

ГОРОДСКОЙ ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС В ЭКОНОМИЧЕСКИХ ТЕОРИЯХ КОНЦА XIX–НАЧАЛА XX В.

К.Н. Бабичев¹

Жилищная проблема относится к числу острых социальных проблем в стране. По данным Всероссийского центра изучения общественного мнения, в 2007 г. 56% россиян желают улучшения жилищных условий, в том числе 21% отметили крайне высокую и 36% умеренную потребность в жилище. Наиболее остро проблема улучшения жилищных условий стоит перед населением крупных городов страны, где на ее крайнюю актуальность указали 33% опрошенных. В средних и малых городах, а также в сельской местности на крайнюю актуальность жилищного вопроса указал каждый пятый респондент (табл. 1) [4, с. 1].

Таблица 1

Потребности населения России в улучшении жилищных условий в 2007 г., %

Степень актуальности жилищной проблемы	Число опрошенных	Городское поселение, тыс. чел.			Сельское поселение, тыс. чел.
		Более 500	100–500	Менее 100	
Крайне актуальна	21	33	21	21	20
Скорее актуальна	35	43	34	36	34
Скорее неактуальна	21	9	25	17	22
Совсем неактуальна	19	14	16	24	19
Затруднились ответить	4	1	4	2	5

Согласно проведенному в 2006 г. фондом «Институт экономики города» исследованию рынка жилья, только 17% населения (богатые и часть средне-

¹ Бабичев Константин Николаевич — аспирант кафедры организации и планирования местного развития Кубанского государственного университета. Электронная почта: babichevk@list.ru.

го класса) могли приобрести жилье с помощью собственных накоплений или кредитных средств. Лишь 29% респондентов были готовы решать жилищную проблему рыночными способами, приобретая или строя жилье; 6% населения были намерены арендовать жилье; 7% — это очередники, которые продолжали надеяться на бесплатное получение квартиры; 19% не рассчитывали на получение социального жилья. Но уже 49% опрошенных готовы были использовать рыночные механизмы для улучшения жилищных условий при частичной помощи со стороны государства [5, с. 37–38].

Все сказанное позволяет утверждать, что для подавляющего большинства россиян решить жилищный вопрос без участия государства и органов местного самоуправления на сегодняшний день практически невозможно. Следовательно, государство должно направить свои усилия на повышение доступности жилья для большинства населения, увеличение жилищной обеспеченности и улучшение качества жилищных условий российских семей.

На наш взгляд, меры, предпринимаемые государством для решения жилищных проблем граждан, не носят комплексного характера и направлены прежде всего на стимулирование платежеспособного спроса населения.

Однако если различные финансовые субсидии и ипотечное жилищное кредитование стимулируют спрос на жилье, а его предложение недостаточно эластично (не может расти темпами, сопоставимыми с темпом роста спроса), весь эффект от такого стимулирования будет нивелирован ростом цен на жилье, опережающим доходы населения. И для тех, кто не получает субсидий со стороны государства, жилье станет еще менее доступным.

Исходя из этого приоритет в решении жилищного вопроса в России должен быть отдан инструментам, направленным на расширение предложения нового жилья и реконструкции существующего жилищного фонда. Только в этом случае можно сгладить диспропорции между спросом и предложением и повысить доступность жилья для большинства населения.

В этой связи весьма полезно изучение теоретических воззрений классиков экономической науки, заложивших основы и представивших примеры практически всех мер, которые могут применяться для решения жилищного вопроса и в нынешнее время.

Весьма распространенный в современном мире термин «жилищный вопрос» (квартирный вопрос, жилищная нужда) появился в середине XIX в. в результате промышленной революции, которая послужила причиной резкого притока населения из сельской местности и малых городов в крупные городские центры.

По данным А. Вебера, к началу XX в. около 5% всего человечества скопилось в больших городах, число жителей которых постоянно увеличивалось за счет населения деревень и малых городов. Стремительный рост больших городов

наглядно иллюстрируют следующие примеры: в течение одного XIX в. население Берлина увеличилось почти в 6,5 раз, Брюсселя в 5 раз, Лондона в 4, Парижа и Вены в 3,5, Москвы в 4, Нью-Йорка в 30, а Бостона в 20 раз [1, с. 19].

Рост населения в городах с населением более 100 000 жителей в Западной Европе и его отношение к росту всего населения видно из следующей табл. 2, составленной М. Диканским [3, с. 12].

Таблица 2

Рост городского населения в Западной Европе XVIII–XX вв.

Год	Всего населения, чел.	Население городов с населением 100 000 жителей и более, чел.	Отношение населения больших городов ко всему населению, %
1700	80 000 000	2 600 000	3,2
1800	120 000 000	3 600 000	3,0
1900	280 000 000	36 000 000	13,0

В России жилищный вопрос впервые возник после отмены крепостного права в 1861 г., в результате которой состав горожан существенно трансформировался за счет притока крестьянства в города. В конце XIX в. крестьянство стало главной составляющей частью городского населения.

Совершенно естественно, что в России конца XVIII – начала XX в. с ее слабо развитой промышленностью процесс сосредоточения в городах еще не достиг таких размеров, как в Западной Европе, однако и у нас доля городского населения непрерывно возрастала (табл. 3) [3, с. 13].

Таблица 3

Рост населения в городах России (XVIII – XX вв.)

Год	Городское население, чел.	% ко всему населению
1724	328 000	3,0
1782	802 000	3,1
1796	1 301 000	4,1
1812	1 653 000	4,4
1835	3 025 000	5,8
1851	3 482 000	7,8
1867	8 157 000	10,6
1897	16 785 000	13,0
1911	22 719 000	13,7

Рост городского населения в России и Европе и интенсивная концентрация его в ограниченных пределах городской территории многократно обгоняли

строительство нового жилья. Ситуация усугублялась тем, что концентрация населения в городах породила множество ранее неизвестных санитарных и социальных проблем. Если в течение многих столетий значительная часть городов застраивалась домами сельского типа, с соответствующими им санитарными условиями, то теперь создание дорогостоящих канализационных и водопроводных сетей стало насущной необходимостью. Пожарная опасность, многократно возросшая из-за высокой плотности строений, привела к преобладанию каменного строительства над деревянным.

Приток населения привел к серьезному удорожанию городских земель, что тяжким бременем легло на квартиросъемщиков: домовладельцы стремились переложить на них свои расходы. Основной страдающей стороной стала огромная масса рабочих – вчерашних крестьян. Так возник жилищный вопрос, который изначально понимался как ухудшение жилищных условий рабочего класса, вызванное массовым притоком населения в города.

Это вовсе не означает, что до XIX в. жилищной нужды не существовало, но именно в XIX в. происходит осознание жилищного вопроса как острейшей социальной проблемы и происходит систематический поиск путей ее разрешения.

До середины XIX столетия жилищный вопрос не привлекал внимания ученых и общественности. Объяснялось это отчасти слабым развитием городов, отчасти индифферентным отношением науки и общественного мнения к интересам широких масс городского населения. Только к 1870-м гг. возникли и начали развиваться первые теории, авторы которых видели в неправильной организации предложения жилья и пригодной для застройки земли причины высоких цен на землю и недостатка удобного и дешевого жилья. Первым, кто подверг проблему жилищного вопроса теоретической разработке и привлек внимание к жилищному вопросу в городах, был известный в 1840-х гг. политэконом В. Губер, который, по словам В. Святловского, считается отцом необъятной немецкой литературы по этому предмету [8, с. 110]. Основную причину несовершенных жилищных отношений В. Губер видел в неправильной организации на городском жилищном рынке предложения жилья, которая создает «вымогательские» цены на квартиры и приводит к земельному ростовщичеству. «Высота земельных цен, – писал ученый, – это краеугольный камень всего жилищного вопроса, секрет его разрешения» (цит. по: [6, с. 49]).

Особое значение в борьбе с частной спекуляцией В. Губер придавал реформированию строительной отрасли. В частности, им разработаны многочисленные проекты, направленные на развитие конкуренции путем строительной деятельности на кооперативных началах при поддержке частных и публичных работодателей – общины и государства. Для борьбы с земельной спекуляцией посредством конкуренции В. Губер предлагал организовать вокруг больших

городов поселения, которые отстояли бы от центральных пунктов на расстоянии четверти часа езды [6, с. 50].

Новое слово в теории жилищного вопроса было сказано на жилищном конгрессе в немецком городе Эйзенах, обозначившем собой новую эру в теории политической экономии и социальной политики. На смену экономического либерализма, господствовавшего в середине XIX столетия, выдвигается катедер-социализм — получившая развитие в германских университетах и официально признанная политэкономическая доктрина, отстаивавшая необходимость вмешательства государства в экономические и социальные отношения с целью введения социализма сверху. В этом городе было создано Общество в поддержку социальной политики, которое назначило на первый свой конгресс обсуждение способов решения жилищной проблемы, главным докладчиком по этому вопросу выступил известный в XIX в. немецкий экономист Р. Энгель. Он отмечал, что спекуляция в деле постройки домов всегда играет не на понижение, а только на повышение и, следовательно, является самостоятельным фактором повышения земельных цен. Согласно Энгелю, разрешение квартирного вопроса должно распасться на три фундаментальных вопроса: *кому* помогать, *кто* должен помогать и как помогать [8, с. 111]. В дебатах по докладу Р. Энгеля принимали участие А. Вагнер, Г. Шенберг, К. Реслер и др.

Остроту жилищного вопроса в городе А. Вагнер объяснял *юридическим моментом* — влиянием права частной собственности на условия предложения земли на земельном рынке. А. Вагнер полагал, что институт частной собственности, будучи необходимым фактором экономического развития и имея крупные заслуги в других сферах жизни, оказывает отрицательное влияние на город. В частности, в монопольном характере частного земле- и домовладения А. Вагнер видел главную причину жилищного вопроса.

При чрезвычайно отрицательном отношении к частной собственности на городские земельные участки ученый искал выход в реформе права собственности. «Все средства помощи, — говорил А. Вагнер, — «против так называемой жилищной нужды, которые не связаны с глубоким изменением права собственности, являются только паллиативами». Принципиальная реформа прежде всего должна быть направлена на содержание этого права, как частного права: собственность здесь не может быть формулирована как абсолютное право [9, S. 470]. Частным лицам земля должна уступаться только на таких условиях, чтобы право собственности на землю и, следовательно, будущее возрастание цен на нее оставалось в руках городского самоуправления.

Наиболее пригодным средством для этого А. Вагнер считал право наследственной аренды, при котором право собственности на землю отделяется от собственности на строение. Кроме того, ученый рекомендует и особую систему городских налогов:

- 1) налог на прирост ценности;

- 2) особый налог на незастроенные строительные участки;
- 3) исчисление подомового налога не на принципе ценности, а на принципе доходности.

Требования А. Вагнера не остались теоретическими построениями. Они вошли в политические программы социал-демократов и немецких земельных реформаторов и получили некоторое осуществление в деятельности немецких городских самоуправлений.

Другой известный немецкий экономист, Г. Шенберг, полагал, что квартирный вопрос должен быть разрешен «по-разному в различных городах, так как редко какое дело должно более, чем квартирное, согласовываться с местными условиями» [8, с. 112]. По мнению Г. Шенберга, государственная забота в этом деле не имеет вообще серьезного значения, а если и имеет, то лишь в некоторых городах и при некоторых особых условиях.

На конгрессе по жилищному вопросу в г. Нюрнберге (1865 г.) высказывались предложения в пользу уничтожения препятствий при постройке дешевых домов, более консолидированной деятельности благотворителей (филантропов), уменьшения промышленно-эксплуатирующего характера строительных обществ, постройки малых домов и т.д. Те же вопросы занимали и конгресс 1867 г. в Гамбурге. Главное внимание всех этих конгрессов было направлено на вред, наносимый частной спекуляцией при строительстве жилья.

В это же время появились две крупные школы в городском жилищном вопросе: административная и неоманчестерская.

По мнению представителей административной школы, основная причина жилищного вопроса — неправильное функционирование частной собственности, обуславливающее монопольное положение домовладельца на земельном рынке. Поэтому они искали выход в ограничении права частной собственности путем административного вмешательства, одновременно предлагая две основные формы ограничения:

- 1) ограничение застраиваемости каждого отдельного владения;
- 2) требование согласовывать застройку каждого участка с условиями застройки всей городской территории, чтобы воздержаться от таких форм застройки, которые противоречат нормальному строительному развитию города в целом.

В развитии идей административной школы отчетливо прослеживаются два этапа: *старое направление*, или строительное, и *молодое направление* — экономическое [6, с. 70–87].

Старому направлению административной школы принадлежит заслуга создания градостроительной науки. Впервые принципы планомерной застройки городов были выработаны Р. Баумейстером в 1876 г., затем последовали работы К. Зитте и З. Штюббена, в которых обосновывалась необходимость система-

тического планирования сети артерий «публичного передвижения» для обеспечения возможности правильного развития города, необходимость соблюдения эстетических критериев, принципов общественной гигиены и удобства застройки.

К началу XX в. в науку и практику построения городов начинают внедряться принципы социальной политики; делаются попытки путем особой планировки городов удешевить городскую землю и тем самым ослабить жилищную нужду. И чем больше теоретическая мысль разрабатывает основные принципы науки построения городов, чем большую роль они начинают играть в практической политике, тем больше внимания уделяется вопросам экономическим и юридическим, административная школа вступает во вторую фазу своего развития – экономическую.

«Основной причиной жилищного вопроса является неправильное функционирование частной собственности, обуславливающее монопольное положение домовладельца на земельном рынке», – такова основная идея административной школы [6, с. 75].

Высокие цены на землю, препятствующие нормальному строительному развитию городов, в значительной степени обуславливаются недостаточным развитием норм публичного права, регулирующих процесс строительного развития городов. Земельная спекуляция и частнохозяйственная инициатива необходимы; они осуществляют важную функцию создания новых, пригодных к застройке участков, но эта деятельность должна быть направляема и регулируема публичной властью путем ограничений собственности на землю.

Р. Баумейстер впервые дал экономическое обоснование публично-правовым ограничениям свободы застройки. К издержкам на жилье он относил:

- 1) затраты на строительный участок;
- 2) расходы по постройке здания.

Вмешательство публичной власти через повышение строительных требований неизбежно удорожает второй элемент стоимости жилища, но в то же время может понизить стоимость первого. Как утверждал Р. Баумейстер, цена земли прямо пропорциональна интенсивности застройки участка, следовательно, ограничивая интенсивность застройки, публичная власть может оказать благотворное влияние на понижение цен.

Известный специалист в области жилищного дела начала XX в. М.Г. Диканский, будучи сторонником административной школы, приводил на этот счет следующий пример: «Если возьмем две различные по типу жилищ страны, как Бельгия и Германия, то увидим, что главная причина различия жилищных условий этих стран коренится в различных приемах планировки городской территории. В Бельгии мы видим дома-особняки, узкие улицы и невысокие квартирные платы, а на северо-востоке Германии – широкие улицы,

застроенные в виде сплошных стен многоэтажными домами с надворными строениями и высокими квартирными платами... Дальнейший вывод напрашивается сам собой: экономическая выгодность малых домов, с одной стороны, гигиенические и моральные их преимущества – с другой, дают основания для полного запрета больших казарм и ограничения высоты домов двумя или тремя этажами...» [3, с. 167].

Окончательный вывод теоретических построений представителей административной школы таков: *не высокие квартирные цены определяют интенсивный характер застройки и влияют на высоту земельной ренты, а, наоборот, интенсивный тип застройки, многоэтажные дома-казармы, повышают земельную ренту и косвенно квартирную плату... Чем выше застройка, тем выше квартирная плата* [6, с. 91]. Отсюда вытекает необходимость совершенствования применения строительного плана, который должен заранее исключить возможность постройки домов-казарм.

Но там, где цена земли высокая, открытый тип застройки экономически недопустим. Отсюда следует необходимость индивидуализации строительных норм в зависимости от цен на землю в различных кварталах города.

Практическое значение учения административной школы чрезвычайно велико и отразилось на строительном и жилищном праве большинства крупнейших государств Европы.

В конце XIX в. резко обозначилось новое, либерально-экономическое, неоманчестерское течение: первый бой старому учению оно дало на почве жилищного и земельного вопроса. Если административная школа на первый план выдвигала неправильную организацию *предложения* земельных участков как основную причину высоких цен на городские земли и основной фактор жилищного вопроса, то неоманчестерская школа, напротив, видела в характере *спроса* на городские земельные участки основной фактор всей эволюции земельных отношений современного города.

Данное научное направление дало миру наиболее ярких представителей неолиберальной школы – М. Поле, А. Фохта, Е. Филипповича, В. Штейна.

А. Фохт решающую роль на земельном рынке отводил спросу. Земельные цены в городе определяются не предложением, а спросом; и спрос на данный городской участок тем сильнее и настойчивее, чем ярче проявляются в нем специфические городские свойства, чем больше он открывает доступ к участию в производительных и потребительных выгодах городской жизни [6, с. 96].

Факт, что потребность в жилищах в городе и количественно, и качественно представляет собой колеблющуюся величину, по мнению представителей рассматриваемой школы, дает достаточное основание считать жилищную нужду необходимым условием капиталистического города: предложение жилья никогда не может быть приспособлено к спросу, тем более что тяга населения к

городу и спрос на квартиры увеличиваются как раз в те моменты экономического оживления, когда капиталы отвлечены промышленной деятельностью и рабочие руки сравнительно дороги.

Таким образом, с точки зрения виднейших неоманчестерцев, дело создания годных к постройке земельных участков и готовых жилищ настолько сложно и ответственно, что может быть поручено только «промышленному гению частной спекуляции», и общественная власть должна *совершенно отстраниться* от вмешательства в жилищные отношения, чтобы не затруднить удовлетворение жилищной проблемы растущего городского населения. Жилищная нужда – неизбежное последствие анархического характера капиталистической формы хозяйства, против которой нет специфических средств борьбы.

Неоманчестерская школа отрицала необходимость самостоятельной жилищной политики органов публичной власти, исходя из положения, что частная инициатива и свободная конкуренция делают все возможное для удовлетворения жилищных потребностей населения, так что нет надобности в постороннем вмешательстве.

Своеобразным продолжением идей неоманчестерской школы стала социальная теория городской земельной ренты Ф. Визера. Согласно данной теории, представленной в малоизвестной работе австрийского экономиста [10, S. 9], на всей территории города происходит упорная «групповая» борьба за лучшие места проживания, победа в которой остается за наиболее платежеспособными элементами. Эта борьба идет постепенно и непрерывно. При развитии города концентрическими поясами, характерном для города XIX–XX вв., лучшие (центральные) места достаются наиболее платежеспособным, на внешние места вытесняются более слабые наниматели.

В борьбе за лучшее место различных социальных классов всегда должен наступить такой момент, когда низший класс доходит до последних пределов своей платежеспособности и должен уступить место высшему, который может предложить большие добавочные деньги.

В отличие от представителей неоманчестерской школы, Ф. Визер признает необходимость вмешательства общественной власти в игру свободных экономических сил на городском жилищном рынке. Роль городского самоуправления, по его мнению, должна сводиться к развитию путей сообщения. «Только в этом случае, если бы техника путей сообщения вполне победила расстояние... городская жилищная рента могла бы быть выровнена и сведена к незначительной добавочной сумме», – делает вывод ученый (цит. по: [6, с. 106]).

Ряд инструментов, направленных на смягчение жилищного вопроса, был представлен еще одним направлением — школой земельных реформаторов.

Школа земельных реформаторов получила свое теоретическое обоснование от американского экономиста Г. Джорджа, который в своей работе «Прогресс

и бедность» (1879) предложил так называемый *единый налог*, исходя из соображений «справедливости и эффективности» [2, с. 54]. Относительно справедливости Г. Джордж утверждал, что земельная рента определяется природой и обществом, а не усилиями землевладельцев. Последние, по его мнению, ничего не сделали и не заслуживают роста стоимости принадлежащей им земли, поэтому любая непредвиденная выгода, появляющаяся в результате роста города, должна изыматься в виде налогов. По поводу эффективности Г. Джордж заключал, что налог на землю сделает ненужными налоги на улучшения. Отмена налогов на улучшения будет стимулировать инвестиции в строительство домов, выращивание зерна и т.д. Налог на землю не повлияет на объем предложения земли, потому что предложение земли неизменно. Замена налога на землю налогом на улучшение земли, с точки зрения ученого, приведет к росту общего богатства общества.

Последователи Г. Джорджа, в частности А. Дамашке, идут дальше требований налоговых реформ, предлагая проведение планомерной земельной политики, нацеленной на увеличение общинных земельных богатств. Для этого ими был выработан ряд требований:

- 1) рациональное налоговое обложение построек и незастроенных мест;
- 2) высокое обложение земельных участков при их перепродаже;
- 3) специальный прогрессивный налог на сверхнормальный (конъюнктурный) прирост земельной ренты в городах;
- 4) ограничение горизонтальной и вертикальной застраиваемости земельного участка [6, с. 67].

Предложенные меры имели своей целью постепенное возвращение общине тех ценностей, которые не являются продуктом индивидуальной деятельности отдельных лиц и в конечном итоге должны привести к постепенному и органическому переходу городских земель в собственность общин, т. е. к их муниципализации.

Так, широкое распространение в конце XIX – начале XX в. получила идея «аграрной реформы», которая предусматривала отмену частной собственности на землю в городах. Даже сам В. Святловский, не принадлежа к политическим радикалам, писал: «Не предвещая вопроса о всей национальной территории, я полагаю, что земля в пределах современных больших городов и поселков должна находиться у частных лиц только на праве пользования, а не владения, чем в значительной мере может быть задержано дальнейшее повышение цен на жилище» [8, с. 240].

Еще более радикальный способ решения жилищного вопроса дал Ф. Энгельс в своей работе «К жилищному вопросу» (1887). Он предлагал уничтожить *противоположность между городом и деревней*, доведенной до крайности в современном ему капиталистическом обществе. Капиталистическое общество,

пишет Энгельс, не только не способно уничтожить эту противоположность, но вынуждено, наоборот, с каждым днем все больше ее обострять. Таким образом, не решение жилищного вопроса приводит к разрешению социального вопроса, как считали социалисты (П. Прудон, А. Мюльбергер), а, наоборот, *«благодаря решению социального вопроса, то есть благодаря уничтожению капиталистического способа производства, становится вместе с тем возможным разрешение жилищного вопроса, – заключает Энгельс. – Стремиться решить жилищный вопрос, сохраняя современные крупные города – бессмыслица. Но современные крупные города будут устранены только с уничтожением капиталистического способа производства. Однако сначала всякая социальная революция должна будет брать вещи такими, какими она их найдет, и бороться с наиболее вопиющим злом при помощи имеющихся налицо средств: путем экспроприации части роскошных квартир, принадлежащих имущим классам, и принудительным заселением остальной части»* [7, с. 170].

Идеи Ф. Энгельса о способах решения жилищного вопроса были отчасти реализованы на практике большевиками с приходом их к власти в 1917 г. и отменой частной собственности. Весь жилищный фонд перешел в муниципальную собственность. Государство в лице местных Советов впервые в истории получило возможность определять: какое, где, когда, кому можно строить жилье и кто, где и с кем может жить. Период с 1918 по 1921 г. характеризуется как «эпоха раздачи жилья по классовому признаку». Пафос «жилищного передела» выразился в лозунге «Дворцы рабочим!». Следуя проекту Ф. Энгельса об обязательной экспроприации квартир у эксплуататоров при завоевании политической власти, чтобы помочь нуждающимся в жилье, государство под угрозой конфискации имущества владельцев двух богатых квартир обязывает освободить одну из них «на нужды бедного населения». Богатой считалась всякая квартира, в которой число комнат равняется или превышает число душ населения, постоянно живущего в этой квартире. Это положило начало «самоуплотнению» и образованию коммунальных квартир. Основной характеристикой жилищных условий в это время становится жилищная обеспеченность – количество квадратных метров площади на человека, в то время как в странах с рыночной экономикой жилье оценивается в первую очередь по его *стоимости*, т. е. рассматривается как *капитал*.

Проведенный анализ теорий городской жилищной политики позволяет нам комплексно подходить к решению жилищного вопроса, который не потерял своей остроты и в современном обществе. Несмотря на широчайший спектр мнений о путях решения жилищной проблемы, месте и роли государства в этом процессе, масштабах вмешательства в жилищную сферу, можно выделить, по крайней мере, два основных направления городской жилищной политики: *стимулирование спроса* и *стимулирование предложения*.

Неоманчестерская школа сосредоточила свое внимание на проблеме спроса, а административная – на проблеме предложения. Представители неоманчестерской школы не видели принципиального отличия жилья как товара от других товаров, по их мнению, жилищная нужда неизбежна и может быть преодолена только по мере общего развития экономики. Сама проблема спроса состоит в том, что он не может быть предметом регулирования. Спрос – это поле игры свободных рыночных сил.

Представители административной школы утверждали, что такое отличие есть, и предлагали меры активного регулирования жилищной сферы:

- 1) ограничение частной собственности на землю в городах;
- 2) ограничение вертикальной и горизонтальной застраиваемости земельных участков; планирование и зонирование;
- 3) развитие сети общественного транспорта;
- 4) введение прогрессивного налога на конъюнктурный прирост земельной ренты в городах;
- 5) повышенное налоговое обложение незастроенных земельных участков;
- 6) совершенствование работы строительной индустрии;
- 7) развитие системы городов-спутников.

Все эти и многие другие меры могут быть успешно реализованы и в современной российской муниципальной практике для увеличения предложения жилья и смягчения остроты жилищного вопроса.

Библиографический список

1. Вебер А.Ф. Рост городов в XIX столетии. СПб.: Типография Кускова, 1903.
2. Джордж Г. Прогресс и бедность: Исследование причины промышленных застоев и бедности, растущей вместе с ростом богатства. Средство избавления. М.: Генри Джордж фондейшн, 1992.
3. Диканский М.Г. Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. СПб.: Изд-во Н.П. Карбасникова, 1915.
4. Жилищный вопрос актуален, но ипотеку брать не готовы... // ВЦИОМ. Пресс-выпуск № 673. (<http://wciom.ru/arkhiv/tematicheskii-arkhiv/item/single/4385.html>)
5. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. М.: Фонд «Институт экономики города»; ИНФРА-М, 2007.
6. Загряцков М.Д. Земельная политика городского самоуправления в Германии: с приложением 8 планов. Строительное право как фактор городского землеустройства. М.: Культура, 1913. Т. 1.
7. Маркс К., Энгельс Ф. Избранные произведения: В 3 т. М.: Политиздат, 1979. Т. 2.
8. Святловский В. Жилищный вопрос в России. Краснодар: КубГУ, 2002.
9. Wagner A. Grundlegung der politischen Oekonomie. Leipzig: C.F. Winter, 1904.
10. Wieser F. Die Theorie der städtischen Bodenrente. Berlin: N.P. Wittig, 1909.