

M. Yaromenka*Republican Unitary Enterprise «Institute of Housing – NIPTIS named after Ataev S. S.» (Minsk)*

THEORETICAL BASIS OF THE CONCEPT OF “STATE HOUSING POLICY IN THE SPHERE OF PROVIDING CITIZENS WITH HOUSING”

The article provides a theoretical review of the concept of “state housing policy in the sphere of providing citizens with housing”. In the regulatory legal acts of the Republic of Belarus, there are currently no definitions of “housing policy” and “state housing policy”, although the concept of “housing policy” is mentioned in the Housing Code of the Republic of Belarus. The study showed that in the works of various authors the concept of housing policy is used as well as in the sphere of providing citizens with housing, and in the sphere of its operation. Also, housing policy can be implemented by both the state and corporations. The author proposes a definition of the new concept of “state housing policy in the sphere of providing citizens with housing”. The research results can be used by the republican government bodies in the development of policy documents in the housing sector.

Keywords: *state housing policy in the sphere of providing citizens with housing; housing needs; housing sector; housing policy; living conditions; corporate housing policy; operational indicators of the housing stock; housing construction; rental housing; housing problem.*

М. М. Еременко*кандидат экономических наук, доцент
Государственное предприятие «Институт
жилища – НИПТИС им. Атаева С. С.» (Минск)*

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОНЯТИЯ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН ЖИЛЬЕМ»

В статье проведен теоретический обзор понятия «государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем». В нормативных правовых актах Республики Беларусь в настоящее время определения «жилищная политика» и «государственная жилищная политика» отсутствуют. Хотя понятие «жилищная политика» и упоминается в Жилищном кодексе Республики Беларусь, изучение показало, что в трудах различных авторов понятие «жилищная политика» используется равно как в сфере обеспечения граждан жильем, так и в сфере его эксплуатации. Также жилищная политика может реализовываться как государством, так и корпорациями. Автор предлагает определение нового понятия «государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем». Результаты исследований могут быть использованы республиканскими органами государственного управления республики при разработке программных документов в жилищной сфере.

Ключевые слова: *государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем; потребность в жилье; жилищная сфера; жилищная политика; жилищные условия; корпоративная жилищная политика; эксплуатационные показатели жилищного фонда; жилищное строительство; аренда жилья; жилищная проблема.*

Государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем является одной из самых сложных, противоречивых и социально приоритетных сфер деятельности любого государства.

Потребность в жилье является одной из первичных потребностей граждан любой страны. Неудовлетворительные жилищные условия могут повлечь за собой возникновение целого перечня социальных, экономических и демографических проблем: повышение уровня семейной конфликтности, снижение рождаемости, работоспособности, возникновение детской беспризорности, повышение уровня преступности и др. Стремление к удовлетворению потребности в жилье во многом определяет социальное и экономическое поведение граждан.

Все государства мира в той или иной степени осуществляют регулирование жилищной сферы. Степень государственного вмешательства в решение жилищных проблем граждан определяется целым рядом факторов, к которым относятся уровень экономического развития страны, национальные традиции, уровень обеспеченности жильем граждан страны, социальные приоритеты и др.

Государственное управление жилищной сферой осуществляется посредством проведения жилищной политики.

В экономической литературе многие авторы, такие как Е. С. Хлестунова, Л. О. Залкинд, Е. Е. Торопушина, Е. И. Васильева, Т. Е. Зерчанинова, А. Ю. Харлов, Н. Ю. Зубарев, Т. В. Шелудякова, Д. В. Соломаха, Н. А. Волгин, И. В. Пожилова, Н. В. Климанова, В. В. Болгова, Е. Е. Жеребцова, О. Э. Бессонова, Н. Б. Косарева, И. В. Чеботарев, В. Б. Усов, А. С. Пузанов и Г. В. Коняхин рассматривают определение жилищной политики, при этом понятия «жилищная политика» и «государственная жилищная политика» не разделяют и употребляют в тождественном смысле, зачастую в одних и тех же публикациях. В нормативных правовых актах Республики Беларусь в настоящее время определения «жилищная политика» и «государственная жилищная политика» отсутствуют, хотя понятие «жилищная политика» и упоминается в Жилищном кодексе Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З.

Целью данного исследования является определение понятия «государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем».

Трактовки различными авторами понятия «(государственная) жилищная политика» приведены в табл.

Таблица – Обзор определений понятия «(государственная) жилищная политика»

Определение	Автор
1. Часть социально-экономической политики страны, включающая комплекс взаимоувязанных целей, принципов, программ, механизмов и инструментов государственной, муниципальной и общественной деятельности, содействующих улучшению жилищных условий граждан и предпринимательству в жилищной сфере	Е. С. Хлестунова
2. Деятельность органов власти по формированию и совершенствованию жилищной сферы, включающая установление приоритетов и направлений политики, методов и механизмов реализации поставленных целей для удовлетворения потребностей населения в жилье и благоприятной жилой среде	Л. О. Залкинд, Е. Е. Торопушина

3. Одно из важных направлений государственной социально-экономической политики. Жилищная политика может трактоваться как в узком (политика, направленная на обеспечение граждан жильем), так и в широком смысле (политика, направленная на развитие строительства, регулирование жилищных отношений и повышение качества жилищных услуг, обеспечение доступности жилья)	Е. И. Васильева, Т. Е. Зерчинова, А. Ю. Харлов
4. Целенаправленная система воздействия на жилищную сферу со стороны государства	Н. Ю. Зубарев
5. Часть государственной социальной политики Российской Федерации, а социальная политика – одна из составляющих внутренней политики государства. Это совокупность совместных мер экономического и социального характера, осуществляемых за счет консолидированных источников финансирования, включающих средства бюджетов всех уровней и средства населения, реализуемых органами государственной власти и органами местного самоуправления	Т. В. Шелудякова, Д. В. Соломаха
6. Система единых мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера в условиях рыночного хозяйства. Они осуществляются правомочными государственными учреждениями и общественными организациями в центре и на местах в целях стабилизации и приспособления существующей социально-экономической системы к изменяющимся условиям	Н. А. Волгин
7. Часть социальной политики государства, выполняющая основные государственные функции по обеспечению граждан жильем и решению жилищных проблем. Социальная деятельность, представляющая собой стратегию действий государства и муниципалитетов в области строительства, эксплуатации и преобразования жилищ, определяемую социальными задачами, стоящими перед обществом в настоящий момент, и социальными целями, поставленными перед собой данным обществом на более отдаленную перспективу	Н. Ю. Зубарев, И. В. Пожилова
8. Составная часть социально-экономической политики государства и план действий, описывающий цели и средства достижения жилищной системой нового качества условий проживания населения	В. И. Жилина
9. Многоаспектная деятельность, система мер, мероприятий и отношений	И. В. Пожилова
10. Деятельность государства, органов местного самоуправления, направленная на строительство жилых помещений, обеспечение жилыми помещениями нуждающихся, обеспечение условий для приобретения гражданами жилых помещений, расселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, повышение уровня благоустройства жилищного фонда	Н. В. Климанова
11. Специализированная деятельность государства, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в лице уполномоченных на то органов в целях обеспечения жильем населения	В. В. Болгова, Е. Е. Жеребцова
12. Прямые воздействия политических структур на жилищную систему, направленные на ее сохранение или изменение, и косвенное влияние на нее иных политических решений	О. Э. Бессонова
13. Воздействие государства через государственные и муниципальные органы с помощью нормативно-правового регулирования, бюджетных и налоговых механизмов на всю совокупность жилищных отношений, включая финансирование и строительство жилья, его содержание, управление, владение, распоряжение и использование	Н. Б. Косарева
14. Деятельность государственных органов, направленная на решение стратегических проблем развития жилищно-коммунальной сферы	И. В. Чеботарев
15. Система мер федеральных и региональных органов власти в области управления жилищной сферой и регулирования социально-экономических отношений участников рынка жилья, направленных на обеспечение населения жильем в целях удовлетворения его важнейших потребностей	В. Б. Усов

16. Деятельность государственных и муниципальных образований по обеспечению граждан качественным жильем как путем прямого участия в строительстве или субсидирования приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы	Г. В. Коняхин
17. Совокупность правовых и административных мер, обеспеченных необходимыми общественными ресурсами, направленная на преодоление изъянов свободного рынка жилья	А. С. Пузанов

Примечание – Источник: составлено автором на основе [1, с. 55; 2, с. 14; 3, с. 193].

Рассмотрение определений в табл. позволяет сделать вывод, что государство является основным субъектом жилищной политики в большинстве из них. Однако из определений Н. А. Волгина, И. В. Пожиловой, В. В. Болговой, Е. Е. Жеребцовой и О. Э. Бессоновой следует возможность проведения жилищной политики не только государством, но и корпорациями, т. е. различными объединениями и организациями.

Исходя из вышесказанного, в зависимости от субъекта целесообразно применять один из уточненных терминов: «государственная жилищная политика» либо «корпоративная жилищная политика». Предметом данного исследования является именно *государственная жилищная политика*.

Также авторы В. Б. Усов, Г. В. Коняхин, В. В. Болгова и Е. Е. Жеребцова в определениях жилищной политики подразумевают ее направленность только на обеспечение граждан жильем, остальные – на все аспекты жилищной сферы, что приводит к отсутствию единого понимания целей государственной жилищной политики, задач и базовых принципов ее реализации. В рассмотренных определениях Т. В. Шелудяковой, Д. В. Соломахи, Н. А. Волгина и И. В. Пожиловой вообще отсутствует объект исследования.

Исходя из сущности жилищной сферы, государственному регулированию подлежат два ее основных направления:

- 1) деятельность по содействию обеспечению граждан жильем;
- 2) деятельность по поддержанию и улучшению эксплуатационных показателей жилищного фонда.

В данной работе жилищная политика будет рассматриваться только как *деятельность по содействию обеспечению граждан жильем*.

Обеспечение граждан жильем может производиться в следующих формах:

- приобретение готового жилья;
- строительство жилья;
- аренда жилья (социальная или коммерческая).

Для целей нашего исследования считаем целесообразным ввести определение «государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем». Для этого будем использовать подход, изложенный в публикации М. М. Еременко, в соответствии с которым *жилищная проблема* – это проблема несоответствия типа находящегося в пользовании домохозяйства жилья предъявляемым к нему качественным и количественным требованиям на определенном этапе жизнедеятельности домохозяйства [4].

Основными положениями данного теоретического подхода являются следующие:

- потребность в жилье эволюционирует, она не насыщаема: повышение доступности жилья порождает новый виток его дефицита, поэтому жилищная проблема не может быть решена домохозяйством раз и навсегда;

– жилищная проблема не может быть решена в рамках государства в целом, кроме того, к определенному моменту времени.

Очевидно, что в рыночных условиях граждане должны удовлетворять свою потребность в жилье в соответствии со своими материальными возможностями, как и в любых сферах жизнедеятельности. Однако в любом государстве существуют граждане, которые в официальном порядке признаются неспособными решить свою жилищную проблему самостоятельно. К таким категориям граждан относятся семьи с низкими доходами, многодетные семьи, одинокие матери, престарелые и инвалиды. Жилье является одной из базовых потребностей, но при этом имеет высокую стоимость по сравнению с другими товарами, поэтому участие государства необходимо в решении жилищных проблем всех категорий граждан, поскольку хорошие жилищные условия способствуют поддержанию их жизнедеятельности, труда и отдыха, хозяйственно-бытовой деятельности, уверенности в стабильности, созданию семьи, рождению и воспитанию детей, что в конечном итоге влияет на экономическую активность населения. При этом для различных категорий граждан, желающих улучшить жилищные условия, должен использоваться соответствующий инструментарий.

Степень участия государства в области обеспечения граждан жильем в каждом государстве решается индивидуально на основе социальных стандартов, которые устанавливаются количественно и качественно. Чаще всего, помимо региональных особенностей, в их основе лежат санитарные нормы и международный опыт.

В соответствии с изложенным теоретическим подходом сформулируем определение понятия «государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем».

Государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем – деятельность государственных органов по созданию эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами проблем несоответствия находящегося в пользовании домохозяйства жилья предъявляемым к нему требованиям на определенном этапе жизнедеятельности домохозяйства, а также по оказанию государственной поддержки при решении жилищных проблем социально незащищенным категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Содержание государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем, ее цели и задачи, конкретные механизмы и инструменты реализации определяются текущим состоянием жилищной сферы и жилищных потребностей граждан в отдельном государстве в определенный момент времени. Эти и иные вопросы методологии государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем не могут быть рассмотрены в рамках одной статьи и являются (будут являться) предметом иных научно-исследовательских работ автора.

Результаты представленного исследования были использованы Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь при разработке проекта Концепции государственной жилищной политики до 2030 года.

Источники

1. Прокофьев, К. Ю. Государственная жилищная политика: понятие, цели, задачи, принципы и проблемы формирования и реализации / К. Ю. Прокофьев // Региональная экономика: теория и практика. – 2015. – № 43 (418). – С. 54–62.

Prokofiev, K. Yu. State housing policy: concept, goals, objectives, principles and problems of formation and implementation / K. Yu. Prokofiev // *Regional economy: theory and practice*. – 2015. – No. 43 (418). – P. 54–62.

2. Коняхин, Г. В. Государственная жилищная политика в СССР и постсоветской России: политологический анализ : автореф. дис. ... д-ра полит. наук : 23.00.02 / Коняхин Геннадий Владимирович ; Моск. гос. обл. ун-т. – М., 2011. – 52 с.

Konyakhin, G. V. State housing policy in the USSR and post-Soviet Russia: a political analysis : abstract of the dis. ... Doctor of Political Sciences : 23.00.02 / Konyakhin Gennady Vladimirovich ; Moscow State University. – М., 2011. – 52 p.

3. Лекции по экономике города и муниципальному управлению / Институт экономики города ; под ред. А. С. Пузанова. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2004.

Lectures on city economics and municipal management / Institute of City Economics ; ed. by A. S. Puzanov. – М. : Foundation “Institute of City Economics”, 2004.

4. Еременко, М. М. Теоретические аспекты жилищной проблемы / М. М. Еременко // *Научные труды Академии управления при Президенте Республики Беларусь*. – Выпуск 16. – Экономика, Право, Идеология. – 2014 г. – С. 176–183.

Yaromenka, M. M. Theoretical aspects of the housing problem / M. M. Yaromenka // *Scientific works of the Academy of Management under the President of the Republic of Belarus*. – Issue 16. – Economics, Law, Ideology. – 2014 г. – P. 176–183.

Статья поступила в редакцию 19.11.2024.

УДК 339.138

M. Zhudro
MGOIRO (Mogilev)

SMART MARKETING TOOLS FOR QUANTITATIVE MEASUREMENT OF SALES CROSS-ELASTICITY

The article substantiates the need to modernize traditional marketing methods for diagnosing sales efficiency in the context of growing regional protectionist policies and uncertainty in the global ecosystem, which limit accurate diagnostics of the effectiveness of operational and commercial activities of enterprises, and optimization of the ratio of their prices and customer costs.

The article develops a concept of smart marketing tools for quantitative measurement of cross-elasticity of sales based on the use of the O2O digital tools business model. The author proposes scientific and methodological support for its practical application in smart business, using not the traditional method of calculating the elasticity of supply and demand, but through the introduction of a new algorithm for calculating the composite coefficient of cross-elastic cross-interaction of all variables and its stakeholders in time and business space.

The aim of the study is to substantiate the need for practical application of the concept of smart marketing tools for quantitative measurement of cross-elasticity of sales based on the use of the O2O digital tools business model. In this case, it is necessary to take into account not balanced and linear, but equivalent and disproportionate in time and business space cross-interaction of