

МУНИЦИПАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА ЧЕШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Ing. David Slavata, Ph.D.

Abstrakt

Жилищная политика муниципалитетов в Чешской Республике относительно разнородна. Курс внедрения жилищной политики, как правило, зависит от распределения политических сил в городских советах. В статье рассмотрены цели и механизмы, с помощью которых муниципалитеты стараются повлиять на развитие жилья на своей территории.

Жилищную политику в Чешской Республике можно разделить на четыре уровня, которые влияют друг на друга, и каждый из которых имеет свои специфические механизмы и цели, а именно:

1. европейский уровень жилищной политики,
2. государственный уровень,
3. краевой уровень (или районный),
4. муниципальный уровень.

Согласно правилам Евросоюза, жилищный вопрос находится в компетенции правительства страны. Тем не менее, существует целый ряд европейских норм и постановлений, которые влияют на осуществление жилищной государственной политики в этих странах. Это касается в основном приравнивания налогов на строительство, решения Европейского суда о регулировании арендной платы, а также запрета государственной поддержки отдельных групп общественности.

Государственный уровень внедрения жилищной политики представляет собой, с одной стороны, совокупность юридических предписаний, а с другой стороны набор прямых или косвенных финансовых механизмов поддержки. Главным органом государственной администрации в области концепции бытовой политики является Министерство местного развития.

Краевой (или районный) уровень, с точки зрения механизмов жилищной политики, оснащен в меньшей степени, что определено юридическим статусом края. В рамках Чешской Республики край обладает минимальными полномочиями для влияния на качество жилья на своей территории.

Главную ответственность за практическое внедрение бытовой политики в Чешской Республике (ЧР) несут государство и муниципалитет. На этом основании муниципалитет с наибольшим количеством населения формируют свои собственные ведомства и организации, обеспечивающие правильное применение механизмов бытовой политики.

Согласно последним оценкам, муниципалитетам принадлежит примерно 10% жилищного фонда ЧР, состоящего из 4,4 миллиона квартир. В некоторых отдельных случаях, однако, муниципалитет является доминантным владельцем, которому принадлежит 40% всего жилищного фонда на его территории.

1. Типы применяемых стратегий коммунального хозяйства

В ЧР можно выделить две основные модели, которые являются образцом внедрения правил и механизмов жилищной политики - административный и рыночный подходы, для каждого из которых характерны определенные шаги и меры по отношению к жилищной политике.

2.1 Административный подход

Муниципалитеты, применяющие преимущественно административные меры, обладают типичными, характерными для них показателями. Основным принцип административного подхода заключается в упоре на развитие частного жилищного фонда. Характерным является то, что свободные муниципальные квартиры распределяются на основе следующей системы. На основании их социальной ситуации в настоящий момент претендентам подсчитываются очки (пункты). Количество пунктов определяет очередность в списке ожидающих. При этом муниципальное жилье сдается в аренду по цене ниже рыночной в данном регионе. При таком способе распределения муниципального жилья предпочтение очевидно отдается социально слабым (малоимущим) семьям.

Муниципальное жилье также выделяется сотрудникам органов муниципалитета.

Обслуживание и эксплуатация жилищного фонда является, как правило, убыточными. Причиной является низкая арендная плата, с одной стороны, и относительно высокие инвестиции в жилищный фонд, с другой. И то, и другое делается для того, чтобы пойти навстречу арендаторам – будущим избирателям. Убытки от эксплуатации жилья покрываются из муниципального бюджета.

Другой характерной особенностью данного типа жилищной политики является то, что особое внимание уделяется новому коммунальному строительству, финансируемому из муниципального бюджета. Речь идет о строительстве новых муниципальных домов, квартиры в которых затем сдаются в аренду по цене ниже рыночной, приоритетно наиболее малоимущим семьям, или строительство новых квартир в уже существующих домах (например, путем надстроек или перестройки технического этажа под крышей).

2.2 Рыночный подход

Рыночный подход к решению жилищной проблемы состоит, прежде всего, в применении и поддержке принципа индивидуального решения жилищного вопроса. В рамках этого подхода речь идет, прежде всего, о частном жилищном фонде, не являющемся собственностью муниципалитета. Однако в некоторых случаях и освободившиеся муниципальные квартиры сдаются в аренду по рыночной цене на выборочной основе. При этом право на заключение договора аренды имеет тот, кто предложил самую высокую арендную плату.

Управление жилищным фондом производится с целью достижения максимальной экономической эффективности. Это не означает обязательную прибыльность, но явно просматривается тенденция улучшения экономической ситуации. Отношение к инвестициям в ремонт и

реконструкцию скорее сдержанное; чаще всего проводятся не общие, а селективные ремонтные работы, смотря по ситуации.

Отношение к новому жилищному строительству на средства муниципального бюджета негативное. Подавляющее большинство муниципалитетов, применяющих этот тип жилищной политики, вообще не финансирует частное жилищное строительство. Это не означает, что муниципалитет совсем не содействует строительству нового жилья; содействие является скорее косвенным. Имеется ввиду поддержка создания инфраструктуры, подготовки территории для строительства, и сотрудничество с компаниями, инвестирующими в строительство. Содействие строительству нового жилья состоит преимущественно в подготовке участка для будущего строительства.

2.3 Сравнение

При сравнении этих двух подходов выявляется их философское отличие друг от друга. Административный подход ориентирован на количественный показатель, а именно количество предоставляемых квартир за низкую арендную плату, с целью удовлетворить нужды социально слабых, малоимущих семей. Жилищный фонд воспринимается как имущественный резерв, приносящий муниципалитету надежный финансовый доход. Другими словами, муниципалитет богат настолько, насколько велик его имущественный резерв.

Рыночный подход скорее ориентирован на качественный показатель, то есть на качество жилищного фонда и развитие рынка недвижимости, с целью обеспечения доступной рыночной аренды и предоставления квартир для продажи. Рыночный подход, таким образом, предпочитает индивидуальное благосостояние граждан. Другими словами, муниципалитет богат настолько, насколько богаты его граждане.

Литература:

1. SLAVATA, D. 2003. Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů. Ostrava: VŠB-TU. ISBN 80-248-0431-X.
2. HALÁSKOVÁ, M. 2006. Veřejná správa v České republice a zemích EU. Ostrava: VŠB-TU. ISBN 80-248-1266-5.
3. HALÁSKOVÁ, R. 2008. Politika zaměstnanosti. Ostrava: Ostravská univerzita. ISBN 978-80-7368-522-5.

Авторская справка:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ekonomická fakulta VŠB-TU Ostrava

Sokolská 33

701 21 Ostrava 1

e-mail: d.slavata@vsb.cz