

LOCUIŢA — BUN SOCIAL SAU OBIECT AL RELAŢIILOR DE PIAŢĂ ?

Considerații preliminare

Studiile consacrate problemei locuințelor în URSS constată la unison o alunecare în timp de la principiile de bază adoptate oficial. Acestea s-au conturat în anii puterii sovietice, în condițiile unui nivel de trai extrem de scăzut, ale unei crize acute de locuințe și ale imposibilității economice a populației de a rezolva o asemenea problemă cu mijloace proprii. Fondul locativ de stat (naționalizat sau nou construit) a fost încadrat în rîndul bunurilor sociale oferite oamenilor muncii în mod gratuit sau în condiții lesnicioase, pentru a se crea „la pornire” o egalitate de condiții în dotarea cu locuințe și în utilizarea acestora. Ca și în alte domenii, principiul facilitării și al egalizării ofertei de locuințe de stat a primit totodată și lustrul politico-ideologic, „începînd a fi prezentat ca unul din avantajele sau una din cuceririle socialismului”¹.

Cînd tratamentul egalitarist s-a dovedit peste posibilitățile practice ale sistemului, drept bază în acordarea locuințelor din fondul de stat și cooperatist s-a adoptat prin legislația de la începutul anilor '80 principiul necesității (în sensul de a avea nevoie stringentă), ce urma să consfințească echitatea socială într-un mod de repartizare ce tindea spre egalizarea „din mers” a posibilităților de îmbunătățire a condițiilor de locuit.

În prezent, dificultățile și contradicțiile majore ale politicii locative au fost identificate destul de clar, percepute și de populație și interpretate ca manifestări ale inechității sociale. Așadar, drept latură negativă în menținerea vechii politici locative apare exact ceea ce se dorea a fi punctul ei forte, echitatea, transformată în contrariul ei.

Devenită generator al unora din cele mai mari probleme cu care se confruntă societatea, sfera locuințelor se apreciază² că ar comporta în genere, 3 etape mari de rezolvare (în orice țară, în mod obiectiv) :

¹ L. Hahulina, V. Tapilina, *Raspredelenie jil 'i sojial 'naia supravedlivost' : tocika zrenia naselenia*, în *Voprosi ekonomiki*, nr. 8, 1990.

² Opinia prof. S. Nikolaev, reluată în *Dialog V. Rakitskij — D. Hodjaev, Novie podhodi k rešeniu jilišcinoi problemı : vzgljad iz Gosplana*, în *Voprosi ekonomiki*, nr. 8, 1990.

1. Asigurarea pentru fiecare familie a unei locuințe sau case separate (se consideră că în URSS această etapă corespunde unei norme medii de 18—19 mp suprafață totală pentru o persoană).

2. Asigurarea unei locuințe sănătoase pentru populație, când norma de satisfacere a nevoilor locative nu va mai influența mortalitatea infantilă, natalitatea, mortalitatea persoanelor în vârstă, ca și morbiditatea (media de suprafață fiind în acest stadiu de 19,5—20 mp pentru o persoană).

3. Etapa când problema locuințelor încetează de a mai fi o problemă de prim-plan a creșterii bunăstării (corespunzând unei suprafețe totale de 28 mp pentru un locuitor).

Propunându-se în mod oficial¹ ca obiectiv definitoriu pentru anul 2 000 formula „o familie = o locuință”, este clar că problema locuințelor se află în URSS abia în primul stadiu, sau, altfel spus, rezolvarea ei este în întregime de domeniul viitorului. Spre o asemenea constatare converg și opiniile populației, și rezultatele investigațiilor statistice, și aserțiunile factorilor de decizie din Comisia de stat pentru planificare, și conținutul documentelor oficiale și, nu mai puțin, concluziile cercetării științifice.

I. DIAGNOZA

Rădăcinile actualei crize a locuințelor au o vechime ce trebuie măsurată în decenii, conferind acesteia un statut nu de conjunctură, ci de permanență. Ea întrunește, cu egală acuitate, dificultăți de ordin cantitativ și lacune pe planul calității, strâns legate de anomaliiile sistemului de administrare și repartizare (adică ale sistemului politic, în fond).

A. Parametrii de cantitate

La nivelul anului 1988, media pe un locuitor se situa la circa 15 mp suprafață locativă totală (din care, peste 10 mp suprafață locuibilă) — inferioară chiar valorii corespunzătoare primeia din etapele amintite. (În 1965 erau 10 mp iar în 1950 — 7 mp suprafață totală, deci creșterea generală și medie a fost, oricum, continuă². Respectiva medie, insuficientă în sine, maschează, în plus, și multiple diferențieri :

¹ Principalele documente-cadru recente ce se referă — exclusiv sau între altele — la locuințe sînt :

a) *Ob. osnovnîh napravleniiah jiliščinoi politiki v nastoiașcih uslaviih*, în *Izvestiia TK-KPSS*, 3, 1990 ;

b) N. Rijkov, *Ob ekonomiceskom položenii stranî i konceptii perehoda k reguliremoj rînocinoi ekonomike. Doklanod na tret' ei sesii Verhovnogo Soveta SSSR*, în *Pravda*, nr. 145, 25.05.1990 ;

c) Ukaz prezidenta SSSR ot 19 maia 1990 g. *O novîh podhodah k rešeniiu problemî v strane i merah po ih prakticeskoj realizații*, în *Pravda*, 20 maia 1990 g ;

d) *Itogovîe materialî rabotî komișii po-oțenke al 'ternativnîh variantov perehoda k rînocinoi ekonomike*, în *Voprosî ekonomiki*, 1990, 10.

² V. Perevedentev, *Kvartirniî vopros i perestroika*, în *Voprosî ekonomiki*, nr. 8, 1990.

— Teritorial — sînt zone cu valori extrem de mici și cu o structură pe tipuri de locuințe marcată de spații tip baracă, gheretă sau vagon dezafectat.

— Demografic — sînt dezavantajați tinerii, ce primesc casă tirziu.

— Socio-profesional — se manifestă semnele unei polarizări, în sensul abundenței la un pol, concomitent cu sărăcia la altul, favorizate de actualul sistem de repartizare (vom reveni).

— Pe medii de rezidență — satul este defavorizat față de oraș (cu numai 30% pondere a locuințelor de stat, față de 78%), obligînd cetățeanul la eforturi proprii.

— Pe forme de proprietate — locuințele proprietate personală (reprezentînd la finele anului 1988 aproape 40% din totalul fondului locativ) sînt supuse unui tratament discriminatoriu în raport cu cele de stat (sau ale cooperativelor specializate în construcții de locuințe — cu pondere redusă, de cîteva procente): posibilitățile de construire, suportarea cheltuielilor ocazionate de investiție sau de exploatare sînt radical diferite.

B. Aspecte de calitate

— Referitor la calitatea locuințelor din URSS, este semnificativă — în primul rînd — proporția redusă a echipării lor cu dotările-standard de confort¹: peste 55% din fondul locativ al țării este lipsit de canalizare, încălzire centrală, alimentare cu apă potabilă, apă caldă și gaze; acolo unde există, rețelele comunale sînt proporție de peste 50% în stare de avarie.

Datele corespunzătoare pentru mediul rural² atestă cvasi-absența dotărilor comunale: doar 17% din locuințele rurale dispun de alimentare cu apă pe conductă, doar 13% — de canalizare și doar 3% — de încălzire centrală.

— Un alt aspect ce afectează calitatea locuirii ține de locatari, și nu de locuință. Un mare număr³ de persoane (12,7% din total celule familiale recensate în 1989), îndeosebi cele singure în familie, sînt constrînse să locuiască „în comun”; imposibilitatea locuirii separate este un real handicap, atestat și prin cercetări de opinie. Nu doar familii neafiate în relații de rudenie aspiră să se separe, ci și generațiile înrudite ale unei familii polinucleare (gospodărie), ba chiar și membrii adulți necăsătoriți ai uneia și aceleiași familii.

Este de reținut, în acest cadru, și situația celor temporar separați oarecum fără voie (de obligații militare, de serviciu, de studii) și care ar dori să revină în vechile spații, cu familia, dar care (cel puțin temporar) ocupă spații rîvnite de alții.

— Amplificarea posibilităților de a ocupa de la bun început o locuință separată a fost și va fi legată de modificarea structurală a modalităților de finanțare a construcțiilor de locuințe. Fără a intra în deta-

¹ N. Kosareva ș.a., *Na puti k jilișcinoi reforme: analiz i prognoz*, în *Voprosi ekonomiki*, nr. 8, 1990.

² *Statisticeskaia informația*, *Ekonomiceskaia gazeta*, nr. 11, 1989.

³ *Statisticeskaia informația*, *Po materialam jilișcinoi statistiki*, în *Voprosi ekonomiki*, nr. 8, 1990.

lii, a fost evidențiată frecvența crescîndă de atragere a mijloacelor bănești de la populație, de la întreprinderi și organizații și a creditelor de la stat. A participa cu mijloace proprii sau atrase la construirea propriei locuințe, poate oferi din start și posibilitatea de a imprima acesteia un nivel suplimentar de confort, mai aproape de gusturile și preferințele proprii. Dimpotrivă, absența ori insuficiența acestor categorii de mijloace bănești sau dificultățile suplimentării lor pe calea creditelor cu destinație locativă, ca și abținerea de la o investiție de acest tip blochează rezolvarea problemelor.

C. Administrarea și repartitia actuală a locuințelor — între acceptare și dezavuare

Referitor la actuala politică locativă din sectorul de stat, unii analiști (adepti ai criteriului economic) văd punctul slab, în principal, în administrarea defectuoasă, iar alții (adepti ai opticii sociale), ca și o parte din populație, îl văd în modul de repartitie a locuințelor. Și unii și alții conchid că așa cum e nu e bine, că așa nu se mai poate.

Fără a schimba unghiul favorit de abordare — economiștii pe cel economic, iar populația pe cel social, alți reprezentanți ai acestora consideră că tot așa e mai bine, că totuși se poate.

a) Reproșul general făcut de economiști modului în care statul își gospodărește fondul de locuințe se referă la prevalența considerentelor sociale în fața celor economice; concret, statul cheltuie mult cu locuințele și recuperează puțin de la populația care le ocupă, nemăifiind în măsură să facă ulterior necesarele cheltuieli pentru menținerea în bune condiții a fondului locativ (reparații curente și capitale, reconstrucții, renovări). Și aceasta cu toate că în reglementările locative mai vechi din ultimii 70 de ani (1926, 1937, 1959 ș.a., mai puțin cea din 1928) a existat clar consemnat obiectivul de a trata locuința ca pe o marfă și domeniul locativ ca pe unul apt de autogestiune, autofinanțare.

Și totuși, conform altor opinii¹, actualul sistem de administrare nu este predestinat falimentului economic, căci față de cum se crede îndeobște, nici statul nu încasează așa de puțin și nu cheltuie așa de mult (există, cum se spune, rezerve nevalorificate), și nici locatarul nu e prea scutit de cheltuieli*.

Este adevărat că, în virtutea formațiunii social-economice, abundă considerentele sociale în structurarea obligațiilor ce revin chiriașului; dar în prezent se exagerează cu unele înlesniri nejustificate acordate selectiv, reprezentînd în fapt privilegiile ale unor categorii (militari, pensionari cu titlu personal și familiile copiilor lor etc.). În acest cadru, rămîne de actualitate necesitatea de diferențiere a chiriilor în funcție de calitatea locuinței, aspect în care în U.R.S.S. persistă o surprinzătoare

¹ B. Kolotilkin, *Kvartirnaia plata : hozrasciot i sojial'naiia spravedlivost'*, în *Voprosi ekonomiki*, nr. 8, 1990.

* E vorba de chiriașul de la stat, căci altfel, circa 40% din populația țării își plătește integral cheltuielile locative, în pofida afirmațiilor propagandistice generalizatoare despre cea mai ieftină locuință din lume. Recalculări atente atestă că respectivul chiriaș alocă, în medie, locuinței, 15—22% din cheltuielile lui de consum, adică de cîteva ori mai mult decît comensurează statistica oficială (*Idem*).

uniformitate, inexistență cu ani în urmă. (Se ținea cont de absența doțărilor-standard, de tipul — comandat sau decomandat — al camerelor, de poziția la demisol — subsol — mansardă — mezanin, de distanța față de centrul orașului, de faptul dacă încăperea era întunecoasă, semiîntunecoasă sau umedă, dacă avea culoar de trecere mai îngust de 2,5 m, ori se afla mai sus de etajul 3 într-un bloc fără lift). Este clar că nerefectarea unor asemenea diferențieri în cuantumul chiriei lasă loc arbitrariului și inechității în faza de repartitie a locuințelor.

b) Sistemul de repartitie a locuințelor își manifestă cu stridență anomaliile în condițiile unor interminabile liste de așteptare — expresie (parțială) a unei uriașe cereri nesatisfăcute, evaluată în 1990 la 70—75 milioane ruble (provenind atât de la cei aflați pe liste, cât și de la alții care ar vrea să fie înscrși; de la amatorii de construcții pe cont propriu și de introducere a echipărilor-standard de confort și efectuare a reparațiilor la casele personale sau în locuințele de stat).

Populația apreciază* actualul sistem de repartitie ca inechitabil (42%) sau absolut inechitabil (16%), respectiv, în general echitabil (25%) sau absolut echitabil (2%). Blamul este cu atât mai serios cu cât vine din partea unor oameni deprinși cu sistemul și predispuși — pînă la proba contrarie — a rămîne în liparele lui de gîndire (dovada: insuficienta lor aderență la ideea relațiilor de piață în sfera locativă — circa 1/3).

Răspunsurile populației relevă cu claritate contrapunerea dintre categoriile apreciate că „ar trebui” să beneficieze de priorități și avantaje (familii numeroase, familii tinere, vîrstnicii, gruparea „IOVR”) și categoriile care „au efectiv” aceste avantaje (conducătorii de partid, de stat și din economie, familiile bogate, personalitățile din știință și artă, adică — în linii mari — reprezentanții sistemului). Sînt, de asemenea, incriminate aspectele considerate a afecta cel mai mult aplicarea unor principii corecte în repartitia locuințelor: privilegiile șefilor, în ordonarea (sau chiar ocuirea) listei de așteptare și în echiparea locuinței; posibilitatea de a obține casă prin mită și relații personale; lipsa posibilității de a alege („iei ce ți se dă”); inegalitatea șanselor între muncitori și specialiști, între lucrătorii din producție și din conducere, între localnici și nelocalnici, între diferite întreprinderi și departamente; atitudinea nediferențiată față de lucrătorii buni și răi; subestimarea nevoii urgente de locuințe; egalitatea chiriei la condiții locative calitativ diferite.

Reprezentările locatarilor cu privire la principiile unei repartii echitabile au conturat 3 orientări: una — spre tipul egalitarist-normat, amendat cu necesitatea controlului și transparenței; a doua — spre posibile relații de piață; a treia — o orientare ce are la bază oportunitatea îmbinării între acordarea gratuită și întreținerea cu plată a locuinței (ea ar rebalansa — prin tarife diferențiate — inegalitatea actuală de confort). Relația dintre grupele de populație adepte ale reprezentărilor vechi sau noi este importantă prin potențialul de a crea acel climat social ce va permite sau, dimpotrivă, va împiedica înfăptuirea unei alte politici locative.

* Conform sondajului relatat în Hahulina, *Op. cit.*

II. REFORMA

Posibilitatea de creare a premiselor organizatorice și de suplimentare a resurselor nu poate ține pasul cu masiva cerere nesatisfăcută — raport de care trebuie să țină seama orice prognoză serioasă ; altfel spus, decalajul față de starea normală este prea mare spre a pretinde că totul se poate rezolva pînă în anul 2000. Dacă dezamorsarea crizei locuinței va fi nu una spectaculoasă, ci una pas cu pas, elementul de noutate al mecanismului economico-social din această sferă ține de perspectiva promovării unor relații de piață și de împletirea lor specifică cu formele de protecție socială.

A. Prevederi oficiale și variante teoretice

Decretul din 19 mai 1990 al președintelui U.R.S.S. apreciază că nu se poate rezolva problema locuințelor cu metodele vechi și că sînt necesare abordări noi. Patru elemente vor marca mutația din planul politicii locative :

1. Creșterea tot mai pronunțată a volumului total al construcțiilor de locuințe, îndeosebi în cincinalul al 13-lea.

2. Trecerea treptată de la repartizarea locuinței construite din investiții capitale centralizate de stat, la asigurarea construirii ei de către colective de muncă și cetățeni particulari. Drept urmare, va crește ponderea locuințelor proprietate particulară și va avea loc, pe această bază, formarea unei piețe a locuințelor, concomitent cu menținerea asigurării de către stat a locuinței pentru cei cu stare materială precară și protecție socială deficitară.

3. Legat de rolul crescînd al construcțiilor pe cont propriu — necesitatea unei reorientări radicale a bazei de producție pentru edificarea de locuințe.

4. Modificarea tarifelor locative în blocurile din fondul de stat și obștesc. Decretul reiterează sarcina-cheie pentru anul 2000 : locuință separată pentru orice familie, concretizînd (și restrîngînd) problema locativă la lichidarea locuirii în comun, a supraaglomerării, a recurgerii la fondul locativ aflat în stare de uzură cvasitotală. Prin prisma acestor repere, se recunoaște că nu poate fi vorba de o rezolvare absolută a problemei locative, de o satisfacere a tuturor nevoilor actuale (care, în plus, își au dinamica lor).

Referitor la locuința oferită de stat, aceasta se va încadra în norma minimă garantată de spațiu locuibil pe o persoană. Peste această limită, fiecare își cumpără casă ori își ia una cu chirie, în funcție de gusturi și posibilități. Sarcina cantitativă se reflectă în obiectivul construirii anuale a cîte unui metru pătrat pentru fiecare locuitor, avansîndu-se cote ale dărilor în funcțiune pînă în anul 2000 de 2—2,6 miliarde mp suprafață locuibilă și 30—40 milioane apartamente noi. Dincolo de obsesia strict cantitativă a locuinței separate, rămîne în picioare necesitatea de îmbunătățire a condițiilor de locuit pentru acea parte a populației care are deja apartamente și case separate — dar care sînt, în general (adică în proporție de 85%, conform datelor Goskomstat), proaste și cu lacune de echipare comunală.

Specialiștii constată că, teoretic, se poate proceda la construirea de locuințe fie pentru că este strictă nevoie, fie pentru că oamenii au bani (ce trebuie absorbiți). Pornind de la aceste două ipoteze de lucru și în corelație cu capacitatea (fizică) de construcții, au apărut — ca rod al cercetării de specialitate¹ — două variante de evoluție a complexului de construcții în decursul reformei locative:

- Varianta I: se menține contextul economic și tipul de repartizare a locuințelor, prin care numărul de camere trebuie să fie mai mic cu 1 decât cel de persoane (exceptând solitarii); drept rezultat, suprafața medie a unei locuințe ar scădea de la 59,4 mp în 1988 la 52,2 mp în 1995 și apoi la 45,0 mp în 2000 (crescând ponderea persoanelor singure și scăzând numărul de copii).

- Varianta a II-a: complexul de construcții se restructurează, condițiile de locuit se diferențiază (și dincolo de norma de suprafață) — cu riscul neasigurării unei locuințe oricărei celule familiale; finanțarea este mixtă — individuală și prin credit de stat, drept rezultat, suprafața medie a unei locuințe ar spori pînă la 74,0 mp în anul 2000.

B. Resurse

Comparînd volumul solicitărilor de spațiu locuibil cu resursele existente, se are în vedere fie numărul de apartamente sau case disponibile (există și așa ceva, în situații specifice), fie capacitatea tehnologică și oferta de materiale de construcție, împreună cu efectivul de forță de muncă specializată — necesare spre a le construi, fie sumele de bani aferente deschiderii și finalizării investițiilor respective, ca ofertă viitoare.

— Oferta actuală rezidă în locuințele personale (de la 1 iulie 1990 au devenit astfel și cele construite de cooperativele specializate) ce pot fi vindute — nucleu al viitoarei piețe a locuințelor, în cele de stat neocupate încă (nefinisate sau evitate de cetățeni pentru calitatea slabă), ca și în cele oferite la schimb (domeniu revitalizat de ultimele prevederi).

— Referitor la materialele de construcții, circuitul lor comportă atît o redistribuire teritorială, cît și sporiri apreciable de producție, iar în privința tehnologiei utilizate, baza tehnico-materială a construcțiilor de locuințe va trebui să se adapteze mutației structurale ce se conturează pe tipuri de spații locative (în favoarea casei familiale proprietate personală, eventual cu curte și grădină): concret, să se treacă, în parte, de la fabrici de case bazate pe panouri mari la dezvoltarea unităților specializate în materiale și accesorii pentru case individuale.

— Forța de muncă specializată comportă și ea redistribuire și suplimentare, în modalități concret sugerate în literatura economico-socială².

— În fine, resursele financiare necesare sferei locative vor trebui să înglobeze tot mai masiv contribuții ale întreprinderilor sau organiza-

¹ N. Kosareva, *Op. cit.*

² V. Ulanovskaia, *Sozial'no — orientirovannii karakter trinadțatoi piatiletki*, în *Voprosi ekonomiki*, nr. 7, 1989.

țiilor și ale populației, în cazul acesteia din urmă atât prin sistemul de taxare a locatarilor, în calitate de chiriași de stat, cât și prin contribuțiile directe în faza lansării investiției. Este un pas demonstrat ca necesar atât de experiența străină, cât și de cea autohtonă și de care populația a probat (în cursul sondajelor) că este tot mai avizată.

Tar dacă simplificăm examinarea resurselor la raportul stat — populație, acordarea de credit de la stat cetățenilor nu înseamnă că statul își sporește mijloacele, ci doar că dă populației un impuls de a-și aloca pentru locuință și resursele proprii, prezente sau viitoare; în ele rezidă suplimentarea.

Dacă măsurile sugerate anterior (pentru ca cererea existentă să ajungă să întâlnească o ofertă pe măsură) au aplicabilitate generală, atât la oraș cit și la sat, în mediul rural sprijinul trebuie să fie mult mai substanțial decât în prezent, proporțional cu surplusul de dificultăți întâmpinate la țară. Mai mult, sînt apreciate ca necesare o serie de măsuri diferențiate pe categorii demografice de săteni:

— pentru tineri — credite pe termen lung pentru construcții și amenajări;

— pentru vîrstnici — înlesniri la aprovizionarea cu materiale de construcții prin livrare directă;

— pentru bolnavi și persoane solitare — case speciale cu serviciu complet.

III. INTRE RELAȚII DE PIAȚĂ ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ

A. Locuința — bun social sau obiect al relațiilor de piață?

Înțelegerea mutațiilor deja consemnate sau aflate în curs de a se produce în domeniul analizat face ca politica localivă să-și propună în mod oficial pentru viitor deplasarea centrului de greutate de pe repartizare înspre crearea condițiilor pentru un flux mai liber de capital și de forță de muncă în construcția de locuințe. Principalul factor activ va trebui să fie utilizatorul spațiului locativ, care să colaboreze nemijlocit cu producătorul pe baza cererii sale solvabile. Cu alte cuvinte, conținutul principal al reformei locative trebuie să fie — și-și propune a fi — dezvoltarea relațiilor de piață în condiții de garanții sociale.

Numai restringînd gratuitatea, oferind tuturor familiilor dreptul de a cumpăra și a construi, se poate imprima locatarului atitudinea de stăpîn față de locuință; ca atare, se poate depăși pasivitatea socială din prezent, canalizînd năzuința oamenilor spre condiții locative mai bune, corelînd-o cu posibilitățile ei reale de satisfacere. Astfel, se apreciază¹ că „piața apare drept cel mai flexibil instrument ce deschide posibilitatea de îmbunătățire a habitatului, concomitent pentru toate grupele de populație, stimulînd nu numai sporirea construcțiilor, ci și îmbunătățirea utilizării fondului deja existent”.

Construcțiile cooperatiste și individuale de locuințe își vor extinde ponderea și rolul, ajungînd să constituie nucleul pieței libere a locuințelor, într-o primă instanță accesibil categoriilor de populație celor mai înstărite.

* N. Kosareva, *Op. cit.*

În ceea ce privește sectorul de stat, se consideră¹ drept țintă faptul că „în perspectivă tot fondul locativ va trebui să treacă în proprietate particulară”, de unde o libertate mai mare de mișcare a locatarului și, implicit, o lărgire a limitelor pieții.

○ B. Protecția socială în sfera locativă

Baza teoretică a noii politici locative trebuie să devină, în opinia aceluiași autori², recunoașterea „dublei naturi a locuinței ca bun în același timp social și economic”. Pe de o parte, locuința satisface (în limitele normei sociale minim garantate pe o persoană — de 7 mp suprafață locuibilă și 11 mp suprafață locativă totală) nevoia specific socială de „acoperiș deasupra capului”. Pe de altă parte — dincolo de această normă, ea apare în calitate de marfă obișnuită și trebuie să se supună legilor cererii și ofertei. Prima parte trebuie acordată tuturor cetățenilor în mod gratuit, ca minimum social garantat de condiții locative. Partea a doua — ce este peste normă — să facă obiectul vânzării, adică să se repartizeze exclusiv cu plată, în conformitate cu preferințele și posibilitățile economice ale populației (desigur, nu se va interpreta ideea ad-litteram, în sensul că o familie de două persoane, de exemplu, aflată într-o locuință de 40 mp suprafață totală, va avea proprietate privată asupra a 18 mp și va plăti concomitent, chiria și restul pentru norma de 22 mp). Sub aspect economic, rostul normei ca plafon și limitarea pe această cale a gratuității locuinței este de a evita generalizarea pasivității față de soarta construcției și de propriile condiții de trai.

Sociologic vorbind însă, încercarea de a o scoate la capăt fără nici un fel de garanții sociale — privind norma ca prag minim — ar constitui o greșeală. Locuința este o marfă scumpă, ce poate servi în condiții normale 100—150 de ani, adică un interval ce depășește cu mult orizontul de timp al oricărei piețe, oricât de evoluat. Trecerea ei la sistemul de plată generalizată ar lovi puternic în familiile tinere, pensionari, familii numeroase, categoriile cu venituri mici și, în general, în grupurile sociale defavorizate.

Principiul minimumului social garantat își poate găsi aplicare atât în formă naturală, cât și în formă valorică.

Forma naturală — deci locuința în sine — este preferabilă în cazul invalizilor, bolnavilor, al pensionarilor solitari, ce urmează a primi imediat ce li se cuvine conform normei de spațiu de o persoană.

Forma valorică, adică un echivalent în bani al amintitei norme (după unele calcule, de ordinul a 1,5—2 mii ruble) o impun îndeosebi perspectivele de așteptare prelungită a primirii de locuință și obligația de a nu permite înrăutățirea situației celor aflați pe liste pe perioada reformei (mărimea ajutorului financiar de stat va fi corelată cu durata stabilită pentru așteptare). Cu suma astfel dobândită și cu ce mai are cetățeanul, obiectivul procurării casei va fi mai lesne de atins, fie că e vorba de un spațiu nou, fie de unul deja existent și pus în vânzare (ex-

¹ V. Rakitskij, *Op. cit.*

² N. Kosareva, *Op. cit.*

tinzînd astfel aplicarea principiului garanţării şi asupra fondului locativ existent, nu doar în cazul celui nou).

Cu observaţia că un set de condiţii obligatorii privind calitatea locuinţei (ce nu se pretează la comensurare) se cuvine să completeze garanţia în formă bănească, ansamblul sumelor respective şi al spaţiilor oferite în acest context spre vânzare creează un nou tronson relaţiilor de piaţă. Garanţia socială şi principiile pieţei libere îşi vor dovedi astfel, contrar unor aparenţe, deplina compatibilitate.

La modul cel mai general (inclusiv, dar şi depăşind sfera locuinţelor), pe terenul garanţiilor sociale — ca forme şi dimensiuni necesare — se confruntă două tipuri de abordări :

a) Unul se limitează la a apăra interesele acelor grupe de populaţie care trăiesc mai greu decît celelalte ;

b) Al doilea îşi propune să apere interesele tuturor celor ce muncesc şi ale celor pe care-i întreţin, nepermiţînd ca dificultăţile actualei perioade să cadă pe umerii celor care muncesc bine şi sînt plătiţi bine. Adică, susţin aceştia din urmă, nu trebuie făcute liste cu îndatoriri ale guvernului pe seama poporului muncitor, căci orice măsură de acest fel începe prin apelul la contribuabili.

În ce măsură va prevala una sau alta din aceste orientări este un punct de maxim interes, am putea spune chiar definitoriu pentru strategia de tranziţie spre economia de piaţă.

Emilian POPESCU