время дрейфует от «чисто» рыночного транзита к формам государственной поддержки определенных групп – многодетных, военных, молодых ученых через военную, служебную

и социальную ипотеку. Особенно широко начинает развиваться льготная ипотека при осуществлении государственных программ по обороне, промышленности и науке. И, как ни парадоксально это прозвучит, это именно тот путь, который проделала и американская жилищная модель в XX веке. Тогда ипотека была трансформирована из чисто рыночной формы в массовую полугосударственную модель с учреждением ипотечных госкорпораций «Фанни Мэй» (1938) и «Фредди Мак» (1970). Федеральный бюджет США взял все страховые риски на себя, в результате чего были сформированы доступные ипотечные продукты для разных социальных групп (Бессонова 2011а:146).

Джейн Зависка, как и многие западные авторы, анализируя причины «блокировки перехода» к рынку и «отторжения трансплантата», приходит к феномену российской культуры, ограничивающей рыночное развитие в России. Если под культурой понимать исторические институциональные механизмы выживания социума в определенной природно-технологической среде, закрепленные в стереотипах поведения и ценностных ориентирах населения, то можно поддержать этот тезис и развить его в терминах теории раздаточной экономики (Бессонова 2006:144). Действительно, Россия – страна, зародившаяся и развивающаяся на основе экономики раздатка, что позволяет ей преодолевать внутренние проблемы и внешние вызовы на основе механизмов «сдач-раздач», а не «купли-продажи», как в рыночных экономиках. Жилье – ключевой фактор такой экономики, поскольку оно раздается разным слоям под условие службы государству, являясь при этом основной материальной базой воспроизводства населения в суровых природных ландшафтах. В периоды же кризисов возникает вспомогательная система квазирынка, в которой выстраиваются отношения купли-продажи во-круг материальных объектов (предприятий, жилья, инфраструктуры), созданных во времена подъема экономики раздатка.

Жилищный квазирынок современной России и был обнаружен Джейн Завиской в ее разностороннем обследовании: именно его она метко определила как «собственность без рынка». Однако с точки зрения всей эволюции раздаточной экономики это лишь временный, так сказать, тактический период. В его рамках происходит поиск новых форм для следующего цикла развития за счет апробирования и отбора нужных институтов, в том числе и заимствованных из западных стран. И с этой точки зрения, поведение россиян и их объяснительные «картины мира», приведенные в книге в большом количестве, вполне рациональны. Россияне негативно оценивают сегодняшнюю ипотеку (с двадцатилетним ежемесячным платежом в 20 000–30 000 рублей), сравнивая ее с советским бесплатным жильем. В то время как американцы оценивают доступную им современную ипотеку как правильный шаг на пути к «жилью как социальному праву», сравнивая ее с дорогими частными формами в прошлом. Ведь арендная плата сейчас для них имеет примерно такой же размер, как и ипотечный платеж, но при аренде оплачивается чужая собственность, а не своя, как в случае с ипотекой.

Монография Джейн Зависки – непредвзятый и глубокий взгляд на постсоветскую жилищную модель России, который позволяет проверить собственные выводы за счет внутреннего диалога с неангажированным автором. Ее прочтение

российскими учеными и политиками позволит отчетливо увидеть препятствия – социальные (избыточные жилищные неравенства), экономические (ипотечная неплатежеспособность работающих на государство) и ментальные (отсутствие трудовой и демографической мотивации), на которые натывается чисто рыночная жилищная политика. Книга приобретает особую ценность еще и потому, что через представленный «срез сознания» типичных представителей российского общества удалось неожиданно точно зафиксировать тот поворотный момент, с которого снова начинает возрождаться жилищная модель, соответствующая «культурному» коду развития России.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Аганбегян, Абел. 2012. «Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны». *Вопросы экономики* 5:59–69.
- Бессонова, Ольга. 2006. *Раздаточная экономика России: эволюция через трансформации*. М.: РОССПЭН.
- Бессонова, Ольга. 2011а. *Жилищный раздаток и модернизация России*. М.: РОССПЭН.
- Бессонова, Ольга. 2011б. «Результаты трансформации советской жилищной модели». *Экономическая социология* 12(5):14–29.
- Косарева, Надежда, Татьяна Полиди и Александр Пузанов. 2013. «Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития». *Вопросы экономики* 3:109–125.