

ЭКОНОМИКА

*Агнесса Николаевна ЗАЙЦЕВА –
заведующая кафедрой политэкономии
и региональной экономики, доктор
экономических наук, профессор,
Ольга Владимировна ПРОСТНЕВА –
старший преподаватель кафедры
политэкономии и региональной экономики,
кандидат экономических наук
факультета экономического
и социального управления*

УДК 330

СИСТЕМА ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ – ПОЛИТИКОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

АННОТАЦИЯ. В статье исследуется сущность и структура жилищных отношений, раскрывается содержание понятия «хозяйственный механизм жилищной системы», выделяются основные механизмы взаимодействия хозяйствующих субъектов, определяются их интересы, выявляются противоречия, присущие системе жилищных отношений в условиях перехода к рынку.

The article studies the essence and structure of housing relations. It describes the concept of the housing system economic mechanism, points out the main principles of economic subjects interaction; determines their interests, reveals the contradictions pertaining to the housing relations in the conditions of transition to market economy.

С переходом к рынку и трансформацией общества происходит изменение всей системы социально-экономических отношений, включая жилищные отношения. В связи с этим система жилищных отношений в России сегодня находится в процессе реформирования, основным направлением которого является создание рынка жилья и жилищных услуг, что коренным образом меняет всю жилищную систему. Поэтому исследование жилищных отношений, их специфики и структуры, места и роли в системе общественных экономических отношений приобретает особое значение.

Понятие «жилищные отношения» нередко используется в экономической литературе при исследовании механизмов функционирования жилищной системы. Однако исследование данной категории находится на начальном этапе.

Одной из первых работ, в которой разрабатывается теоретическая база для исследования жилищных отношений и дается трактовка жилищных отношений как политэкономической категории, является диссертация Л. Ю. Руди «Трансформация жилищных отношений в России: теория и практика». Автор определяет жилищные отношения как «общественные отношения, в которые люди вступают как представители определенных социальных групп, отличающихся по их месту и роли в производстве и потреблении жилья, и которые функционально обеспечивают воспроизводство жилья этих групп» [7, 15].

Работа Л. Ю. Руди представляет несомненный интерес. Но при исследовании жилищных отношений следует обратить внимание на то, что термином «жилье» обозначаются два принципиально отличающихся друг от друга понятия. Первое из них — жилищный фонд — относится к самим строениям или домам. В то же время жилище выполняет важную социально-экономическую роль: оно обеспечивает охрану людей от внешних неблагоприятных атмосферных условий; служит убежищем; создает условия для развития семьи, воспитания детей, укрепления здоровья, повышения квалификации и общего культурного уровня населения; дает возможность пользования коммунальными услугами и современными бытовыми приборами и устройствами, облегчающими домашний быт. Все эти аспекты отношений связаны с текущим функционированием жилья и составляют второе понятие. Каждая единица жилищного фонда может производить потребительские услуги, которые называются жилищными услугами [2, 11]. Именно способность жилья производить жилищные услуги и удовлетворять жилищные потребности людей делает его фактором воспроизводственного процесса.

Л. Ю. Руди концентрирует внимание на первом понятии, в связи с чем ее определение жилищных отношений сводится к отношениям по функциональному обеспечению воспроизводства жилья определенных социальных групп населения. Вторая сторона понятия «жилье» — с точки зрения предоставления потребительских услуг — остается, таким образом, в стороне. Отсюда следует, что данное определение категории «жилищных отношений» неполно, односторонне и не отражает весь спектр жилищных отношений.

Мы в своем исследовании исходим из двухстороннего понимания «жилья» и «жилищных отношений», но анализ проводим преимущественно отношений, возникающих в процессе производства и потребления жилищных услуг.

Жилищные отношения представляют собой составную часть системы общественных экономических отношений и связаны с удовлетворением потребности в жилье как в экономическом благе и возникают между людьми по поводу удовлетворения данной потребности.

Потребности, присущие человеку, можно разделить на две основные группы: первичные (физиологические и потребности безопасности и защищенности, в эту группу входит и потребность в жилище) и вторичные (социальные, потребности уважения и самовыражения). Необходимо учитывать потребности в соответствии с их иерархическим расположением, а точнее с иерархической последовательностью — первичные и вторичные. Первичные потребности требуют удовлетворения в первую очередь, так как обеспечивают воспроизводство человека как такового. Вторичные потребности — основа воспроизводства человека как личности и удовлетворяются на базе реализации первичных потребностей.

Способность жилья формировать основу для удовлетворения потребностей различных уровней делает его фактором воспроизводства человека и в том и в другом качестве. Этим определяется особая роль жилищных отношений в системе общественных отношений, что закономерно предполагает как воспроизводство жилищного фонда, так и воспроизводство жилищных услуг, то есть можно сказать воспроизводство жилья в целом.

В связи с вышесказанным можно сделать вывод о том, что воспроизводство жилья обладает спецификой — связано с воспроизводством человека так такового и как личности. Оно занимает определенное место в структуре общественного воспроизводства, что означает вхождение жилищных отношений в систему производственных.

Являясь составной частью производственных отношений, жилищные в силу их многомерности, многоплановости образуют систему, выступающую их подсистемой. Ввиду сложности жилищных отношений однолинейная классификация



входящих в ее состав элементов практически невозможна. Необходимо при выделении структурных звеньев пользоваться многоаспектной классификацией. Полная картина, отражающая структуру жилищных отношений, может быть получена лишь как синтез ее составляющих.

Важное место в системе жилищных отношений занимают отношения, свойственные различным фазам общественного воспроизводства, — производству, распределению, обмену и потреблению. Жилищные отношения возникают не только в непосредственном производстве, но и при обмене и распределении жилищного фонда и жилищных услуг, а также в связи с личным потреблением. Все эти фазы не существуют сами по себе, изолированно друг от друга, а образуют части единого процесса.

Производство — исходный пункт, в котором создается жилищный фонд, жилищные услуги. Тип и характер производства, которые зависят от типа и формы собственности, определяют характер всех других фаз. В то же время в рамках данного способа производства состояние распределения, обмена и потребления отнюдь не пассивно отражает изменения в производстве, а активно влияет на него.

Распределение отчасти само входит в производство в виде распределения ресурсов, необходимых для строительства жилищного фонда и производства жилищных услуг. Принципы, в соответствии с которыми осуществляется распределение, как и его организация, являются мощным стимулом, побудительным мотивом воздействия на производство. Так, например, распределение жилья в условиях административно-командной системы, организованное в виде его бесплатной раздачи в порядке очереди, порождало коррупцию, особую психологию просительства и иждивенчества, снижало трудовую активность индивидуума и отрицательно сказывалось на качестве жилья.

Обмен опосредует связь между производством и распределением, с одной стороны, и потреблением — с другой. Обмен, как и распределение, совершается и в самом производстве (в виде обмена деятельностью), и вне его, представляя собой самостоятельную функцию. В первом случае, то есть при обмене деятельностью, речь идет об отношениях между работниками, связанными последовательным выполнением производственных операций. Так, при строительстве жилого дома результат достигается совместными, дополняющими друг друга усилиями большой группы работников разных специальностей, между которыми и происходит обмен деятельностью.

Обмен продуктами (в данном случае ими являются жилищный фонд и жилищные услуги) призван доставлять блага потребителям. Хорошо налаженный обмен обеспечивает согласованность производства, а любые нарушения (например, срыв договорных обязательств, что часто происходит сегодня в жилищной сфере) подрывают нормальный его ход.

Потребление является завершающей фазой и представляет собой использование жилищного фонда и потребление жилищных услуг. Между производством и потреблением существует сложная, противоречивая связь. При всей важности производства оно имеет смысл лишь тогда, когда служит потреблению. Производство ради производства бессмысленно. Потребление образует цель и движущий мотив производства. Потребление бывает двух видов. Производственное потребление (потребление ресурсов) является составным звеном процесса производства. Личное потребление представляет собой процесс, в ходе которого жилье и жилищные услуги используются индивидуумом для удовлетворения своих жилищных потребностей.

Однако нельзя все жилищные отношения разложить по фазам, так как решающее значение имеют отношения, выражающие целостность общественного вос-

производства и относящиеся к этому процессу в целом. Таковыми, например, являются отношения собственности, которые существуют в каждой из фаз воспроизводства и которые присущи экономической системе в целом. Отношения собственности определяют характер всех отношений, складывающихся в жилищной системе, характер и формы жилищной собственности. В условиях административно-командной системы преобладала государственная форма собственности. В связи с изменением общественной системы изменились и формы собственности. Сегодня в жилищной системе России преобладает частная форма собственности.

Среди признаков, по которым можно классифицировать жилищные отношения, особое значение приобретает в современных условиях выделение различных их групп в зависимости от непосредственной или опосредованной связи с уровнем развития производительных сил. При таком подходе можно выделить:

— отношения, непосредственно обусловленные развитием производительных сил и характеризующие организацию труда, его разделение — организационно-экономические отношения;

— отношения, опосредованно связанные с уровнем развития производительных сил — социально-экономические отношения [1, 80–83].

Организационно-экономические отношения формируются на стыке с производительными силами и складываются в процессе общественного разделения труда. Хотя они и обусловлены технологическим уровнем производства, эти отношения выражают общественную связь между людьми. Организационно-экономические отношения, будучи подсистемой в системе жилищных отношений, имеют сложную внутреннюю структуру. Так, можно выделить следующие их группы. Первая группа — конкретные формы организации производства. Сюда относятся концентрация и специализация производства, рассматриваемые в экономическом смысле, а также более сложные производные формы, например, межотраслевые и территориально-производственные комплексы. Вторая группа — хозяйственные связи между различными субъектами жилищной системы. Третья группа — это отношения управления жилищной системой. Организационно-экономические отношения непосредственно воспринимают изменения на уровне производительных сил и поэтому подвержены более частым изменениям, чем социально-экономические отношения.

Процесс реформирования системы жилищных отношений, происходящий сегодня в нашей стране, помимо социально-экономических отношений затрагивает непосредственно и организационно-экономические. Меняются субъекты жилищных отношений, хозяйственные связи между ними. Происходят изменения в системе управления жилищными отношениями, включая механизмы, формы и методы управления. Таким образом, мы считаем, что организационно-экономические отношения представляют собой наиболее подвижный и динамичный элемент системы жилищных отношений. Поэтому их реформирование выступает главным звеном в комплексе мер, направленных на адаптацию жилищной системы к требованиям рынка.

Анализ структуры жилищных отношений будет неполным, если его не дополнить таким аспектом, как исследование жилищных отношений с точки зрения уровней хозяйствования и направления взаимодействия. Можно выделить вертикальный и горизонтальный уровни проявления жилищных отношений [4, 14–17].

Следует обратить внимание на то, что вертикальный и горизонтальный аспекты исследования находятся в тесной связи с аспектом собственности и с пофазным анализом. Жилищные отношения одного уровня нельзя представлять как замкнутые связи между его участниками в пределах одного уровня. Между субъектами



жилищных отношений разных уровней возникают и постоянно развиваются соответствующие связи и отношения, порождающие необходимость их координации и по вертикали и по горизонтали, то есть отношения на уровне структурных звеньев экономики и в территориальном разрезе.

Вертикальный срез структуры жилищных отношений имеет следующие уровни:

- народнохозяйственный уровень;
- уровень отрасли;
- уровень отдельного предприятия;
- уровень отдельного индивидуума и его семьи.

Вертикальная структура жилищных отношений логически включает в себя отношения производства, распределения, обмена и потребления.

На горизонтальном срезе жилищных отношений следует выделить отношения, складывающиеся на уровне мировой системы хозяйства — международные, и отношения на уровне отдельной страны, складывающиеся, во-первых, на национальном уровне, во-вторых, между отдельными экономическими районами и, в-третьих, внутри отдельного региона. Внутри региона можно выделить жилищные отношения на уровне предприятия и на уровне индивидуума и его семьи.

Горизонтальный аспект жилищных отношений нельзя представить изолированным, замкнутым. Он переплетается с вертикальным уровнем по линии структурных звеньев народного хозяйства, воспроизводственным и, безусловно, отношениями собственности.

Современное состояние системы жилищных отношений характеризуется тем, что старые, существовавшие в условиях административно-командной системы, вертикальные и горизонтальные связи практически разрушены, а новые, соответствующие рыночным условиям, находятся в стадии формирования.

При анализе структуры жилищных отношений следует также разграничить первичные, вторичные и третичные отношения. Так, например, отношения собственности, будучи основными, выступают вместе с тем и как первичные отношения, определяющие социально-экономическую природу и тип всех остальных отношений. Отношения производства являются первичными во взаимодействии с отношениями распределения, обмена и потребления. Отношения, складывающиеся внутри национального хозяйства, первичны по сравнению с международными отношениями и т. д.

Анализ системы жилищных отношений как сложной многомерной системы разнородных и многофункциональных элементов позволил нам определить жилищные отношения следующим образом. Жилищные отношения представляют собой отношения между людьми по поводу производства и присвоения жилья и жилищных услуг. Они формируют основу для удовлетворения различных потребностей, присущих человеку.

Система жилищных отношений носит объективный характер. Состав элементов, образующих систему жилищных отношений, их преобразование зависит не от произвола людей, а от требований самой системы. Однако признание объективности жилищных отношений не исключает возможности и необходимости сознательного воздействия на процессы их реализации.

Реализация жилищных отношений осуществляется через хозяйственный механизм жилищной системы. Основу для выделения категории «хозяйственного механизма» составляет разграничение в системе жилищных отношений социально-экономических и организационно-экономических отношений. Именно последние и образуют основу хозяйственного механизма.

В научной литературе до сих пор нет единого мнения относительно вопроса — объектом какой науки является категория «хозяйственный механизм». Группа ученых считает, что хозяйственный механизм является категорией конкретной эко-



номики. С нашей точки зрения, категория «хозяйственный механизм» отражает реальные аспекты движения экономических отношений, подлежащие политико-экономическому исследованию.

Академик Л. И. Абалкин рассматривает эту категорию как социально-экономическую систему в аспекте механизма ее функционирования. С его точки зрения, хозяйственный механизм представляет собой способ хозяйствования (способ организации производства) со свойственными ему отношениями, формами и методами воздействия, организационной структурой управления и условиями привлечения людей к труду [9, 21].

Профессор Ю. М. Осипов определяет хозяйственный механизм как общественную систему хозяйствующих субъектов с присущими им механизмами хозяйствования и присущими всей системе общественными хозяйственными институтами, регулирующими деятельность хозяйствующих субъектов [5, 61]. Отличительная особенность данного определения — его субъектная ориентация, основанность на субъектах и их деятельности.

Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева дают трактовку этой категории как совокупности организационных структур и конкретных форм и методов управления, а также правовых форм, с помощью которых реализуются действующие в конкретных условиях экономические законы, процесс воспроизводства [6, 369].

Таким образом, подводя итог существующим точкам зрения по толкованию категории «хозяйственный механизм», следует отметить, что подход к трактовке этой категории осуществляется с разных позиций. Все приведенные определения правомерны. Они дополняют друг друга и в совокупности раскрывают содержание и сущность категории «хозяйственный механизм».

В соответствии с этим мы определяем хозяйственный механизм жилищной системы в виде подсистемы жилищных отношений, которая представляется как внешний (поверхностный) слой жилищных отношений, расположенный в сфере конкретных хозяйственных взаимосвязей. Вместе с тем хозяйственный механизм является многоплановой и многоаспектной категорией. Структура хозяйственного механизма воплощает организационно упорядоченные связи базисной и надстроечной природы между членами общества. В силу этого хозяйственный механизм выступает одновременно и как совокупность объективных отношений, и как сфера сознательного регулирования экономических процессов [3, 32].

Вхождение в хозяйственный механизм жилищной системы организационно-экономических отношений, которые непосредственно связаны с производительными силами, характеризуют состояние производства и отражают особенности технологического процесса, приводит к выводу о воздействии специфики жилищной системы на хозяйственный механизм.

Сложность и многоаспектность хозяйственного механизма жилищной системы предполагают анализ его структуры. В качестве основных элементов хозяйственного механизма жилищной системы можно выделить:

— организационную структуру жилищной системы (в условиях административно-командной системы — это иерархическая организационная структура, в рыночной — множество хозяйствующих субъектов);

— методы управления (в условиях административно-командной системы преобладали методы прямого воздействия на жилищную систему, для рынка характерно косвенное регулирование);

— процесс ценообразования (в условиях административно-командной системы цены регулируются централизованно, в рыночной системе имеет место механизм ценообразования на основе спроса и предложения жилья и жилищных услуг);



— институциональную основу (включает в себя законодательство), с помощью которой оформляется система жилищных отношений и обеспечивается согласованное функционирование хозяйственного механизма;

— социально-психологические факторы — стереотипы поведения субъектов жилищной системы, их жилищные потребности и интересы.

Все эти элементы взаимосвязаны между собой. Поэтому трансформация хозяйственного механизма жилищной сферы в условиях перехода к рынку прежде всего должна носить системный характер.

Поскольку основными структурными элементами хозяйственного механизма являются хозяйствующие субъекты и отношения, которые они устанавливают и поддерживают между собой, то представляет интерес посубъектная классификация хозяйственного механизма. Выявление функций этих субъектов позволяет показать взаимодействие между ними, и, таким образом, определить механизмы реализации системы жилищных отношений.

Можно выделить три главных субъекта системы жилищных отношений в части удовлетворения потребностей в жилищных услугах: их производитель, организатор, обеспечивающий услуги, и потребитель жилищных услуг.

Производитель — это субъект, который непосредственно выполняет работу по производству услуги или обеспечивает ее поставку. В роли производителя могут выступать: частные фирмы, государственные организации, различные некоммерческие объединения или в отдельных случаях сам потребитель.

Организатор — это субъект, который определяет производителя для обслуживания потребителя. Чаще всего в роли организатора выступает государство в лице муниципалитета. Основной задачей организатора является разработка механизма принятия решений по выбору производителя услуги, уровню удовлетворения услуг, затрат и форме оплаты. Организатор обладает большими полномочиями относительно принятия решений и большой ответственностью перед потребителями услуг.

Потребитель приобретает или получает услугу. Потребителем может быть индивидуум, семья, организация.

Исследование хозяйственного механизма предполагает рассмотрение деятельности хозяйствующих субъектов и отношений, которые возникают между ними.

Прежде всего следует заметить, что и государство, и частные фирмы могут выступать в роли производителя и организатора услуги. В зависимости от того, как распределяются роли между государством и частными фирмами, можно выделить десять альтернативных механизмов предоставления жилищных услуг: государственная услуга, продажа услуг государственными органами, межведомственное соглашение, контракт, привилегия, дотация, гарантия, свободный рынок, добровольная услуга, самообслуживание [8, 88–112].

Государственная услуга означает поставку услуги государственной организацией. Государство при таком механизме является и производителем услуги, и ее организатором. Предприятия, находящиеся в государственной собственности, доставляют свои услуги с помощью этого механизма.

Продажа услуг государственными органами представляет собой механизм, при котором потребитель покупает услугу непосредственно у государственного органа. Государственные органы конкурируют с частными фирмами по продаже услуг (например, можно для обслуживания придомовой территории обратиться к коммунальному предприятию или к частной фирме). В этом механизме государство является производителем, роль организатора играет сам потребитель.

Межведомственные соглашения позволяют решать региональные проблемы путем перераспределения ответственности между различными государственными



органами, один государственный орган нанимает другой государственный орган для поставки услуги и соответственно оплачивает его работу.

Контракты заключаются между государственными органами и частными фирмами или некоммерческими организациями на поставку жилищных услуг. При таком механизме отношений государство выступает в роли организатора услуги, а частная фирма в роли производителя. Государство оплачивает услуги, предоставленные производителем. При контрактном механизме государство является выразителем общественных потребностей и гарантом своевременной и точной оплаты услуг. Контракты на муниципальном уровне широко применяются в сфере жилищных услуг. Наиболее часто контрактная система используется при предоставлении таких жилищных услуг, как уборка улиц, содержание счетчиков и сбор поступлений, выписка коммунальных счетов, эксплуатация систем уличного освещения, обрезка и посадка деревьев, эксплуатация общественного жилого фонда. Одна из разновидностей контрактной системы возникает тогда, когда государство сохраняет за собой собственность на средства производства и с помощью контракта передает право эксплуатировать их для предоставления какой-либо услуги.

При механизме привилегий государство, являясь организатором услуги, предоставляет монопольные права на поставку услуги частной фирме, которая выступает производителем. Но государство оставляет за собой право регулировать цены на услуги. Оплату услуг частной фирме осуществляет потребитель.

Дотации используются для субсидирования государством производителей с целью поддержать потребление отдельных жилищных услуг. Дотации могут выдаваться в разной форме: в денежной в виде освобождения от налогов или предоставления налоговых льгот.

Механизм гарантий является альтернативным по отношению к дотациям. Цель этого механизма — способствовать потреблению определенных товаров и услуг определенной категорией потребителей. Но в отличие от механизма дотаций государство субсидирует потребителя, а потребитель самостоятельно выбирает производителя.

В условиях свободного рынка потребитель выбирает производителя услуги и сам оплачивает полученные услуги. Государство при этом может устанавливать стандарты обслуживания и следить за их соблюдением, то есть выступать в роли регулятора взаимоотношений между хозяйствующими субъектами.

Добровольные услуги, как правило, предоставляются благотворительными организациями. При таком механизме добровольная организация выступает в роли организатора услуги, при этом она может сама производить услугу или нанимать для этого частную фирму и оплачивать ее работу на основе контракта. Добровольные организации могут заниматься предпринимательством, например, создавать жилищные кооперативы.

Самообслуживание означает, что семья сама обеспечивает своих членов набором жилищных услуг.

Каждой исторически определенной общественной системе присущ свой особый, специфический хозяйственный механизм. Так, в условиях административно-командной системы преобладает государственный механизм, рыночная система характеризуется многообразием механизмов. Таким образом, с точки зрения анализа механизмов функционирования системы жилищных отношений можно выделить два ее основных типа: первый тип — жилищная система с доминированием государственного механизма обеспечения жилищными услугами и второй тип — жилищная система рыночного типа.

Однако рыночный механизм не является самодостаточным. В современных жилищных системах большую роль играет механизм государственного обеспече-



ния жильем. Государство обуславливает устойчивое функционирование жилищной системы, обеспечивает баланс интересов всех субъектов рынка жилья и жилищных услуг, воздействуя на них с помощью различных средств, определяя их взаимоотношения. Таким образом, основой развития жилищной системы, адекватной современному обществу, является взаимодействие государственного и рыночного механизма обеспечения жильем и жилищными услугами.

Природа и социальный тип хозяйственного механизма обусловлены господствующими отношениями собственности и остаются неизменными по своим коренным чертам в рамках той или иной общественной системы.

Трансформация хозяйственного механизма жилищной системы происходит на основе изменения отношений собственности, в условиях смены общественных систем. Вместе с тем, конкретные формы, способы и приемы хозяйствования могут претерпевать достаточно глубокие изменения в рамках данной общественной системы под влиянием развития производительных сил. Поэтому мы считаем, что на современном этапе развития важной задачей является разработка наиболее эффективных и действенных форм и методов хозяйствования, соответствующих данному этапу развития общественной системы с учетом конкретно-исторических условий.

В силу того, что хозяйственный механизм представляет сложную, многоплановую систему, кроме посубъектного анализа, исследование его структуры можно провести по уровням хозяйствования (выделить национальный, отраслевой, региональный уровни и уровень отдельных хозяйствующих субъектов). Представляет интерес анализ структуры хозяйственного механизма с точки зрения использования различных методов воздействия на производство.

Хозяйственный механизм не существует вне деятельности людей. Движущими силами деятельности служат интересы. Система всех интересов многообразна и характеризуется сложной структурой. Ключевое место в ней занимают экономические интересы, связанные с экономической стороной жизни общества в целом и его отдельного индивидуума.

Система жилищных интересов представляет собой сложную структуру, в которой взаимоувязаны различные интересы. Она включает в себя не только интересы экономического характера, но и социального. Это обусловлено тем, что жилье формирует основу для удовлетворения как физиологических, так и социальных потребностей, присущих человеку. Наше внимание привлекают жилищные интересы экономического характера, поскольку мы рассматриваем экономическую сторону функционирования жилищной системы.

Исходя из сущности экономических интересов, мы определяем жилищные интересы как побудительные мотивы, стимулы хозяйственной деятельности людей в целях удовлетворения их жилищных потребностей.

Жилищные интересы, как и все экономические интересы, возникают из экономических условий жизни общества и, проходя через сознание людей, выступают в форме определенных целей. Жилищные интересы объективны и представляют собой форму проявления жилищных отношений. Это дает основание сделать вывод о том, что жилищные интересы обусловлены отношениями собственности, а именно местом человека в системе отношений собственности.

Система жилищных интересов соответствует определенному этапу развития общества. В нее входят различные виды интересов с точки зрения различных субъектов хозяйствования, в частности, общие (национальные), коллективные (групповые), личные (индивидуальные, частные), региональные (территориальные) и др. Система жилищных интересов имеет определенную соподчиненность, которая прежде всего зависит от социального характера общественной системы. Так, например, в условиях рыночной экономики основным является частный, индиви-

дуальный интерес, через который благодаря рыночному механизму и государственному регулированию достигаются другие виды интересов.

Структура жилищных интересов определяется субъектной структурой жилищных отношений, поскольку носителем интереса является тот или иной субъект. Жилищные интересы, с одной стороны, отражают объективное положение того или иного субъекта в социально-экономической подсистеме жилищных отношений, а с другой, превращаются в стимулы, определяющие цели, механизмы, ориентиры их деятельности. Для того, чтобы система жилищных отношений функционировала эффективно, формирование ее хозяйственного механизма должно основываться на согласовании интересов всех субъектов хозяйствования.

Система жилищных отношений представляет собой сложное сплетение, предполагающее не только единство, но и противоречия, которые проявляются на всех уровнях хозяйствования. Сегодня при переходе к рынку хозяйственный механизм жилищной системы находится в стадии становления. В этих условиях из-за его неотработанности возникают противоречия во взаимодействии различных субъектов жилищных отношений. Противоречия проявляются между федеральными и региональными органами власти (при разграничении объектов собственности); между муниципалитетом и индивидуумом (при приватизации жилья); между предприятиями, предоставляющими жилищные услуги и жильцами (в процессе обслуживания жилищного фонда); между собственниками и нанимателями жилья (при принятии решений относительно управления жилищным фондом). Разрешаться эти противоречия должны в определенной степени с помощью рыночного механизма, а также многообразных форм и методов государственного регулирования системы жилищных отношений.

Таким образом, исследование системы жилищных отношений, их структуры и механизмов реализации в современных условиях реформирования жилищной системы России имеет принципиальное значение. Только определив теоретическую основу, можно анализировать конкретные механизмы функционирования жилищной системы в условиях различных общественных формаций разрабатывать направления их изменений. Коренные преобразования, происходящие сегодня в России, требуют рассмотрения реформирования системы жилищных отношений как динамического процесса решения проблем, выдвигаемых жизнью.

ЛИТЕРАТУРА

1. Абалкин Л. И. Диалектика социалистической экономики. М.: Мысль, 1981. 351 с.
2. Жилищная экономика / Под ред. Г. Поляковского / Пер. с англ. М.: Дело, 1996. 222 с.
3. Зайцева А. Н. Региональные особенности отношений занятости: Автореф. дис. докт. экон. наук. Томск, 1990. 60 с.
4. Зайцева А. Н. Социалистический закон народонаселения (региональный аспект). Томск: Изд-во Томского ун-та, 1989. 193 с.
5. Осипов Ю. М. Основы теории хозяйственного механизма. М.: Изд-во МГУ, 1994. 368 с.
6. Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. М.: ИНФРА-М, 1997. 496 с.
7. Руди Л. Ю. Трансформация жилищных отношений в России: теория и практика: Автореф. дис. докт. экон. наук. Томск, 1998. 37 с.
8. Савас Э. Приватизация: ключ к рынку / Пер. с англ. М.: Дело, 1992. 411 с.
9. Хозяйственный механизм общественных формаций / Под общ. ред. Л. И. Абалкина. М.: Мысль, 1986. 269 с.