

ЗЕМЛЯ ДОМА ДОРОГИ

Стратегия «Земля–Дома–Дороги»



Российская Объединенная Демократическая Партия
«ЯБЛОКО»

ЗЕМЛЯ ДОМА ДОРОГИ

Стратегия «Земля–Дома–Дороги»

Москва – Санкт-Петербург
2011

ISBN 978-5-4399-0015-2

В настоящий сборник включено краткое описание сути стратегии «Земля–Дома–Дороги», а также необходимые справочные и информационно-аналитические материалы.

Стратегия основана на предложенной Г.А. Явлинским и утвержденной решением № 10 от 28.02.2009г. Политкомитета РОДП «ЯБЛОКО» Концепции выхода из кризиса и качественного экономического роста «Земля–Дома–Дороги» с учетом предложений и дополнений, поступивших в результате обсуждения в Партии, ее региональных отделениях и экспертном сообществе.

Подготовка материалов осуществлена при содействии С.С. Митрохина, Б.Г. Мисника, В.С. Горячева, Т.В. Ивановой, М.Н. Ступакова.

Стратегия разработана Центром экономических и политических исследований (ЭПИцентр) с участием д.ф.-м.н. А.В. Малютин, к.э.н. Г.В. Глаговского, М.И. Гейликмана – руководители, к.э.н. Ю.В. Гусевой, к.с.н. М.Г. Мацкевич, А.Д. Волова, А.В. Даниловой, Л.В. Маругина.

Российская Объединенная Демократическая Партия «ЯБЛОКО»
Москва, 119017, ул. Пятницкая, 31/2, тел: (495) 780-30-10

ISBN 978-5-4399-0015-2



© РОДП «ЯБЛОКО», 2011

© Явлинский Г.А., 2011

© Митрохин С.С., 2011

© Гейликман М.И., 2011

© Глаговский Г.В., 2011

© Малютин А.В., 2011

Содержание

Введение	5
О стратегии «Земля–Дома–Дороги»	7
Вековая мечта.....	7
Восстановление справедливости	10
Геополитические цели.....	13
Экономический локомотив	15
Финансирование стратегии.....	17
Борьба с коррупцией и демонополизация	18
Градостроительство	20
Земля	22
Инфраструктура	25
Дома	26
Доходные дома.....	29
Состояние жилого фонда	30
ЖКХ	33
Дороги.....	34
Технологии строительства	36
Строительная наука и образование	38
Суперведомство	40
Саморегулирование в строительстве	41
Общественные объединения потребителей	43

Информационно-аналитические материалы	45
Экономико-математическое моделирование	47
Модельный анализ эффективности стимулирования жилищного строительства	48
Модельный анализ эффективности строительно- сберегательных институтов	58
Заключение.....	66
Аналитическая записка по материалам делиберативного опроса о проблемах массового жилищного строительства и ЖКХ (<i>на примере Санкт-Петербурга</i>)	69
Дайджест федеральных и региональных СМИ.....	75
Сравнительная таблица: действующие программы vs стратегия «Земля–Дома–Дороги»	110
 Справочные материалы	 131
Выдержки из ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»	133
Выдержки из ФЦП «Жилище»	147
Выдержки из материалов к закону о бюджете РФ на 2011-2013 г.г., касающихся ГП «Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ населения России»	149
Таблицы Росстата с данными по жилищной сфере, сфере строительства и ЖКХ	157
Выдержки из правовых актов, касающихся обязательств государства по проведению капитального ремонта жилого фонда	164
Международные стандарты в области права на достаточное жилище.....	176

Введение

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» (далее – Стратегия) представляет собой поэтапную государственную программу развития национальной экономики, кардинального решения жилищного вопроса и обустройства жизни абсолютного большинства населения России.

Главная отличительная особенность Стратегии состоит в том, что она опирается на принципиально новый – в рамках исторически сложившейся порочной модели социально-экономического развития – подход: решение проблем в жилищной сфере прежде всего **за счет сотрудничества граждан и государства, а не за счет прибылей бизнеса, выкачиваемых из государства и граждан.** Именно поэтому основной целью Стратегии является продвижение к справедливости, попытка создания доверия граждан к государству. Основной идеей – воплощение вековой народной мечты: обустроить собственный дом.

Необходимо соединить реальную заинтересованность народа с политической волей государства, которое должно направить на реализацию Стратегии значительную часть имеющихся средств, в первую очередь именно тех, которые получены за счет экспорта нефти, газа и других природных ресурсов. Тем самым будет закреплено право каждого гражданина страны на его долю в национальном богатстве – уже накопленном (благодаря высоким ценам на энергоносители) и в том, что будет накоплено в будущем.

Стратегией предусматриваются прозрачные и понятные каждому человеку механизмы выделения этих ресурсов: 1) земельных (30-60 соток бесплатно всем гражданам под застройку семейными домами); 2) финансовых (2/3 стоимости стандартного дома + создание новой и модернизация имеющейся инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры + санация всего наличного жилого фонда); 3) материальных (доставка дешевых стройматериалов и т.п.). Указанные простота и прозрачность механизмов предоставления ресурсов гражданам станут лучшей гарантией эффективности освоения средств.

Необходимость реализации Стратегии обусловлена очевидной неэффективностью действующих в жилищной сфере государственных

программ, неразвитостью или полным отсутствием современной инфраструктуры, усугубляющимся расколом между государством и обществом, связанным, в частности, с неравномерным распределением общественного богатства. Ситуация дополнительно усугубляется еще и «обещаниями» сразу после выборов переложить на граждан оплату капремонта, а также увязать налог на недвижимость с ее «реальной» стоимостью. Такие «обещания» – без предварительного выполнения обязательств государства по приведению жилого фонда в нормативное состояние и освобождения стоимости квадратного метра от коррупционной и инфраструктурной составляющих – лишь повышают социальную напряженность.

Стратегия разработана на основе предложенной Г.А. Явлинским и утвержденной решением № 10 от 28.02.2009г. Политкомитета РОДП «ЯБЛОКО» Концепции выхода из кризиса и экономического роста «Земля–Дома–Дороги» (ЗДД) с учетом предложений и дополнений, поступивших в результате обсуждения в Партии, ее региональных отделениях и экспертном сообществе.

Количественные оценки ЗДД базируются на показателях современного состояния экономики и прогнозах социально-экономического развития страны на среднесрочную и более отдаленную перспективу, а также на соответствующих научных разработках.

Стратегия ЗДД отражает цели, принципы и механизмы государственной политики, направленной на обеспечение массового строительства и ремонта жилья и дорог, и призвана стать базовым документом, в соответствии с которым будет формироваться нормативно-правовая база, регулирующая затрагиваемые ею сферы.

О стратегии «Земля–Дома–Дороги»

Вековая мечта

Собственное жилье – вековая мечта народа в России. Начиная с 1861 г. все руководители страны, так или иначе, обещали дать людям жилье либо землю для обустройства собственного дома. Однако до сих пор никому это не удавалось. Действующие в настоящее время государственные программы, направленные на решение жилищного вопроса (ФЦП «Жилище», НП «Доступное жилье гражданам России» и т.п.), с этой задачей также явно не справляются.

Показатели «эффективности» нынешней жилищной политики

В рамках основной государственной программы «Жилище» за 9 лет ее реализации жильем было обеспечено порядка 1% семей. В следующие пять лет планируется обеспечить всего 0,6%. Задача обеспечения жильем всех нуждающихся не ставится. Единая стратегия, направленная на решение жилищного вопроса, отсутствует. Общая потребность населения в жилье, составляющая на сегодня более 1,5 млрд. кв. м (50% от общей площади жилого фонда страны), продолжает расти.

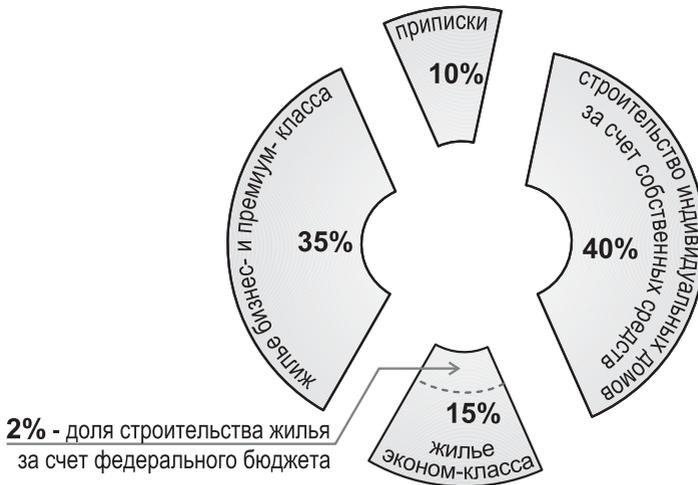
Чтобы удовлетворить эту потребность в обозримой перспективе, необходимо строить 200 – 300 млн. кв. м жилья в год. Однако даже поставленная руководством страны задача построить в 2010 г. 80 млн. кв. м жилья выполнена не была (построено лишь 58 млн. кв. м). Начать строить по 140 млн. кв. м в год планируется лишь к 2020г.

Более 40% существующего жилого фонда не отвечает минимальным требованиям благоустройства и комфортности. 4,5 млн. граждан проживают в ветхом и аварийном жилье. Темпы капитального ремонта не покрывают скорость ветшания.

Таким образом, при нынешних темпах строительства и скорости ветшания жилого фонда жилищный вопрос в стране не будет решен никогда.

Поставленная руководством страны задача сделать жилье более доступным также не выполняется. Стоимость жилья за последние десять лет выросла в 10 раз, стоимость жилищно-коммунальных услуг – в 10–20 раз (в зависимости от региона).

На сегодняшний день структура вводимого в строй жилья такова:



По оценкам правительственных экспертов, в отчетах о построенном жилье 10-15% – приписки, более 40% – индивидуальные дома, строящиеся за счет собственных средств отдельных граждан без какой-либо государственной поддержки, а из остального объема 70% (т.е. приблизительно 35% от общего объема) приходится на жилье бизнес- и премиум- класса и лишь около трети (или 15% от общего объема) – на так называемое жилье эконом-класса. Доля жилья, строящегося при поддержке федерального бюджета, составляет всего 2%.

Между тем, согласно данным социологических опросов более 80% населения, в той или иной степени, нуждаются в улучшении жилищных условий. Возможность приобрести жилье за счет собственных средств имеют лишь 7-8% населения с доходами намного выше среднестатистических. Воспользоваться единственным предлагаемым властями механизмом – ипотекой – в состоянии лишь 2% нуждающихся в жилье россиян. Для большинства же граждан широко разрекламированные и затратные федеральные проекты не предусматривают практически никаких работающих механизмов улучшения жилищных условий.

Уникальность нынешнего момента в том, что впервые в истории у страны есть необходимые ресурсы для кардинального решения жилищной проблемы. Они накоплены в последние годы благодаря очень высоким ценам на нефть и газ. А сейчас ситуация в сфере мировых цен на энергоресурсы и сырье вновь становится благоприятной в связи с событиями в Северной Африке и арабском мире. Стратегия «Земля–Дома–Дороги» (ЗДД) направлена на то, чтобы соединить эти ресурсы с реальной заинтересованностью народа и политической волей государства.

Стратегия предполагает массовое строительство комфортного индивидуального и многоквартирного жилья на основе бесплатной передачи земли в собственность граждан. Реализация стратегии будет опираться на энтузиазм, деятельную поддержку абсолютного большинства населения, позволит вплотную приблизиться к воплощению вековой народной мечты о собственном доме.

Ключевые показатели эффективности стратегии «Земля–Дома–Дороги»

Стратегия будет реализована за 7 лет (первый год – на экономико-юридическую и информационно-разъяснительную подготовку). За это время будет построено 1,8 млрд. кв. м доступного для большинства населения и комфортного жилья (в среднем до 300 млн. кв. м в год), что составит более половины всего существующего в России на данный момент жилищного фонда. Сегодняшние темпы строительства будут превышены в 5-6 раз, темпы строительства т.н. жилья эконом-класса – в 20 раз.

Исходя из нормативов – дом в среднем 130 кв. м на семью, квартира – 100 кв. м, отдельная комната на каждого члена семьи – новым комфортным жильем будут обеспечены 14 миллионов семей (до 50 миллионов человек).

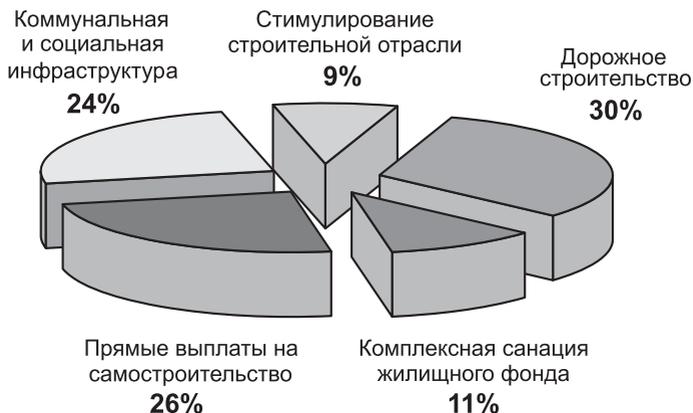
Весь существующий жилой фонд будет приведен в состояние, отвечающее современным требованиям по комфортности проживания и энергоэффективности, в рамках программы комплексной санации зданий.

Общий объем господдержки на семью (с учетом прямых выплат, подведения инженерной инфраструктуры и погашения

процентов по ссудам) будет достигать в европейской части страны 75% стоимости стандартного дома, а за Уралом – 85%. Таким образом, жилищный вопрос в России будет кардинально решен в течение 7 лет.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг снизится в 2-3 раза. При этом качество их значительно повысится.

Структура расходов на реализацию стратегии «Земля–Дома–Дороги»



Восстановление справедливости

Существующая сейчас в стране система экономических отношений и управления привела к тому, что в богатейшей стране трудолюбивый народ живет в условиях, совершенно не соответствующих его таланту и усилиям, богатству территории.

Итогом несправедливого распределения национальных богатств является резкое социальное расслоение в обществе. Благодаря высоким ценам на энергоресурсы, мизерная часть граждан способна купить себе роскошную недвижимость в любом уголке мира, а большинство не может позволить себе даже метра в возводимых у нас новостройках.

В последнее время среди людей, считающих себя экономистами и «рыночниками», широкое распространение получила точка зрения, состоящая в том, что государство, прежде всего, должно обеспечить

людям нормальный уровень доходов, чтобы потом люди сами могли приобрести жилье. Однако эти «экономисты» забывают о том, что именно политика государства недавнего времени привела к резкому разделению общества на богатых и бедных. Именно государство постоянно обманывало и разочаровывало своих граждан. Сначала они потеряли свои вклады в Сбербанке, потом были обмануты в ходе приватизации, потом пострадали от чудовищной инфляции и дефолта.

Политические деятели, которые проводили в стране такие реформы, не понесли за это никакой ответственности. Более того, они и сейчас принимают участие в осуществлении государственных программ, в том числе и в сфере жилищной политики.

У наших граждан накоплен большой негативный опыт экономических реформ, с которыми люди связывают теперь лишь изменения к худшему в своей жизни. У них нет доверия к государству, к его жилищным программам, к его обещаниям. Реализация стратегии ЗДД призвана изменить эту печальную традицию. Должны быть запущены определенные механизмы, которые вызовут у граждан реальный интерес, в которых люди увидят, что у них есть мотивация.

Цель стратегии «Земля–Дома–Дороги» – восстановление справедливости, попорченной в результате всех проводимых в последние десятилетия в нашей стране «реформ». Стратегия предусматривает закрепление права каждого человека на долю гражданской собственности¹ – его долю в национальном богатстве страны, уже накопленном, и в том, что будет накоплено в будущем. Накопленные в последнее время государством огромные средства будут направлены на создание и развитие современной инфраструктуры и обеспечение всех граждан достойным жильем.

¹ Право на долю гражданской собственности (куда помимо всех видов материальных, духовных, культурных и интеллектуальных ценностей, созданных предшествующими поколениями, входят также все природные богатства страны) неотчуждаемо и принадлежит каждому гражданину страны от рождения и до смерти. Философско-правовые аспекты концепта гражданской собственности подробно разработаны академиком В.С. Нерсесянцем. В его трудах обоснована также возможность реализации этого концепта в современных российских условиях.

Каждый человек получит возможность принять участие в реализации Стратегии в соответствии со своими интересами, ориентируясь на свои возможности и желания (стать предпринимателем, наемным работником, заняться индивидуальным строительством и т.п.). Каждый сможет определить, что выгодно для него лично, и заранее решить, когда и что следует делать, что, от кого, в каком объеме и на каких условиях требовать для реализации своих экономических прав и интересов. Все это изменит отношение людей к власти и существенно оздоровит социальную обстановку в стране.

Решаемая Стратегией задача более равномерного распределения общественного богатства через строительство социальной и материальной инфраструктуры никак не связана с идеей возврата назад к 70-летнему социалистическому периоду нашей истории, к советской плановой экономике. Скорее, можно привести в пример социально-экономические модели, которые были реализованы в эпоху «нового курса» в Соединенных Штатах или в эпоху формирования государственного благосостояния европейских стран. Там эти модели были не только морально обусловлены, но и стали моделями экономического роста, создав условия для стимулирования внутреннего спроса и развития производства.

Реализация прав на дом и землю

В целях реализации конституционного права граждан на жилище в соответствии со стратегией «Земля–Дома–Дороги» будет принят пакет законов о государственных гарантиях обеспечения индивидуальными домами и квартирами граждан России, нуждающихся в жилье, а также улучшения условий проживания в домах существующей застройки. Главные из этих законов:

1. Закон о массовой передаче гражданам государственной и муниципальной земли под строительство жилья
2. Закон о предоставлении малоимущим гражданам и семьям государственного и муниципального жилья по договорам социального найма
3. Закон о порядке выплаты 2/3 стоимости стандартного семейного дома/квартиры

4. Закон о порядке выплаты отдельным категориям граждан полной стоимости стандартного семейного дома/квартиры
5. Закон об обеспечении инженерной инфраструктурой земельных участков, выделяемых под строительство жилья
6. Закон о проведении и государственном финансировании комплексной санации жилого фонда

Геополитические цели

В нашей стране жильем застроено около 1% территории страны. Большинство населения сконцентрировано в крупных городах, расположенных в европейской части страны. Наиболее удаленные от центра регионы – самые малонаселенные и самые отсталые в экономическом плане. На этом фоне с каждым годом усиливается наплыв туристов, бизнесменов и рабочих из Китая в Восточную Сибирь. Серьезные газеты не стесняются писать о том, что «в результате “ползучей экспансии” граждан Китая Дальний Восток будет рано или поздно потерян. Кто-то считает, что регион уступят Китаю по какому-то договору, а кто-то и вовсе уверен, что территории будут соседями захвачены»². Стремление увеличить экспорт сырья в Китай еще больше способствует усилению его производственной мощи. Добывающие отрасли имеют довольно низкую мультипликативность с точки зрения их долгосрочного влияния на состояние местной экономики и никак не способствуют самостоятельному развитию наших восточных регионов.

Стратегия ЗДД направлена на то, чтобы использовать уникальные особенности Восточной Сибири и Дальнего Востока в целях усиления индустриального потенциала нашей страны. Избыток природных и недостаток человеческих ресурсов должен приводить не к тому, чтобы наши люди разрабатывали для китайцев наши недра, а к тому, чтобы в результате продуманной миграционной политики китайские рабочие трудились на благо нашей экономики (в том числе в целях реализации Стратегии). Тогда не будет поводов для разжигания ксенофобской истерии и страхов перед «желтой угрозой».

² Китайская сказка (редакционная статья). Ведомости. 25.12.2009г.

Реализация стратегии будет способствовать современному экономическому освоению восточных территорий путем строительства жилья и дорог, и тем самым – обустройству страны, сохранению ее суверенитета.

Меры, направленные на освоение Сибири и Дальнего Востока

Сибирь и Дальний Восток будут признаны ключевыми зонами расселения. Размер участка земли под строительство индивидуального дома, который в соответствии со Стратегией будет предоставляться бесплатно, в ключевых зонах расселения будет вдвое больше, чем в европейской части страны. Также будет больше и общий объем господдержки на семью. Жители европейской части страны, согласившиеся хотя бы в течение пяти лет проработать в ключевых зонах в целях реализации Стратегии, не утрачивая права на участие в ЗДД по месту постоянного проживания, смогут при желании получить еще один участок земли с полным пакетом государственных обязательств по месту работы.

Реализация Стратегии будет способствовать улучшению демографической ситуации и разрешению многих социальных проблем. Жилищные условия – одна из важнейших характеристик уровня жизни. По данным социологов, 40% молодых семей не имеют детей только потому, что у них нет собственного жилья. В. Путин – еще будучи президентом – в Послании Федеральному Собранию говорил: «Вы, конечно, понимаете, что именно здесь [в невозможности решить жилищный вопрос] кроются корни многих острых проблем, таких как пьянство, высокая смертность, преступность, в том числе и подростковая. Беспорядочность, в конце концов». Этой же позиции придерживается и нынешний президент Д. Медведев: «У собственника жилья другая психология жизни. У них вырастает социальная активность. Индивидуальное жилье влияет на демографическую политику и воспитание детей».

Экономический локомотив

Существующая в настоящий момент в России экономическая система предусматривает дальнейшее снижение конкурентоспособности экономики, увеличение сырьевой зависимости, рост инфляции и падение уровня жизни для большинства населения. Уже сейчас ситуация характеризуется безудержным ростом крупных городов, отсутствием рабочих мест и отсутствием экономической жизни на большей части территории страны.

Условия для эффективного развития малого и среднего предпринимательства в стране фактически отсутствуют. Строительная сфера – одна из самых монополизированных. Основными акторами государственных жилищных программ становятся сросшийся с чиновниками крупный бизнес.

Строительство жилья – мощный экономический локомотив, оно влечет за собой развитие многих других отраслей: добычи сырья, производства стройматериалов, легкой промышленности, производства мебели, сантехники, электроники и так далее, вплоть до занавесок. Общеизвестно, что каждый работник, занятый в жилищном или дорожном строительстве, обеспечивает работой как минимум трех человек в смежных отраслях.

Однако при сегодняшних объемах жилищного и дорожного строительства локомотивный экономический эффект невозможен. Антикризисный потенциал этих отраслей реализован не был. Более того, государственное финансирование строительства жилья и дорог в кризис было сокращено (для сравнения, в Норвегии для этих целей был преодолен законодательный запрет тратить в год не более 4% средств Суверенного фонда, в Германии строительная отрасль пострадала от кризиса меньше всего именно благодаря мерам поддержки со стороны правительства).

Стратегия ЗДД предполагает осуществление чрезвычайной по своим масштабам общенациональной политики стимулирования и развития внутреннего спроса.

Стимулирование внутреннего спроса, или Где взять деньги-1

Жилищное строительство будет способствовать возрождению всей национальной экономики. Инвестиции в строительство создадут новые предприятия, способные обеспечить экономический рост – как сегодня, так и в отдаленной перспективе. Мультипликативный эффект гарантирует появление не менее 5 миллионов новых рабочих мест уже в течение первых двух лет реализации Стратегии. В первую очередь это будут рабочие места в строительстве, промышленности стройматериалов, в транспортной индустрии, в торговле стройматериалами, а также в частном секторе и сферах, предоставляющих жизненно необходимые услуги населению. Стимулирование использования новых технологий потребует привлечения научно-технических работников и ученых. Все это обеспечит дополнительные поступления в бюджет, которые в дальнейшем частично также могут быть направлены на поддержку Стратегии.

Перечисленные меры приведут к построению в России современной диверсифицированной инновационной высококонкурентной рыночной экономики, позволяющей в ограниченный временной период вывести Россию в число экономически развитых стран мира, решительно повысить уровень и качество жизни в стране, переломить негативные демографические тенденции.

Инвестиции, или Где взять деньги-2

Политическими, экономическими и другими инструментами будут обеспечены условия, при которых инвестиции в жилищное и дорожное строительство в ближайшие семь лет составят более половины всех инвестиций в России. В настоящее время общая сумма инвестиций в стране превышает 10 трлн. рублей в год. Таким образом, в течение семи лет инвестиции в жилищное и дорожное строительство (с учетом мультипликативного эффекта) составят не менее 40 трлн. рублей.

Финансирование стратегии

В последние годы, благодаря высоким ценам на нефть и газ, страной, впервые в истории, были накоплены достаточные финансовые ресурсы для кардинального решения жилищного вопроса.

Сейчас эти средства расходуются крайне неэффективно. Приоритет отдается проектам, имеющим сомнительное значение для развития экономики страны (Олимпиада в Сочи, наукоград Сколково и т.д.). Огромные средства выделяются в такие абсолютно закрытые для общественного контроля программы как перевооружение армии, размещение объектов электроэнергетики и т.д. При том, что государственные средства разворовываются даже в относительно «открытых» сферах. Так, по заявлению Д.Медведева, воровство при госзакупках ежегодно превышает 1 триллион рублей. За два года, прошедших с момента появления концепции ЗДД, Резервный фонд уменьшился в 7 раз. А совокупное состояние российских олигархов за этот же период удвоилось.

На решение насущных проблем граждан у государства денег нет. Финансирование государственных жилищных программ, и без того недостаточное, с 2011 г. сокращается в 1,5 раза, с 2012 г. – в 3 раза. Финансирование работ по капитальному ремонту с 2013 г. полностью перекладывается на плечи граждан. Средства на содержание дорог планируется собирать с автовладельцев.

Бюджет и резервные фонды, или Где взять деньги-3

Для финансирования Стратегии будут задействованы всевозможные источники резервных и бюджетных средств – в частности, значительные доли Резервного фонда, Фонда национального благосостояния и золотовалютных резервов (в неприкосновенности останется лишь стабилизационная их часть). Финансирование неоправданно расточительных «строек века» будет сокращено, реализация масштабных ресурсоемких проектов, имеющих низкую мультипликативность с точки зрения долгосрочного влияния на состояние экономики, будет отложена до окончания реализации Стратегии.

По расчетам разработчиков Стратегии, для ее реализации потребуется около 20 трлн. государственных средств (сейчас, к примеру, ровно столько государство планирует потратить на госпрограмму вооружений).

С началом реализации Стратегии в стране будет действовать жесткая система контроля (в том числе общественного) над расходованием бюджетных средств.

Борьба с коррупцией и демонополизация

Сегодня высокая цена жилья во многом обуславливается высокой степенью монополизации строительного бизнеса. Круг застройщиков ограничен крупными строительными компаниями. Выход представителей малого и среднего бизнеса на этот рынок практически невозможен.

Главная причина монополизма в строительстве – тесная связь строительных компаний с чиновниками, принимающими решение о выделении участков под строительство и контролирующими проведение конкурсов и аукционов – без контроля со стороны граждан и представительных органов.

По оценкам экспертов, коррупционная составляющая в дорожном строительстве достигает 70%, в жилищном – 60%, в сфере ЖКХ – 50%. По такому показателю как получение разрешения на строительство Россия занимает 182-е место из 183 стран мира. По данным специалистов Международной финансовой корпорации и Всемирного банка, чтобы оформить разрешительные документы на один строительный объект, в России в среднем уходит 704 дня (для сравнения, в Восточной Европе этот показатель составляет 264 дня, а в странах-участницах Организации экономического сотрудничества и развития – 157 дней). Относительная стоимость всех процедур при этом в России превосходит показатели по Восточной Европе в 4 раза, а по ОЭСР – примерно в 40 раз.

В. Путин назвал ситуацию с получением различного рода разрешений в строительстве «вопиющей». Однако бороться с такой ситуацией при существующей системе государственного управления практически невозможно. Чиновники, занимающиеся регулированием строительной отрасли, отождествляют себя с бизнесменами и воспринимают власть исключительно как механизм получения сверхдоходов.

Демонопользация рынка строительных услуг, или Где взять деньги-4

Стратегия ЗДД предусматривает создание условий для привлечения к строительству предприятий малого и среднего бизнеса. С целью облегчить их конкуренцию с крупными компаниями для малых предприятий, вовлеченных в массовое жилищное строительство, будут установлены налоговые освобождения. Для того, чтобы индивидуальные застройщики и жилищно-строительные кооперативы могли выбирать наиболее выгодные предложения на этом рынке, а малые предприятия находить покупателей, при поддержке государства будут организованы строительные биржи.

Будет принят пакет законов, направленных на борьбу с коррупцией в сфере строительства и землепользования. Будет реализовано указание руководства страны о запрете чиновникам и членам их семей входить в советы директоров строительных компаний. Все решения, касающиеся порядка распоряжения землей, планирования территорий, градостроительных регламентов, будут приниматься по итогам публичных слушаний и исключительно законодательными органами субъектов РФ и представительными органами местного самоуправления. Результаты публичных слушаний будут обязательными для исполнения. В случае несогласия органов власти с результатами публичных слушаний спорные вопросы будут выноситься на местный референдум. Будет осуществлена дифференциация законодательства о проведении конкурсов и аукционов с целью учета особенностей условий функционирования различных рынков (земли, стройматериалов, строительных услуг и т.д.).

Градостроительство

Градостроительная политика имеет большое значение для развития страны и неразрывно связана с геополитической, экономической, экологической и социальной составляющими государственной политики. Однако в нашей стране ей не уделяется достаточного внимания. Внятная долгосрочная программа развития территории России, которая отвечала бы современным требованиям, отсутствует.

Градостроительство не является государственным приоритетом. В Конституции РФ оно не упоминается в ряду предметов ведения ни самого государства, ни даже регионов. Негласно градостроительство считается местной проблемой. В результате генеральные планы развития регионов не содержат никаких инновационных идей, а просто закрепляют текущее положение. Консолидировать эти планы не удастся даже там, где это крайне необходимо (к примеру, в ситуации Москвы и Московской области). В ряде регионов генеральные планы развития не приняты. А там, где такие планы принимаются, это происходит без какого-либо учета интересов граждан.

Вследствие хаотичного и коррупционного развития строительного сегмента и рынка недвижимости, контроль государства в сфере планирования территорий фактически утрачен. При разработке планов застройки приоритетное значение имеют не общественные нужды, а коммерческие интересы застройщиков. В качестве примера можно привести планы строительства в Санкт-Петербурге гигантского небоскреба «Охта-центра». Решение об этом строительстве было принято с нарушением российских и международных норм и правил, что могло нанести непоправимый вред историческому центру города, являющемуся частью всемирного культурного наследия. Едва градозащитникам удалось добиться отмены этого решения, власти города вместе с руководством «Газпрома» уже успели представить президенту проект «Лахта-центра», превышающего установленный в месте предполагаемого строительства высотный регламент почти в 20 раз. Игнорирование общественных интересов при разработке планов застройки приводит к тому, что большинство городов не отвечают

требованиям, предъявляемым во всем мире к качеству городской среды. Градостроительные ошибки выявляются уже тогда, когда их практически невозможно исправить.

Эффективный радиус хозяйствования у нас составляет 20 км (тогда как, к примеру, в Германии – 100 км). В большинстве крупных городов за пределами этого расстояния современная инфраструктура (дороги, коммуникации и т.д.) заканчивается. Освоение отдаленных территорий либо просто невозможно, либо приводит к появлению полей, застроенных коттеджами, совершенно непригодными для постоянного проживания.

Еще одной проблемой является устаревшая правовая база, непосредственно регулирующая градостроительную деятельность – плотность застройки, наличие социальной инфраструктуры и т.п.

Градостроительная деятельность является одним из приоритетных направлений Стратегии ЗДД. Целью государственной политики в этой сфере должно стать эффективное развитие и обустройство страны, обеспечение ее территориальной целостности путем наращивания территорий, относящихся к категории земель поселений.

На разработку концепции развития территории страны, подготовку планов создания новых населенных пунктов, а также планов развития и преобразования уже существующих отводится первый год реализации Стратегии.

За это время будет предложена система правовых документов долгосрочного действия (включающая федеральный генеральный план, генеральную схему расселения, консолидированные генеральные планы федеральных округов). В соответствии с этими документами будут переработаны генеральные планы регионов. На основе государственного федерального заказа будет развиваться сеть градостроительных проектных институтов, формироваться современная система подготовки специалистов-градостроителей.

Муниципальные власти должны будут подготовить планы застройки мультиформатных городов, расположенных как в

непосредственной близости, так и на значительном удалении от существующих населенных пунктов (предусмотреть создание достойной среды жизни, определить количество и месторасположение объектов социальной инфраструктуры и т.д.). Будут разработаны градостроительные регламенты (в т.ч. высотные и архитектурные), а также пересмотрена вся нормативная и правовая база, регулирующая градостроительную деятельность.

С целью получения более гармоничных решений будут предусмотрены определенные модели участия в этой деятельности аналитиков, девелоперов, архитекторов и прочих профильных экспертов. Окончательное принятие решений по всем указанным вопросам будет возможно только в результате широкого общественного обсуждения. Таким образом, население станет полноправным субъектом градостроительной деятельности.

Земля

Земля является одним из природных богатств нашей страны, принадлежащих каждому гражданину от рождения по праву гражданской собственности. Такого количества свободной земли нет ни у одного другого государства в мире.

В течение последних 15 лет земля в России раздавалась за бесценок инвесторам для коммерческого строительства, а также спекулянтам, которые присваивали себе разницу между реальной стоимостью земли и несоизмеримо меньшими суммами, за которые они ее приобретали. Часть земель была скуплена инвесторами в спекулятивных целях (так, к примеру, известно, что рентабельность продажи земли для строительства коттеджей под Санкт-Петербургом даже в кризис достигала 11000%). Наиболее дорогие земли России, в первую очередь в городах, были скуплены таким образом. Кроме того, за счет коррупционной схемы приобретения земли обогатился бизнес, близкий к чиновникам, от которых зависит ее раздача. «Непомерные чиновничьи аппетиты» и «абсолютно непрозрачные коррумпированные

схемы предоставления земельных участков» В. Путин назвал основной причиной низких темпов жилищного строительства. Требование руководства страны навести порядок в этой сфере выполнено не было.

Сейчас право на реализацию федеральных земель под строительство жилья закреплено за Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС). Предполагалось, что Фонд будет реализовывать до 18 тыс. га в год. Однако за все время его работы (с 2008 г.) на аукционы было выставлено 75 участков, общей площадью 1834 га (для сравнения: в США ежегодно под нужды пригородного и усадебного строительства отводится около 500 тыс. га). Вместе с тем Фонд уже получил скандальную известность, попытавшись отобрать земли у Павловской опытной станции, на которых расположена уникальная коллекция плодовых и кормовых культур, основанная академиком Николаем Вавиловым.

Идея предоставлять землю под строительство по льготным ценам или даже бесплатно высказывалась на различных уровнях неоднократно, однако необходимого распространения не получила. Бесплатные участки земли выделялись в некоторых регионах отдельным категориям граждан по инициативе региональных властей. Совсем недавно президент Медведев пообещал бесплатно дать участки земли семьям, имеющим трех и более детей. Правда, выполнять поручение президента в регионах не торопятся. А, к примеру, в Ленинградской области, где соответствующие изменения в местное законодательство уже внесены, наделив правом на получение бесплатных участков многодетные семьи, власти лишили этого права граждан нескольких других льготных категорий, мотивируя свое решение тем, что очереди на получение бесплатных участков огромные, а самих участков нет.

Стратегия ЗДД предусматривает массовую бесплатную передачу в собственность граждан земельных участков для строительства семейных домов.

Передача земли гражданам

Закон о массовой передаче земли гражданам (основной инструмент подпрограммы «Земля 30/60») гарантирует, что большую и лучшую часть остающихся свободными земель в каждом регионе государство отдает под массовую жилищную застройку. Стратегия ЗДД позволит каждой семье, нуждающейся в улучшении жилищных условий, бесплатно получить в частную собственность земельный участок под строительство семейного дома площадью до 30 соток (в зависимости от региона) в европейской части страны, и до 60 соток – в Сибири и на Дальнем Востоке. (Для тех регионов Северного Кавказа, где выделение 30 соток каждой нуждающейся семье невозможно, разрабатывается отдельная программа с упором на среднеэтажное и дорожное строительство.)

Всего за время реализации Стратегии гражданам будет передано не менее 5,6 млн. га (более 800 тыс. га в год).

Стратегия предусматривает введение жесткого контроля над целевым использованием земли. В каждом муниципальном образовании будет проведена работа по выявлению лучших земель, пригодных для проживания, но при этом не занятых существующей застройкой, а также не являющихся землями иного предназначения (охраняемыми, лесными, сельскохозяйственными и т.д.). Внутри этих земель будут выявлены зоны под строительство разных категорий домов (семейных домов, муниципального и социального жилья, частных доходных домов, коммерческого элитного жилья). Статус этих функциональных зон будет установлен законом и конкретизирован градостроительным регламентом, он не будет подлежать изменению. С целью предотвращения спекуляций, договоры о передаче земельных участков гражданам будут содержать определенные условия: например, обязанность построить на участке дом в срок не более 3-х лет. Похожие схемы уже сейчас успешно применяются в некоторых регионах России (например, в Белгороде, Калуге).

Запуск земель в оборот, или Где взять деньги-5

Значительную часть необходимых средств даст запуск земель в оборот (огромные запасы земли сейчас либо не используются, либо используются не по назначению). В частности, государство получит дополнительные деньги от продажи земельных участков под строительство доходных домов социального жилья, коммерческого элитного жилья, объектов промышленности и офисов. Эти деньги будут направлены на поддержку строящихся семей.

Инфраструктура

Подключение новых домов к инженерным коммуникациям традиционно считается одним из наиболее «взяткоемких» направлений в жилищном строительстве. Уровень монополизации в сферах энергообеспечения, водоснабжения, водоотвода, утилизации отходов чрезвычайно высок. Инфраструктурная составляющая в стоимости жилья достигает 30% в многоэтажном и 70% в малоэтажном строительстве. Законы, принятые в рамках прошлой ФЦП «Жилище» (в которой была подпрограмма «Обеспечение участков инженерной инфраструктурой»), практически не реализуются. Обязанность развивать мощности инфраструктурных монополистов (а затем по завышенным ценам покупать их продукцию и услуги) возлагается на застройщиков, а те перекладывают свои расходы на граждан.

В соответствии с принимаемым в рамках Стратегии ЗДД Законом об обеспечении инженерной инфраструктурой земельных участков, выделяемых под строительство жилья, государство должно взять на себя обязательство подключить строящиеся дома ко всем необходимым коммуникациям.

Обеспечение участков водой, электричеством и т.д. («Инженерный сертификат ЗДД – 1 млн»)

Государство берет на себя обязательство подключить дома к коммунальной инфраструктуре. На эти цели каждой строящейся семье будет выдан сертификат, которым по согласованным с муниципалитетом и утвержденным региональными властями расценкам можно будет оплатить подключение на сумму до 1 миллиона рублей.

Как показывает опыт ряда регионов (Белгородская область, Башкирия и др.), участие государства в обеспечении земельных участков необходимыми коммуникациями позволяет существенно снизить себестоимость строительства.

Дома

Современные темпы строительства нового жилья в стране не отвечают потребностям населения. Руководство страны постоянно стремится увеличить ежегодные объемы ввода жилья. Однако добиться этого не получается. Так, в 2007 г. планировали строить не менее 100 млн. кв. м жилья к 2010г. и 200 млн. – к 2023 г. Впоследствии планы на 2010 г. были снижены сначала до 80 млн. кв. м, а потом и до 60 млн. В итоге построили лишь 58 млн. кв. м. Согласно нынешним планам, показатель 100 млн. кв. м жилья в год будет достигнут к 2016 г., а к 2020 г. планируется начать строить по метру на человека (для сравнения: по 1 кв. м на жителя страны сейчас строят в Китае, странах Евросоюза и Северной Америке, где жилищная проблема так остро, как у нас, не стоит).

Но даже если бы все планы государства выполнялись в полном объеме, это мало бы способствовало решению жилищной проблемы в стране. Большинство граждан не имеют достаточно средств и накоплений для того, чтобы приобретать квартиры в строящихся домах. Коэффициент доступности жилья (отношение среднемесячной зарплаты работающих граждан к цене 1 кв. м жилья) у нас в 10 раз меньше, чем в

Европе (если в Европе на среднемесячную зарплату можно приобрести 3 кв. м жилья, то у нас – не более 0,3 кв. м).

Поставленная руководством страны задача снизить стоимость жилья до 30 тыс. руб. за 1 кв. м, по оценкам большинства экспертов, в существующих условиях невыполнима. Высокие цены на жилье выгодны и крупным строительным компаниям, и чиновникам, получающим от этого дополнительные доходы (на откаты и согласования закладывается до 40% стоимости девелоперского проекта). Удержанию цен во время кризиса, к примеру, в Москве во многом способствовала щедрая и зачастую сверхмерная помощь, которую государство оказывало девелоперским компаниям.

Доступность жилья для граждан увязывается с возможностью его приобретения при помощи ипотечного кредита (основного и единственного предлагаемого государством механизма накопления средств на жилье). Однако, как показывают социологические опросы, воспользоваться ипотекой в состоянии лишь 2% населения. В предлагаемом сегодня виде этот механизм неэффективен (что, в частности, подтверждается исследованиями академика В. Полтеровича³) и приводит лишь к росту цен на жилье и обогащению банков.

Для определения доступного для большинства жилья государство использует заимствованный из бизнеса термин «эконом-класс» (тогда как, к примеру, в европейских странах и США для обозначения такого жилья используются понятия «достойное жилье», «приличный дом» и т.п.). Характеристики «жилья эконом-класса» четко не определены, заявляемые нормативы его площади значительно уступают средневропейским, а в сознании граждан этот термин прочно ассоциируется с некачественными «панельными» домами.

В регионах не удастся выполнить поручения руководства страны обеспечить жильем даже те категории граждан, которые государство обязано обеспечить вне рамок жилищных программ. По-прежнему

³ Это подтверждается, в частности, исследованиями академика В.М. Полтеровича. См. напр.: Сравнение эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки. В. Полтерович, О. Старков, доклад на Петербургском ипотечном форуме, май 2008г.

остаются необеспеченные жильем ветераны, сроки обеспечения жильем военных постоянно пересматриваются. В Москве, к примеру, Министерство обороны не может выполнить даже решения судов о предоставлении жилья военным (по установленным государством ценам купить жилье в столице невозможно). Серьезной проблемой является предоставление жилья малообеспеченным слоям населения в социальный найм. В очередях на получение такого жилья стоят 3,1 млн. семей (6,4% населения страны). Средний срок ожидания в очереди составляет 20-30 лет.

Реализация стратегии ЗДД позволит добиться кардинального решения жилищного вопроса в стране.

Взятые в рамках Стратегии обязательства государства по обеспечению достойным жильем будут выполнены в течение 7 лет и станут частью холистического подхода к обустройству жизни большинства населения. За указанный период будет построено более 1,8 млрд. кв. м (около 300 млн. кв. м в год) доступного и комфортного жилья, отвечающего современным европейским критериям. Стандартная нормативная площадь такого жилья составит 25 кв. м на человека (каждому члену семьи отдельная комната), дом – 130 кв. м на семью, квартира – 100 кв. м. Это жилье должно будет удовлетворять установленным законодательством нормам, не требовать дополнительного ремонта, обладать современными условиями для проживания, обеспечивать необходимую степень теплового комфорта (отвечать современным критериям энергоэффективности). По оценкам разработчиков Стратегии, стоимость такого жилья (с учетом принятия предусмотренных Стратегией мер, в т.ч. демонополизации рынка строительных услуг и материалов, применения новых строительных и архитектурных технологий, больших объемов строительства и т.п.) составит менее 15 тыс. руб. за кв. м.

В целях реализации Стратегии ЗДД будет принят пакет законов о государственных гарантиях обеспечения индивидуальными домами и квартирами граждан России, нуждающихся в жилье.

«Сертификат 2/3» и погашение процентов по ссудам

Государство примет на себя обязательство по финансовой поддержке граждан, строящих дома (квартиры) для своих семей. Всем, кто накопит треть от стоимости стандартного дома (квартиры), государство предоставит «Сертификат 2/3», рассчитанный исходя из стоимости остальных 2/3 для каждого региона. Общий объем господдержки на семью (с учетом выплат на подведение инженерной инфраструктуры) будет достигать в европейской части страны 75% стоимости стандартного дома, а за Уралом – 85%.

Кроме того, государство будет стимулировать развитие небанковских форм кредитования (стройсберкасс, жилищно-строительных кооперативов), выплачивать премиальные вкладчикам, погашать проценты по строительным ссудам.

Тем категории граждан, которые в соответствии с Конституцией РФ имеют право на бесплатное предоставление жилья, государство будет оплачивать стандартный дом (квартиру) полностью. Малоимущим гражданам и семьям в соответствии с отдельным законом будет предоставляться государственное и муниципальное жилье по договорам социального найма.

Перечисленные меры приведут к тому, что решение жилищного вопроса станет доступно для 100% населения страны.

Доходные дома

Рынок аренды жилья в стране практически полностью нелегален. О необходимости его легализации, так же, как и о необходимости строительства доходных домов, говорилось уже достаточно. В некоторых регионах попытки создания таких домов действительно предпринимаются. Правда, к примеру, в Санкт-Петербурге, городские власти, объявив о принятии программы доходных домов, на деле создают общежития для трудовых мигрантов. Причем, условия проживания в этих домах далеки от комфортных (в комнатах от 8 до 20

коек, душевая кабина одна на весь дом), а арендную плату планируют брать не маленькую (6 тыс. руб. за койко-место).

Основными проблемами, препятствующими развитию системы доходных домов в стране, являются чрезмерно высокие цены на аренду (инвесторы стремятся возместить свои расходы), а также отсутствие необходимой законодательной базы (не разработаны механизмы ценообразования, защиты прав арендаторов и арендодателей и т.д.).

Реализация стратегии ЗДД будет способствовать легализации рынка аренды жилья. Стратегией предусмотрены законодательные и экономические механизмы стимулирования развития системы доходных домов.

Состояние жилого фонда

Большинство жилых зданий в нашей стране не отвечают ни архитектурно-планировочным, ни санитарно-гигиеническим, ни эксплуатационным требованиям. По оценкам экспертов, 60% жилого фонда страны нуждается в капитальном ремонте. Миллионы граждан проживают в ветхом и аварийном жилье.

По расчетам правительства, на ремонт жилого фонда и модернизацию инфраструктуры требуется почти 10 трлн. руб. Сейчас тратится намного меньше. При этом выделяемые средства расходуются крайне неэффективно. Поставленные руководством страны задачи надлежащим образом не выполняются.

Проводимые Фондом ЖКХ ремонтные работы не имеют почти никакого отношения к устранению физического и морального износа здания, повышению энергоэффективности и комфортности проживания. В соответствии с программой Фонда, капитальный ремонт – это ремонт крыш, фасадов, балконов, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электрики, стен, подвалов, подъездов. Однако наличие всех этих компонентов одновременно необязательно. Для того чтобы отчитаться об успешном проведении капремонта, достаточно сделать хотя бы что-то одно из перечисленного. Зачастую единственным

«результатом» работ является «распил» бюджетных денег и возможность подкормить при ремонте дружественные местной власти ремонтно-строительные фирмы.

Вопросы энергоэффективности при эксплуатации и ремонте жилого фонда имеют чрезвычайно низкий приоритет. Задача повышения энергоэффективности, в основном, сводится к тому, что собственников жилья обязывают за свой счет установить приборы учета тепла и воды. При этом возможность регулировать подачу тепла в квартиры никак не обеспечивается. Люди по-прежнему не в состоянии ни экономить на тепле, ни даже обеспечить себе комфортный режим отопления. В результате, к примеру, в Санкт-Петербурге каждую весну из-за несвоевременного отключения отопления жители вынуждены за свой счет отапливать улицы через открытые окна и балконные двери, поскольку в квартирах стоит невыносимая жара. Осенью – ситуация противоположная: в ожидании «начала отопительного сезона» приходится обогреваться при помощи бытовых электроприборов, оплачивая при этом дополнительный расход электроэнергии.

В соответствии с действующим законодательством, подкрепленным разъяснениями Верховного Суда РФ, обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Однако государство свои обязательства выполнять не спешит. Наоборот, систематически делаются попытки переложить на граждан расходы по капитальному ремонту многоквартирных домов (и, соответственно, повышенные расходы по эксплуатации ветхого жилья), находящихся в неудовлетворительном состоянии. А в Санкт-Петербурге, к примеру, при рассмотрении вопроса о включении платы за капремонт в перечень ежемесячно взимаемых с граждан платежей, всерьез обсуждается идея официально поделить районы города на престижные и не очень. Необходимость введения более высоких тарифов для жителей

центральных районов власти города мотивируют тем, что в старых районах работы по капремонту и коммунальные услуги обходятся дороже. Тем, кто окажется не в состоянии платить, предлагается переехать на окраины или деприватизировать жилье.

Стратегия ЗДД предусматривает выполнение государством установленных законом обязательств. За государственный счет в короткие сроки весь жилой фонд будет приведен в состояние, отвечающее современным техническим требованиям, требованиям комфортности и энергоэффективности. Это создаст условия, в которых повсеместно заработают механизмы самоуправления многоквартирными домами.

Для решения проблемы ветхого жилья будет применен европейский опыт санации зданий.

Комплексная санация зданий

Комплексная санация – мероприятия по капитальному ремонту и модернизации жилого дома. Положительный экономический и социальный эффект достигается благодаря комплексности проводимых мероприятий.

Программа комплексной санации зданий будет включать в себя ряд обязательных (с точки зрения повышения энергоэффективности) работ, которые будут полностью финансироваться за счет государства. Помимо этого, программой предусматриваются мероприятия, не связанные с экономией энергии, финансирование которых будет осуществляться по следующей схеме: 1/3 от стоимости работ оплачивают собственники жилья (за счет собственных средств или беспроцентных кредитов), оставшиеся 2/3 – государство.

Комплексной санации в обязательном порядке будет предшествовать разъяснительная работа с каждым нанимателем или собственником жилья, а также обязательное техническое обследование здания. Виды и объемы выполняемых работ при капитальном ремонте будут определяться на основании технического заключения о состоянии строительных конструкций и инженерных систем, возможности обеспечения высоких стандартов энергоэффективности, мероприятий по обеспечению доступа для инвалидов.

ЖКХ

В течение последних 15 лет государство пытается передать жилые дома их собственникам через механизм создания товариществ собственников жилья (ТСЖ). Однако на сегодня в управлении ТСЖ находится менее 7% страны. Справедливая, внятная система управления жилым фондом так и не создана. Возможность эффективно осуществлять эксплуатацию дома у ТСЖ фактически отсутствует – власти навязывают ремонтные, управляющие компании. Там, где ТСЖ не созданы, граждане не имеют возможности выбора управляющих компаний – ими остались во многих регионах государственные или аффилированные с властями организации. При образовании ТСЖ происходят массовые нарушения закона. Местные власти, стремясь сохранить контроль в интересующих их сферах, имитируют формирование институтов гражданского общества, при необходимости «загоняя» граждан в ТСЖ или создавая фиктивные ТСЖ. Многочисленные скандалы настроили население против любых новаций в этой сфере.

На фоне хаоса в системе управления жильем постоянно растут тарифы на жилищно-коммунальные услуги, а качество их так же неуклонно снижается. Согласно социологическим исследованиям, более 60% граждан недовольны качеством предоставляемых услуг ЖКХ. Более 70% считают увеличение тарифов непосильной нагрузкой для семейного бюджета. Несмотря на неоднократные требования руководства страны, меры по повышению открытости и прозрачности в вопросах формирования тарифов не принимаются. Жаловаться на бездействие и произвол управляющих компаний, по сути, некому. Большая часть этих компаний аффилирована с местной властью, консервирующей бесконтрольность подведомственных предприятий.

Стратегия ЗДД предусматривает комплекс мер, направленных на демонополизацию рынка управляющих компаний, увеличение конкуренции, значительное упрощение условий взаимодействия между собственниками жилья и управляющими компаниями. Рынок услуг ЖКХ будет ориентирован не на интересы предприятий, работающих в этой сфере, а на нужды конечных потребителей. Будет создана эффективная

система саморегулируемых объединений (СРО) в сфере управления жилым фондом. Только управляющие компании – члены СРО получают право вести деятельность в этой сфере.

Будет восполнен пробел в жилищном законодательстве, создающий неконституционную ситуацию, когда собственники нежилых помещений (в том числе местные власти) в жилом доме имеют равные с жильцами права по управлению домом.

Предусмотренные Стратегией меры приведут к существенному снижению стоимости и повышению качества услуг ЖКХ, а также исключат массовое нарушение прав собственников жилья.

Дороги

Состояние дорожного фонда в стране крайне неудовлетворительное. В рейтинге качества автодорог, составленном Всемирным Экономическим Форумом, Россия занимает 125-е место из 139. Всемирный банк заявил, что российская дорожная инфраструктура является одним из основных препятствий экономического роста в связи с тем, что лишь одна треть дорожного покрытия соответствует стандартам качества. Дорожное строительство никак не связано с жилищным. Более 50 тыс. населенных пунктов не имеют выхода на федеральную дорожную сеть. Плотность дорог – одна из самых низких в мире.

Руководство страны, учитывая наличие достаточных финансовых ресурсов, поставило задачи увеличить дорожное строительство в два раза и в ближайшие 5 лет построить 10 тысяч км новых дорог. Однако многие эксперты называют заявленные планы «фантастическими». Сейчас темпы строительства дорог, по данным Росстата, не покрывают даже темпов их выбытия. Если в 90-х годах в стране в среднем за год строилось по 5-6 тыс. км новых дорог, то в 2000-х эти показатели упали в 2-2,5 раза.

Государственное финансирование дорожного строительства постоянно сокращается (в 2009 г. на строительство и ремонт дорог было выделено 247,7 млрд. руб., в 2010 г. – 200 млрд., а с 2011 г.

запланировано выделять лишь по 170 млрд.). Сейчас доля финансирования автодорог в ВВП в России составляет лишь 1-1,3 процента, что в 3-4 раза меньше, чем в развитых европейских странах, США и Китае, и более чем в 2 раза меньше, чем тратилось в нашей стране, к примеру, в 2000 году. При этом себестоимость строительства 1 км дороги у нас одна из самых высоких в мире. Коррупционная составляющая достигает 70%.

При этом рассматриваются способы решения проблемы без привлечения государственных средств (за счет граждан). Запланировано строительство платных автодорог (при этом для части из них в нарушение действующего законодательства не предусмотрено наличие бесплатного дублера), обсуждается возможность собирать с каждого из 40 миллионов автовладельцев по тысяче долларов в год (на эти средства за 7 лет обещают привести «основные участки» дорожной сети в «относительный порядок»).

В соответствии со Стратегией ЗДД, государство должно взять на себя обязательства построить современные высокоскоростные дороги ко всем новым поселениям.

Планы дорожного строительства

На строительство и ремонт дорог планируется выделять ежегодно по 2,4 трлн. руб. Эти средства позволят привести в порядок существующую дорожную сеть, а также построить свыше 30 тыс. км новых дорог категории не ниже ИБ с количеством полос не менее 6. В результате, протяженность федеральных автотрасс фактически удвоится. Их себестоимость будет много ниже среднеевропейской.

Кроме того, Стратегией предусмотрено выделение государственных средств на развитие современного железнодорожного сообщения между существующими крупными городами и новыми поселениями.

Технологии строительства

В настоящее время в России выбор технологии строительства жилья определяется коммерческими интересами застройщиков. Даже там, где заказчиком выступает государство, гражданам предлагается жилье, не отвечающее современным требованиям. Внятная государственная политика в сфере развития и внедрения инновационных технологий в строительство отсутствует. Вопреки неоднократным указаниям руководства страны, повсеместно происходит тиражирование морально устаревшей многоэтажной типовой застройки. Россия остается едва ли не единственной страной, продолжающей строить дома из сборного железобетона, активно эксплуатируя морально устаревшую и физически изношенную промышленную базу.

Применение устаревших технологий и неиспользование современных материалов является также одной из основных причин низкого качества российских дорог. Качество битума, применяемого сегодня при строительстве дорог, таково, что после каждой зимы дороги необходимо ремонтировать.

Несмотря на то, что современные технологические решения, применяемые в мире, хорошо известны российским строителям и производителям стройматериалов, массовая коррумпированность чиновников, рост монополизма крупных домостроительных компаний, другие организационно-управленческие барьеры являются существенными ограничителями применения новых технологий.

Недостатки технического регулирования и неразвитость правовой базы создают препятствия для установления нормативов, требующих применения современных технологий и способствуют массовым злоупотреблениям в жилищном и, особенно, дорожном строительстве.

Стратегия ЗДД предполагает формирование государственной политики, предусматривающей применение современных строительных технологий. Целью действий государства станет учет интересов граждан, традиций в регионе проживания, широкое информирование граждан о новых технологиях. Необходимо отказаться от навязывания потребителям старых стереотипов, что единственное сочетание

доступного по цене, комфортного и экономичного жилья – это исключительно многоэтажная панельная железобетонная застройка.

Массовое строительство малоэтажного и индивидуального жилья даст мощный толчок развитию самых передовых технологий. В силу разнородности географических и климатических условий, практически любая современная технология может быть эффективно использована в каком-либо регионе страны. В малоэтажном строительстве это газобетонные, каменные, панельно-каркасные дома, несъемная опалубка, в многоэтажном – сборно-монолитное каркасное домостроение.

По мнению большинства экспертов, ключевым строительным материалом для России может стать дерево. Россия – это «самая лесная» страна: здесь сосредоточена четвертая часть мировых запасов древесины. Дерево – абсолютно экологичный, долговечный, пожароустойчивый (при соответствующей обработке) и легко утилизируемый строительный материал. Важнейшим фактором является то, что дерево – полностью возобновляемый ресурс. Сегодня в деревянном домостроении появились индустриальные технологии, позволяющие строить деревянные дома с гарантированным качеством. Одной из таких технологий является строительство домов из клееного бруса.

Жилищный сектор обладает наиболее значительным потенциалом в области энергосбережения. Стратегия ЗДД призвана стимулировать и формировать политику в области обеспечения энергоэффективности вновь вводимого жилья.

Предусмотренное Стратегией ЗДД развитие дорожной сети также будет осуществляться с использованием самых передовых технологий. Вместо устаревших дорогостоящих технологий, основанных на применении низкосортных строительных материалов, будут внедрены другие, более современные технологии строительства дорог: из сборных преднапряженных железобетонных плит, стянутых стальными канатами (эта технология позволяет в несколько раз увеличить производительность труда), технологии бетонирования дорог на месте, применение высокомарочных модифицированных битумов и т.д.

Стратегия предусматривает комплекс мероприятий по созданию и модернизации системы строительных норм и правил, системы ценообразования в строительстве. Будет создана современная нормативная база, максимально открытая и доступная для всех участников инвестиционно-строительного и ремонтно-строительного процесса, адекватно отражающая мировой технологический и организационный уровень строительства, соответствующая современным требованиям по качеству конечной продукции. По мнению экспертов, за счет оптимизации нормативной базы себестоимость строительства можно снизить на 15%. Нормы и расценки на строительные, ремонтно-строительные, монтажные и пусконаладочные работы должны учитывать применение высококачественных и высокопроизводительных машин и механизмов, новых технологий и материалов.

Строительная наука и образование

В последние годы масштабы научной деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительной науки в нашей стране значительно уменьшились. Во многом по причине существенного сокращения государственной поддержки, которая оказывается сегодня очень немногим научным организациям. По оценке большинства экспертов, современная российская архитектурная школа далека от современных реалий и не может считаться конкурентоспособной в мировом профессиональном сообществе.

Система высшего образования в сфере строительства также испытывает кризис. Эксперты отмечают серьезное снижение квалификации большинства сегодняшних выпускников-инженеров. Обучение проводится по устаревшим, далеким от реальных потребностей отрасли, образовательным программам, на основе физически и морально изношенного оборудования. В строительной отрасли существует острый дефицит высококвалифицированных специалистов. Однако большой популярностью в высших учебных

заведениях пользуются программы, связанные с бизнес-планированием, управлением недвижимостью. Фактически разрушен когда-то отлаженный механизм подготовки инженеров-проектировщиков в государственных проектных организациях через систему технического обучения в непосредственной работе над проектами.

Дезорганизация профессионально-технического образования привела к ряду негативных последствий: росту травматизма на стройплощадках, появлению низкоквалифицированных рабочих, которые снижают эффективность любого производства, росту текучести кадров, ухудшению качества работ. Немногочисленные средние учебные заведения заняты главным образом поиском внебюджетных источников финансирования – открывают у себя курсы по подготовке маркетологов, менеджеров, даже косметологов. Номенклатура строительных профессий, предлагаемых к освоению, чрезвычайно ограничена. В результате, несмотря на потребность во внедрении новых технологий, осваивать их некому и негде.

Стратегия ЗДД предусматривает целенаправленную деятельность государства, направленную на возрождение научного потенциала отрасли, повышение уровня архитектурно-строительных исследований. Основным источником финансирования и основным заказчиком работ научно-исследовательских и проектных институтов станет государство.

Подготовка специалистов-строителей всех уровней, прогнозирование потребности в тех или иных специалистах станет одним из приоритетных направлений политики государства в сфере образования. Будет создана система непрерывного обучения и повышения уровня квалификации и переквалификации строителей, освоения новых специальностей и технологий, а также приняты меры по совершенствованию номенклатуры специальностей выпускников средних и высших учебных заведений.

Стратегия предусматривает также создание необходимой правовой базы, в частности, закона о системе профессионального и среднего специального образования.

На основе известных в мировой практике принципов социального партнерства государство выступит основным координатором эффективного взаимодействия организаций строительного комплекса и учебных заведений по программам подготовки и переподготовки необходимых для отрасли кадров.

Одной из важных задач государства станет стимулирование общественного интереса к проблеме через профессиональную адаптацию и профориентацию населения. Любой гражданин, желающий принять участие в реализации Стратегии, сможет получить необходимые знания и навыки в области строительства на организованных при поддержке государства специализированных курсах. Повышению уровня строительного образования населения будут способствовать обучающие телевизионные программы, а также выпуск при поддержке государства специальных учебных печатных и видео- материалов.

Суперведомство

В 2004 г. в результате административной реформы в России было упразднено самостоятельное федеральное ведомство, курирующее вопросы строительства (Госстрой). По мнению экспертов, это нанесло немалый ущерб не только перспективному планированию, но и решению конкретных задач. Минрегионразвития, к которому сейчас приписано строительство, направляет все усилия на реализацию государственных мегапроектов (таких, как Олимпиада в Сочи) и жилищным строительством занимается по остаточному принципу.

Стратегия ЗДД предусматривает восстановление самостоятельного органа, ответственного за выполнение политических и организационных функций государства в строительной сфере, который, в том числе, будет заниматься разработкой поэтапного плана реализации Стратегии и подготовкой законопроектов, обеспечивающих ее реализацию. Как показывает мировой опыт, специальные жилищные «суперведомства», создавались во всех странах, где строительство жилья являлось политическим или экономическим приоритетом. Суперведомство будет

осуществлять весь комплекс мероприятий, направленных на разработку и выполнение социальных программ, создание условий для демополизации строительного рынка, регулирование земельных отношений, градостроительное регулирование, строительство дорог и общественных учреждений, подведение инженерных коммуникаций, решение вопросов содержания жилого фонда, осуществление надзора за соблюдением действующего законодательства.

Централизованное строительное ведомство будет заниматься распределением государственных средств, выделяемых на выполнение Стратегии, а также осуществлять контроль за расходованием этих средств, распределением земли, строительством нового и распределением готового жилья.

Новая структура будет курировать также вопросы жилищно-коммунальной сферы, контролировать проведение комплексной санации жилых зданий, следить за экономической обоснованностью тарифов на услуги ЖКХ и рациональным использованием ресурсов в этой сфере.

Будет создана современная эффективная система административного и правового надзора за деятельностью всех участников строительного рынка. В случае первичного выявления нарушений надзорные органы будут ограничиваться лишь предупреждением. Однако наказание за невыполнение предписаний будет ужесточено – вплоть до приостановления деятельности компании-нарушителя и дисквалификации ее руководителей.

Саморегулирование в строительстве

Относительно недавно в нашей стране была проведена реформа строительной отрасли, в результате которой государство должно было передать функции контроля над отраслью от государства участникам рынка – саморегулируемым объединениям строительных организаций (СРО). Лицензионная система, действовавшая до этого, с контрольными функциями справлялась плохо: вопросы профпригодности строительных компаний не решались, так же как и проблемы возмещения вреда,

причиненного действиями неквалифицированных подрядчиков. Предполагалось, что негосударственные организации будут также выполнять функции, относящиеся к непосредственному регулированию изысканий, проектирования и строительства, в то время как государство будет заниматься формированием долгосрочных единых «правил игры», эффективным надзором и соблюдением прав граждан. Помимо прочего, реформа отрасли должна была решить застарелую, но очень серьезную проблему административных барьеров.

В действительности же системный подход к изменению регулирования организационных и экономических отношений в отрасли реализован не был. Государство продолжает по-прежнему использовать любые предлоги для вмешательства в строительную деятельность, вводя избыточные административные разрешительные процедуры.

В результате, СРО в нашей стране осуществляют значительно усеченные, по сравнению с передовым международным опытом, полномочия. А в докладе Минэкономразвития об итогах анализа практики применения законодательства о СРО, опубликованном в начале года, по мнению экспертов, и вовсе содержится попытка разрушить саморегулирование и вернуться к прежней схеме.

Стратегия ЗДД предусматривает меры по стимулированию развития в стране системы саморегулирования строительной отрасли.

Полномочия саморегулируемых организаций

Негосударственные объединения получают право эффективно контролировать деятельность организаций-членов, представлять их интересы в государственных органах, самостоятельно выстраивать отношения с потенциальными покупателями жилья и т.д. СРО будут устанавливать собственные критерии и показатели для организаций и компаний, желающих стать членами объединения (проверять деятельность организаций, отсутствие финансовых задолженностей и судебных исков, а также подтвержденных обвинений в неэтичных и непрофессиональных действиях, в связях с криминальными организациями, уровень профессиональной пригодности сотрудников, наличие у них соответствующей выполняемым работам квалификации и строительного образования). Законодательно будет обеспечено

участие в руководящих органах СРО представителей потребительских организаций. Кроме того, СРО будут заниматься разработкой строительных норм и правил, систем ценообразования в строительстве (конкуренция будет дополнительно стимулировать их постоянное совершенствование).

Созданная в результате реализации Стратегии ЗДД система саморегулирования строительной деятельности приведет к тому, что для компаний и организаций, не являющихся членами объединений, получение заказов (тем более государственных) станет затруднительным, их конкурентоспособность будет крайне низкой. При этом в систему саморегулирования будут вовлечены не только строительные компании, но и организации, оказывающие услуги в смежных отраслях, например, осуществляющие различные ремонтные работы. Характерная на сегодняшний день ситуация, когда на рынке этих услуг присутствует большое число недобросовестных и непрофессиональных предпринимателей, будет исключена. Потребитель, обращающийся в компанию, являющуюся членом СРО, получит гарантии того, что строительные работы будут выполнены качественно, завершены в установленные сроки, а возможные недостатки и дефекты будут незамедлительно устранены.

Общественные объединения потребителей

Участие гражданского общества в решении жилищных вопросов в нашей стране сейчас существенно ограничено. Государство фактически не слышит «голоса потребителя». Причина такого положения – недоверие к людям, их моральным, творческим и деловым качествам, способности работать честно.

Стратегия ЗДД предусматривает меры по стимулированию развития независимого контроля реализации жилищной реформы со стороны общества. Граждане – самые заинтересованные и добросовестные контролеры расходования бюджетных средств – через

общества потребителей получают возможность эффективно контролировать реализацию Стратегии. Потребительские объединения будут способствовать повышению уровня информированности и защищенности потребителей строительных и жилищно-коммунальных услуг, формированию новых «потребительских стереотипов», будут требовать от государства своевременной реакции на нарушения.

Национальные потребительские организации будут принимать активное участие в разработке и реализации государственных и общественных программ, направленных на защиту интересов потребителей в жилищной сфере, выступать с инициативами по различным вопросам в данной области. Будет учрежден институт Государственного докладчика по вопросам осуществления прав граждан России на жилье. Государственный докладчик будет заниматься расследованием фактов систематических нарушений жилищных прав граждан, рассмотрением жалоб граждан на нарушение их прав, выносить рекомендации органам власти, сформулированные в Государственном докладе о правах граждан на жилище.

Разумное сочетание государственного регулирования, саморегулирования и контроля со стороны гражданского общества компенсирует несовершенство государственного управления в сфере строительства и приведет к формированию рынка услуг, ориентированного на нужды и интересы потребителя. Распространенная сейчас ситуация, когда человеку, по сути, некому пожаловаться, будет исключена. Предприятия, работающие в сфере строительства и ЖКХ, будут стремиться повышать качество своей деятельности, поскольку жалобы со стороны потребителей будут приводить к серьезным санкциям и ограничениям.

**ИНФОРМАЦИОННО-
АНАЛИТИЧЕСКИЕ
МАТЕРИАЛЫ**

ЭКОНОМИКО-МАТЕМАТИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ

Состоятельность и эффективность стратегии «Земля–Дома–Дороги» в условиях имеющейся социально-экономической ситуации подтверждается формальным макроэкономическим анализом и экономико-математическим моделированием. Расчеты, проведенные с помощью специально разработанной динамической экономико-математической модели, показывают, что имеющихся ресурсов достаточно для реализации стратегии ЗДД и достижения требуемых итоговых значений основных макроэкономических показателей. Результаты дискретного моделирования поведения траекторий некоторых ключевых параметров, выполненные при варьировании исходных значений и с учетом возможных рисков (заданных экспертами и генерируемых при расчетах по случайному распределению), позволяют прогнозировать, что переходные траектории в пространстве состояний экономической системы не будут затрагивать неравновесных критических областей. Для определения конкретных (количественных, временных и т.д.) оптимальных параметров реализации стратегии ЗДД целесообразно разработать и применить еще более детализированную макроэкономическую динамическую модель, которая основывалась бы на текущей социально-экономической ситуации, была проработана вплоть до регионального уровня и интегрировала имеющиеся в данной области многочисленные региональные наработки. Вместе с тем, основные преимущества стратегии ЗДД и степень ее эффективности ясно видны уже на уровне простейших релевантных моделей.

1. Модельный анализ эффективности стимулирования жилищного строительства

Одни из основных факторов, объясняющих – на уровне формального макроэкономического анализа – эффективность стратегии ЗДД, – увеличение инвестиционного мультипликатора и мультипликатора занятости при масштабном жилищном строительстве, возникающее в результате вызываемого таким строительством повышения предельной и средней склонности к потреблению. Эти факторы прямо влияют на общее состояние национальной экономики, рост занятости и ВВП, они хорошо изучены и имеют прозрачную интерпретацию. Обратимся к классической схеме мультипликатора Кана-Кейнса и рассмотрим ее в применении к государственным инвестициям:

$$dY = k \cdot dI, \quad dY = dI \sum b^i, \quad k = 1/(1-b),$$

где dI – приращение государственных расходов, dY – приращение дохода (условно его можно интерпретировать как суммарное увеличение ВВП, получаемое в результате осуществления дополнительных расходов dI), k – инвестиционный мультипликатор, b – принимаемая с известной долей условности предельная склонность к потреблению в обществе. Поскольку в рамках излагаемой здесь простой схемы мы ставим целью описание лишь основных закономерностей, на начальном этапе рассуждений будет достаточным полагать, что мультипликатор занятости k' для рассматриваемых состояний системы совпадает с инвестиционным мультипликатором k . Величины мультипликаторов находятся в прямой зависимости от предельной склонности к потреблению.

В такой форме рассматриваемая зависимость описывает предельное изменение ВВП при различных изменениях государственных или потребительских расходов безотносительно к отраслям применения. Суть преимущества подхода с направлением государственных инвестиций именно в жилищное строительство проявляется на уровне приведенных соотношений в том, что при достаточной масштабности

таких инвестиций при переходе через определенный порог наблюдается увеличение предельной склонности к потреблению, дающее, соответственно, увеличение значений мультипликаторов.

Покупка (аренда) жилья самим фактом своего осуществления увеличивает среднюю и предельную склонность к потреблению для домохозяйства. Если объем приобретаемого и арендуемого жилья в обществе достаточно велик, это приводит к значительному, с точки зрения мультипликатора, росту предельной и средней склонности к потреблению в обществе в целом. Такое увеличение склонности к потреблению частично обусловлено широкой номенклатурой комплементарных жилью товаров и высокой эластичностью спроса по доходу на эти товары. Эластичность же спроса домохозяйств по доходу на комплементарные жилью товары при прочих равных условиях после приобретения (строительства, аренды) жилья имеет тенденцию к резкому росту. К комплементарным жилью товарам относятся, в первую очередь 1) товары и услуги, связанные с осуществлением первичного ремонта и благоустройства жилья; 2) жилищные, коммунальные услуги; 3) мебель, бытовая техника, посуда; 4) социальная, транспортная, рекреационная инфраструктура; 5) средства связи, аудио- и видеоаппаратура, компьютерная техника; 6) гаражи, автомобили, автостоянки. Кроме того, перечисленные расходы обладают высоким удельным весом в объеме совокупных расходов.

Стоит также обратить внимание на тот факт, что наиболее востребованными – после приобретения жилья – из приведенного списка товаров и услуг являются товары преимущественно отечественного производства – корреляция между числом домохозяйств, получивших новое жилье, и объемом продаж диванов и шкафов, как известно, выше, чем корреляция между числом таких домохозяйств и объемами продаж средств связи и автомобилей. (Под предельной склонностью к потреблению b понимается предельная склонность к внутреннему потреблению – импортные товары здесь не учитываются. Инвестиции в жилищное строительство увеличивают предельную склонность к потреблению частично за счет вытеснения импорта.)

При расчетах следует учитывать, кроме того, что достаточно масштабные инвестиции в определенную отрасль не только изменяют предельную (и, в перспективе, среднюю) склонность к потреблению, но и влияют на структуру потребления, меняя предельные склонности потребления различных товаров в разной степени.

Следует отметить также, что средняя склонность к потреблению, соответствующая повышающемуся уровню внутреннего спроса, отразится не только на мультипликаторе инвестиций в строительство жилья, поскольку мультипликатор инвестиций – общая величина для всей национальной экономики.

Вообще говоря, интерпретация мультипликатора занятости при инвестициях в строительство как соотношения числа новых рабочих мест, появившихся в строительстве вследствие приращения инвестиций, к общему числу новых рабочих мест, полученных в результате совершенной инвестиции, ошибочна. Здесь в качестве числителя следует использовать число рабочих мест, явившихся результатом первичной инвестиции, которые относятся не только к строительной отрасли. Кроме того, общее число рабочих мест в строительной отрасли, появившееся в результате действия мультипликатора, превысит число рабочих мест в отрасли, возникших при первичной инвестиции. К тому же, мультипликатор занятости отражает именно общее увеличение численности рабочих мест при том, что в определенных отраслях в результате перераспределений в структуре спроса число рабочих мест может уменьшиться.

Для более подробного анализа зависимости внутреннего спроса, мультипликаторов и склонности к потреблению от характера инвестиций рассмотрим упрощенную динамическую модель национальной экономики, регулируемую уравнениями вида

$$Y(t+1)=f_1(C_h(t))+G(t),$$

$$N_h(t)=f_2(Y(t)),$$

$$C_h(t)=f_3(N_h(t),D(t)),$$

$$D(t+1)=f_4(G(t),D(t)).$$

где $Y(t)$ – условный ВВП за период $[t-1,t]$, $N_h(t)$ и $C_h(t)$ – чистый располагаемый доход и (внутреннее) потребление сектора домохозяйств, соответственно, $G(t)$ – дополнительные государственные инвестиции, выступающие в качестве управляющего элемента, $D(t)$ – состояние (мультипараметрическое) сектора домохозяйств, в котором мы выделяем подмножества домохозяйств по моменту получения ими нового жилья. (Ниже это будет разъяснено подробно.) Состояние сектора домохозяйств (как и всей нашей системы) будет регулироваться направленными государственными субсидиями на жилищное строительство, общий объем которых отражается в управляющем элементе $G(t)$. По сути, мы рассматриваем в развернутом виде динамическую систему

$$(Y(t+1), D(t+1)) = F(Y(t), D(t), G(t)),$$

детально выделяя сектор домохозяйств, его доходы, сбережения и потребление. Параметры $N_h(t)$ и $C_h(t)$ формально избыточны и введены здесь для упрощения описания схемы зависимостей и анализа поведения системы. Мы максимально упрощаем и минимизируем набор зависимостей внутри системы. Например, полагая $Y(t+1) = f_1(C_h(t)) + G(t)$ вместо развернутого $Y(t+1) = C_h(t) + I(t) + X(t) + G_0 + G(t)$, мы считаем, что экспортные (в частности, нефтегазовые) доходы экономики постоянны, а негосударственные инвестиции находятся в прямой зависимости от спроса и уровня потребления домохозяйств. Это довольно ограничительные предположения, – мы принимаем их, поскольку здесь нашей целью является первичный анализ и описание механизма воздействия государственных жилищных инвестиций, сравнение эффективности государственного инвестирования в жилищное строительство с инвестированием в другие отрасли; для этого мы ограничиваемся одним – наиболее легко описываемым – классом возможных сценариев. Из дальнейшего описания ясно, что при усложнении системы преимущества жилищного инвестирования сохраняются. Отметим, что, несмотря на максимально упрощенный вид, зависимость $Y(t+1) = f_1(C_h(t)) + G(t)$ вполне точно позволяет учитывать эффект акселератора и проч. Мы также считаем, что рассматриваемые

зависимости учитывают перераспределение за счет налогов и социальных субсидий и т.п.

Функции зависимостей системы будем полагать гладкими и в дальнейшем при изучении поведения системы в ограниченный промежуток времени в некоторой достаточно малой области пространства состояний (в окрестности точки равновесия) мы перейдем к их линейным элементам по первой производной, т.е. будем считать все зависимости системы линейными. (Тем не менее, итоговая динамическая система не будет линейной – мы сохраним в одном из уравнений произведение аргументов – при линейности по каждому из них.)

Векторное состояние $D(t)$ сектора домохозяйств определим, исходя из следующей схемы. Множество домохозяйств $H=H(t)$ будем считать постоянным, зафиксируем некоторую временную константу $T>0$ и разобьем $H(t)$ на $T+1$ подмножество $H_0(t), H_1(t), \dots, H_T(t)$, где $H_i(t), i=1, \dots, T$, – все те домохозяйства, которые получили новое жилье (субсидии на строительство нового жилья) в интервале времени $(t-i, t-i+1]$, а $H_0(t)$ – все домохозяйства, не получившие нового жилья (субсидии на строительство) в интервале $(t-T, t]$, т.е. вовсе не получившие субсидии либо получившие их не позднее момента $t-T$. Будем считать, что для каждого t множество $H_1(t+1)$ является подмножеством в $H_0(t)$. (Это означает, в частности, что домохозяйство получает новое жилье не более одного раза в интервале времени протяженностью T .) Таким образом, $H_{i+1}(t+1)=H_i(t)$ при $i=1, \dots, T-1$ и

$$H_0(t+1) = H_0(t) \cup H_T(t) \setminus H_1(t+1).$$

Иными словами, марковская матрица перехода для мощностей множеств разбиения $H_0(t), H_1(t), \dots, H_T(t)$ выглядит следующим образом:

$$\begin{matrix} 1 - x_1 & 0 & \dots & 0 & 0 & 1 \\ x_1 & 0 & 0 & \dots & 0 & 0 & 0 \\ 0 & 1 & 0 & \dots & 0 & 0 & 0 \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 0 & 0 & 0 & \dots & 1 & 0 & 0 \\ 0 & 0 & 0 & \dots & 0 & 1 & 0 \end{matrix}$$

где $x_i = |H_i(t+1)|/|H_0(t)|$. Долю $|H_i(t)|/|H|$, $i=0,1,\dots,T$, обозначим через $D_i(t)$ и положим $D(t)=(D_0(t), D_1(t), \dots, D_T(t))$, т.е. в системе уравнений (*) под состоянием $D(t)$ будем понимать вектор $(D_0(t), D_1(t), \dots, D_T(t))$, так что состояние экономической системы $(Y(t), D(t))$ есть точка в $(T+2)$ -мерном пространстве.

Мы будем исходить из упрощающей гипотезы о том, что у домохозяйств, получивших (построивших, арендовавших) новое жилье, средняя и предельная склонности к потреблению скачкообразно изменяются и возвращаются к исходному состоянию по прошествии промежутка времени протяженностью T . Пусть c_i и b_i , $i=0,1,\dots,T$, – средние и предельные, соответственно, склонности к потреблению у множества домохозяйств $H_i(t)$. При этом мы будем полагать, что для каждого момента времени t распределение чистого располагаемого дохода $N_h(t)$ (без учета строительной субсидии) между множествами домохозяйств $H_0(t), H_1(t), \dots, H_T(t)$ пропорционально мощностям этих множеств, т.е. совокупный доход домохозяйств, образующих множество $H_i(t)$, составляет $D_i(t)N_h(t)$.

Пусть при $G=0$ система находится в равновесном состоянии (Y^s, D^s) с вектором $D^s=(1-T\varepsilon, \varepsilon, \dots, \varepsilon)$. Значения показателей N_h и C_h в этом равновесном состоянии обозначим через N_h^s и C_h^s :

$$\begin{aligned} N_h^s &:= f_2(Y^s), \\ C_h^s &:= f_3(N_h^s, D^s), \end{aligned}$$

и перейдем в малой окрестности неподвижной точки (Y^s, D^s) к соответствующей системе с линейными зависимостями

$$\begin{aligned} Y(t+1) &= p_{11}C_h(t) + p_{12} + G(t), \\ N_h(t) &= p_{21}Y(t) + p_{22}, \\ C_h(t) &= \langle D(t), N^s C + (N(t) - N^s)B \rangle, \\ D(t) &= A(G(t), D(t-1)), \end{aligned}$$

где $C=(c_0, c_1, \dots, c_T)$ – вектор средней склонности к потреблению, $B=(b_0, b_1, \dots, b_T)$ – вектор предельной склонности к потреблению, $\langle D(t), N^s C + (N(t) - N^s)B \rangle$ – скалярное произведение векторов $D(t)$ и $N^s C + (N(t) - N^s)B$, A – матрица, описывающая зависимость состояния сектора домохозяйств в момент времени t от его состояния в момент времени $t-1$

и государственных субсидий $G(t)$. Считая, что располагаемый доход домохозяйств прямо пропорционален ВВП, т.е. $p_{22}=0$, и положив также, что

$$c_1 = c_2 = \dots = c_T \quad \text{и} \quad b_1 = b_2 = \dots = b_T,$$

получаем систему

$$\begin{aligned} Y(t+1) &= p_{11}C_h(t) + p_{12} + G(t), \\ N_h(t) &= p_{21}Y(t), \\ C_h(t) &= D_0(t)(N^s c_0 + N(t)b_0 - N^s b_0) + (1 - D_0(t))(N^s c_1 + N(t)b_1 - N^s b_1), \\ D_{i+1}(t+1) &= D_i(t) \quad \text{при } i=1, \dots, T-1, \\ D_1(t+1) &= \varepsilon + mG(t), \\ D_0(t+1) &= D_0(t) + D_T(t) - D_1(t+1). \end{aligned}$$

При этом

$$\begin{aligned} Y^s &= p_{11}C_h^s + p_{12}, \\ N_h^s &= p_{21}Y^s, \\ C_h^s &= N_h^s c^s, \quad \text{где } c^s = (1 - T\varepsilon)c_0 + T\varepsilon c_1, \end{aligned}$$

т.е.

$$Y^s = p_{21}p_{11}c^s Y^s + p_{12}.$$

Вообще говоря, зависимость $D_1(t+1)$ от $G(t)$, которую мы задаем уравнением $D_1(t+1) = \varepsilon + mG(t)$, допустимо считать линейной и постоянной во времени лишь при достаточно малом ε (поскольку значительные инвестиции в жилищное строительство повлияют на структуру “фонового” строительства, проводимого вне рамок этого субсидирования), что, собственно, вполне отвечает текущей ситуации. При высоком уровне “фонового” строительства имеет смысл перейти к уравнению вида $D_1(t+1) = \varepsilon(t) + mG(t)$ с непостоянным $\varepsilon(t)$.

Выразим $Y(t+1)$ через $Y(t)$:

$$\begin{aligned} Y(t+1) &= \\ & (D_0(t)(N^s c_0 + N(t)b_0 - N^s b_0) + (1 - D_0(t))(N^s c_1 + N(t)b_1 - N^s b_1))p_{11} + p_{12} + G(t) = \\ & (D_0(t)(Y^s c_0 + Y(t)b_0 - Y^s b_0) + (1 - D_0(t))(Y^s c_1 + Y(t)b_1 - Y^s b_1))p_{21}p_{11} + p_{12} + G(t) = \\ & (Y^s c_1 + D_0(t)Y^s(c_0 - c_1) + (Y(t) - Y^s)(D_0(t)b_0 + b_1 - D_0(t)b_1))p_{21}p_{11} + p_{12} + G(t). \end{aligned}$$

В результате, в приведенном виде наша система выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned}
& Y(t+1)= \\
& (Y^s c_1+D_0(t)Y^s(c_0-c_1)+(Y(t)-Y^s)(D_0(t)b_0+b_1-D_0(t)b_1))p_{21}p_{11}+p_{12}+G(t), \\
& D_{i+1}(t+1)=D_i(t) \text{ при } i=1,\dots,T-1, \\
& D_1(t+1)=\varepsilon+mG(t), \\
& D_0(t+1)=D_0(t)+D_T(t)-D_1(t+1).
\end{aligned}$$

Отметим, что

$$\begin{aligned}
C_h(t) &= D_0(t)(N^s c_0+N(t)b_0-N^s b_0)+(1-D_0(t))(N^s c_1+N(t)b_1-N^s b_1) = \\
& N^s c_1+D_0(t)N^s(c_0-c_1)+(N(t)-N^s)(D_0(t)b_0+b_1-D_0(t)b_1-b_0+b_0) = \\
& N^s c_1+D_0(t)N^s(c_0-c_1)+(N(t)-N^s)(1-D_0(t))(b_1-b_0)+(N(t)-N^s)b_0 \approx \\
& N^s c_1+D_0(t)N^s(c_0-c_1)+(N(t)-N^s)b_0,
\end{aligned}$$

так что при $D_0(t)$ достаточно близком к единице система близка к линейной:

$$\begin{aligned}
& Y(t+1)= \\
& (Y^s c_1+D_0(t)Y^s(c_0-c_1)+(Y(t)-Y^s)((1-D_0(t))(b_1-b_0)+b_0))p_{21}p_{11}+p_{12}+G(t) \approx \\
& (Y^s c_1+D_0(t)Y^s(c_0-c_1)+(Y(t)-Y^s)b_0)p_{21}p_{11}+p_{12}+G(t),
\end{aligned}$$

однако при действительно масштабных инвестициях в жилищное строительство, когда D_0 отличается от 1 более чем на несколько сотых, переход к линейной системе уже заметно исказит картину.

Проведем расчет со следующими исходными данными: пусть в равновесном состоянии годовой ВВП страны составляет 45 трлн. руб.; чистые располагаемые денежные доходы домохозяйств – 32 трлн. руб.; средняя склонность к потреблению – 0,7; средняя склонность к потреблению у домохозяйств, получивших новое жилье – 0,9; предельная склонность к потреблению общая и у домохозяйств, получивших новое жилье – 0,75 и 0,95, соответственно. Предположим, что средняя и предельная склонности к потреблению возвращаются к исходному состоянию по прошествии 4 лет с момента получения нового жилья (субсидии на строительство). Возьмем равновесное состояние с $\varepsilon=0$ и, соответственно, $D^s=(1, 0, \dots, 0)$. (Такое состояние отвечает ситуации, когда новое жилье не строится, но достаточно близко моделирует и ситуацию с $\varepsilon \neq 0$. Вообще говоря, при достаточно малых ε поведение нашей системы зависит от ε лишь в незначительной степени; чтобы увидеть это на уровне качественного рассуждения, представим себе, что

множества $N_1(t), \dots, N_T(t)$, через которые определяется состояние $D(t)$, отвечают не за все домохозяйства, получившие новое жилье, а только за те из них, которые получили его при государственном субсидировании $G(t)$, а “фоновое” строительство и приобретение жилья учитываются в других подмножествах множества $N_0(t)$; ясно, что состояние такой модели вполне точно описывается теми же уравнениями при небольшом изменении склонностей c_0 и b_0 .) Далее, предположим, что государство начинает инвестировать в жилищное строительство равными порциями по 3 трлн. руб. в год в течении 7 лет. Предположим, что при этом на строительство индивидуального дома и относящейся к нему инфраструктуры в среднем государство выделяет по 2 млн. руб., и что коэффициент привлеченных средств населения и компаний-владельцев инфраструктуры – 0,4.

С шагом в полгода и соответствующими параметрами

$$Y^s = 22.5; N_h^s = 16;$$

$$p_{21} = N_h^s / Y^s = 0.71; p_{11} = 1.75; p_{12} = 2.9;$$

$$c_0 = 0.7; c_1 = 0.9; b_0 = 0.75; b_1 = 0.95;$$

$$m = 0.01; T = 8; \varepsilon = 0; G = 1.5 * 1.4,$$

получаем следующие объемы ВВП по годам:

Год	0	1	2	3	4	5	6	7
ВВП	45	47.1	55.5	64	73.1	83	93	102.8

Проведем параллельный сравнительный расчет для того же объема государственных инвестиций в отличную от жилищного строительства отрасль, с тем же коэффициентом привлечения негосударственных инвестиций и неизменными прочими параметрами. Получаем следующую картину:

Год	0	1	2	3	4	5	6	7
ВВП	45	47.1	55	61.8	67.7	73	77.5	81.4

Взяв в качестве критерия сравнения двух описанных инвестиционных потоков отношение прироста ВВП в последний год инвестирования (по отношению к нулевому году) получаем, что в рамках рассмотренного сценария инвестирование в жилищное строительство на 60% – более чем в полтора раза – эффективней инвестирования в отрасли, не меняющие среднюю и предельную склонности к потреблению в обществе. Схожие соотношения имеют место и при выборе других значений параметров модели (в пределах разумной области значений).

II. Модельный анализ эффективности строительно-сберегательных институтов

В качестве одного из инструментов реализации Стратегии ЗДД предполагается использовать институт строительно-сберегательных касс (ССК) и кооперативов. Преимущество этих последних перед давно и малорезультативно развиваемой правительством банковской ипотекой в рамках имеющейся социально-экономической ситуации подтверждено зарубежной практикой и подробно обосновано, в частности, в работах академика В. Полтеровича. Экономико-математическая модель Полтеровича-Старкова ясно демонстрирует, что именно ССК в нынешних российских условиях обеспечили бы максимальную эффективность государственных жилищных субсидий. Взяв эту модель в качестве базовой, мы покажем, что ССК эффективно работают и способны существенно повысить доступность жилья (в первую очередь для домохозяйств со средним и низким уровнем доходов) и в отсутствие субсидирования в виде госпремий⁴ по вкладам, которые рассматриваются в модели Полтеровича-Старкова.

В настоящий момент приобрести новое жилье за счет собственных средств способны лишь представители десятой доходной группы населения. Банковская ипотека делает жилье доступным для части девятой группы. (Это позволяет правительству указывать в планах и отчетах, что жилье доступно 17 процентам населения – не упоминая о том, что представители этой части населения жильем уже, как правило, обеспечены.) ЗДД позволит – даже при нынешнем уровне банковских кредитных ставок – строить собственное жилье семьям вплоть до пятой доходной группы, т.е. с доходами ниже среднего. Расчеты показывают, что дополнительные меры, включающие массовую организацию стройсберкасс, позволят не только значительно облегчить процесс накопления средств на строительство для доходных групп с пятой по девятую, но и открывают возможность для участия в программе

⁴ Предполагается, что в рамках ЗДД достаточным стимулом к обращению за кредитом будет служить взятое государством обязательство выплатить 2/3 стоимости стандартного дома и т.п.

строительства собственного жилья семьям, относящимся к четвертой и даже третьей доходным группам.

Ниже мы приведем ряд данных, полученных при моделировании функционирования стройсберкасс и банковской ипотеки, достаточный для первичного сравнительного анализа. Будет рассмотрено две схемы работы стройсберкасс, которые мы обозначим условно через ССК₁ и ССК₂; ограничения на сумму кредита с основной льготной ставкой будут в этих схемах одинаковы, однако во второй – модифицированной схеме ССК₂ домохозяйство-участник сможет получать дополнительный кредит по второй льготной ставке, близкой к ставке рефинансирования ЦБ.

Рассмотрим простую динамическую модель поведения домохозяйства при накоплении суммы, необходимой для строительства дома с использованием банковского кредита или кредита в ССК. Начнем описание модели с части, касающейся банковского кредита. В рамках нашей модели мы предполагаем, что банк предоставляет возможность открывать накопительные пополняемые счета с ежемесячной капитализацией процентов и выдает кредиты, погашаемые ежемесячными аннуитетными платежами. Банк предоставляет кредит в любой момент времени, ограничение на сумму кредита возникает лишь из размера сберегаемой части дохода домохозяйства. Пусть R_d и R_c – годовые ставки по банковскому депозиту и кредиту, соответственно.

Пусть в начальный момент времени (будем называть его началом первого месяца) накопления семьи составляют S_0 , месячный доход (за месяц, предшествующий начальному моменту) – Y_0 , сберегаемая часть дохода – A_0 . (Далее мы сконцентрируемся на рассмотрении случая, когда предварительные накопления не учитываются, полагая, соответственно, $S_0=A_0$.) Предположим, что месячный доход домохозяйства растет постоянным темпом γ_m , а сберегаемый доход составляет его постоянную часть (и, соответственно, растет тем же темпом), так что сберегаемая сумма за n -ый месяц составляет $A_n=A_0(1+\gamma_m)^n$. Будем считать, что семья действует по следующему сценарию: в начале первого месяца она открывает накопительный счет с начальным вкладом S_0 , затем в начале каждого следующего месяца производит платежи на этот счет в

максимальном возможном объеме (равном сберегаемой части дохода за предыдущий месяц), затем, по прошествии n месяцев, берет кредит на срок m месяцев в таком объеме, чтобы ежемесячные аннуитетные выплаты по кредиту не превосходили текущей (за n -ый месяц) сберегаемой суммы $A_n = A_0(1+\gamma_M)^n$. Таким образом, с учетом капитализации процентов общая сумма на счете после внесения платежа в начале $(k+1)$ -го месяца составит

$$S_{\text{БАНК}}(k) = S_0(1+R_{\text{дм}})^k + A_0(1+\gamma_M)(1+R_{\text{дм}})^{k-1} + \dots + A_0(1+\gamma_M)^k = \\ + (S_0 - A_0)(1+R_{\text{дм}})^k + A_0((1+R_{\text{дм}})^{k+1} - (1+\gamma_M)^{k+1}) / (R_{\text{дм}} - \gamma_M),$$

где $R_{\text{дм}} = (1+R_d)^{1/12} - 1$. По формуле аннуитетного платежа, выплачиваемого ежемесячно в течение m месяцев, для кредита объемом C с ежемесячной выплатой b и годовой кредитной ставкой R_c имеем

$$C = b/(1+R_{\text{см}}) + b/(1+R_{\text{см}})^2 + \dots + b/(1+R_{\text{см}})^m = b(1 - (1+R_{\text{см}})^{-m})/R_{\text{см}},$$

где $R_{\text{см}} = (1+R_c)^{1/12} - 1$, откуда получаем, что, взяв кредит в указанном объеме на срок в m месяцев после n месяцев накопления, семья будет располагать суммой

$$F_{\text{БАНК}}(n, m) = S_{\text{БАНК}}(n) + C_{\text{БАНК}}(n, m) = (S_0 - A_0)(1+R_{\text{дм}})^n + \\ A_0((1+R_{\text{дм}})^{n+1} - (1+\gamma_M)^{n+1}) / (R_{\text{дм}} - \gamma_M) + A_0(1+\gamma_M)^n (1 - (1+R_{\text{см}})^{-m}) / R_{\text{см}}.$$

В рамках рассматриваемого сценария поведения домохозяйства при заданных параметрах S_0 , A_0 , γ , R_d и R_c указанную функцию двух переменных $F(n, m)$ естественно рассматривать как основную наглядную характеристику банка как кредитно-сберегательного механизма. Ниже мы опишем аналоги функции $F_{\text{БАНК}}(n, m)$ для стройсберкасс, что позволит явственно сравнить их с банковской ипотекой в требуемом контексте.

Сперва построим аналог функции $F_{\text{БАНК}}(n, m)$ для стройсберкасс базового типа. Будем считать, что стройсберкасса, как и банк, предоставляет возможность открывать пополняемые строительные сберегательные вклады (с капитализацией процентов) и выдает строительные сберегательные кредиты, погашаемые равными ежемесячными платежами. Отличие от банка состоит в меньшем размере спреда и дополнительных ограничениях на доступность и размер выдаваемого кредита. Пусть r_d и r_c – размеры годовых ставок по вкладам и кредитам соответственно для стройсберкасс. Как и в вышеописанной

модели банковского кредита, мы предполагаем, что семья – член стройсберкассы производит платежи на вклад в начале каждого месяца, платежи увеличиваются пропорционально доходу, который растет постоянным темпом γ . Применительно к такой модели поведения домохозяйства мы считаем, что имеется два дополнительных ограничения по кредиту: во-первых, устанавливается минимальный срок накопления строительного сберегательного вклада (T месяцев); во-вторых, размер строительного сберегательного кредита не может превышать накопленную (с учетом процентов) на вкладе сумму более, чем в k раз. (Ниже мы ограничимся рассмотрением случая, когда срок T равен полутора годам, $k=1.5$, а $r_c-r_d=0.03$). Таким образом,

$$S_{\text{ССК}}(n) = (S_0 - A_0)(1+r_{\text{дм}})^n + A_0((1+r_{\text{дм}})^{n+1} - (1+\gamma_M)^{n+1}) / (r_{\text{дм}} - \gamma_M),$$

где $r_{\text{дм}} = (1+r_d)^{1/12} - 1$.

Функция $S_{\text{ССК}}(n, m)$ разрывна:

$$S_{\text{ССК}}(n, m) = 0 \text{ при } n < T,$$

$$S_{\text{ССК}}(n, m) = \min\{A_0(1+\gamma_M)^n(1-(1+r_{\text{см}})^{-m})/r_{\text{см}}, k S_{\text{ССК}}(n)\} \text{ при } n \geq T.$$

Ясно, что при интересующих нас значениях параметров γ , r_c , r_d (когда все они лежат, скажем, в интервале $[0, 0.2]$) кривая излома кусочно-гладкой функции

$$\min\{A_0(1+\gamma_M)^n(1-(1+r_{\text{см}})^{-m})/r_{\text{см}}, k S_{\text{ССК}}(n)\}$$

в области $m \geq 0$, $n \geq 0$, $n+m \leq (30 \text{ лет})$ на плоскости (n, m) лежит достаточно близко к прямой $m = k(n + S_0/A_0)$. Это означает, в частности, что в случае, когда предварительные сбережения домохозяйства отсутствуют или невелики, а строительный кредит оформляется на довольно долгий срок (т.е. когда $S_0 = A_0$ или немногим превышает A_0 , а $m > k(T + S_0/A_0)$), то по истечении срока T дополнительное ограничение на сумму льготного строительного кредита будет актуально.

Для приближения рассматриваемой модели к реальной ситуации мы включаем в нее возможность для участников ССК получить дополнительный кредит в банке. Будем считать, что при $S_{\text{ССК}}(n, m) < A_0(1+\gamma_M)^n(1-(1+r_{\text{см}})^{-m})/r_{\text{см}}$, т.е. в случае, когда размер ежемесячных выплат по строительному кредиту, получаемому в ССК, ниже текущего размера сбережений семьи, семья берет дополнительный

кредит в банке с учетом того, чтобы суммарный ежемесячный объем выплат по кредитам был равен $A_0(1+\gamma_M)^n$.

В качестве характеризующей функции для ССК базового типа мы рассматриваем функцию

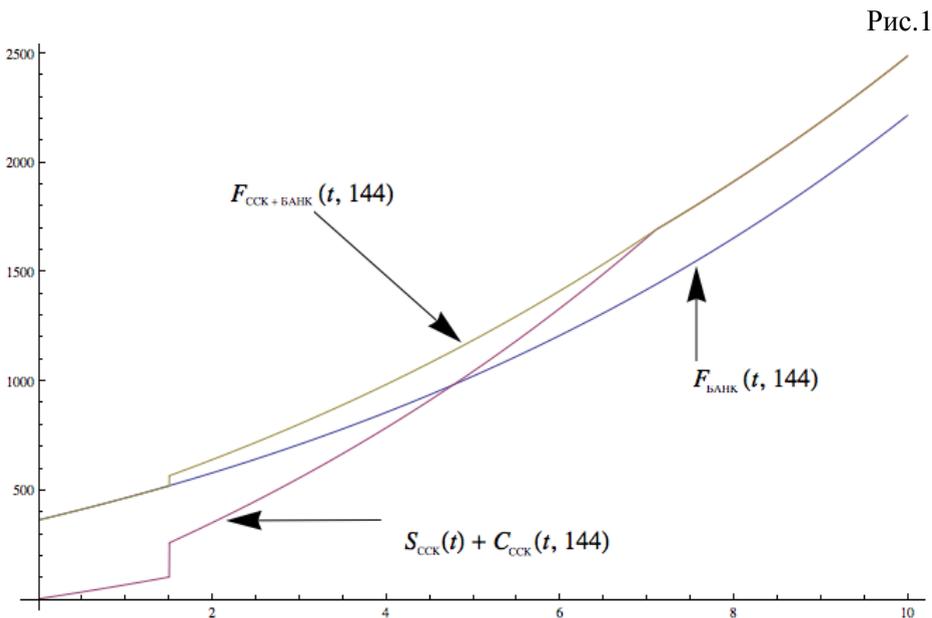
$$F_{\text{ССК+БАНК}}(n,m) = S_{\text{ССК}}(n) + C_{\text{ССК}}(n,m) + C'_{\text{БАНК}}(n,m),$$

где $S_{\text{ССК}}(n)$ и $C_{\text{ССК}}(n,m)$ даны в явном виде выше, а

$$C'_{\text{БАНК}}(n,m) = (A_0(1+\gamma_M)^n - C_{\text{ССК}}(n,m)r_{\text{CM}}/(1-(1+r_{\text{CM}})^{-m}))(1-(1+R_{\text{CM}})^{-m})/R_{\text{CM}}.$$

На рис.1 приведены графики функций $F_{\text{БАНК}}(n,144)$ и $F_{\text{ССК+БАНК}}(n,144)$ (двенадцатилетние кредиты) для следующих значений параметров:

$$\begin{aligned} S_0 = A_0 = 5, \quad \gamma = 0.1, \\ R_d = 0.055, \quad R_c = 0.14, \\ r_d = 0.03, \quad r_c = 0.06. \end{aligned}$$



На участке $[0,T]$ функции $F_{\text{БАНК}}(n,144)$ и $F_{\text{ССК+БАНК}}(n,144)$ не совпадают, но настолько близки, что на графике это не обнаруживается.

Введем в рассмотрение модифицированный вид стройсберкассы, в которой добросовестные вкладчики (совершавшие платежи на вклад по вышеописанной схеме в период времени, превышающий минимальный срок накопления) получают возможность, кроме кредита по льготной ставке r_c , взять дополнительный кредит по ставке r'_c , близкой к ставке рефинансирования ЦБ. В качестве характеризующей функции для ССК модифицированного типа выступает, таким образом, функция

$$F'_{\text{ССК}}(n,m) = S_{\text{ССК}}(n) + C_{\text{ССК}}(n,m) + C'_{\text{ССК}}(n,m) + C''_{\text{БАНК}}(n,m),$$

где $S_{\text{ССК}}(n)$ и $C_{\text{ССК}}(n,m)$ определяются по аналогии с базовым типом ССК, $C'_{\text{ССК}}(n,m)$ задается формулой

$$C'_{\text{ССК}}(n,m) = 0 \text{ при } n < T,$$

$$C'_{\text{ССК}}(n,m) = (A_0(1+\gamma_m)^n - C_{\text{ССК}}(n,m)r_{\text{СМ}}/(1-(1+r_{\text{СМ}})^{-m}))(1-(1+r'_{\text{СМ}})^{-m})/r'_{\text{СМ}},$$

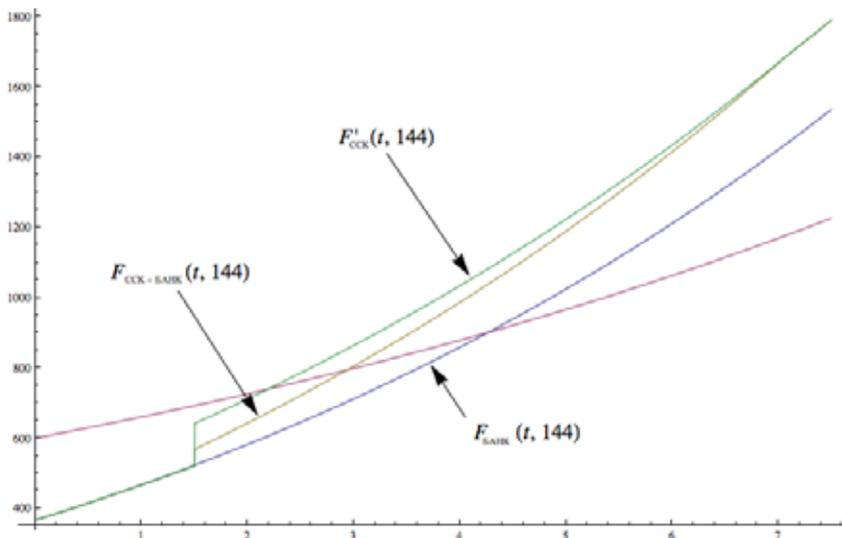
где $r'_{\text{СМ}} = (1+r'_c)^{1/12} - 1$, при $n \geq T$, а

$$C''_{\text{БАНК}}(n,m) = A_0(1+\gamma_m)^n(1-(1+R_{\text{СМ}})^{-m})/R_{\text{СМ}} \text{ при } n < T \text{ и}$$

$$C''_{\text{БАНК}}(n,m) = 0 \text{ при } n \geq T.$$

На рис.2 приведены графики функций $F_{\text{БАНК}}(n,144)$, $F_{\text{ССК+БАНК}}(n,144)$ и $F'_{\text{ССК}}(n,144)$ для тех же значений параметров S_0 , A_0 , γ , R_d , R_c , r_d , r_c , что и в рассмотренном выше случае (см. рис. 1), и $r'_c = 0.09$.

Рис.2

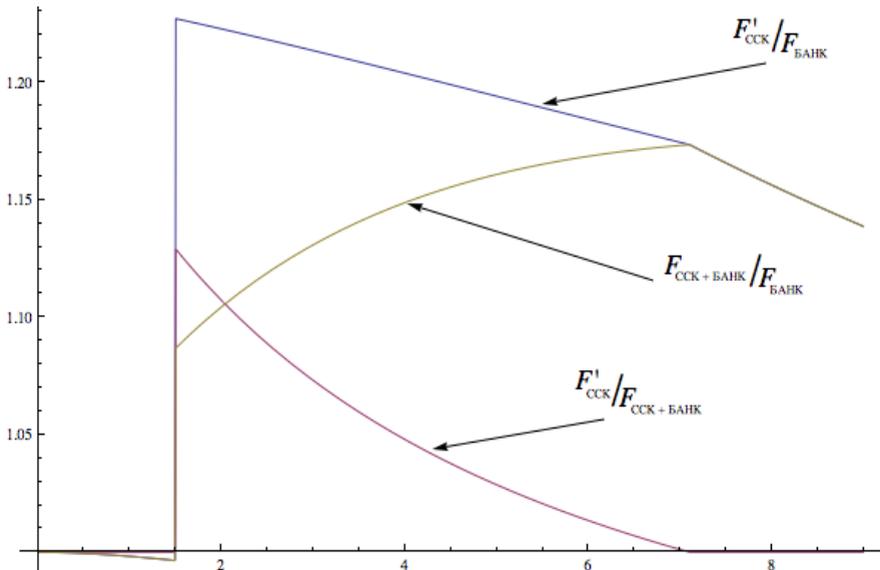


В таблице 1 приведены значения функций $F_{\text{БАНК}}(n,144)$, $F_{\text{ССК+БАНК}}(n,144)$ и $F'_{\text{ССК}}(n,144)$ для тех же значений определяющих параметров при n пробегающем значения от одного года до пяти лет.

	1 год	2 года	3 года	4 года	5 лет
$F'_{\text{ССК}}$	466.2	711.4	863.7	1033.8	1223.4
$F_{\text{ССК+БАНК}}$	466.2	642.5	804.9	986.5	1189.3
$F_{\text{БАНК}}$	467.0	581.8	711.8	858.7	1024.6
$F'_{\text{ССК}}/F_{\text{БАНК}}$	0.998	1.22	1.21	1.20	1.19
$F_{\text{ССК+БАНК}}/F_{\text{БАНК}}$	0.998	1.1	1.13	1.15	1.16
$F'_{\text{ССК}}/F_{\text{ССК+БАНК}}$	1	1.11	1.07	1.05	1.03

Соотношение $F'_{\text{ССК}}/F_{\text{БАНК}}$, которое можно рассматривать в качестве показателя эффективности стройсберкасс модифицированного типа в сравнении с банковской ипотекой, для двенадцатилетних кредитов принимает максимальное значение 1.227 при $n=T$. Соотношение $F_{\text{ССК+БАНК}}/F_{\text{БАНК}}$ принимает максимальное значение 1.173 при n равном семи годам и одному месяцу. Соотношение $F'_{\text{ССК}}/F_{\text{ССК+БАНК}}$ также достигает максимума при $n=T$, принимая значение (для двенадцатилетних кредитов) 1.13.

Рис.3



Функции $F_{\text{ССК+БАНК}}(n,144)$, $F'_{\text{ССК}}(n,144)$ и, соответственно, $F_{\text{ССК+БАНК}}(n,144)/F_{\text{БАНК}}(n,144)$ и $F'_{\text{ССК}}(n,144)/F_{\text{БАНК}}(n,144)$ имеют разрыв в точке $n=T$ и излом в точке n с

$$((1+r_{\text{дм}})^{n+1} - (1+\gamma_{\text{м}})^{n+1}) / (r_{\text{дм}} - \gamma_{\text{м}}) = (1+\gamma_{\text{м}})^n (1 - (1+r_{\text{см}})^{-144}) / r_{\text{см}}.$$

В рассматриваемом случае ближайшее к точке излома целое (в месяцах) значение n равно семи годам и одному месяцу.

Выше приведены детальные сравнительные данные для стройсберкасс и банковской ипотеки лишь при определенных наборах параметров, однако, как показывает более подробный анализ с многомерным моделированием, схожая с представленной ситуация – стройсберкасса заметно эффективней банковской ипотеки – наблюдается над достаточно обширной областью значений параметров, заведомо содержащей значения параметров, соответствующие текущему состоянию. Собственно говоря, возможность эффективного внедрения стройсберкасс вполне ясно демонстрируется и приведенным ограниченным набором данных, поскольку выбранные значения параметров достаточно близки к действительным.

Описанная модель не учитывает также такие преимущества стройсберкасс, как фиксированная (уже в период накопления) процентная ставка по кредиту, независимость процентных ставок от срочности вкладов и кредитов и т.п., выводя на первый план два основных фактора их эффективности: размер спрэда и снижение уровня процентных ставок. Варьируя спрэд и уровень ставок для ССК в представленной модели, можно убедиться, что в рассмотренном выше случае (при том размере спрэда, который мы наблюдаем у банков) основной вклад в эффективность ССК по сравнению с банковской ипотекой дает как раз размер спрэда, а не снижение уровня ставок.

Заключение

Проведенные расчеты подтверждают реализуемость стратегии «Земля–Дома–Дороги» и высокую экономическую эффективность ее механизмов. Математическое моделирование показывает, кроме того, что эффективность предлагаемых стратегией схем устойчива: она сохраняется при достаточно существенных вариациях исходных параметров. Этот эффект можно наблюдать как в вышеописанной модели развития строительной отрасли, так и в модели сберегательных институтов. Результаты дополнительных оценочных расчетов границ областей эффективности рассмотренных моделей указывают на весьма высокий уровень стабильности механизмов стратегии. Такая стабильность свидетельствует о том, что предлагаемая стратегия – в отличие от традиционных «реформаторских» схем – является, по сути, безрисковой. Это в значительной степени обусловлено тем фактом, что стратегия предлагает оптимальную по Парето схему развития, – во всяком случае, если под таковой понимать сценарий, принимающий в расчет интересы здоровой некоррупцированной части общества.

Расчеты показывают, что те задачи, которые ставились правительством в жилищной сфере и сфере дорожного строительства и которые представляются в рамках сложившейся системы неразрешимыми, в действительности таковыми не являются и в рамках ЗДД могут быть решены в достаточно сжатые сроки. Представляется, что сформировавшаяся к настоящему моменту система, набор ее инструментов просто не рассчитаны на решение задач подобного рода и попытки достичь результата с помощью этой системы оборачиваются неэффективной тратой существенных ресурсов: дело не в сложности задач, а в отсутствии подходящих механизмов. ЗДД предлагает адекватный набор инструментов с помощью которого – и это видно из расчетов – указанные задачи получают естественное, гарантированное, можно даже сказать – рутинное, решение.

Судя по результатам проделанных расчетов, в силу адекватного выбора инструментов положительное влияние на экономическую и

социальную ситуацию окажет даже частичная реализация стратегии или некоторых ее подпрограмм. Однако положительный эффект будет намного более значительным при сценарии комплексной полномасштабной реализации.

Разумеется, вышеописанные модели не могут использоваться непосредственно в качестве прогнозных уже в силу их крайней упрощенности. (Поэтому, кстати, отдельные параметры просчитанных сценариев заведомо выбраны случайным образом, хотя некоторые из них и сохранены близкими к действительным показателям.) Нашей целью здесь являлась лишь демонстрация определенных компонентов стратегии «Земля–Дома–Дороги» и механизмов воздействия крупномасштабного государственного инвестирования в жилищное строительство в рамках сравнения с альтернативными видами инвестирования *ceteris paribus*.

В заключение – еще несколько замечаний ограничительного характера. Проведенные сравнения учитывают лишь часть ключевых преимуществ инвестиций в жилищное строительство и использования строительно-сберегательных институтов. Если вспомнить, например, что для некоторых видов осуществляемых государственных инвестиций коэффициент привлеченных средств не только не достигает взятого выше коэффициента 0.4, но должен браться отрицательным для отражения коррупционной составляющей и вывода средств за рубеж, то эффективность вложений в жилищное строительство станет еще более очевидной. Кроме того, например, оба приведенных выше расчета в инвестиционной модели используют коэффициент $p_{11}=1.75$; этот коэффициент в данном случае учитывает эффект акселератора и предположение о настолько большом его значении вряд ли правдоподобно для инвестиций, отличных от инвестиций в жилищное строительство, – в отсутствие синергетического эффекта от рассматриваемых государственных инвестиций. Схожая ситуация имеет место и с рассмотренным модельным сравнением стройсберкасс и ипотеки.

Необходимо отметить, кроме того, что приведенные модели ориентированы на анализ экономической ситуации в периоды

начального и основного этапов реализации стратегии. Здесь мы практически не касаемся заключительного этапа реализации и временного периода, следующего за ним, хотя в этой части также имеется ряд существенных моментов, требующих отдельного анализа. Детально такой анализ целесообразно проводить уже в процессе реализации основного этапа стратегии, когда экономика страны выйдет на новый качественный уровень, а значения основных макроэкономических показателей наконец действительно увеличатся.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА
по материалам делиберативного опроса
о проблемах массового жилищного строительства и ЖКХ
(на примере Санкт-Петербурга)

Согласно данным многолетних исследований, тенденции, формирующиеся в Петербурге, с некоторым временным лагом воспроизводятся в других регионах.

Санкт-Петербург принято считать наиболее европейским городом России. Хотя это суждение, в принципе, можно рассматривать как один из мифов, являющихся частью как региональной, так и общероссийской идентичности, социологические данные свидетельствуют: Петербург действительно обладает своей спецификой – в сравнении как с «Россией в целом», так и с другими мегаполисами. Эта специфика выражается, в т.ч., в особенностях человеческого капитала, восприятия социально-экономической ситуации, свойствах социального сознания горожан.

Опросы, проводившиеся различными социологическими компаниями, фиксируют растущее недовольство и даже раздражение петербуржцев, недоверие практически ко всем институтам и органам власти, неудовлетворенность имеющимися возможностями для осуществления и защиты своих конституционных прав. Все это – на фоне высвобождения позитивной социальной энергии, связанного с отступлением непосредственной угрозы физическому выживанию индивида. Соответственно, у людей появляются время и внутренние ресурсы, затрачиваемые прежде на обеспечение приемлемого материального уровня для себя и своей семьи.

В настоящее время высвободившаяся энергия в большинстве случаев расходуется на обустройство ближайшего физического пространства: ремонт имеющейся квартиры, дачного домика, забота о дачном участке, а при отсутствии – о палисадниках и газонах у дома. Если речь идет о дачном участке, то он, как правило, не превышает шесть соток, зачастую расположен на значительном удалении от города (100 км и далее) – при неразвитой и некачественной сети дорог и коммуникаций (или даже при полном их отсутствии). Причем для

большинства петербуржцев, использующих любое свободное время для работы «на земле», все выращенное уже не является неизменным условием материального благополучия: расходы на выращивание урожая на малопригодных для сельского хозяйства землях Ленинградской области почти всегда превышают возможные затраты на покупку тех же овощей и фруктов на рынках и в магазинах. Иначе говоря, эта деятельность – скорее способ реализации имеющихся сил и желания обустроить личное пространство для себя и своей семьи, которые не находят иного, более масштабного применения.

Возможность строительства собственного дома на собственной земле сегодня есть у крайне малого числа петербуржцев, а потребность и готовность вкладывать время и силы в созидательную деятельность, рассчитанную на длительную перспективу, – у подавляющего большинства.

Реализация этой потребности невозможна без содействия со стороны государства, причем это содействие поможет начать восстановление утраченного доверия населения к власти. ЗДД представляется информированным гражданам единственной реальной, просчитанной системой мер по решению этой задачи. Стратегия будет пользоваться массовой поддержкой, если население узнает о ней, что подтверждается живым откликом «информированных граждан». Об этом свидетельствуют результаты делиберативного опроса о проблемах массового жилищного строительства и ЖКХ, начавшегося в Санкт-Петербурге в мае с.г.

Процедура делиберативного опроса (от *deliberate* – обсуждать, спорить) появилась в США в рамках концепции делиберативной демократии. Ее трактуют как демократию обсуждения, убеждения, аргументации и компромисса. В основе – представление, что современный человек не отчужден от общества, он готов к компромиссу и отказу от своих предпочтений ради достижения некоего гражданского консенсуса.

Делиберативное общественное мнение – совокупность суждений населения или его значительных групп, выработанных в процессе

совместного рассмотрения той или иной проблемы. Понятие *deliberation* и делиберативный опрос в русской традиции принято переводить как “обогащение” [информацией] и, соответственно, *deliberative poll* – как опрос обогащенного («информированного») общественного мнения (ОМ). ОМ определенной совокупности людей – это множество суждений, оценок, касающихся тех или иных фрагментов реальности, выработанное этой совокупностью при наличии необходимой информации по определенным проблемам в процессе широкого межличностного обсуждения.

Фокус-группа, проводившаяся в июне с.г., состояла из представителей гражданского общества – членов общественных и религиозных организаций, участников междисциплинарных семинаров. Критерии отбора фокус-группы – ее потенциальные участники должны были дать согласие на изучение необходимых документов и материалов, принять участие хотя бы в одном семинаре с участием экспертов. Подготовка к фокус-группе проходила в течение месяца (май с.г.).

Членам фокус-группы, с их согласия, были заранее разосланы справочные и информационно-аналитические материалы: выдержки из госпрограмм жилищного строительства и правовых актов в этой области, обзор стратегии ЗДД, таблицы Росстата, включающие социально-демографические и социально-экономические показатели релевантные для рассматриваемой тематики, сравнительные таблицы, дайджест федеральных и региональных СМИ. Затем состоялся семинар и обсуждение его итогов – с участием экспертов в области строительства и ЖКХ, которым участники фокус-группы могли задать необходимые вопросы.

Опрос проводился в условиях, когда городские власти фактически устранились от решения насущных для граждан проблем. Более того, практически декларируется отказ от обязательств, связанных с их решением. Так, некачественные и устаревшие коммуникации, отсутствие капремонта или хотя бы текущего ремонта зданий объясняются горожанам недостаточным уровнем коммунальных и прочих платежей со стороны жильцов. Люди помнят, как появлялись «тринадцатые»

квитанции и плохо знают про их «отмену» премьер-министром. Тем, кому коммунальные платежи уже сегодня кажутся сильно завышенными, чиновники предлагают переселяться из «престижных» домов и районов в жилье «попроще». Представители городского правительства предлагают также разделить городские районы по «престижности» и, соответственно, дифференцировать коммунальные и прочие тарифы и т.д. Игнорируются или извращаются государственные меры, направленные на частичное улучшение ситуации: например, в Ленинградской области стимулирование рождаемости предоставлением бесплатного земельного участка (без коммуникаций) привело к тому, что из очереди на предоставление такого участка были исключены другие категории: работники АПК, МВД и др. И это при обилии (заметном обывателю) в Ленобласти заброшенных, неухоженных земель.

На протяжении нескольких десятилетий наиболее острыми проблемами, волнующими жителей Ленинграда/Петербурга, были проблемы, связанные с физическим выживанием и адаптацией к быстро меняющейся внешней среде, т.е. проблемы, решаемые на индивидуальном уровне (на помощь со стороны государства не рассчитывали большинство социальных групп, включая самые незащищенные) и не требующие долгосрочных планов и стратегий. В последние несколько лет, по мере некоторого улучшения материального благополучия большинства населения, на первый план начали выходить проблемы стратегического уровня, решение которых возможно лишь на социальном и социетальном уровне, затрагивающие судьбы не только нынешних, но и будущих поколений: социальная справедливость, безопасность, сохранение исторического наследия (ни в одном другом городе эта проблема не входит в число главных приоритетов населения), формирование общих ценностей, прогнозируемость будущего, (не)доверие органам власти и т.п. В то же время для жителей Петербурга по-прежнему остаются актуальными вполне материальные проблемы, такие, как жилищная и инфраструктурная.

Как известно, количество коммунальных квартир в Петербурге больше, чем в других российских городах. После первой волны

расселения частными инвесторами темпы снижения количество «коммуналок» резко замедлились. В первую очередь были расселены квартиры в престижных центральных районах, удобно расположенные, т.е. перспективные с точки зрения коммерческого использования. При этом те же коммунальные квартиры, расположенные, например, в центре, но во внутренних дворах, дворах-колодцах, или в домах, требующих капремонта, или на периферии и т.п., уже не столь привлекательны для частных инвесторов. Без помощи государства эта проблема решена быть не может.

Однако очередь на бесплатное получение квартиры, существующая еще с советских времен, практически не движется. На сегодняшний день она состоит, помимо тех, кто ждет квартиру более 20 лет, по преимуществу из т.н. льготников (ветеранов войны, многодетных семей и т.п.) и тех, кто живет в крайне стесненных условиях (менее 9 кв. м. на человека). Как подчеркнул один из участников фокус-группы, «все страны Западной Европы решили пресловутый “квартирный вопрос” за те же 20 лет после Второй мировой, а мы в Петербурге до сих пор не можем обеспечить жильем даже ветеранов этой войны без “цены оседлости”».

Это воспринимается горожанами особенно остро на фоне очевидного и достаточно активного (в сравнении с 90-ми гг.) жилищного строительства в Петербурге. Столь же очевидная невозможность для абсолютного большинства населения приобрести новую квартиру наглядно демонстрирует неравномерность распределения общественного богатства. Положение усугубляется отсутствием адекватного массовому строительству изменения публичного городского пространства: не улучшается инженерная, транспортная, дорожная, социальная инфраструктура – новые дома часто «салятся» на старые коммуникации (ухудшая их и без того плачевное состояние), частные инвесторы, естественно, не строят и не ремонтируют дороги, детские сады, школы, поликлиники и т.д.

Такая ситуация ведет к росту социальной напряженности, а позитивная социальная энергия, не находящая выхода, иссякает, приводя

к социальной апатии, дальнейшему увеличению аномии, углублению разрыва и отчуждения между обществом и государством. Большинство горожан рассматривает такое состояние дел в сфере жилищного строительства и ЖКХ как «неприемлемое», «недостойное нашего города», «не соответствующее нашим традициям». Иначе говоря, решение конкретных проблем, имеющих сугубо материальную природу (жилье, дороги, коммуникации, социальная инфраструктура), рассматривается как способ построения «достойной жизни» и достижения целей более высокого уровня: социальной справедливости, формирования разделяемых большинством ценностей, появления четких и общепризнанных ориентиров в развитии страны.

Предварительные результаты делиберативного опроса, посвященного указанным проблемам, итоги семинаров и дискуссий с участием экспертов, работа с фокус-группами – свидетельствуют о резко критических оценках гражданами наличной ситуации, скептицизме в отношении имеющихся госпрограмм в жилищной сфере и позитивном восприятии стратегии ЗДД.

Дайджест федеральных и региональных СМИ

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА ГОСУДАРСТВА

Г.А. Явлинский: «Что нужно для серьёзной стратегической политики? – Соединить имеющиеся ресурсы с реальной заинтересованностью народа и политической волей государства. Объединяющей идеей для наших людей является кардинальное решение жилищной проблемы. Собственное жильё – вековая мечта народа в России. А уникальность нынешнего момента в том, что впервые в истории у нас есть для этого необходимые ресурсы. Они накоплены в последние восемь лет благодаря очень высоким ценам на нефть и другое сырьё». // Аргументы и Факты 22.04.09

Г.А. Явлинский: «Я считаю, что у нас есть возможность уже сегодня развернуть действительно массовое строительство индивидуального и многоквартирного жилья, выдать землю под строительство миллионам людей и навсегда решить проблему общежитий, ветхого жилфонда, коммуналок...» // Аргументы и Факты 22.04.09

У нынешнего руководства эффективные механизмы решения жилищного вопроса отсутствуют

Цельного проекта пока нет. Есть правильно поставленная цель: нарастить объемы строительства до одного квадратного метра в год на человека. Но механизмы реализации не создаются. Как отводить под стройку большие массивы земли? Как подводить коммуникации? Как стимулировать развитие новых технологий? Как создать систему экономики массового строительства при конфликтующих целях участников процесса? На эти и десятки других вопросов в нацпроекте ответов нет. // Эксперт 25.05.2009

Документ под названием «Стратегия массового развития жилищного строительства» рождается в недрах федеральных органов уже много лет. // Сайт «Открытая экономика». «Время застройщика». 7.05.2010

Системного представления о происходящем и путях выхода у них нет. Прошел год кризиса, за это время стройка сжималась, как шагреневая

кожа, а власти так и не нашли действенных мер по ее оживлению и трансформации. // Эксперт. 14.09.2009

Новая федеральная целевая программа (ФЦП) является логическим продолжением первой, принятой восемь лет назад, которая завершается в 2010 году. Полностью выполнить старую ФЦП помешал кризис. В результате не были достигнуты запланированные объемы строительства жилья - 80 млн кв. м в год. Впрочем, наказания за это не последовало. Когда чиновникам стало ясно, что строительство жилья резко сокращается из-за кризиса, ФЦП подкорректировали соответствующим образом, снизив план до 60 млн кв. м. И хотя за девять месяцев текущего года новоселы получили лишь 33 млн кв. м новых квартир, Путин верит в потенциал строительной отрасли. // Независимая Газета 18.11.2010

За двадцать постсоветских лет устранены все препоны и преграды в строительстве жилья для обеспеченных людей. Но их небольшой процент по стране. Государственные жилищные программы должны иметь цель постепенного обеспечения жильем по социальным стандартам всего нуждающегося населения. Но как этого добиться, если даже в прошлые годы золотого нефтяного дождя сделано очень мало. И это неудивительно. Там, где нет контроля власти со стороны населения, нет сильного местного самоуправления, нет действенной политической конкуренции и прозрачной отчетности, хорошо получается только самообеспечение жильем бюрократии. // «Орен-ТВ» (Оренбург), 26.09.2010 г.

Результаты жилищной политики государства

Большая часть населения отрезана от рынка жилья и не имеет ресурсов улучшить свое положение. // Эксперт 25.05.2009

Купить квартиру, даже по ипотеке, большинству россиян по-прежнему не по карману. Остается два варианта: либо всю жизнь ютиться по родственникам, либо снимать угол на "черном" рынке. // Российская Газета 1.12.2010

Проанализировав рынки жилой недвижимости более чем 40 стран, брокеры компании Evans составили рейтинг доступности жилья. За основу расчетов специалисты брали среднюю стоимость квартир и среднегодовой доход семьи. Россияне должны копить на квартиру более

26 лет, тогда как средний американец может приобрести жилье после 2,7 года работы. ... Судя по приведенным цифрам, брокеры не учитывали других затрат семьи, кроме будущей покупки недвижимости. То есть за 26 лет россиянин сможет собрать необходимую для покупки квартиры сумму, если не будет ни есть, ни пить, а греть его будет мысль о будущем жилье. // РБК 7.12.2010

На сегодняшний день порядка 60 процентов россиян недовольны своими жилищными условиями. Для половины из них жилищная проблема стоит настолько остро, что ее необходимо решать в ближайшие два-три года. // Российская газета. 2.11.2010

По расчетам Фонда РЖС общая потребность населения России в жилье составляет 1570 млн кв.м, и для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46%. // Независимая газета. 2.08.2010

Сегодня в год возводится 60 миллионов квадратных метров жилья. При таких темпах потребуется 50 лет, чтобы достичь «шведского» уровня обеспеченности жильем. И это при условии, если старое жилье не будет рушиться, а новые люди не будут рождаться.// «Орен-ТВ» (Оренбург), 26.09.2010

В статистику, отражающую валовой ввод жилья, свалено все что попало. Например, нам известны несколько домов в Москве и регионах, которые в официальных документах фигурируют как сданные в эксплуатацию, а на самом деле это замороженные недострои, либо здания, не обеспеченные коммуникациями и социальной инфраструктурой. Кроме того, около 50% в объемах сданного жилья приходится на индивидуальные постройки невятного качества. //Эксперт. 16.03.2009

Жилищное строительство в стране, особенно в регионах, находится в состоянии стагнации.// WPS: Недвижимость. 4.10.2010

Падение жилищного строительства продолжится как минимум до 2012 года // Независимая газета 23.06.2010

Громкое обещание президента Медведева обеспечить всех ветеранов Великой Отечественной войны жильем к 65-й годовщине Победы

претворяется в жизнь, но медленнее, чем ожидалось. // Аргументы и Факты 04.05.2011

Жилья для военных в столице нет, решения судов о предоставлении квартир военнослужащим заведомо невыполнимы, сообщил ... замминистра обороны Николай Панков // РИАИАН недвижимость 18.05.2011

Новые и старые обещания

Для того чтобы за одно поколение (25 лет) достичь средневропейского уровня обеспеченности жильем (40 кв. м на душу населения), надо в 2010 достичь строительства не менее 100 млн кв. м в год, а 2023 – 200 млн кв. м // Сайт проекта экспертного совета по реализации приоритетных нацпроектов при Президенте РФ «Российский дом будущего» март 2007.

То, что считалось достижением при советской власти, уже не будет соответствовать потребностям даже в среднесрочной перспективе. Требуется, как минимум, предусмотреть этот рост до 100-130 млн кв. метров в год. А по-хорошему - строить не меньше одного квадратного метра жилья в год в расчете на каждого гражданина России. // Послание ФС РФ Президента России Владимира Путина 2007 г.

Премьер отметил, что реализация ФЦП "Жилище" должна привести к тому, что с 2016 года в России будет ежегодно строиться около 100 миллионов квадратных метров жилья эконом-класса. В августе Путин заявлял, что именно при таких объемах строительства жилье станет доступным для большей части россиян. //В России запустят новый механизм строительства жилья Realty.lenta.ru/Новости 18.11.10

Белгородский опыт развития микрорайонов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), возможно, станет пилотной основой для развития малоэтажного строительства в России. Такое заявление сделал президент России Владимир Путин в ходе своей недавней поездки по региону. // Российская Газета. 30.10.2007

[Путин] не менее 25% российских смогут самостоятельно решать квартирный вопрос за счет ипотеки, долевого строительства и собственных капиталов, включая средства материнского капитала. // Росбалт. 17 августа 2010

Ожидается, что в ближайшую пятилетку свои жилищные условия улучшат 86,9 тыс. семей льготников, а также 172 тыс. молодых семей. Таким образом, по самым грубым подсчетам, в новые квартиры сможет въехать около 1 млн человек, или менее 1% россиян. Обеспечить их новостройками чиновники обещают в том числе с помощью ипотечных кредитов и госфинансирования. // РБК Дейли. 18.11.2010

Экспертные оценки

Эксперты посчитали строительные планы правительства слишком смелыми. Так, профессор кафедры управления проектами и программами Российского экономического университета Геннадий Стерник считает, что заявленные планы "слишком оптимистичны". Пока эти ожидания, по мнению эксперта, не подкреплены серьезными расчетами. // Независимая Газета 18.11.2010

Программа очень амбициозна, такие темпы роста в строительстве были только при Хрущеве, замечает президент Института экономики города Надежда Косарева // Ведомости 18.11.2010

Задача строить по 146 кв. м жилья начиная с 2020 года представляется нереалистичной. Во всяком случае, до тех пор, "пока не будет принята внятная стратегия развития жилищного строительства в России", убежден руководитель проекта "Российский дом будущего" Сергей Журавлев. // Независимая Газета. 20.08.2010

Власть поставила перед бизнесом задачу выйти к 2015 году на строительство 90 млн кв. м ежегодно. Причем на малоэтажное строительство должно приходиться 60% объемов, или 54 млн кв. м. Министр регионального развития Виктор Басаргин на совещании, посвященном развитию отрасли стройматериалов, назвал этот показатель "нереальным". // Российская Бизнес-газета 26.04.2011

При ближайшем рассмотрении оказывается: во многом благодаря щедрой и зачастую сверхмерной помощи, которую раздавало государство девелоперским компаниям. Московские строители, заткнувшие гигантские дыры в своих балансах деньгами налогоплательщиков, похоже, отделались легким испугом. И теперь

спесиво заявляют, что столичная недвижимость не имеет шансов стать доступной. // Эксперт 13.06.2011

Г.А. Явлинский: «Есть уже сложившаяся, достаточно устойчивая система, которая обладает такими свойствами. Примите это как данность. Она сложилась за двадцать лет существования России после 1989 года. Хотели сделать одно, получилось совсем другое. У этой системы есть адепты, социальная база, и она всегда будет функционировать так, как она сейчас функционирует. Если мы хотим ее переделать, то пока это еще осуществимо. Сейчас для этого есть подходящий момент. Во-первых, в мире продолжается кризис, который в смысле реформирования системы для нас положителен. Во-вторых, для этого у нас есть достаточные резервы. В-третьих, есть понимание и национальный капитал. То есть, уже сложились определенные предпосылки для позитивного развития событий». // Радио Финанс. FM 29.12.2010

Даже когда за дело берутся лично президент и премьер ...

Один из приехавших в Верхнюю Верею родственник новоселов даже подсчитал, что пожары улучшили жизнь всего 0,006% россиян, и явно сожалел, что не оказался в этом числе. // РБК Дейли 2.11.2010

-- Мы оживили еще один поселок за счет этой беды! -- простодушно признался губернатор Ивановской области Михаил Мень. // Коммерсант 2.11.2010

Самое неприятное - это, конечно, размеры домов. У Тамары Борисовой с братом-инвалидом на двоих будет теперь 43 квадратных метра жилплощади. И ни погребка, ни чердака, ни надворных построек. // Мир новостей. 2.11.2010

Г.А. Явлинский: «Без доверия граждан к государству, без интереса граждан к государству, без того, чтобы народ хоть немного слушал, что это государство говорит и чего оно хочет, куда оно ведет, без их соучастия в этом деле ничего не получится. И не надо тут ничего выдумывать, и никакой приказ сверху не поможет и никакой бунт снизу тем более. ... Должны быть запущены некие механизмы, которые вызовут у граждан реальный интерес, то есть, в которых граждане увидят, что у них есть мотивации». // Радио Финанс.ФМ 29.12.2010

Государство считает, что граждане сами должны позаботиться о себе

Сегодня мы находимся в рыночных условиях. Сейчас государство готово гарантировать предоставление жилья только отдельным категориям граждан, перед которыми у него есть соответствующие обязательства. // Московская жилищная газета «Квартирный ряд» 02.12.2010

Никто не обещал раздавать бесплатно квартиры. Давайте не будем обманывать ни население, ни самих себя. // Московская жилищная газета «Квартирный ряд» 02.12.2010

Мне кажется, в ближайшее время все-таки будут приняты программы по социальному жилью, и практически у каждого россиянина появится возможность снять жилье внаем. Да, наверное, это будет не такое шикарное жилье, как многие бы хотели. Но важно понимать, что жить нужно по средствам. // Московская жилищная газета «Квартирный ряд» 02.12.2010

Возможно, мы поймем когда-нибудь, что, в общем-то, не в этом счастье, не в отдельной квартире. Не по-вселенски это, не по-человечески. Мне кажется, у человека должны быть другие высоты. // Московская жилищная газета «Квартирный ряд» 02.12.2010

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Состояние жилого фонда

Состояние жилищного фонда катастрофично. Не менее 90% жилищного фонда РФ следует признать не соответствующим современным нормам качества жизни. Порядка 80% сельских домов не благоустроены (40% жилищного фонда). 62% домов старше 30 лет. Износ жилищного фонда 60 %. // Презентация проекта экспертного совета при Президенте РФ «Российский дом будущего» март 2007.

Сегодня объекты ЖКХ в России изношены на 60%, и «если ничего не делать, то через пять-семь лет наступит катастрофа», подтвердил вчера Дмитрий Медведев. // РБК Дейли 24.11.2010

60% износа – это даже оптимистичная оценка, считает генеральный директор ОАО «Евразийский» и член комиссии Минрегионразвития по вопросам водоснабжения и водоотведения Сергей Ящечкин. В малых городах эта цифра близка к 100%.// РБК Дейли 24.11.2010

"Сегодня более 4,5 миллиона граждан России проживают в ветхом или аварийном жилье, причем мы с вами понимаем, что эта цифра занижена. Они занижены по вполне практическим соображениям. Если мы реальную цифру назовем, то масштабы бедствия будут еще больше, и в этом случае мы должны будем предпринимать очень быструю реакцию, к которой мы пока еще не готовы. Это абсолютная правда. Поэтому мы должны двигаться, конечно, в сторону уменьшения объемов ветхого жилья", - сказал Медведев на выездном заседании президиума Госсовета, посвященном проблемам ЖКХ. ... По словам главы государства, по мере возникновения экономических предпосылок необходимо переводить в фонд ветхого и аварийного жилья все жилые помещения, которые де-юре рассматриваются как нормальные, а "де-факто, зачастую, на которые страшно смотреть". // РИА Недвижимость 23.11.2010

В России в капитальном ремонте нуждается примерно 60% жилого фонда. // Эксперт 13.06.2011

"У нас для того, чтобы отремонтировать имеющийся жилой фонд, по предварительным расчетам, необходимо более 3,5 трлн рублей, а чтобы

отремонтировать инфраструктуру - еще более 6 трлн", - сказал В. Путин.
// Интерфакс 23.05.2011

Государство уклоняется от выполнения своих обязанностей и намерено переложить ответственность за содержание жилого фонда на граждан

[Медведев] В идеале для реформирования ЖКХ надо привлекать частные инвестиции: «Мне бы тоже хотелось, чтобы мы создали работающий механизм, который бы в плановом режиме, без привлечения каких-то капитальных федеральных ресурсов позволял решать задачи восстановления жилья, капитального ремонта, ликвидации ветхого жилья». // РБК Дейли 24.11.2010

Конечно, у нас еще очень много проблем, связанных с развитием жилищного сектора, очень много аварийного жилья, очень много бараков, из которых нужно людей вытаскивать. И государству очень многое придется в этом смысле сделать. ... Однако за счет государства взять и заменить все дома по всей стране, имея в виду, что это частная собственность каждого гражданина, мы просто не в состоянии, даже при всем желании это сделать. Нам тогда нужно остановить все другие проекты - и повышение пенсий, и реформу здравоохранения, и по обороне сократить все в несколько раз. То есть это просто нереально. // Стенограмма программы «Разговор с Владимиром Путиным. Продолжение» Сайт В. Путина 16.12.2010

[Константин Цицин, генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ] Наши расходы из федерального бюджета не позволяют уже в таком объеме финансировать эту программу. Поэтому в 2011 году общий ее объем будет меньше в три раза. // Российская газета. 30.11.2010

В 2004 году, А. Чубайс, возглавлявший тогда РАО "ЕЭС", обещал навести порядок в ЖКХ, где царил, по его словам, "стопроцентный советский бардак". Одним из условий нового порядка было обложение народа своего рода энергетическим налогом, цель которого - финансировать РАО и его ненасытную верхушку. Но главного энергетика направили возглавить иную сферу. Пронесло, казалось бы. Но не тут-то было. ЖКХ стало жертвой множества других "спасителей", не менее циничных и алчных. // РФ сегодня. 18.02.2011

Как отметил В. Путин, необходимо, "чтобы деньги, а деньги немалые, которые в эту сферу закачиваются, не исчезали бесследно, а эффективно работали". А для этого, подчеркнул он, "необходимо понимать, куда они вложены, кем они тратятся и как, сколько стоит та или другая услуга". // Интерфакс 23.05.2011

Если же вернуться к капремонту, проводимому в регионах с участием Фонда содействия реформированию ЖКХ, то, по свидетельству депутата Государственной Думы Г. Хованской, за три минувших года его дождалось не более десяти процентов нуждавшихся в нем объектов... В прессе отмечалось, что Фонд "zareкомендовал" себя не только отмеченными выше результатами, о которых ждут отчета в Госдуме, но и премиями своему руководству, щедрость которых зашкаливает. Чем, кроме прочего, подтверждается, что ЖКХ - отрасль еще недобитая. Ее годовой оборот составляет три миллиарда рублей. То есть здесь еще есть чем поживиться. И есть кому. // РФ сегодня. 18.02.2011

Желание чиновников пропустить денежные потоки на капремонт жилого фонда через подконтрольные организации и спровоцировало процесс массового создания липовых ТСЖ. // Эксперт 13.06.2011

В дополнение к плате за капремонт планируется введение нового налога на недвижимость

Чиновники атакуют население в поисках новых способов пополнения бюджета, ссылаясь на успешный мировой опыт и налоговую справедливость. // Коммерсантъ 24.03.2011

"Уже в недалеком будущем существенным, а возможно, и ключевым источником дохода местных бюджетов станет налог на недвижимость", - сказал Путин. // РИА Недвижимость 23.05.2011

Гражданам остается один выход ...

В Минфине не верят в общественный резонанс, но обещают серьезные изменения. "Вопрос общественных волнений скорее надуман. Понятно, что в центре квартиры стоят гораздо дороже. Если собственник, например, одинокий пенсионер, то он всегда может отказаться от собственности, передав ее муниципалитету и заключив договор

пожизненного проживания. Тогда не будет платить налог. Если не одинокий человек, то тут могут помочь заинтересованные в наследстве родственники. Конечно, могут быть проблемы. Возможно, кому-то придется переехать из центра. Вариантов много". // Коммерсантъ 24.03.2011

[Г. Хованская] Если будущая финансовая нагрузка по капремонту и единому налогу им не под силу, можно деприватизировать жилье и вернуться в категорию социальных нанимателей. (Для справки: деприватизация ограничена тем же сроком, что и приватизация - до 1 марта 2013 года.) Если у пенсионера есть достойные наследники, которые смогут финансово поддержать своих престарелых родителей, бабушек или дедушек, то особых поводов для волнения быть не должно. // Строительная газета. 3.12.2010

Стоимость и качество жилищно-коммунальных услуг

"Обновление жилищно-коммунального хозяйства не должно ложиться на плечи граждан, нельзя решать проблему за счет резкого повышения тарифов", - сказал Путин. // РИА Недвижимость 23.05.2011

Обратимся к истории. 2000 год - первое серьезное подорожание услуг ЖКХ. Причину объясняют просто – страна платит только 50% рыночной стоимости услуг, а надо, чтобы платили все 100%. ... За 10 лет цены выросли не на 50% как обещали, а в 10 раз. ... а кое где даже в 20 раз.... Дорогие машины, охрана, суетливые пресс-секретари. Это Барнаул Алтайский край. 3 декабря сюда приехали все те, кто отвечает за ЖКХ. В кулуарах только и разговоров о будущем повышении цен. Причина все та же. Оказывается, мы, как и 10 лет назад, недоплачиваем. ... Как же так? Ведь если вспомнить старые обещания и даже учесть инфляцию мы уже несколько лет как переплачиваем, а нам говорят цены и дальше будут расти // «ЖКХ – потрошитель» документальный фильм из цикла «История всероссийского обмана» НТВ 17.12.2010

Главное, что больше всего беспокоит людей, - это то, что тарифы год от года растут, а качество обслуживания остается советским. «Неужели у нас в стране нет умных чиновников, которые могут навести порядок в коммунальном хозяйстве?» - ... То есть тарифы растут, сети изношены, льготы отменяют и колоссальное воровство. // Стенограмма программы

«Разговор с Владимиром Путиным. Продолжение» Сайт В. Путина
16.12.2010

[Путин] Важнейшая проблема - монополизация этого рынка. К сожалению, в очень многих муниципалитетах работают, надо прямо сказать, местные «прикормленные» предприятия коммунального хозяйства, которые, по сути, выставляют людям монопольную цену на свои услуги, не улучшая качество предоставляемых услуг. // Стенограмма программы «Разговор с Владимиром Путиным. Продолжение» Сайт В. Путина 16.12.2010

Какова коррупционная составляющая в стоимости квиточка [квитанции на оплату услуг ЖКХ]? [Кричевский] По моим подсчетам минимум ... 50% // «ЖКХ – потрошитель» документальный фильм из цикла «История всероссийского обмана» НТВ 17.12.2010

В реальности над новыми собственниками жилья доминирует обязанность, превратившаяся, по сути, в повинность, - не мешкать с неуклонно и необъяснимо растущей квартплатой. И это при том, что темпы ее роста неизменно обгоняют рост доходов населения. При том, что удорожание квартплаты не соответствует качеству услуг. // РФ сегодня. 18.02.2011

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЛОКОМОТИВ

Г.А. Явлинский: «Строительство жилья – мощный экономический локомотив, потому что следом будут нужны сырье, стройматериалы, легкая промышленность, мебель, сантехника, электроника и так далее, вплоть до занавесок». // Аргументы и Факты 22.04.09

По словам Путина, там, где есть перспектива развития экономики, где требуются новые рабочие места, нужно запускать проекты массового жилищного строительства. // РИА Недвижимость. 06.12.2010

Не секрет, что жилищное строительство обладает мультипликативным экономическим эффектом. Каждый дополнительный рубль, вложенный в строительство жилья, увеличивает валовой внутренний продукт за счет роста производства стройматериалов, мебели и бытовой техники - по разным оценкам - на 3, 5 или даже на 7 руб. // Независимая Газета. 28.10.2009

Строительство всегда являлось локомотивом любой экономики. Это общепринятая система. В первую очередь это жилье, рабочие места, объекты социального назначения - школы, детские сады, больницы, дороги. Сложно без всего этого сегодня представить жизнь. Потом строительство - это еще и благоустройство городов, ремонт и многое другое. Именно эту отрасль государству необходимо поддерживать всеми средствами. // Российская Газета. 17.08.2010

Известно, что жилищное строительство может быть локомотивом экономики за счет высокого мультипликативного эффекта. // Эксперт. 25.05.2009

Г. А. Явлинский: «Я предлагаю осуществить чрезвычайную по своим масштабам общенациональную политику стимулирования и развития внутреннего спроса.» // Аргументы и Факты. 22.04.2009

Дело в том, что у России есть неожиданное преимущество -- огромный неудовлетворенный спрос на жилье (в отличие от США и Западной Европы, где переизбыток жилья). На этом внутреннем спросе при желании можно выстроить сильный антикризисный проект. // Эксперт. 14.09.2009

Мировой опыт

Начиная со времен Великой депрессии в США стимулирование экономики с помощью активного дорожного строительства в мире признано одним из наиболее эффективных инструментов государственного антикризисного управления. // Российская Газета. 18.11.2009

В разгар Великой депрессии президент Франклин Рузвельт заявил: «Сегодня начинается новая эра в экономической и социальной жизни Америки. Мы начинаем атаку на трущобы этой страны, которая будет продолжаться до тех пор, пока каждая американская семья не обзаведется достойным домом». // Эксперт. 16.03.2009.

Масштабность государственной программы жилищного строительства и такой безотказный источник ее финансирования, как ЦФС, сделали

строительную индустрию мощным двигателем экономического развития Сингапура. // Российская газета 26.10.2004

Массовое строительство доступного жилья в послевоенной ФРГ оказалось самым масштабным и успешным строительным проектом за всю историю Европы // Эксперт 29.01.2007

Премьер-министр Норвегии Йенс Столтенберг (Jens Stoltenberg) сообщил о том, что его правительство представит в январе следующего года план по дополнительным расходам на стимулирование экономики. В интервью Financial Times он отметил, что "ранее мы сдерживались и были ограничены в использовании доходов от добычи нефти, но теперь можем начать тратить больше, так как видим, что экономический спад нарастает" ... По словам норвежского премьера, прямая помощь будет направлена "секторам, где мы видим самый острый спад, например в строительство". //В борьбе с кризисом Норвегия использует дополнительные средства из "Нефтяного фонда" Advis.ru16.12.08

В нашей стране антикризисный потенциал жилищного и дорожного строительства использован не был

Российская строительная сфера пострадала от мирового кризиса сильнее других секторов экономики. Стройка, по сути дела, парализована. // Эксперт. 14.09.2009

Затишье на стройках на время кризиса закономерно привело к серьезному падению спроса на строительные материалы – в зависимости от позиции оно составило 35–50%. // РБК Дейли 7.10.2010

Несмотря на нередко звучавшие в прошлом году обещания устроить на общественные работы по дорожному строительству более 100 тыс. безработных, произошло иное: около 80 тыс. работников дорожной сферы оказались сокращены. // Строительная газета. 13.08.2010

В 2009-2010 гг. из-за резкого сокращения бюджетного финансирования новых дорог практически не строили, сообщает чиновник Минтранса: в эксплуатацию введено около 1200 км федеральных трасс, но почти все это реконструированные участки. В 2009 г. объем дорожных работ упал на 70% // Ведомости. 15.09.2010

Кажется, Алексащенко (бывший зампред ЦБ. - Прим. ред.) заметил, что по странному стечению обстоятельств общая сумма 400 млрд. рублей, полученная ВТБ, оказалась почти равной сокращению программы финансирования дорожного строительства в 2009 году. // КП 15.09.2010

ГЕОПОЛИТИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

Г.А. Явлинский: «Долгосрочная стратегия российской экономической политики должна заключаться в обустройстве жизни абсолютного большинства граждан и освоении Сибири и Дальнего Востока». Г. Явлинский // АИФ 22.04.2009

Нам нужно рассредотачиваться по всей территории страны... Надо распространяться по территории. Это очень важно и геополитически, и для будущего. // Д. Медведев, Итоги года с Президентом России, 24.12.2010

Г.А. Явлинский: «Так или иначе эта программа, все связано с освоением Дальнего Востока и Сибири. Это же развитие, это же, действительно, сохранение суверенитета России, освоение и обустройство страны, имея в виду всю ее часть за Уралом. Более важного дела просто нету. Если Россия хочет сохраняться, значит, это главный путь». // Программа «Познер» ОРТ 20.04.2010

Премьер-министр РФ Владимир Путин называет неудовлетворительным состояние дел с жильем на Дальнем Востоке. // РИАИАН Недвижимость 06.12.2010

Самые длительные процедуры на Дальнем Востоке - только на оформление аренды участка уходит более 10 месяцев. // Ведомости. 24.08.2010

Рейтинг отстающих регионов по темпам ввода жилья возглавил Чукотский АО (6,2 кв. м на 1000 человек). «Отличились» также ... Магаданская область (27,9), Камчатский край (30,1), Ямало-Ненецкий АО (45), Республика Саха-Якутия (46,2), ... Амурская область (50), Забайкальский край (55,7). // ВФМ 6.09.2010

В Сибири и на Дальнем Востоке, к примеру, дорог не хватает в принципе, там можно прокладывать трассы и более низкого качества.// Ведомости 15.09.2010

Г.А. Явлинский: «Для сокращения разрыва между властью и народом необходимо выполнить обещания 1861 года. У страны есть экономические возможности дать землю людям, развить инфраструктуру и отремонтировать дороги. Это создаст колоссальный внутренний спрос. Нужно выделить земли под это строительство – 30 соток в европейской части России и 60 соток за Уралом. Это будет стимул – вот вам и борьба с пьянством и другими проблемами». // Новости Калининграда 23.01.2011

"У собственников жилья другая психология жизни. У них вырастает социальная активность. Индивидуальное жилье влияет на демографическую политику и воспитание детей", - уверен Медведев. // Российская Газета. 3.04.2008

Нужно посмотреть правде в глаза и признать, что сегодня без поддержки государства многие наши сограждане, оказавшиеся в наиболее тяжелых, сложных жизненных условиях, - сами решить этот вопрос [жилищный] не в состоянии. И вы, конечно, прекрасно понимаете, что именно здесь кроются корни многих острых проблем - таких, как пьянство, высокая смертность, преступность, в том числе и подростковая. Беспризорность, в конце концов. // Послание Федеральному Собранию Российской Федерации Президента России Владимира Путина 2007 г.

По оценкам социологов, 40% молодоженов не имеют детей только из-за того, что им негде жить. // Еженедельник «Жизнь за всю неделю» (Москва). 10.03.2010

75% молодых семей не имеют детей, и главной причиной их отсутствия называют то, что у них нет своего дома. // Газ. «Знамя» (Калуга). 23.06.2010

[Белгород] "Последние два года такое ощущение, что строятся почти все. Мужики бросают пить - и вперед. Те, у кого нет денег на шабашников, строят сами, с помощью родственников. Представьте, в городе за 1,5-1,8 миллиона рублей вы купите однокомнатную квартиру, а тут за пару миллионов можно построить добротный дом на своем земельном

участке", - рассказывает бюджетница Татьяна, которая со своим мужем недавно получила участок. // Эксперт. 7.12.2009

[Калуга] Молодежь очень довольна. Мы продавали им жилье по 18600 рублей. Это участок, жилой домик, небольшой. Самый маленький домик - 36 квадратных метров. А сегодня когда посмотрели - я прошел по улице недавно - эти дома уже и 72 метра стали, вверх растут. То есть это уже занятие для тех людей, которые получили это жилье. Вместо того, чтобы, допустим, думать, где в выходной с товарищем пива попить, есть необходимость приложить руки к своему собственному жилищу. Этот проект мы хотим развивать дальше. // РИА Новости 3.09.2010

ФИНАНСИРОВАНИЕ

Г.А. Явлинский: Финансирование программы «Дома-Земля-Дороги» возможно за счет большей части средств Резервного фонда (4,9 трлн. рублей), Фонда национального благосостояния (2,9 трлн. руб.), а также некоторой части золотовалютных резервов государства. // Аргументы и Факты 22.04.09

Финансирование существующих жилищных программ

На реализацию жилищных программ наша страна ежегодно тратит около 300 млрд. рублей. // Эксперт. 16.03.2009

В период кризиса в жилищную сферу только федеральных денег было вложено порядка триллиона рублей. // Известия. 18.11.2010

На фоне очередного всплеска разговоров о необходимости решения жилищного вопроса финансирование сокращается еще больше

Согласно планам федеральной власти, изложенным в федеральной целевой программе (ФЦП) "Жилище" в период 2011-2015 годы в России должно быть построено 370 млн. кв. метров жилья (до 70% эконом-класса) на что планируется потратить из федерального бюджета порядка 620 млрд. рублей. ... Несложно оценить, что при средней стоимости строительства порядка 30 тыс. рублей за кв. метр для строительства 370 млн. кв. метров жилья необходимо в общей сложности порядка 11,1 трлн. рублей. При этом, 620 млрд. рублей составляет порядка 5,6% от этой суммы.// Аналитическое агентство RWAY от 23.11.2010

Государство считает более важными для страны другие «проекты»

О приоритетах бюджета наглядно свидетельствует перепланировка его расходов. Они резко концентрируются на новых направлениях: Сочи, Сколково, саммит АТЭС во Владивостоке, туристическая зона на Кавказе... Это вынуждает чиновников сокращать траты по привычным направлениям, практически "похоронив" Инвестиционный фонд, образовательный и медицинский нацпроекты. Дольше всех продержался нацпроект "Доступное жилье", но в 2011-м госрасходы и на него сократятся на 36%. // Военно-полицейский бюджет Борис Грозовский, Дмитрий Докучаев 16 августа 2010 Новое время

Г.А. Явлинский: «Опять же, как резонно заметил Явлинский, если у нас додумались в субтропиках проводить зимнюю олимпиаду, а за Полярным кругом, глядишь, додумаются проводить летнюю... Там можно денежков напилить куда больше.» // «Копейка» (Сергиев Посад) 06.10.10

Сегодня перед нами стоит фундаментальная задача создания новой высокотехнологичной мобильной армии. Мы идём на то, чтобы потратить на эти цели более 20 триллионов рублей. Это большие деньги. Но такие вложения вдвойне эффективны, если в итоге дадут нам технологии так называемого двойного назначения – помогут модернизировать производство и развивать фундаментальные и прикладные исследования и университетскую науку. Поэтому мы создаём специальную структуру, которая будет заниматься поиском и разработкой прорывных технологий для «оборонки». Такие структуры, вы знаете, есть в других странах. Рассчитываем, что многие из них найдут применение в повседневной жизни. // Послание Президента Федеральному Собранию 30 ноября 2010 года, 13:00, Москва, Кремль

Частные инвестиции в строительство

Басаргин оценил потенциал привлечения частных инвестиций: 8 руб. из внебюджетных источников на 1 руб. из федерального бюджета. // Ведомости 24.11.2010

Если говорить о сегодняшней точке отсчета участия частных инвестиций, то она близка к абсолютному нулю. // РБК Дейли 24.11.2010

БОРЬБА С КОРРУПЦИЕЙ, ДЕМОНОПОЛИЗАЦИЯ

Строительная сфера не в первый раз оказывается в центре внимания главы правительства. В апреле Путин уже называл "вопиющей" ситуацию с разгулом бюрократии в строительстве. Выступая на одном из форумов "Единой России", премьер потребовал от региональных властей более интенсивного "разбюрокрачивания" строительной отрасли. По его словам, в некоторых регионах на получение разрешений уходит до полугода. //РИА Новости. 15.07.2010

Путин называет основной проблемой в строительстве жилья коррумпированные схемы выделения земли. // ИНТЕРФАКС. 20.08.2010

Именно в строительной отрасли, как показывает практика, особенно остро стоит проблема коррупции и разного рода махинаций // Российская газета, 24.08.2010

По моим экспертным оценкам, коррупционные аппетиты возросли до 50-70% стоимости автодорог. Это запредельные величины, потому что даже в жилищном строительстве этот показатель равен примерно 40%. / Кричевский // Новая Газета 19.07.2010

Главная причина дороговизны жилья – это коррупция, считают эксперты Европейского университета в Санкт-Петербурге. Согласно расчетам специалистов, разного рода «откаты» и «барашки в бумажке» приводят к росту цены каждого квадратного метра жилья на 25-40%. Результат налицо – доступно жилье только 5-7% россиян. // Взгляд «Недвижимость» 04.05.2011

Сегодня первостепенной задачей строителей стало не само строительство, а умение "договориться" с местными властями. // Строительная газета. 23.04.2010

Строителям приходится кормить огромную армию чиновников от строительства. Откаты просто съедают те средства, которые могли пойти на развитие, на новые технологии // Эксперт. 6.12.2010

Россия по такому показателю, как получение разрешения на строительство, занимает 182 место из 183 стран мира. // Строительная газета. 16.07.2010

При существующей системе государственного управления сделать абсолютно ничего нельзя. Потому что мотивация чиновника идентична - не коррелирует, а идентична! - мотивации бизнесмена. Все годы существования новой России власть рассматривалась как инструмент получения сверхдоходов. // Новая Газета. 19.07.2010

Власти Москвы назначили своих представителей в органах управления 68 строительных компаний, в которых город обладает "золотыми акциями", первый заммэра столицы Владимир Ресин вошел в советы директоров шести компаний, сообщил РИА Новости в среду источник в городской администрации. // РИА Новости. 10.11.2010

Очень часто "гибрид" создается из бизнеса и власти, подрядчика и структуры, которая по долгу службы должна его контролировать. Странное совпадение имен-отчеств-фамилий и дат рождения. В качестве главы "Термосервиса" выступал Борис Дмитриевич Скворцов. А Скворцов Дмитрий Михайлович (как утверждают СМИ, отец Бориса Скворцова) - руководитель (директор) ГУП Москвы "Управление капитального строительства". // Российская газета. 24.08.2010

Г.А. Явлинский: «Есть сговор между крупными участниками рынка, он зафиксирован. Поэтому должна быть жесткая антимонопольная политика, необходимо разделение бизнеса и власти». // РИА новости 20.12.2009

В России, а особенно в Москве, круг застройщиков всегда был ограничен. «Выход новых игроков отфильтровывает высокая технологичность строительства и капиталоемкость отрасли. Но главная проблема в том, что успех в девелоперском бизнесе в первую очередь зависит от налаженных связей руководства компании с местными чиновниками», – уверен владелец компании, председатель совета директоров S-Holding Corporation Алексей Шепель. // Эксперт. 6.12.2010

Как только начинается строительство дороги, бизнес скупает близлежащие карьеры (под антимонопольное законодательство они не попадают) и начинает диктовать цену. К примеру, когда строили

Кольцевую дорогу вокруг Санкт-Петербурга, в местных карьерах цена выросла в шесть раз. Не хочешь брать - вези издалека. Тогда вообще прогоришь. // Транспорт России. 22.07.2010

ЗЕМЛЯ

Г.А. Явлинский: «Людам надо бесплатно раздать землю в частную собственность под застройку семейными домами». // Московский Комсомолец 2.03.09

Владимир Путин требует от региональных властей ускорить передачу земельных участков под застройку. Об этом он заявил сегодня на президиуме Совета по реализации приоритетных нацпроектов. // Российская газета. 2.07.2010

Путин ... подчеркнул, что субъекты Федерации должны упростить порядок предоставления земельных участков под жилищное строительство // РИА PrimaMedia 18.11.2010

Результаты земельной политики государства

В 2009 г. площадь земельных участков, на которых возводилось жилье, уменьшилась в полтора раза, отмечает Минрегион. // Ведомости. 24.08.2010

Оформление земли, сложные процедуры перевода ее из одной категории в другую, проблемы с подключением к сетям инженерной инфраструктуры, многочисленные согласования - головная боль для большинства строителей. // Российская Бизнес-газета. 26.10.2010

За весь период деятельности [июль 2008 – август 2010] Фонд РЖС объявил аукционы по 40 земельным участкам, из них по 34 участкам уже подведены итоги аукционов. В настоящее время на земельных участках уже реализуются проекты жилищного строительства, в частности в Московской, Кировской, Курской, Тюменской областях и Чувашской Республике. // Независимая газета. 2.08.2010

Сегодня в себестоимости строительства столичного жилья примерно одну треть составляют расходы компаний, связанные с затратами именно на землю. // Независимая Газета. 17.08.2009

Г.А. Явлинский: «Необходим жесткий контроль над целевым использованием, вплоть до отъема земли у спекулянтов и жуликов». // Аргументы и Факты 22.04.09

Ключевой вопрос в белгородской схеме: откуда у властей земля, которую можно выделять по таким низким ценам? Дело в том, что начиная с 2002 года областная администрация активно скупала земельные паи у крестьян. Было скуплено более 13 тыс. гектаров около Белгорода, а в целом в области 26 тысяч. ... В других регионах страны после появления закона, разрешающего куплю-продажу сельскохозяйственной земли, участки вокруг городов были задешево скуплены разного рода структурами. Возможностей для массового индивидуального строительства жилья экономкласса там сейчас практически нет. // Эксперт. 7.12.2009

Шокирующие факты о продаже фактически за бесценок земель в пригородных районах Казани были озвучены в среду на коллегии Министерства земельных и имущественных отношений РТ. Так, в Зеленодольском районе сотка земли ушла с первичного рынка в среднем по 9 рублей, хотя ее рыночная стоимость в момент продажи составляла 900 рублей. Причем после перевода в земли поселения проданных почти задаром более 130 гектаров их рыночная стоимость выросла в разы. // Газ. "Вечерняя Казань" (Казань). 23.07.2010

Администрация Волгограда выделила лишь 28 земельных участков на конкурсной основе из 600 существующих. Остальные были предоставлены на основании непрозрачных схем, причем в массовом порядке выделены чиновникам и связанным с ними лицам. // РБК. 20.08.2010

До кризиса на волне роста стоимости многие девелоперы (а чаще просто спекулянты) скупали землю гектарами"... Рентабельность торговли землей под коттеджи в Петербурге и Ленобласти даже в кризис заоблачная и достигает 11000%. // Деловой Петербург. 14.09.2010

Между тем сложившаяся в последнее десятилетие избыточная концентрация земельных ресурсов в руках латифундистов зачастую ограничивает градостроительное развитие территорий и подрывает

экономику инвестиционных и инфраструктурных проектов. // Эксперт 6.12.2010

Идея раздавать землю бесплатно высказывалась неоднократно

"России нужно увеличивать выделение земельных участков под строительство жилья. Более того, перспективным было бы массовое выделение дешевых (и даже бесплатно) земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, например, в малых городах и селах", - считает руководитель аналитического центра. // Независимая газета. 2.08.2010

Глава Национального объединения строителей предлагает "почти бесплатно" давать землю под жилье в РФ. "У нас столько земли свободной в бурьяне, которая принадлежит федерации и простаивает без дела... Давайте отдадим ее людям почти бесплатно, пускай строят" // РИА Новости. 5.08.2010

Однако политической воли у руководства страны хватило лишь ...

О необходимости предоставлять многодетным семьям на безвозмездной основе земельных участков заявил в своем ежегодном послании Федеральному Собранию президент Дмитрий Медведев. Он [Басаргин] уточнил, что каждый субъект будет сам принимать решение о площади выделяемых участков. "Я думаю, что это будет не менее шести-десяти соток", - добавил министр. // РИА Недвижимость. 02.12.2010

[Лидер партии "Яблоко" Сергей Митрохин] «не очень понятно, почему вообще не развернуть в стране широкую программу по выделению земельных участков всем семьям, даже тем, у кого нет даже второго или третьего ребенка, но они готовы будут их родить".// Финнам FM. 30.11.2010

[Замруководителя фракции ЛДПР в Госдуме М. Рохмистров]: "Мы уже неоднократно выходили с предоставлением земли под жилищное строительство различным категориям граждан бесплатно. Вот, наконец, президент сказал, но узко – только многодетным семьям. // Финнам FM. 30.11.2010

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Г.А. Явлинский: «Вот сегодня или вчера встречался премьер-министр с калужским губернатором, что он ему говорит? Он ему говорит: мы раздаем землю, почти бесплатно, но у нас проблема – мы не можем никак подвести никаких коммуникаций. Ну, спрашивается: а разве деньги, аккумулированные на природных ресурсах, не являются тем источником, который естественным образом необходимо использовать именно в этих целях? Нет, отказ». // Радио Финам.FM 07.09.2010

Пока масштабных федеральных программ, направленных на развитие инфраструктуры для жилищного строительства, нет. Поэтому представителям Фонда РЖС приходится использовать риэлтерские технологии, то есть не скупиться на обещания. // Эксперт. 26.10.2009

Попытка решить проблему инфраструктуры в рамках федеральной целевой программы «Жилище», в которой есть подпрограмма «Обеспечение участков инженерной инфраструктуры», пока остается попыткой. // Сайт «Открытая экономика». 7.05.2010

Вторая тема - это обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой, стимул к этому был заложен в ФЗ-210 «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса». Но закон почти не реализовывался и сейчас под угрозой отмены, «растаскивания» на отдельные отраслевые законы - по теплоснабжению, водоснабжению и т. д. В тарифном регулировании сделано все, чтобы туда инвесторы не пришли. // Надежда Косарева: «Ипотека никогда не будет доступна для 100% россиян» Вестник (Строительство. Архитектура. Инфраструктура), Ростов-на-Дону. 31.08.2010

Известно, что стоимость строительства инженерных сетей составляет до 30% в стоимости одного кв. м. в многоэтажном строительстве и до 70% стоимости кв. м. в малоэтажном // Российская Газета. 6.08.2010

Не секрет, что в крупных городах местные энергетические, тепловые и пр. монополии дерут за это [подключение новых домов к городским коммуникациям] три шкуры - цена доходит до сотен тысяч рублей с одной квартиры. Разумеется, строители перекладывают эти расходы на покупателей. // Аргументы недели. 4.03.2010

ДОРОГИ

Г.А. Явлинский: «Жилищное строительство неразрывно связано со строительством дорог, ремонтом мостов, плотин, развитием транспортной инфраструктуры». // Аргументы и Факты 22.04.09

Результаты дорожного строительства

В последнем рейтинге качества автодорог, составленном всемирным экономическим форумом, Россия занимает 118-е место из 133. // Новое время. 8.03.2010

Напомним, протяженность федеральных дорог в стране составляет около 49 тыс. километров, из которых две трети принятым стандартам вообще не удовлетворяют. // Независимая Газета 28.09.2010

Лишь 40 проц. федеральных дорог соответствуют нормативным требованиям, тогда как остальные 60 проц. трасс общей протяженностью в 30 тыс км "нуждаются в значительном улучшении". // ИТАР-ТАСС.22.11.2010

По подсчетам премьера, сегодня "более 46 тыс. населенных пунктов не имеют подъездных дорог с твердым покрытием". // Эксперт 14.06.2011

Нехватка дорог ощущается по всей стране, более 50 тысяч населенных пунктов в глубинке России не имеют выхода на автодорожную сеть и федеральные трассы. // Московская правда.18.08.2010

Если в 90-х годах в стране в среднем в год строилось до 5-6 тысяч километров новых дорог, то в 2000-х годах эти показатели упали в 2-2,5 раза. И несмотря на все усилия государства, которое столкнулось с нехваткой автомагистралей, ситуация лишь ухудшалась. В результате за последние 10 лет протяженность федеральных автотрасс в России практически не выросла, а 60 процентов из них не соответствуют техническим требованиям. // Независимые Новости 25.04.2011

"В России нет хорошего битума. К сожалению, нормативы и СНИПы, которые были отработаны еще в Советском Союзе, таковы, что битум, который сегодня получают дорожники, после каждой зимы нужно

ремонттировать", - заявил Левитин в эфире канала "Россия 24". // РИА Недвижимость 21.04.2011

Планы государства по строительству и ремонту дорог

Федеральная целевая программа (ФЦП) развития транспорта, которую Путин утвердил два года назад, предусматривает в 2010-2015 гг. строительство всего 5900 км федеральных, региональных и муниципальных дорог и реконструкцию еще 12 000 км существующих. ... В ФЦП учитывается строительство только асфальтовых дорог, построить 14 000 км дорог не только с твердым покрытием, но и грунтовых - вполне реальная задача // Путин поставит на грунт. Председатель правительства пообещал России за пять лет 14 000 км новых дорог. Часть из них будет без асфальта. Ведомости. 15.09.2010

В 2010 году строительство новых автомобильных дорог не планируется вообще, а основные усилия будут сосредоточены на том, чтобы достроить уже начатые общей протяженностью 3 тыс. км. // Строительная газета.13.08.2010

Г.А. Явлинский: «Все говорят – вот, земля вокруг городов раскуплена. Ну, при чем здесь земля вокруг городов? Если вы сделаете дорогу в 4 ряда в обе стороны – так и за 100 километров возьмут землю, и за 150 километров возьмут землю. Вы только дайте. И если вы туда подведете воду, свет, электричество и дорогу – ну, так и почему, люди будут брать, и... А как еще обустраивать страну? А как вы хотите двигаться на Восток? А как вы хотите уходить за Урал? Как вы еще хотите это сделать?». // Радио Финам.FM 07.09.2010

Эффективность расходования государственных средств

В конце мая на заседании правительства премьер Владимир Путин недвусмысленно высмеял работу дорожников и руководства Минтранса "Очевидно, что в настоящее время сметы явно раздуты, а срок службы построенных дорог не выдерживает никакой критики. Более того, я проезжал по некоторым совсем новым трассам - их уже ремонтировать пора. Я Игорю Евгеньевичу Левитину скажу об этом. Скажу о том, что я видел", - пообещал глава правительства. // Независимая Газета. 17.06.2010

Как заявил 17 сентября по итогам проверки выполнения подпрограммы "Автомобильные дороги" глава Счетной палаты Сергей Степашин, в 2009 году дорожники умудрились освоить 241 млрд. руб. и при этом построили всего 192 километра федеральных трасс. По подсчетам же независимых экспертов, стоимость реального строительства автодорог в нашей стране уже побила все мировые рекорды. // Независимая Газета. 28.09.2010

Расходы на строительство дорог и мостов искусственно завышаются за счет выкупа совершенно ненужных (если судить по проектам) земель. В Ивановской губернии умудрились выкупить земель в 10 раз больше по площади, чем требовалось, за что бюджет выложил около 100 млн рублей... // Московский Комсомолец. 22.09.2010

Счетная палата выявила 500 млн руб. непредвиденных расходов при строительстве кольцевой дороги вокруг Санкт-Петербурга, заявил глава Счетной палаты Сергей Степашин на совещании в понедельник. "В ходе проверки использования средств федерального бюджета, выделенных на строительство кольцевой дороги вокруг Санкт-Петербурга, сумма непредвиденных расходов превысила полмиллиарда рублей. Следственный комитет и Генеральная прокуратура сейчас ведут расследование", - отметил он. // Интерфакс 25.04.2011

Государство планирует переложить неэффективные расходы на граждан

Если каждый из 40 миллионов автовладельцев будет тем или иным способом платить по 30 тысяч рублей, наберит больше триллиона руб. Тогда через 5–7 лет основные участки будут приведены в относительный порядок. // Московский Комсомолец. 06.07.2010

Создание такой компании, как "Автодор", позволит снизить нагрузку на федеральный бюджет на содержание и строительство новых дорог в стране почти на четверть. Это около 75 млрд. руб. в год. Правда, произойдет это не ранее 2015 года и будет означать перекалывание государством своих проблем на плечи граждан. Фактически российским автовладельцам предстоит оплачивать неразбериху в Минтрансе. Ведь не секрет, что лоббированием создания платных трасс с 2004 года занимался Минтранс, глава которого, Игорь Левитин, неоднократно

обещал построить новые автодороги (самым крупным проектом должна была стать автодорога Москва-Санкт-Петербург). Итог усилий его ведомства на начало 2010 года более чем скромный. "Ни одной платной дороги, если не считать 20-километрового дублера трассы "Дон" в Ростовской области, - пишет газета "Труд", - Минтрансу построить за последние шесть лет не удалось". При этом жаловаться на безденежье просто стыдно. // Независимая Газета. 17.06.2010

Госавтокорпорация "Росавтодор" в новом году намерена потратить на ремонт старых и прокладку новых отечественных автомагистралей федерального значения круглую сумму в 70 млрд. рублей. Однако эти деньги будут взяты из кармана отечественных автомобилистов, готовых воспользоваться современными трассами. В обмен на "народное финансирование" государство обещает к следующей пятилетке проложить тысячи километров современного дорожного покрытия. // Колеса. 21.12.2010

Закон о платных автодорогах был принят в 2007 году и предполагал, что при строительстве новых платных дорог обязательно останется бесплатный объезд. Это норма в мировой практике. Но потом чиновники взяли курс на то, что они называют "более гибким механизмом платности автодорог". Прошлой осенью замминистра экономического развития Андрей Клепач предложил отказаться от обязательной бесплатной альтернативы. Большую часть магистральных трасс можно будет сделать платными, а это позволит легче привлекать частные инвестиции в строительство транспортной инфраструктуры, объяснял замминистра. Кроме того, уже действующие автодороги, нуждающиеся в реконструкции, после нее тоже можно сделать платными. // Известия. 21.09.2010

МЕХАНИЗМЫ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА ЖИЛЬЕ

Г.А. Явлинский: «Необходимо развернуть общенациональное массовое жилищное строительство, жилье должны строить не за счет ипотеки и коммерческих банков, а за не менее 70% всех имеющихся госресурсов». // РИА новости 20.12.2009

Единственным предлагаемым государством механизмом является ипотека

Правительство планирует активно поддерживать рынок ипотеки как минимум до 2015 года. Об этом говорит утвержденная летом "Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года", которая описывает основные задачи государства в трансформации ипотечного рынка и способы их реализации. Эта программа ставит целевой ориентир: к 2030 году ипотечные кредиты будут доступны 60% российских семей. // WPS: Недвижимость. 4.10.2010

Всего на оживление рынка ипотеки в 2010 году государство планирует направить 250 млрд. рублей. // Портал деловых новостей BFM.RU. 15.07.2010.

Квартиру в ипотеку могут себе позволить лишь 2% россиян // Портал деловых новостей BFM.RU. 20.07.2010

По самым оптимистичным оценкам, ипотекой в России могут воспользоваться лишь 5 млн. человек, которые оформлены на работу официально и получают удовлетворяющую банк зарплату (желательно "белую")... Стандартный портрет хорошего потенциального заемщика, с точки зрения банка, - семейная пара среднего возраста (от 28 до 38 лет), с высшим образованием. При этом целью покупки квартиры чаще всего является обмен существующей жилплощади на большую с доплатой. Статистика подтверждает ожидания финансистов: практически все ипотечные сделки после кризиса были заключены именно под залог имеющейся у заемщиков недвижимости. Проще говоря, квартиры покупают прежде всего те, у кого они уже есть, - в целях расширения жилплощади... // Московский комсомолец. 20.10.2010

Ипотекой не могут воспользоваться те, кто срочно нуждается в жилье. "Банкам не интересны молодые люди в возрасте до 30 лет, не служившие в армии, а также семьи, ожидающие рождения первого ребенка. Таким образом, от участия в ипотечных программах отсекается значительное число потенциальных заемщиков // Российская Бизнес-газета. 26.10.2010

Оценки экспертов

Принято неправильное решение. Вновь сделан выбор в пользу развития ипотеки. Несколько лет назад уже ошиблись, поставив все на ипотеку. В итоге получили резкий рост цен на недвижимость. Доступность жилья сильно упала, то есть результат для населения оказался прямо противоположным задуманному. Теперь в ошибке упорствуют. Но

зачем? Кроме ипотеки, есть масса других финансовых механизмов жилищного строительства. // Посткризисное эко Щукин Алексей Эксперт 14.09.2009

"Это нереалистичный сценарий - за четыре года сделать ипотечные кредиты доступными для 25% российских семей", - говорит эксперт. По ее мнению, задача нерешаема, если сохранятся высокие цены на жилье и не появятся новые ипотечные продукты. Например, предусматривающие субсидирование государством части процентных ставок по ипотечным кредитам для бюджетников - врачей и учителей, которые не имеют возможности приобрести квартиру даже в кредит. // Независимая Газета. 20.08.2010

Директор Института народнохозяйственного прогнозирования академик Виктор Ивантер уверен: ипотека в России не развивается и не будет развиваться: "Есть такой показатель - стоимость квадратного метра и средний доход населения. Можно сопоставить и посмотреть: средний доход жителей столицы, по официальным данным Мосгосстата, составляет 44 тыс. руб., а цена квадратного метра жилья экономкласса - 150 тыс. руб. И пока стоимость метра не сравняется с доходом, люди не смогут покупать квартиры". // Московский комсомолец. 20.10.2010

Сегодня всякое улучшение, смягчение условий ипотеки будет только усугублять и без того нелегкое положение покупателей жилья. Им будет сложнее. Это выгодно банкам, выгодно застройщикам, но только не приобретателям жилья. // Московская жилищная газета «Квартирный ряд». 02.12.2010

Эффективность стройсберкасс и жилищно-строительных кооперативов

[Полтерович] Создание системы ссудно-сберегательных институтов (ССИ) - строительно-сберегательных касс (ССК) и строительно-сберегательных (жилищно-накопительных) кооперативов - необходимым этап в становлении массового рынка ипотечного кредитования. Попытки перескочить через этот институциональный этап сопряжены с большими издержками и почти наверняка обречены на неудачу. // Сравнение эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки 26.05.2008

Один из главных уроков кризиса в том, что ипотека не сможет решить жилищные проблемы всех россиян, поэтому необходимо развивать другие инструменты решения квартирного вопроса - предоставление социального жилья, развитие жилищно-строительных кооперативов и рынка арендного жилья. // Вестник (Строительство. Архитектура. Инфраструктура), Ростов-на-Дону. 31.08.2010

В 1924 г. в Германии возникла форма строй-сберкассы, которая с небольшими изменениями продолжает действовать до сих пор. Более того, в настоящее время система стройсберкасс является доминирующей схемой ипотечного кредитования в Германии: 32% взрослых граждан Германии - 21 млн человек, 36% всех домашних хозяйств имеет действующий договор на целевое накопление средств. // Банковское право. 30.06.2009

В Германии, Австрии, Чехии и Словакии уже много лет для рынка жилья характерны отсутствие перегрева, стабильные цены на недвижимость, низкие процентные ставки по жилищным кредитам, а также низкий уровень невозврата кредитов. Одной из причин такой стабильности является наличие системы стройсбережений ... Система стройсбережений имеет общественно полезную направленность: более 30 млрд. евро, которые стройсберкассы Германии ежегодно выплачивают в виде жилстройсбережений и жилстройсберсуд, предварительных и промежуточных кредитов, не попадают на международные финансовые рынки, не становятся предметом спекулятивных сделок и не увеличивают прибыль международных финансовых инвесторов. Они практически полностью работают на благо отечественной экономики, в частности, строительных компаний, фирм, торгующих стройматериалами, а также помогают оплачивать труд занятых в этой отрасли работников, архитекторов и инженеров. // Банковское дело. 1.06.2010

СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

Не секрет, что социальное жилье нигде, кроме десятка крупных городов, не строится уже давно. Менее 2% пользуются государственной поддержкой в форме сертификатов (военнослужащие, переселенцы с Севера, вынужденные переселенцы). Выходит, государство за счет разных уровней бюджета обеспечивает жильем менее 6% населения, делая это медленно и сложно. Очередь при нынешних темпах ее

реализации растянется на 30 лет. // Информационно-аналитический сайт «Открытая экономика». 7.05.2010

У нас огромное количество очередников на жилье. Вот для них нужно было бы предложить не только социальное жилье для малоимущих, но и некоммерческое жилье. Купля-продажа с рассрочкой платежа по себестоимости строительства – это власть может потянуть, и это тоже позволило бы уменьшить очередь на социальное жилье. Это и субсидии на приобретение жилья, которые тоже может предоставлять власть. Этот национальный проект должен быть все-таки решать проблему в первую очередь, где есть обязательства государства перед гражданами. А они есть. // «Орен-ТВ» (Оренбург). 26.09.2010

ДОХОДНЫЕ ДОМА

Рынок найма жилья почти полностью нелегален. ... Необходимо предпринять срочные меры по легализации рынка найма жилья и институализации доходных домов. // Сайт проекта экспертного совета по реализации приоритетных нацпроектов при Президенте РФ «Российский дом будущего» март 2007.

Сейчас, по экспертным оценкам, из 200 тысяч квадратных метров жилья, сдающегося в аренду в Москве, только в 20 процентах случаев собственники делают это легально. // Российская Газета. 1.12.2010

В стране отсутствует цивилизованный рынок доступного найма. Стремление молодежи мигрировать, реализовывать новые проекты в разных регионах способствуют росту спроса на аренду жилых помещений. // Информационно-аналитический сайт «Открытая экономика». 16.07.2010

Депутат Госдумы Галина Хованская давно предлагает внести в Жилищный кодекс поправки, которые позволили бы субъектам РФ создавать «жилищный фонд некоммерческого использования». Предполагается, что в нем будут снимать жилье по ценам в два-три раза ниже рыночных те, кто нуждается в улучшении жилищных условий, но не может считаться малоимущим (и претендовать на социальное жилье от государства) и не в состоянии приобрести или снимать жилье на рынке. По оценке Хованской, это 60-70% граждан России, в первую очередь - работники бюджетной сферы. Существенно, что такие

государственные или муниципальные жилые помещения не будут подлежать приватизации и уходить из госсобственности. // Ведомости. 7.06.2010

Есть одна серьёзная проблема: арендное жильё пока не имеет законодательной базы. Но Государственная Дума уже работает над этим. // Белгородские известия. 8.04.2009

Само понятие доходный дом предполагает получение дохода. Пока основная проблема таких домов в достаточно низкой стоимости аренды по отношению к стоимости строительства самого дома. Если инвестор строит такое жильё на рыночных условиях, то есть выкупает землю, платит за подключение к коммуникациям и так далее, его прибыль не превысит 5 процентов годовых. Как правило, для строителей интересен доход, который начинается от 10-15 процентов годовых. Но, сдавая квартиры в аренду, сложно заработать большие деньги. Люди не захотят, да и не смогут платить в два-три раза больше, чем стоит аналогичное жильё у какой-нибудь бабушки. // Российская Газета. 1.12.2010

РЕГУЛИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ

Почему за десять лет ни эти, ни другие финансовые механизмы не внедрены? Почему сейчас не закладываются основы для будущего роста? Почему в сфере жилья у нас какой-то безнадежный застой? Во многом оттого, что этим просто некому заниматься. В России сегодня нет министерства строительства и жилищной политики. Жилищное строительство приписано к Минрегиону. Но для него это не приоритет. Ему бы вытянуть горячие мегапроекты – Олимпиаду в Сочи и форум АТЭС во Владивостоке. И получается, что жилищным строительством занимаются по остаточному принципу. Как пример: стратегию развития жилищного строительства в Минрегионе писали несколько лет, а теперь и вовсе положили в долгий ящик. В стране нет профессионала, который бы персонально отвечал за жилищную сферу. // Посткризисное эко Щукин Алексей 14 сентября 2009 Эксперт (Россия)

Г.А. Явлинский: «И надо по возможности действовать институционально, сводя ручное управление до необходимого минимума». // Ъ-Online 26.10.2010

«Я понимаю, что это прежде всего забота Минтранса, но я вас прошу со своей стороны тоже взять под контроль и качество всего покрытия – и полотна, и подушки. Обеспечить безусловно. Нужно, чтобы кольцевая дорога Петербурга отвечала всем современным требованиям», – поручил премьер губернатору. // Путин поручил Матвиенко проконтролировать качество дорожного покрытия КАД Петербурга. Клуб регионов. 25.11.2010

Государство самоустранилось из сферы градостроительства

Было утрачено понимание простых вещей. К примеру, то, что градостроительство – это сфера государства, которое планирует развитие поселений в интересах общества. На "Прозестейте" один мэр с гордостью сказал: "Мы привлекаем частных инвесторов, и они в обмен на льготы помогают делать планы территориального развития". Нетрудно представить, в чем смысл таких планов: конечно, в извлечении из территории прибыли конкретными девелоперами. // Эксперт. 14.09.2009

Беда, однако, в том, что в России нет профессии урбаниста, нет специалиста по городам. Сегодня почти утрачена советская градостроительная школа. А новая не сформирована. У властей пока нет понимания, что урбанист – это отдельная, комплексная профессия. Специалистов по градостроительству готовят в архитектурных вузах с устаревшей системой образования. Архитектор и урбанист у нас считаются художниками. Реально же урбанист – это человек с другим складом ума, владеющий огромными массивами информации из разных областей знания и умеющий с ними работать. В урбанистике нет места творческому произволу. Города – это не просто рисунки. В городах живут люди. // Эксперт. 29.03.2010

Законодательная база в сфере проектирования и строительства сильно устарела

Иная ситуация с госзаказом. ... В ассоциации указывают на то, что применяемые сейчас на государственных стройках сметные нормы, созданные Федеральным центром ценообразования в строительстве и утвержденные минрегионом, фактически представляют собой старые, более затратные, советские нормативы, применяемые еще в 50-70-х годах прошлого века. В результате временной "нестыковки" отечественные строительные нормативы выше реальных рыночных цен в

среднем на 30 процентов. При том эксперты отмечают, что больше всего завышаются цены в транспортном строительстве, в монолитном и промышленном, а также малоэтажном строительстве. // Российская газета. 29.10.2010

Несовершенство законодательной базы тормозит строительный процесс и заставляет искать обходные пути для его ускорения. Необходимо устранить правовые тупики и обеспечить соответствие друг другу градостроительного, гражданского и земельного законодательства // Российская Бизнес-газета. 26.10.2010

Г.А. Явлинский: «Заинтересованность граждан станет лучшим контролером, чтобы все не украли: люди, зная о своем праве на землю и на жилье, будут добиваться от чиновников того, что им принадлежит». // Аргументы и Факты 22.04. 09

При принятии важных градостроительных решений позиция гражданского общества полностью игнорируется

МОСКВА, 30 ноября - РИА Новости. Зампред комитета ГД по строительству и земельным отношениям Юрий Свердлов ("Единая Россия") внес в палату поправки в Градостроительный кодекс, предусматривающие проведение публичных слушаний по изменению Генпланов развития городов федерального значения - Москвы и Петербурга - лишь в тех муниципальных образованиях, которые эти изменения затрагивают. // РИА Недвижимость. 30.11.2010

Г.А. Явлинский: «В XX веке наша с вами страна, вы прекрасно это знаете, два раза разрушалась дотла. Дотла в 1917 году и потом в 1991 году. Я убежден, что если не будут в принципе изменены направления, механизмы и, в персональном смысле, образы, которыми реализуется сегодня политика в России, вероятен такой сценарий в третий раз. Это мое главное опасение, и это то, чего я не хотел бы допустить» // Программа «Познер» ОРТ 20.04.2010

Сравнительная таблица: действующие программы vs стратегия «Земля–Дома–Дороги»

Критерий сравнения	Обещания руководства страны⁵	Факты / экспертные оценки	ЗДД⁶
ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ СТРАТЕГИЙ/ПРОГРАММ			
Наличие стратегии массового жилищного строительства	Декларации о необходимости разработать единую стратегию («документ с таким названием пылится в недрах федеральных ведомств уже много лет»)	Хаотичная масса разнонаправленных программ, зачастую негативно влияющих друг на друга	Стратегия прорыва в решении жилищного вопроса
Главные цели (высокого уровня)	Отсутствуют	По собственным оценкам околочастных аналитиков «реализуемые меры носили в основном тактический и	Обустройство жизни большинства населения, воплощение вековой мечты народа о собственном доме, локомотивный эффект,

⁵ Обещания президента, правительства, федеральных министров, ПНП «Доступное жилье ...», ФЦП «Жилище» и т.п.

⁶ Как будет по ЗДД / было бы, если бы Стратегия была принята.

Критерий сравнения	Обещания руководства страны⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД⁶
Основные результаты реализации	«Обеспечение доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом населения» (ФЦП «Жилище»)	популистский характер» Рост стоимости жилья в 10 раз, услуг ЖКХ в 20 раз (с 2000 года)	освоение Сибири и Дальнего Востока Решение жилищного вопроса для большинства граждан страны, снижение стоимости и повышение качества строящегося жилья и услуг ЖКХ
Косвенные последствия реализации	«Преодоление иждивенческих настроений у значительной части населения страны» (ФЦП «Жилище»)	Положение малообеспеченных слоев населения (пенсионеров, многодетных семей и т.п.) ухудшилось, при этом удвоилось совокупное состояние олигархов. Доверие граждан к государству падает	Восстановление справедливости и доверия граждан к государству
Выполнение обязательств государства	Руководство страны обещает выполнить часть обязательств перед	Государство не справляется и даже уклоняется от	Государство в четко определенные сроки выполняет все

Критерий сравнения	Обещания руководства страны⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД⁶
по отношению к гражданам	«отдельными категориями граждан» (эти обязательства имеются вне рамок жилищных программ)	выполнения обязательств, возложенных на него законом (обеспечить жильем ветеранов и очередников, капремонт жилого фонда)	обязательства, предусмотренные законом, и берет на себя дополнительные конкретные (в т.ч. финансовые) обязательства перед каждым гражданином
Политическая ответственность	Руководство страны никак не связывает свое политическое будущее с выполнением программ	Каждые 4-5 лет государство ставит одни и те же задачи, выдавая их за новые, и каждый раз их не выполняет	Каждый гражданин будет понимать, что руководство страны связывает свою политическую судьбу с выполнением конкретных обязательств перед ним
Основные бенефициары реализации государственной жилищной политики	«Отдельные категории граждан»	Вертикаль власти и сросшийся с ней олигархический бизнес	Все граждане, малый и средний бизнес

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ, ВЕКОВАЯ МЕЧТА			
Ежегодные объемы ввода жилья (млн. кв. м в год)	<p>Обещания построить в 2010 году:</p> <p>2007 г. – 100 млн. 2008 г.– 80 млн. 2009 г.– 60 млн.</p> <p>Обещают сейчас: 100 млн. к 2016 г. 142 млн. к 2020 г.</p>	<p>2008 г.– 64 млн. 2009 г.– 60 млн. 2010 г.– 58 млн.</p>	<p>≈ 300 млн. кв. м (т.о. за 7 лет всего будет построено более 1,8 млрд. кв. м, что перекроет общую потребность в жилье, которая по официальным данным составляет сегодня 1,5 млрд. кв. м)</p>
Доля доступного жилья (жилья эконом-класса) в общем объеме ввода	<p>75% к 2015г. Путин 60% к 2015г. ФЦП «Жилище» (в соответствии с приведенными ниже нормативами такого жилья)</p>	<p>Менее 15% (в соответствии с приведенными ниже нормативами такого жилья)</p>	<p>85% (в соответствии с приведенными ниже нормативами ЗДД)</p>
Стоимость 1 кв. м доступного жилья (жилья эконом-класса)	<p>30 тыс. руб. (-//-)</p>	<p>В среднем по стране около 50 тыс. руб. (-//-)</p>	<p>Менее 15 тыс. руб. (-//-)</p>

Критерий сравнения	Обещания руководства страны⁵	Факты / экспертные оценки	ЗДД⁶
Нормативы площади доступного жилья (жилья эконом-класса)	18 кв. м на человека	10-12-15 кв. м (в зависимости от региона)	25 кв. м на человека (каждому члену семьи – отдельная комната), дом – 130 кв. м. на семью, квартира – 100 кв. м
Дополнительные характеристики доступного жилья (жилья эконом-класса)	Рассуждения о необходимости сделать более комфортным и современным	Неуклонное снижение качества строительства	Соответствие европейским требованиям, предъявляемым к энергоэффективному и комфортному жилью
Доля семей, решивших жилищный вопрос	0,6% в последующие 5 лет (в соответствии с нынешними нормативами обеспечения)	Около 1% за прошедшие 9 лет (в соответствии с нынешними нормативами обеспечения)	80% (в соответствии с нормативами обеспечения, предусмотренными ЗДД)
Основные выгодополучатели от реализации жилищных программ	Представители «отдельных категорий граждан», которых государство обязано обеспечить и вне рамок жил/ программ	Узкая прослойка лиц, вкладывающих в покупку жилья личные средства от нефти, газа и коррупции с целью получить дополнительный доход	Все население страны

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
Срок, по истечении которого жилищный вопрос в стране будет решен	Не рассматривается в качестве критерия эффективности программ	Никогда	7 лет
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ			
Уровень износа основных фондов предприятий ЖКХ	К 2010 г. планировалось сократить с 60 до 50% (ФЦП «Жилище»)	Сейчас – 60% (по оценкам экспертов эта цифра занижена, в малых городах до 100%). Д. Медведев: «через 5-7 лет наступит катастрофа»	Через 5-7 лет будут полностью приведены в состояние, отвечающее современным нормативам
Потребность в капитальном ремонте	Руководство страны заявляет, что «пока не готово» предпринять быстрые меры	40% жилых домов нуждаются в капитальном ремонте, 4,5 млн. граждан живут в ветхом жилье. Д.Медведев: «Мы понимаем, что цифры занижены»	Через 5 лет весь жилой фонд страны будет приведен в состояние, отвечающее требованиям комфортности и энергоэффективности
Выполнение обязательств государства по приведению жилого	Государство полностью или частично уклоняется от выполнения, вся	Производимые при поддержке Фонда ЖКХ работы нельзя признать	Обязательства государства будут полностью выполнены

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗДД ⁶
фонда в нормативное состояние	ответственность перекладывается на граждан, с целью оказания первичной финансовой поддержки создан фонд ЖКХ (см. также <i>Справку 1</i>)	ни выполнением обязательств государства, ни капитальным ремонтом	
Состав работ по капитальному ремонту	Проведение полноценного капитального ремонта не требуется (достаточно одного вида работ)	Обычно 1 или 2 вида работ, выбранных фактически случайно без надлежащего обследования и общественного обсуждения	Комплексная санация (полный перечень работ, необходимых для приведения жилого дома в нормативное состояние) см. <i>Справку 2</i>
Эффективность работ по капитальному ремонту с точки зрения повышения энергоэффективности	Задача повышения энергоэффективности ставится, однако предусмотренные меры ее не решают	Проводимые работы не приводят к повышению энергоэффективности	Повышение энергоэффективности является основным результатом комплексной санации
Средства, необходимые для приведения жилого фонда в нормативное состояние	По расчетам правительства на ремонт жилого фонда требуется 3,5 трлн. руб.	Общий объем осваиваемых Фондом ЖКХ средств составляет 331+20(?) млрд. руб.	На комплексную санацию зданий существующей застройки будет потрачено 5,5 трлн. руб.

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗДД ⁶
<p>Финансирование работ по капитальному ремонту</p>	<p>С 2013 г. затраты по капитальному ремонту полностью перекладываются на граждан. Распоряжаться деньгами по-прежнему будет государство (<i>см. также Справку 1</i>)</p>	<p>Государство финансирует один-два вида работ, при условии, что гражданине оплатят 5% их стоимости</p>	<p>Государство финансирует весь комплекс работ по капремонту и повышению энергоэффективности и на 2/3 – работы по косметическому ремонту квартир и зданий</p>
<p>Основные результаты проведения работ по капитальному ремонту</p>	<p>Создание условий для развития рынка услуг по управлению, содержанию и ремонту жилого фонда (перекладывание ответственности на граждан)</p>	<p>Создание большого числа фальшивых ТСЖ, обогащение чиновников (в т.ч. благодаря системе «откатов»), и связанных с ними подрядчиков (в т.ч. благодаря завышенным сметам и бесконтрольности)</p>	<p>Санация (оздоровление) всего жилого фонда (<i>см. Справку 2</i>), улучшение условий проживания граждан, снижение стоимости услуг ЖКХ</p>
<p>Динамика стоимости услуг ЖКХ</p>	<p>Планируется дальнейшее повышение цен</p>	<p>С 2000 г. цены выросли в 10-30 раз (в зависимости от региона), многократно обогнав уровень инфляции</p>	<p>Снижение стоимости услуг ЖКХ в 2-3 раза</p>

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЛОКОМОТИВ			
Локомотивный эффект от реализации жилищных программ	–	При существующих объемах строительства и капитального ремонта невозможен	Масштабное строительство и санация всего жилого фонда повлекут развитие смежных отраслей экономики
Использование антикризисного потенциала жилищного и дорожного строительства	–	Во время кризиса доля жилья, строящегося за счет бюджета, а также финансирование дорожного строительства были сокращены	Запуск экономики, мультипликативный эффект, создание 5 млн. новых рабочих мест
Основные участники реализации жилищных программ	Чиновники, крупные банки, девелоперы	Крупный бизнес, непосредственно связанный с чиновниками	Все граждане, малый и средний бизнес
Результат реализации политики в сфере строительства и ЖКХ	«Возможность заработать на жилье будет способствовать	Снижение конкурентоспособности экономики страны	Построение нового типа экономики, не связанной с продажей на Запад

Критерий сравнения	Обещания руководства страны⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД⁶
для экономики страны	активизации экономической активности граждан» (ФЦП «Жилище»)		природных ресурсов
ЗЕМЛЯ			
Обязательства государства по выделению земли под жилищное строительство	Создание и поддержка деятельности Фонда РЖС с целью увеличение отвода земли до 18 тыс. га в год	За все время работы фонда (с 2008 г.) на аукционы было выставлено 75 участков, общей площадью 1834 га	Массовая передача земли гражданам под застройку семейными домами (за 7 лет не менее 5,6 млн. га, более 800 тыс. га в год)
Условия предоставления земельных участков под застройку	Аукционы, на льготных условиях кооперативам, бесплатно «отдельным категориям граждан» (по 6 соток в чистом поле)	Продажа участков по непрозрачным коррупционным схемам. Относительно положительный опыт отдельных регионов (Белгород) не тиражируется	Бесплатное предоставление земельных участков (по 30 – 60 соток с пакетом обязательств государства: дороги, инфраструктура, финансовая помощь и т.д.)
Предотвращение спекуляций	Задача не ставится	В нескольких регионах меры принимаются (не везде успешно)	Четкие антиспекулятивные механизмы

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
Основные бенефициары реализации земельной политики государства	Крупные девелоперы	Узкая прослойка граждан, купивших землю в спекулятивных целях («лендлорды»)	Все граждане
ФИНАНСИРОВАНИЕ			
Государственное финансирование жилищных программ	220 млрд. руб. на 5 последующих лет (в текущем году снижаются в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом, в следующем – в 3)	За 2009-2010 гг. составило 1 трлн. руб. (что явно недостаточно для решения жилищного вопроса в стране)	20 трлн. руб. на 7 лет (к примеру, сейчас ровно столько планируют потратить на перевооружение армии)
Основные источники финансирования жилищных программ, ремонта и дорожного строительства	Планируется привлечение средств граждан: 400 млрд. в жилищное строительство, до 30 тыс. руб. в год с каждого автовладельца на строительство и ремонт дорог, введение платы за капремонт	Государству не хватает средств на решение насущных проблем граждан, предпочтение отдается «стройкам века»: Олимпиада в Сочи, наукоград Сколково и прочие проекты с сомнительной отдачей	70% всех имеющихся государственных ресурсов, сокращение финансирования неоправданно расточительных проектов, инвестиции (составят более половины всех инвестиций в России), подъем национальной

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
Финансовые обязательства государства перед гражданами	Государство не берет на себя конкретных обязательств	Государство берет на себя обязательства перед узкой прослойкой граждан	экономики 75% стоимости стандартного дома (квартиры) в европейской части, 85% за Уралом
Контроль расходов бюджетных средств	Осуществляет вертикаль власти: чиновники разных уровней	Деньги выделяются только туда, где они могут быть разворованы «своими»	Каждый гражданин сможет узнать в интернете, на что потрачена каждая копейка бюджетных средств
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ			
Меры, направленные на освоение Сибири и Дальнего Востока	Предоставление участков земли под строительство (обязательства по дорогам и коммуникациям не предусмотрены, механизм предоставления земли отсутствует)	Не реализуются. (Цены на жилье одни из самых высоких, темпы строительства одни из самых низких, на Курилах, к примеру, жилье вообще не строится)	Вдвое больший размер земельного участка, погашение процентов по кредитам, дополнительный пакет господдержки для приезжающих работать в рамках реализации стратегии

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
Решение демографической проблемы	Связывается с решением жилищного вопроса только в рассуждениях	40% молодых семей не имеют детей только потому, что у них нет жилья (данные социологов)	Возможность построить собственный дом приведет к кардинальному улучшению ситуации
ДОРОГИ			
Состояние дорожного фонда	По словам министра транспорта, если каждый автовладелец будет платить по 30 тыс. руб., через 5-7 лет основные участки будут приведены в относительный порядок	Нормативам не соответствует 40% федеральных автодорог. Плотность дорог – одна из самых низких в мире. Себестоимость 1 км дорог – одна из самых высоких	Протяженность федеральных автодорог фактически удвоится. Себестоимость 1 км автодорог такого класса будет много ниже среднеевропейской
Объемы дорожного строительства	14 тыс. км дорог за последующие 5 лет (больше половины – без покрытия, т.е. грунтовые). Строительством современных	По данным Росстата, не покрывают даже темпов выбытия. Если в 90-х гг. строилось до 5-6 тыс. км новых дорог в год, то в 2000-х гг. эти показатели упали	За 7 лет только дорог категории не ниже II с количеством полос не менее 6 – свыше 30 тыс. км

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗДД ⁶
	многополосных скоростных дорог не планируется	в 2-2,5 раза.	
Обязательства государства обеспечить дорогами населенные пункты	Дорожное строительство не увязывается с жилищным	Более 45 тыс. населенных пунктов не имеют выхода на федеральную дорожную сеть	Государство берет на себя обязательства построить дороги ко всем новым поселениям
Затраты госбюджета на строительство и ремонт дорог	Начиная с 2011 г. по 170 млрд. руб. в год	2008г. – 208 млрд., 2009г. – 247,7 млрд., 2010г. – 200 млрд.	2,4 трлн руб. в год
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
Обязательства государства обеспечить строящиеся дома необходимыми коммуникациями	Государство не берет на себя обязательств, редкий положительный опыт тиражировать не собираются	Законы, принятые для решения вопроса не реализуются, обязательность перекладывается на строителей, затраты на граждан. Инфраструктурная составляющая в стоимости жилья – от 30 до 70%	Государство берет на себя обязательства по обеспечению земельных участков всеми необходимыми коммуникациями, каждой семье выдается сертификат на сумму до 1 млн. руб.

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ			
Обязательства государства по обеспечению мест застройки строительными материалами	Государство не берет на себя никаких обязательств и не контролирует эту сферу	Стоимость стройматериалов рядом с крупными стройками вырастает в разы	Государство обязуется организовать доставку дешевых стройматериалов к местам строительства
МЕХАНИЗМЫ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА ЖИЛЬЕ			
Предлагаемые государством механизмы накопления средств	Основным и единственным механизмом является ипотека	Ипотека	Небанковские формы кредитования (стройсберкассы, жилищно-строительные кооперативы)
Поддержка предлагаемых механизмов	Содействие в реструктурировании долгов граждан (АИЖК)	Помощь банкам	Погашение процентов по кредитам, выплата премиальных вкладчикам
Обязательства государства по финансовой поддержке строящихся семей	–	–	Государство обязуется оплатить 2/3 стоимости стандартного дома (квартиры)

Критерий сравнения	Обещания руководства страны⁵	Факты / экспертные оценки	ЗДД⁶
Доля граждан, способных воспользоваться предлагаемыми механизмами	40% населения	2% населения	Практически 100 % населения
Результаты реализации стратегии/программ	Увеличение объемов ипотечного кредитования	Обогащение банков, рост цен на жилье	Повышение доступности жилья
СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ			
Обеспечение нуждающихся социальным жильем	Сокращение ожидания очереди на социальное жилье к 2010 году с 15-20 до 5-7 лет	Очереди на социальное жилье приходятся ждать по 20-30 лет, иногда очереди и вовсе не продвигаются	Все нуждающиеся будут обеспечены жильем в течение первых 2-3 лет
ДОХОДНЫЕ ДОМА			
Строительство доходных домов	Рассуждения о необходимости строительства	Рынок аренды жилья практически полностью нелегален, построены единичные доходные дома, опыт не тиражируют	Законодательными и экономическими механизмами будет поддержано строительство доходных домов во всех новых поселениях

Критерий сравнения	Обещания руководства страны ⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД ⁶
РЕГУЛИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ			
Государственное регулирование жилищного строительства и ЖКХ	Скоординированные действия на всех уровнях государственной власти	Ряд федеральных ведомств с частичным пересечением ответственности и полномочий	Восстановление самостоятельной структуры, курирующей строительство и сферу ЖКХ
Саморегулирование строительства и ЖКХ	Стремительное развитие отраслевого саморегулирования	Условия для полноценной деятельности СРО отсутствуют	Делегирование СРО ряда функций по регулированию рынка, поддержка эффективной системы саморегулирования
Участие граждан и их общественных объединений в строительной сфере и сфере ЖКХ	Популистские заявления о необходимости учета общественного мнения	Номинальное. При принятии важных градостроительных решений позиция граждан полностью игнорируется	ЗДД предусмотрено создание эффективных механизмов учета пожеланий и интересов граждан
Меры, направленные на борьбу с коррупцией	Рассуждения о необходимости борьбы с коррупцией	Коррупционная составляющая в жилищном	Закон о запрете чиновникам входить в советы директоров

Критерий сравнения	Обещания руководства страны⁵	Факты / экспертные оценки	ЗД⁶
		строительстве – 60% дорожном – 70%, в сфере ЖКХ – 50%	строительных компаний, система принятия решений исключительно по итогам публичных слушаний и др.
Меры по демополизации рынка жилья и услуг ЖКХ	Рассуждения о необходимости государственной поддержки малого и среднего бизнеса	Высокая степень монополизации, тесная связь бизнеса с чиновниками	Стимулирование появления большего числа участников, массовое участие граждан, малого и среднего бизнеса
Механизмы защиты граждан от недобросовестных и неквалифицированных компаний	Не предусмотрены	Отсутствуют	Изменение системы государственного надзора, развитие саморегулирования рынка, поддержка объединений потребителей

Справка 1. Власти пытаются переложить расходы по капремонту на граждан. Примечательно, что ровно 8 лет назад, в Петербурге уже проводился такой «эксперимент». Тогда, под давлением партии «Яблоко», губернатор В. Матвиенко вынуждена была отменить кабальное распоряжение.

И вот с «прелестью новизны» Минрегион, а в СПб председатель Жилищного Комитета Ю. Осипов объясняют «необходимость» и «законность» этой меры. Мол, обязанность по капитальному ремонту домов лежит на собственниках, т.е. гражданах (а таких подавляющее большинство), приватизировавших жилые помещения. При этом игнорируется норма ст. 16 Закона и разъяснения Верховного Суда РФ, указавшего еще в 2007 году, что «обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства».

Многочисленную группу населения – пенсионеров – очередная «реформа ЖКХ», по мнению некоторых экспертов, поставит перед несправедливым выбором: либо деприватизировать жилье, либо искать выход в переносе материального бремени на более обеспеченных «наследников» (детей, внуков).

Партия «Яблоко» последовательно выступает за отказ от политики «отъема собственности» государством.

Осуществления стратегии ЗДД позволит за государственный счет решить вопрос приведения всего жилого фонда в состояние, отвечающее современным техническим требованиям, требованиям комфортности, улучшения условий проживания граждан.

Справка 2. Комплексная санация – комплекс строительных работ (целесообразно проводить без отселения жильцов) и организационно-технических мероприятий, связанных с:

– капитальным ремонтом здания, т.е. проведением работ по устранению физического и морального износа элементов здания с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования с целью улучшения эксплуатационных показателей, и не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения;

– модернизацией здания, т.е. проведением работ, направленных на компенсацию морального старения инженерно-технического оборудования и элементов ограждающих конструкций зданий, с целью улучшения его потребительских качеств, а также приведения зданий в соответствие с функциональными требованиями.

Комплексная санация в обязательном порядке включает мероприятия по повышению энергоэффективности здания.

Комплексная санация проводится после обязательного технического обследования здания.

Виды и объемы выполняемых работ при капитальном ремонте определяются на основании технического заключения о состоянии строительных конструкций и инженерных систем, мероприятий по обеспечению доступа для инвалидов

Комплексной санации предшествует тщательное проектирование и согласование со всеми заинтересованными сторонами, социальная, разъяснительная работа с каждым нанимателем или собственником жилья.

Комплексная санация включает в себя, в частности, следующие виды работ:

- утепление фасадов, цоколей;
- замена оконных и балконных заполнений на энергоэффективные шумоизоляционные;
- остекление балконов и лоджий;
- ремонт балконов и лоджий;
- ремонт фундаментов;
- замена или ремонт кровельного покрытия;

- ремонт или замена входных дверей в подъезды, (с установкой доводчиков, упоров);
- ремонт или замена дверей тамбуров, приквартирных тамбуров, лестничных клеток;
- ремонт внутридомовых инженерных систем;
- мероприятия по замене лифтового оборудования.

Кроме того, комплексная санация может включать мероприятия по:

- замене сантехнического оборудования в квартирах;
- облицовке кафелем кухонь и санузлов;
- обновлению систем электроснабжения;
- пристройке новых или обновлению балконов и лоджий;
- созданию архитектурно-выразительных входов в здания;
- обновлению входных дверей квартир.

СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Выдержки из ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

Одобрено
на заседании Совета при Президенте Российской Федерации
по реализации приоритетных национальных проектов и
демографической политике 1 июля 2009 г.

Уточненные направления реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2009-2012 годы*

Направление	Задачи	Объемы финансирования (млрд. руб.) и значения показателей				
		2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2009-2012 годы
Стимулирование развития жилищного строительства	Новая задача: Формирование нового сегмента жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности (в скобках указаны объемы государственных гарантий, предоставляемых по кредитам на развитие инженерной инфраструктуры)	5,3 (19,5)	7,5 (19,5)	7,5 (19,5)	7,5 (19,5)	27,8 (7,8)
	Годовой объем ввода жилья, млн. кв. м.	52,0	53,0	58,0	65,0	228
	Доля ввода жилья по стандартам эконом-класса, %	5,0	8,0	15,0	25,0	
	Доля ввода малоэтажного жилья, %	42,0	50,0	55,0	60,0	
	Количество созданных жилищных некоммерческих объединений граждан, ед.	50,0	100,0	500,0	1000,0	1650

Направление	Задачи	Объемы финансирования (млрд. руб.) и значения показателей				
		2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2009-2012 годы
	Новая задача: Государственная поддержка внедрения новых современных технологий и проектной документации жилищного строительства, отвечающего стандартам жилья эконом-класса, в том числе малоэтажного **	-	-	-	-	-
	<i>Мощность российской производственной базы по обеспечению строительства жилья, отвечающего стандартам эконом-класса, млн. кв. м.</i>	<i>Будет установлен по результатам реализации задачи 1.</i>				
	Расселение аварийного и ветхого жилищного фонда, в том числе за счет средств Фонда ЖКХ	41,5	47,4	1,5	1,6	92,0
	Объем ввода жилья для расселения аварийного и ветхого жилищного фонда, млн. кв. м.	1,23	1,4	0,04	0,04	2,71
	Объем расселенного аварийного и ветхого жилого фонда, млн. кв. м.	1,13	1,3	0,04	0,04	2,51
	Количество человек, переселенных из аварийного и ветхого жилищного фонда, тыс. чел.	79,1	87,0	2,9	2,9	171,9
	Итого по направлению, в том числе:	46,8	54,9	9,0	9,1	119,8
	средства федерального бюджета	6,1	8,9	9,0	9,1	33,1
	средства Фонда РЖС	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
	средства Фонда ЖКХ	40,0	46,0	0,0	0,0	86,0
	<i>Государственные гарантии РФ по кредитам на развитие инженерной инфраструктуры</i>	<i>19,5</i>	<i>19,5</i>	<i>19,5</i>	<i>19,5</i>	<i>78,0</i>
Поддержка платежеспособного спроса на	Новая задача: Поддержка заемщиков, взявших ипотечные жилищные кредиты и оказавшихся в трудной финансовой ситуации	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0

Направление	Задачи	Объемы финансирования (млрд. руб.) и значения показателей				
		2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2009-2012 годы
жилье, в т.ч. с помощью ипотечного жилищного кредитования	<i>Количество соглашений с кредитными организациями о реализации программы помощи заемщикам, ед.</i>	80,0	100,0			
	<i>Повышение доступности ипотечных жилищных кредитов (в скобках указаны объемы государственных гарантий, предоставляемых по займам ОАО «АИЖК»), в том числе за счет средств ОАО «АИЖК» и материнского (семейного) капитала</i>	108,9 (36,0)	40,0	158,6	165,9	473,4 (36,0)
	<i>Объем вновь выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.</i>	200,0	610,0	800,0	1045,0	2655,0
	<i>Количество вновь выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.</i>	125,0	359,0	446,0	550,0	1480,0
	<i>Средняя процентная ставка по выданным в течение года ипотечным кредитам (без учета субсидий регионов), % годовых</i>	15,0	13,0	11,0	10,0	
	<i>Объем вновь выданных ипотечных кредитов (в процентах) от общего объема кредитов физическим лицам, выданных российскими банками</i>	25,0	30,0	30,0	30,0	
	<i>Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, %</i>	18,0	20,0	22,0	25,0	
	<i>Новая задача: Формирование механизмов долгосрочного финансирования ипотечного жилищного кредитования **</i>	-	-	-	-	-
	<i>Объем выпусков ипотечных ценных бумаг (в процентах) от объема выдачи ипотечных кредитов.</i>	30,0	35,0	40,0	50,0	

Направление	Задачи	Объемы финансирования (млрд. руб.) и значения показателей				
		2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2009-2012 годы
	Новая задача: Обеспечение краткосрочной ликвидности ипотечных активов **	-	-	-	-	-
	<i>Среднегодовой объем краткосрочного финансирования, предоставляемого Банком России под залог ипотечных активов (в процентах) от объема выданных ипотечных кредитов</i>	60,0	60,0	60,0	60,0	
	Итого по направлению, в том числе:	138,9	40,0	158,6	165,9	503,4
	средства федерального бюджета	24,9	4,9	5,4	5,9	40,8
	средства ОАО "АИЖК"	88,0	5,0	5,5	6,0	104,5
	средства материнского (семейного) капитала	26,3	30,1	147,7	154,0	358,1
	<i>Государственные гарантии РФ по займам ОАО "АИЖК"</i>	36,0	0,0	0,0	0,0	36,0
Выполнение государственных обязательств в по обеспечению жильем отдельных категорий граждан	Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны	55,8	-	-	-	-
	<i>Количество участников Великой Отечественной войны получивших государственную поддержку, тыс. человек</i> ***	34,1	-	-	-	-
	<i>Общая площадь приобретенных (построенных) жилых помещений, млн. кв. м.</i>	1,9	-	-	-	-
	Новая задача: Обеспечение координации государственного спроса на рынке жилья	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Новая задача: Приобретение на первичном рынке (строительство) жилья для военнослужащих за счет средств, предусмотренных Минобороны России	48,0	69,4	60,4	73,3	251,1

Направление	Задачи	Объемы финансирования (млрд. руб.) и значения показателей				
		2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2009-2012 годы
	<i>Количество военнослужащих, обеспеченных жильем, тыс. чел.</i>	27,9	33,9	28,5	23,9	
	<i>Общая площадь построенных (приобретенных) жилых помещений, млн. кв. м.</i>	2,0	2,2	1,9	1,6	7,7
	Совершенствование механизмов использования государственных жилищных сертификатов.	48,2	44,7	45,7	50,3	188,9
	<i>Количество получателей ГЖС, которые приобрели жилье помещения, тыс. чел.</i>	21,0	25,0	25,0	25,0	
	<i>Общая площадь приобретенных жилых помещений, млн. кв. м.</i>	1,3	1,5	1,5	1,5	
	Новая задача: Обеспечение жильем других установленных законодательством категорий граждан	24,6	40,6	45,4	40,3	150,9
	<i>Количество граждан, обеспеченных жильем, тыс. чел.</i>	12,0	17,5	17,5	17,5	64,5
	<i>Общая площадь приобретенных (построенных) помещений, млн. кв. м.</i>	0,82	0,8	0,8	0,8	3,2
	Итого по направлению, в том числе:	176,6	154,7	151,5	163,9	646,7
	средства федерального бюджета	176,6	154,7	151,5	163,9	646,7
Повышение качества жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры	Проведение капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов	70,0	48,0	0,0	0,0	118,0
	<i>Площадь капитально отремонтированных многоквартирных домов, млн. кв. м.</i>	10,73	10,56	20,00	24,00	
	Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе	4,5	3,7	0,0	0,0	8,2
	<i>Количество модернизированных объектов коммунальной инфраструктуры, ед.</i>	45,0	54,0			99

Направление	Задачи	Объемы финансирования (млрд. руб.) и значения показателей				
		2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2009-2012 годы
	Итого по направлению, в том числе:	74,5	51,7	0,0	0,0	126,2
	средства федерального бюджета	4,5	51,7	0,0	0,0	56,2
	средства Фонда ЖКХ	70,0	0,0	0,0	0,0	70,0
	Итого по проекту, в том числе:	437,1	301,3	319,1	338,9	1396,4
	средства федерального бюджета	212,1	220,2	165,8	178,9	777,1
	средства Фонда РЖС, Фонда ЖКХ, ОАО "АИЖК", материнского (семейного) капитала	225,0	81,1	153,2	160,0	619,3
	<i>Государственные гарантии Российской Федерации</i>	<i>55,5</i>	<i>19,5</i>	<i>19,5</i>	<i>19,5</i>	<i>114,0</i>

* Параметры 2010-2012 года подлежат дополнительной проработке с учетом результатов работы над формированием федерального бюджета на 2010-2012 годы.

** Не требует финансирования из федерального бюджета и средств государственных институтов развития.

*** Будут обеспечены все ветераны Великой Отечественной войны, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и вставшие на учет на улучшение жилищных условий до 1 марта 2005 года.

Основные мероприятия приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" на 2009 - 2012 годы*

По направлению 1 "Стимулирование развития жилищного строительства"

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
1.	Поддержка обеспечения земельных участков для строительства жилья эконом-класса, в том числе малоэтажного, инженерной инфраструктурой (субсидии бюджетам субъектов РФ на компенсацию процентных ставок по кредитам на развитие инженерной инфраструктуры)	Минрегион России, Минфин России, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>0,8</i>	<i>4,0</i>	<i>4,0</i>	<i>4,0</i>
2.	Предоставление государственных гарантий РФ по кредитам на развитие инженерной инфраструктуры	Минрегион России, Минфин России, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>19,5</i>	<i>19,5</i>	<i>19,5</i>	<i>19,5</i>
3.	Предоставление субсидий бюджетам субъектов РФ на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки	Минрегион России, Росавтодор, Минфин России, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>2,9</i>	<i>3,5</i>	<i>3,5</i>	<i>3,5</i>
4.	Предоставление Фондом РЖС земельных участков для строительства жилья эконом-класса, в том числе малоэтажного	Минрегион России, Фонд РЖС				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб., в том числе средства Фонда РЖС - 700 млн. рублей</i>		<i>1,5</i>			

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
	Годовой объем ввода жилья, млн. кв. м.		52,0	53,0	58,0	65,0
	Доля ввода жилья по стандартам эконом-класса, %		5,0	8,0	15,0	25,0
	Доля ввода малоэтажного жилья, %		42,0	50,0	55,0	60,0
	Количество созданных жилищных некоммерческих объединений граждан, ед.		50,0	100,0	500,0	1000,0
5.	Предоставление Фондом ЖКХ средств бюджетам субъектов РФ на строительство жилых помещений с целью переселения граждан из аварийного жилищного фонда	Минрегион России, Фонд ЖКХ, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования (средства Фонда ЖКХ), млрд. руб.</i>		<i>40,0</i>	<i>46,0</i>		
6.	Мероприятия по ликвидации ветхого фонда	Минрегион России, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>1,5</i>	<i>1,4</i>	<i>1,5</i>	<i>1,6</i>
	Объем ввода жилья для расселения аварийного и ветхого жилищного фонда, млн. кв. м		1,23	1,4		
	Объем расселенного аварийного и ветхого жилого фонда, млн.кв.м.		1,13	1,3		
	Количество человек, переселенных из аварийного и ветхого жилищного фонда, тыс. чел.		79,1	87,0		

**По направлению 2 "Поддержка платежеспособного спроса на жилье,
в т.ч. с помощью ипотечного жилищного кредитования"**

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
1.	Новое мероприятие: Реструктуризация ОАО "АИЖК" ипотечных кредитов заемщиков, оказавшихся в трудной финансовой ситуации, путем предоставления заемщику стабилизационного займа или в иной форме совместно с банком с целью снижения платежной нагрузки на заемщика в период, отведенный для восстановления платежеспособности заемщика	ОАО "АИЖК", ОАО "АРИЖК"				
	<i>Объем финансирования (средства ОАО "АИЖК"), млрд. руб.</i>		30,0	0,0	0,0	0,0
	Количество соглашений с кредитными организациями о реализации программы помощи заемщикам, ед.		80,0	100,0		
2.	Увеличение уставного капитала ОАО "АИЖК" для целей рефинансирования ипотечных кредитов	Минрегион России, Росимущество, ОАО "АИЖК"				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		20,0	0,0	0,0	0,0
3.	Предоставление государственных гарантий РФ по заимствованиям ОАО "АИЖК"	Минфин России, ОАО "АИЖК", Минрегион России,				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		36,0			
4.	Рефинансирование ипотечных кредитов ОАО "АИЖК" за счет средств государственной поддержки, в том числе в виде целевых кредитов и займов, (приоритет – первичный рынок жилья), за счет выпуска облигаций ОАО "АИЖК",	ОАО "АИЖК"				

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
	гарантированных Российской Федерацией и ипотечных ценных бумаг					
	<i>Объем финансирования (средства ОАО "АИЖК"), млрд. руб.</i>		53,4	0,0	0,0	0,0
5.	Новое мероприятие: Внедрение специальных кредитных продуктов для военнослужащих и получателей материнского (семейного) капитала и последующее рефинансирование таких кредитов АИЖК	ОАО "АИЖК"				
	<i>Объем финансирования (средства ОАО "АИЖК"), млрд. руб.</i>		4,6	5,0	5,5	6,0
6.	Предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение жилья, в том числе на оплату первоначального взноса по ипотечному кредиту (на условиях софинансирования федерального бюджета и бюджетов субъектов РФ)	Минрегион России, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		4,7	4,9	5,4	5,9
7.	Новое мероприятие: Использование материнского (семейного) капитала на погашение ранее взятых и получение новых ипотечных кредитов	Минздравсоцразвития России, Минрегион России, Минфин России, Пенсионный фонд Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования (средства Пенсионного фонда Российской Федерации), млрд. руб.</i>		26,3	30,1	147,7	154,1
	Объем вновь выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.		200,0	610,0	800,0	1045,0
	Количество вновь выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.		125,0	359,0	446,0	550,0

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
	Объем вновь выданных ипотечных кредитов (в процентах) от общего объема кредитов физическим лицам, выданных российскими банками		25,0	30,0	30,0	30,0
	Средняя процентная ставка по выданным в течение года ипотечным кредитам (без учета субсидий регионов), % годовых		15,0	13,0	11,0	10,0
	Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, %		18,0	20,0	22,0	25,0
8	Новое мероприятие: Формирование механизмов долгосрочного финансирования ипотечного жилищного кредитования **	Минрегион России, Минфин России, Минюст России, ФСФР России, ОАО "АИЖК", Банк Развития				
	Объем выпусков ипотечных ценных бумаг (в процентах) от объема выдачи ипотечных кредитов		30,0	35,0	40,0	50,0
9.	Новое мероприятие: Обеспечение краткосрочной ликвидности ипотечных активов **	ОАО "АИЖК", Банк России				
	Среднегодовой объем краткосрочного финансирования, предоставляемого Банком России под залог ипотечных активов (в процентах) от объема выданных ипотечных кредитов		60,0	60,0	60,0	60,0

По направлению 3 "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан"

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
1.	Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны	Минрегион России, Минфин России				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>55,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
	Количество участников Великой Отечественной войны получивших государственную поддержку, тыс. человек		34,1			
	Общая площадь приобретенных (построенных) жилых помещений, млн. кв. м.		1,9			
2.	<u>Новое мероприятие:</u> Обеспечение координации государственного спроса на рынке жилья **	Минрегион России				
	<u>Новое мероприятие:</u> Приобретение на первичном рынке (строительство) жилья для военнослужащих за счет средств, предусмотренных Минобороны России	Минобороны России				
3.	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>48,0</i>	<i>69,4</i>	<i>60,4</i>	<i>73,3</i>
	Количество военнослужащих, обеспеченных жильем, тыс. чел		27,9	33,9	28,5	23,9
	Общая площадь построенных (приобретенных) жилых помещений, млн. кв. м.		2,0	2,2	1,9	1,6
4.	Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством	Минрегион России, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>48,2</i>	<i>44,7</i>	<i>45,7</i>	<i>50,3</i>
	Количество получателей ГЖС, которые приобрели жилые помещения, тыс. чел		21,0	25,0	25,0	25,0
	Общая площадь приобретенных жилых помещений, млн. кв. м.		1,3	1,5	1,5	1,5

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
5	Обеспечение жильем инвалидов, ветеранов боевых действий и семей, имеющих детей-инвалидов	Минрегион России, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>4,4</i>	<i>6,7</i>	<i>7,1</i>	<i>7,1</i>
6.	Новое мероприятие: Обеспечение жильем других установленных категорий граждан, в рамках ФЦП "Жилище" (молодые ученые, государственные служащие, прокуроры и следователи, по решениям Правительства Российской Федерации)	Минрегион России, ФОИВ				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>8,4</i>	<i>8,9</i>	<i>8,4</i>	<i>8,4</i>
7	Новое мероприятие: Обеспечение жильем граждан в рамках ФЦП "Развитие образования", "Научные и научно-педагогические кадры инновационной России на 2009-2013 годы", "Социальное развитие села до 2012 года", "Развитие судебной системы России", в рамках Президентской программы "Уничтожение запасов химического оружия в Российской Федерации", сотрудников ФОИВ имеющих специальные звания	Минобрнауки России, Минсельхоз России, ФОИВ, субъекты Российской Федерации				
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>11,9</i>	<i>24,9</i>	<i>29,9</i>	<i>24,9</i>
	Количество граждан, обеспеченных жильем, тыс. чел.		12,0	17,5	17,5	17,5
	Общая площадь приобретенных (построенных) помещений, млн. кв. м.		0,82	0,8	0,8	0,8

По направлению 4 "Повышение качества жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры"

№	Основные мероприятия	Ответственный исполнитель	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
1.	Проведение капитального ремонта и модернизация многоквартирных домов	Фонд ЖКХ, Минрегион России				
	<i>Объем финансирования (средства Фонда ЖКХ), млрд. руб.</i>		<i>70,0</i>	<i>48,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
	Площадь капитально отремонтированных многоквартирных домов, тыс. кв. м.		10,73	10,56	20,00	24,00
2	Предоставление субсидий бюджетам субъектов РФ на модернизацию коммунальной инфраструктуры в рамках ФЦП "Жилище"					
	<i>Объем финансирования, млрд. руб.</i>		<i>4,5</i>	<i>3,7</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
	Количество модернизированных объектов коммунальной инфраструктуры, ед.		45,0	54,0		

* Параметры 2010-2012 года подлежат дополнительной проработке с учетом результатов работы над формированием федерального бюджета на 2010-2012 годы.

** Не требует финансирования из федерального бюджета и средств государственных институтов развития.

Выдержки из ФЦП «Жилище»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 13
к федеральной целевой программе
"Жилище" на 2011 - 2015 годы

ЗНАЧЕНИЯ

**целевых индикаторов федеральной целевой программы "Жилище"
на 2011 - 2015 годы**

	Единица измерения	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год
1. Комплексные индикаторы						
Уровень обеспеченности населения жильем (на конец года)	кв. м. на человека	22,8	23,1	23,4	23,8	24,2
Коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек)	лет	4,3	4,2	4,1	4	4
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств	процентов	19	23	25	27	30

	Единица измерения	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год
2. Индикатор, характеризующий уровень государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодых семей						
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов (нарастающим итогом)	тыс. семей	33,7	66,9	101,4	135,9	172
3. Индикаторы, характеризующие развитие жилищного строительства						
Годовой объем ввода жилья	млн. кв. м	63	67	70	79	90
Доля ввода жилья, соответствующего стандартам экономкласса, в общем объеме ввода жилья	процентов	40	45	50	55	60
Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья	процентов	50	55	60	60	60
4. Индикатор, характеризующий исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством						
Количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия (нарастающим итогом)	тыс. семей	16,5	33,9	48,5	67,7	86,9
5. Индикатор, характеризующий ввод объектов коммунальной инфраструктуры						
Количество объектов коммунальной инфраструктуры, строительство и реконструкция которых завершены (нарастающим итогом)	штук	1	11	16	16	19
6. Индикатор, характеризующий актуализацию строительных норм						
Количество разработанных (актуализированных) национальных стандартов и сводов правил в рамках Программы	штук	21	1	1	-	-

**Выдержки из материалов к закону о бюджете РФ на 2011-2013 годы,
касающихся ГП «Обеспечение качественным жильем и услугами
ЖКХ населения России»**

**Пояснение к аналитическому распределению расходов
федерального бюджета на 2011-2013 годы
по государственным программам**

***4. Государственная программа «Обеспечение качественным жильем и
услугами ЖКХ населения России»***

Ответственный исполнитель Минрегион России.

В рамках государственной программы будет реализована ФЦП «Жилище» на 2011 - 2015 годы, включая мероприятия приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Кроме того, будут реализованы мероприятия, направленные на увеличение объемов строительства качественного и доступного жилья, развитие ипотеки и других инструментов, повышающих доступность жилья, повышение качества жилищно-коммунального обслуживания.

В целях развития индустриальной базы домостроения будут реализованы мероприятия, направленные на создание современных экологичных и энергоэффективных строительных материалов.

В результате реализации государственной программы к 2012 году ввод жилья должен составить не менее 65 млн. кв. м., доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных или заемных средств составит 23%, уровень благоустройства (обеспеченности коммунальными услугами) многоквартирных домов вырастет с 60,7% в 2008 году до 72% в 2012 году.

Результатом реализации государственной программы станет формирование и развитие рынка доступного жилья эконом-класса, прежде всего малоэтажного, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, качественное улучшение состояния жилищного фонда и обеспечение собственников помещений многоквартирных домов всеми коммунальными услугами нормативного качества при доступной стоимости коммунальных услуг и обеспечении надежной и эффективной работы коммунальной инфраструктуры.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
"О ФЕДЕРАЛЬНОМ БЮДЖЕТЕ НА 2011 ГОД
И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2012 И 2013 ГОДОВ"**

С учетом вышеперечисленных подходов структура расходов федерального бюджета по разделам классификации расходов бюджетов характеризуется следующими данными:

Структура и динамика расходов федерального бюджета по разделам классификации расходов (млрд. рублей)							
	2010 год *	2011 год		2012 год		2013 год	
		проект	% к предыдущему году	проект	% к предыдущему году	проект	% к предыдущему году
ВСЕГО	10 232,8	10 658,6	104,2	11 237,9	105,4	12 175,6	108,3
Условно утвержденные				419,3		798,4	190,4
ВСЕГО (без учета условно утвержденных)	10 232,8	10 658,6	104,2	10 818,6	101,5	11 377,2	105,2
в том числе:							
Общегосударственные вопросы	800,2	863,8	107,9	794,5	92,0	771,7	97,1
Национальная оборона	1 276,8	1 517,1	118,8	1 655,7	109,1	2 098,6	126,8
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	1 109,1	1 215,5	109,6	1 193,4	98,2	1 182,8	99,1
Национальная экономика	1 600,3	1 760,2	110,0	1 747,7	99,3	1 637,8	93,7
Жилищно-коммунальное хозяйство	223,3	216,5	97,0	94,3	43,6	78,7	83,5
Охрана окружающей среды	13,3	16,8	126,7	17,4	103,5	16,7	95,8
Образование	444,0	516,6	116,4	516,0	99,9	519,4	100,7
Культура, кинематография	74,6	82,0	110,0	78,8	96,0	76,0	96,5
Здравоохранение	430,1	466,1	108,4	481,7	103,3	432,9	89,9
Социальная политика	3 316,4	2 940,5	88,7	3 185,8	108,3	3 437,5	107,9
Физическая культура и спорт	34,0	42,5	125,0	28,8	67,8	26,0	90,1
Средства массовой информации	54,8	61,3	111,8	62,3	101,8	56,0	89,8
Обслуживание государственного и муниципального долга	280,3	389,9	139,1	518,4	132,9	600,7	115,9
Межбюджетные трансферты общего характера бюджетам субъектов Российской Федерации и муниципальных образований	575,6	569,8	99,0	443,8	77,9	442,4	99,7

* разделы приведены в сопоставимом виде

С учетом межбюджетных трансфертов наиболее крупным направлением расходов федерального бюджета является социальная политика. Сокращение расходов по разделу «Социальная политика» в 2011 году по сравнению с 2010 годом вызвано снижением потребности в ассигнованиях федерального бюджета на покрытие дефицитов бюджетов государственных внебюджетных фондов Российской Федерации в связи с увеличением тарифов страховых взносов в систему обязательного пенсионного, медицинского и социального страхования с 26% в 2010 году до 34% в 2011 году, а также завершением в 2010 году мероприятий по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны. В 2012 и 2013 годах планируется рост расходов в указанной сфере в среднем на 8 процентов в год.

Увеличится объем расходов на обеспечение обороны, безопасности и правоохранительной деятельности – сферах, полностью отнесенных к ведению Российской Федерации.

Снижение объема расходов на жилищно-коммунальное хозяйство в 2012 и 2013 годах обусловлено сокращением бюджетных ассигнований на реализацию ФЦП и непрограммной части ФАИП, в том числе на обеспечение военнослужащих служебным и постоянным жильем с 125,9 млрд. рублей в 2010 году до 25,3 млрд. рублей в 2013 году в связи с завершением соответствующих мероприятий. Кроме того, в 2011 году предусмотрены бюджетные ассигнования на предоставление субсидии государственной корпорации – Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в виде имущественного взноса на восстановление имущества указанного фонда, переданного в собственность Российской Федерации в 2009 году, в размере 15,0 млрд. рублей, которые в 2012 и 2013 годах не планируются.

**ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ
БЮДЖЕТНОЙ И НАЛОГОВОЙ ПОЛИТИКИ
НА 2011 ГОД И ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2012 И 2013 ГОДОВ**

Одним из основных социально значимых приоритетов является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан. Решение поставленных задач будет осуществляться в рамках *приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»*

Бюджетные ассигнования на обеспечение жильем, включая приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» млрд. рублей							
Наименование	2010 год	2011 год		2012 год		2013 год	
		проект	% к предыдущему году	проект	% к предыдущему году	проект	% к предыдущему году
Всего	360,5	234,9	65,1	124,0	52,8	101,2	81,6
ФЦП "Жилище"	62,3	50,9	81,7	50,9	100,0	40,9	80,4
Обеспечение жильем граждан в соответствии с Федеральными законами "О ветеранах" и "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации"	121,2	14,4	11,9	4,4	30,6	4,4	100,0
Строительство и приобретение постоянного и служебного жилья для военнослужащих	161,6	148,5	91,9	52,6	35,4	43,5	82,8
Строительство и приобретение постоянного и служебного жилья для сотрудников, имеющих специальные звания	4,8	6,3	131,3	5,0	79,4	5,0	100,0
Обеспечение жильем отдельных категорий граждан в рамках других ФЦП	10,8	14,8	137,0	11,1	75,0	7,4	66,7

Анализ бюджетных расходов на приоритетные национальные проекты в 2011-2013 гг.

Приоритетные национальные проекты

В рамках Государственной программы «Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ населения России», представленной в материалах к законопроекту «Аналитическое распределение расходов федерального бюджета на 2011-2013 годы по государственным программам» планируется реализация ФЦП «Жилище» на 2011 - 2015 годы и мероприятий ПНП «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

На реализацию ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» расходы федерального бюджета на 2011 - 2013 годы предусматриваются в сумме 224,7 млрд. рублей.

В рамках ПНП продолжится реализация трех существующих направлений: «Стимулирование развития жилищного строительства», «Поддержка платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования», «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан». С 2011 года реализация направления «Повышение качества жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры» прекращается и предусматривается реализация нового направления «Энергоэффективность и ресурсосбережение».

Бюджетные ассигнования на реализацию мероприятий ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» приведены в следующей таблице.

	2010 год (Закон № 308-ФЗ (с изм.)	Уточненная бюджетная роспись на 1 сентября 2010 г	Расчетные объемы финансового обеспечения		
			2011 год (проект)	2012 год (проект)	2013 год (проект)
Объем, млрд. рублей	184,9	286,9	82,2	80,0	61,9
Изменения к предыдущему году					
млрд. рублей			-204,1	-2,8	-18,1
в%			28,9	96,6	77,4
Доля в общем объеме расходов на ПНП, %	42,8	53,7	22,8	22,3	21,2
Доля в ВВП, %	0,4	0,6	0,2	0,1	0,1

Уменьшение объема бюджетных ассигнований на 2011 год на 204,1 млрд. рублей, или на 71,1 %, по сравнению с 2010 годом обусловлено завершением в 2010 году мероприятий по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны, исключением с 2011 года из состава ПНП мероприятий по обеспечению постоянным жильем военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации, а также отдельных мероприятий ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы.

В рамках направления «Стимулирование развития жилищного строительства» предусматривается реализация подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» ФЦП «Жилище», расходы федерального бюджета по которой составят на 2011 год 3,6 млрд. рублей, на 2012 год - 0,6 млрд. рублей, на 2013 год - 1,0 млрд. рублей.

По направлению «Поддержка платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования» расходы на подпрограмму «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» предусматриваются на 2011 год в сумме 4,9 млрд. рублей, на 2012 год - 5,2 млрд. рублей, на 2013 год - 3,5 млрд. рублей. Продолжится реализация мероприятий по использованию средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий.

По подразделу «Социальное обеспечение населения» раздела «Социальная политика» предусматриваются расходы федерального бюджета на реализацию мероприятий направления «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан» на 2011 год в сумме 47,3 млрд. рублей, на 2012 год - 51,0 млрд. рублей, на 2013 год - 41,9 млрд. рублей. Уменьшение бюджетных ассигнований в 2011 году по сравнению с 2010 годом на 102,2 млрд. рублей обусловлено завершением мероприятий по обеспечению жильем ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны.

По подразделу «Жилищное хозяйство» раздела «Жилищно-коммунальное хозяйство» предусматриваются расходы федерального бюджета на обеспечение жильем отдельных категорий граждан, установленных законодательством Российской Федерации, на 2011 год в сумме 31,8 млрд. рублей, на 2012 год - 28,3 млрд. рублей, на 2013 год - 18,9 млрд. рублей.

Расходы на обеспечение военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации служебным жильем предусматриваются на 2011 год в сумме 20,1 млрд. рублей, на 2012 год - 19,2 млрд. рублей, на 2013 год - 10,0 млрд. рублей; на обеспечение лиц, имеющих специальные

звания сотрудников федеральных органов исполнительной власти, в которых предусмотрена служба, приравняемая к военной, служебным и постоянным жильем, на 2011 год - 6,3 млрд. рублей, на 2012 - 2013 годы - по 5,0 млрд. рублей ежегодно.

На мероприятия по обеспечению жильем молодых ученых и строительство общежитий на 2011 год предусматриваются бюджетные ассигнования в сумме 1,8 млрд. рублей, на 2012 -2013годы - по 0,8 млрд. рублей ежегодно. На мероприятия по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья в зоне Байкало-Амурской магистрали предусматриваются бюджетные ассигнования на 2011-2013 годы в сумме 1,5 млрд. рублей (по 0,5 млрд. рублей ежегодно); по переселению граждан, проживающих в городах Норильск и Дудинка, и модернизацию коммунальной инфраструктуры города Норильска - 2,49 млрд. рублей (по 0,83 млрд. рублей ежегодно).

Субсидии на осуществление мероприятий по обеспечению жильем граждан Российской Федерации, проживающих в сельской местности, на 2011 -2013 годы предусматриваются по 4,5 млрд. рублей ежегодно. Следует отметить, что с 2010 года в соответствии с поручением Президента Российской Федерации от 24 июля 2009 г. №ПР-1890 указанные мероприятия учитываются как одно из направлений ПНП. Между тем соответствующие изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2007 г. № 446 «О государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008-2012 годы» на момент формирования законопроекта не внесены.

В рамках нового направления «Энергоэффективность и ресурсосбережение» планируется создание в регионах производств энергоэффективных и экологичных строительных материалов. Государственная поддержка будет осуществляться в форме предоставления субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам на строительство предприятий по производству энергосберегающих строительных материалов, изделий и конструкций с использованием энергоэффективных технологий.

Планируется реализовать мероприятия по снижению монополизации и повышению конкурентоспособности на внутреннем рынке энергоэффективных и экологичных строительных материалов; разработать стандарты энергоэффективных и экологически чистых многоэтажных и малоэтажных жилых домов; внедрить паспорта

энергоэффективности и экологичности многоэтажных и малоэтажных жилых домов.

Предусматривается разработка типовых проектов по созданию экологически чистых и энергоэффективных жилищных комплексов, включающих в себя экологически чистую и энергоэффективную инженерную инфраструктуру, а также типовых проектов энергоэффективных объектов социальной инфраструктуры.

**Таблицы Росстата с данными по жилищной сфере,
сфере строительства и ЖКХ**

Индексы цен на первичном рынке жилья по Российской Федерации на конец периода; в процентах к концу предыдущего периода											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Все квартиры	113,1	125,1	122,5	118,8	118,5	117,5	147,7	123,4	110,3	92,4	100,3
в том числе:											
квартиры среднего качества (типовые)	111,2	121,5	122,0	118,9	117,4	119,2	150,6	116,8	113,2	91,7	99,2
квартиры улучшенного качества	113,5	126,5	123,8	115,9	121,2	119,0	149,4	121,9	111,4	92,8	101,3
элитные квартиры	112,7	119,0	116,5	127,7	113,7	112,3	139,0	127,9	105,4	93,1	99,0

Средние цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации на конец периода; рублей за 1 квадратный метр общей площади											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Все квартиры	8678	10567	12939	16320	20810	25394	36221	47482	52504	47715	48144
в том числе:											
квартиры среднего качества (типовые)	7690	9122	11443	14320	18131	22008	32504	40971	49138	44481	46807
квартиры улучшенного качества	8126	10134	12800	15590	20313	23832	34592	44015	50459	46145	47685
элитные квартиры	13413	14826	17968	23899	30063	34518	50175	65854	69612	65617	69351

Индексы цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации на конец периода; в процентах к концу предыдущего периода											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Все квартиры	116,3	132,0	125,3	118,8	124,1	118,0	154,4	120,6	115,3	89,0	102,7
в том числе:											
квартиры среднего качества (типовые)	117,4	135,5	127,1	120,5	126,3	118,2	155,6	121,2	115,0	87,5	103,3
квартиры улучшенного качества	115,3	130,5	124,5	116,4	122,5	119,0	152,7	119,8	115,2	89,9	102,8
элитные квартиры	107,8	123,3	114,5	115,4	114,5	111,4	164,7	116,8	113,5	92,2	102,2
квартиры низкого качества	117,9	124,5	127,7	119,5	119,5	115,9	154,3	117,4	114,7	90,4	102,3

Средние цены на вторичном рынке жилья по Российской Федерации на конец периода; рублей за 1 квадратный метр общей площади											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Все квартиры	6590	9072	11557	13967	17931	22166	36615	47206	56495	52895	59998
в том числе:											
квартиры среднего качества (типовые)	6422	8789	11254	13659	17911	21916	36198	44630	53752	48940	56762
квартиры улучшенного качества	7422	9927	12467	14720	18929	23486	38616	48383	57506	53956	60814
элитные квартиры	12009	15476	16663	22906	30405	34995	67979	71549	83207	88140	105302
квартиры низкого качества	5483	7152	9183	12004	15457	19247	32961	40589	50010	48439	54203

Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации

(миллионов квадратных метров общей площади)

Годы	Всего построено	в том числе		Удельный вес в общем вводе, процентов	
		населением за счет собств. и заемнх. средств	жилищно-строит. кооперативами	жилых домов населения	жилых домов жилищно-строительных кооперативов
1918-1928	129,9	113,9	-	87,7	-
1929-1932	38,3	15,2	-	39,7	-
1933-1937	44,6	17,7	-	39,7	-
1938 - 1941	54,1	28,9	-	53,4	-
1941-1945	60,8	35,0	-	57,6	-
1946-1951	104,0	59,0	-	56,7	-
1956-1960	280,8	128,6	-	45,8	-
1966-1970	284,5	56,9	21,7	20	7,6
из них 1970	58,6	9,1	4,8	15,5	8,2
1976-1980	295,1	22,9	13,5	7,8	4,6
из них 1980	59,4	4,0	2,5	6,7	4,2
1986-1990	343,4	25,2	18,5	7,3	5,4
из них 1990	61,7	6,0	2,9	9,7	4,7
1991	49,4	5,4	2,4	10,9	4,8
1992	41,5	4,9	2,1	11,8	5,0
1993	41,8	5,6	1,9	13,3	4,6
1994	39,2	7,1	1,9	18,2	4,9
1995	41,0	9,0	1,7	22,0	4,2
1996	34,3	10,0	1,4	29,1	4,2
1997	32,7	11,5	1,3	35,2	4,1
1998	30,7	12,1	0,8	39,4	2,5
1999	32,0	13,7	0,7	42,9	2,1
2000	30,3	12,6	0,7	41,6	2,4
2001	31,7	13,1	0,6	41,2	2
2002	33,8	14,2	0,6	41,9	1,7
2003	36,4	15,2	0,5	41,6	1,4
2004	41,0	16,1	0,5	39,2	1,2
2005	43,6	17,5	0,6	40,2	1,4
2006	50,6	20	0,6	39,5	1,2
2007	61,2	26,3	0,9	43,0	1,5
2008	64,1	27,4	0,6	42,7	0,9
2009	59,9	28,5	0,5	47,7	0,8
2010г.	58,1	25,3	...	43,6	...

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ														
	1970	1980	1990	1995¹⁾	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, м ²	...	13,4	16,4	18,0	19,2	19,5	19,8	20,2	20,5	20,9	21,3	21,5	22,0	22,4
Число квартир - всего, млн.	48,8	52,0	55,1	55,6	56,0	56,4	56,9	57,4	58,0	58,6	59,0	59,5
Из них:														
однокомнатных	12,1	12,8	12,9	13,0	13,1	13,2	13,3	13,4	13,6	13,7	13,9
двухкомнатных	21,9	22,6	22,8	22,9	23,0	23,1	23,2	23,4	23,6	23,6	23,7
трехкомнатных	15,0	16,2	16,3	16,4	16,5	16,7	16,8	17,0	17,1	17,2	17,3
четырёхкомнатных и более	2,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6
Средний размер одной квартиры, м2 общей площади жилых помещений	46,6	47,7	49,1	49,3	49,6	49,9	50,1	50,4	50,8	51,3	51,8	52,4
однокомнатной	31,7	32,0	32,0	32,1	32,2	32,4	32,3	32,5	32,6	32,9	33,3
двухкомнатной	44,7	45,4	45,5	45,7	45,8	45,9	45,7	45,9	46,2	46,5	46,9
трехкомнатной	59,3	60,4	60,6	60,7	61,0	61,1	61,0	61,4	61,9	62,3	62,8
четырёхкомнатной и более	77,3	82,6	84,2	86,2	87,5	88,9	91,8	93,2	95,5	97,5	100
Удельный вес числа семей, состоявших на учете в кач-ве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года), %	20	15	11	10	9	11	10	7	6	6	6	5
Капитально отремонтировано жилых домов за год, тыс. м ² общей площади	44360	55742	29103	11666	3832	4780	4833	4625	4768	5552	5302	6707	12381	17342

1) С учетом коммунальных квартир.

ВЕТХИЙ И АВАРИЙНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД												
(на конец года; общая площадь жилых помещений)												
	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м ²	32,2	37,7	65,6	87,9	87,4	91,6	93,0	94,6	95,9	99,1	99,7	99,5
Из них:												
ветхий	28,9	32,8	56,1	80,0	77,2	78,4	81,8	83,4	83,2	84,0	83,2	80,1
аварийный	3,3	4,9	9,5	7,9	10,2	13,2	11,2	11,2	12,7	15,1	16,5	19,4
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	1,3	1,4	2,4	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ												
	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год:												
тыс.	1296	652	253	242	229	227	229	151	139	140	144	147
в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	14	8	4	5	5	5	5	4	4	4	5	5
Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года):												
тыс.	9964	7698	5419	4857	4428	4429	4180	3384	3118	2911	2864	2844
в процентах от общего числа семей (включая одиноких)	20	15	11	10	9	11	10	7	6	6	6	6

БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА¹⁾

(на конец года; в процентах)

	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	Водоприводом	Водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннами (душам)	газом (сетевым, сжиженным)	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
Весь жилищный фонд							
1995	71	66	68	61	69	55	15
2000	73	69	73	64	70	59	16
2001	74	70	75	64	70	61	16
2002	74	70	75	64	70	61	17
2003	75	70	75	65	70	61	17
2004	75	71	76	65	70	62	17
2005	76	71	80	65	70	63	17
2006	76	72	80	66	70	63	18
2007	76	72	81	66	70	64	18
2008	77	73	82	66	69	64	18
2009	77	71	83	66	69	65	19
Городской жилищный фонд							
1980	73	71	75	64	67	47	4
1990	81	78	82	73	69	67	17
1995	84	82	85	77	67	72	20
2000	86	84	87	79	69	75	21
2001	87	85	88	80	69	77	22
2002	87	85	88	80	69	77	22
2003	87	85	88	80	69	77	22
2004	87	85	89	80	68	78	22
2005	88	86	91	81	68	79	23
2006	88	86	91	81	68	79	23
2007	88	86	91	81	68	79	24
2008	89	87	91	81	67	80	24
2009	89	87	92	81	67	80	24
Сельский жилищный фонд							
1995	35	24	23	20	73	12	2
2000	39	30	37	24	74	17	3
2001	40	31	40	24	74	19	3
2002	41	31	41	24	75	19	3
2003	41	32	41	25	75	20	3
2004	42	33	44	25	75	20	3
2005	43	34	52	26	75	22	3
2006	44	34	54	26	75	22	3
2007	45	35	55	27	75	23	3
2008	46	37	57	27	74	24	3
2009	47	38	59	28	74	25	3

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ ПО РАЗМЕРУ ОБЩЕЙ
(ПОЛЕЗНОЙ) ПЛОЩАДИ ЗАНИМАЕМОГО ЖИЛЬЯ (2008 ГОД)**

в процентах:

	Все домашние хозяйства	Семьи с 1 ребенком	Семьи с 2 детьми	Семьи с 3 детьми	Семьи с 4 детьми
до 9,0 кв.м	6,6	9,8	21,6	32,6	67,9
от 9,1 до 11,0 кв.м	7,9	15,8	19,1	16,6	13,3
от 11,1 до 13,0 кв.м	8,3	14,0	15,0	13,8	5,7
от 13,1 до 15,0 кв.м	11,0	17,9	14,1	10,7	8,3
от 15,1 до 20,0 кв.м	19,7	24,8	19,7	17,3	0,5
от 20,1 до 25,0 кв.м	14,2	10,2	7,1	5,0	3,0
от 25,1 до 30,0 кв.м	9,1	4,5	1,8	0,9	0,8
от 30,1 до 40,0 кв.м	10,2	2,2	1,4	2,5	0,5
от 40,1 и более кв.м	13,0	0,8	0,2	0,6	0,0

**УРОВЕНЬ И СТРУКТУРА РАСХОДОВ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ НА ОПЛАТУ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

(в среднем на члена домашнего хозяйства; рублей в месяц)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Расходы на жилищно-коммунальные услуги, воду, электроэнергию, газ и другие виды топлива, в среднем на члена домашнего хозяйства; рублей в месяц	188,2	290,2	362,0	480,7	615,4	761,2
в том числе в%:						
фактическая арендная плата, выплаченная арендатором	10,3	3,8	4,6	5,3	6,6	7,8
текущее содержание и ремонт жилого помещения	26,4	30,5	27,8	25,7	27,3	29,3
водоснабжение и другие коммунальные услуги	20,7	24,8	25,9	26,5	25,6	24,1
электроэнергию, газ и другие виды топлива	42,5	41,0	41,7	42,5	40,5	38,8
в том числе:						
электроэнергию	11,5	9,5	9,3	8,8	9,1	8,6
газ	6,9	6,7	6,5	6,2	5,8	6,0
горячее водоснабжение, паровое отопление	23,0	22,9	24,1	25,7	24,8	23,3

**Выдержки из правовых актов,
касающихся обязательств государства
по проведению капитального ремонта жилого фонда**

**Нормативные правовые акты,
касающиеся обязательств бывших наймодателей
по капитальному ремонту перед собственниками жилых помещений**

**Закон Российской Федерации
О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации
(с изменениями на 11 июня 2008 года)**

Статья 16. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда (статья в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 года N 4199-1; дополнена с 23 мая 2002 года Федеральным законом от 20 мая 2002 года N 55-ФЗ).

**Обзор
законодательства и судебной практики
Верховного Суда Российской Федерации
за второй квартал 2007 года**

(Утвержден постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 01 августа 2007 года)

Вопрос 5: Сохраняется ли у бывшего наймодателя - собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, требующих на момент приватизации капитального ремонта?

Ответ: Согласно ст. 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 158 которого предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

**Нормативные правовые акты,
на основании которых государство пытается
уклониться (полностью или частично) от обязательств
по капитальному ремонту жилых помещений**

Гражданский Кодекс Российской Федерации
(с изменениями на 7 февраля 2011 года)

Статья 210. Бремя содержания имущества

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 30 ноября 2010 года)

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается

органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Федеральный Закон
О Фонде содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства
(редакция, действующая с 1 января 2011 года)
(извлечения)

Статья 14. Перечень условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда

1. Фонд предоставляет финансовую поддержку за счет своих средств при условии:

3) наличия нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов, предусматривающих формирование благоприятных условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья, и наличия товариществ собственников жилья в многоквартирных домах, расположенных на территории каждого муниципального образования (территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), претендующего на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, в:

а) не менее чем пяти процентах многоквартирных домов при условии увеличения количества таких товариществ до 1 января 2010 года не менее чем в десяти процентах многоквартирных домов - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда до 1 января 2009 года;

б) не менее чем десяти процентах многоквартирных домов - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда с 1 января 2009 года;

9_1) наличия региональных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, соответствующих требованиям Федерального закона от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

10) наличия региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденной в соответствии со статьей 15 настоящего Федерального закона, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;

Статья 15. Региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов

3. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с настоящим Федеральным законом относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (пункт в редакции, введенной в действие с 31 декабря 2010 года Федеральным законом от 29 декабря 2010 года N 441-ФЗ, - см. предыдущую редакцию);

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыш;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

5) утепление и ремонт фасадов;

6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) (пункт дополнительно включен с 31 декабря 2010 года Федеральным законом от 29 декабря 2010 года N 441-ФЗ);

7) ремонт фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях (пункт дополнительно включен с 31 декабря 2010 года Федеральным законом от 29 декабря 2010 года N 441-ФЗ).

3_1. Со дня вступления в силу требований энергетической эффективности виды работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, определенные частью 3 настоящей статьи, должны проводиться с соблюдением указанных требований энергетической эффективности, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 части 1 статьи 48 Федерального закона от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (часть дополнительно включена с 27 ноября 2009 года Федеральным законом от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ; в редакции, введенной в действие с 31 декабря 2010 года Федеральным законом от 29 декабря 2010 года N 441-ФЗ, - см. предыдущую редакцию).

3_2. Капитальный ремонт многоквартирных домов, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, должен обязательно включать в себя выполнение работ по установке коллективных (общедомовых) приборов

учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), за исключением случаев, если соответствующий многоквартирный дом оснащен такими приборами учета и узлами управления

4. Орган местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга принимают решение о включении в муниципальную адресную программу или региональную адресную программу многоквартирных домов, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, при наличии решений общих собраний членов товариществ собственников жилья, членов жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах об участии в указанной адресной программе.

5. Направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов, средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах в пределах минимального объема, установленного соответственно частью 2 статьи 18 и пунктом 2 части 6 статьи 20 настоящего Федерального закона, могут использоваться только на проведение работ, указанных в части 3 настоящей статьи, а также на разработку проектной документации для капитального ремонта указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи многоквартирных домов, виды работ по которому установлены частью 3 настоящей статьи, проведение обязательного энергетического обследования многоквартирного дома, если региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов предусмотрено проведение этого обследования, и проведение

государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

**Прочие правовые акты,
касающиеся вопросов капитального ремонта жилых помещений**

**Методические рекомендации
по формированию состава по капитальному ремонту
многоквартирных домов, финансируемых за счет средств,
предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года №185-
ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-
коммунального хозяйства»
(извлечения)**

Настоящие методические рекомендации содержат общие методические указания по определению состава работ при планировании капитального ремонта многоквартирных домов с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 21 июля 2007 года

№ 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ) и другими нормативными правовыми актами.

В качестве граничных определены следующие условия:

- а) капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;
- б) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в части 3 статьи 15 Федерального Закона № 185-ФЗ.

При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов,

создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

Настоящие методические рекомендации предназначены для применения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления в процессе отбора многоквартирных домов для включения в муниципальные и региональные адресные программы капитального ремонта, финансируемые за счет средств, предусмотренных в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ, а также товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными, иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах.

1.1.9. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений для возмещения физического и функционального (морального) износа, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей и, при необходимости, замены соответствующих элементов общего имущества (в том

числе проведение работ по модернизации в составе работ по капитальному ремонту).

1.1.10. Рекомендуемые виды работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов содержатся в «Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации, «Положении об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р), утвержденном приказом

Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312 (далее – ВСН 58-88(р) и других нормативных документах.

Капитальный ремонт зданий – замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых

определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т. е. проведение модернизации зданий. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

а) Комплексный капитальный ремонт – это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие всё здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

б) Выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

Отнесение к виду капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени внутреннего благоустройства.

Комплексный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону № 185-ФЗ предусматривает выполнение всех

видов работ, предусмотренных статьей 15 (за исключением ремонта подвалов и лифтов в тех домах, где они отсутствуют).

Выборочный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону № 185-ФЗ назначается для выполнения отдельных видов работ, предусмотренных статьей 15.

2.1.5. По результатам обследования (на основании дефектных ведомостей либо заключения проектной или специализированной организации) управляющей организацией либо органом управления объединения собственников многоквартирного дома должны быть приняты предварительные решения о мерах, необходимых для устранения выявленных неисправностей и повреждений (дефектов), в том числе по проведению в доме капитального ремонта, и подготовлены необходимые материалы и расчёты для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

3.1. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда при капитальном ремонте многоквартирных домов следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, а также осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

3.2. Характеризуя в обобщённой форме жилищный фонд с точки зрения потребности в модернизации, следует выделить две укрупнённые группы многоквартирных домов, требующих по сроку службы несущих конструкций проведения капитального ремонта:

- каменные здания, построенные до 1955 года, в том числе фонд исторических зон старых городов, имеющие конструкции, системы инженерного оборудования, объёмно-планировочные характеристики существенно различающиеся по своим инженерным и технологическим решениям, но, как правило, единые в достаточном уровне заложенных

при строительстве прочностных и деформативных характеристиках основных несущих конструкций. Указанная группа зданий, не прошедших к настоящему времени реконструкцию и капитальный ремонт, характеризуется значительным физическим и моральным износом, т. е. требует проведения капитального ремонта с модернизацией.

- здания, построенные в 1955-1970 годах, – полносборные панельные и кирпичные многоквартирные дома серий массового строительства первого и второго поколения, которые характеризуются пониженным уровнем капитальности и изначально заложенными низкими потребительскими качествами, в т. ч. теплоизоляционными, неудовлетворительными с современных позиций.

Указанная группа зданий, не прошедших за последние годы капитальный ремонт, характеризуются значительным физическим, а по зданиям первых массовых серий – и моральным износом, высокими расходами на содержание и ремонт, и требует проведения капитального ремонта с модернизацией или реконструкции с модернизацией.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170

«Положение по техническому обследованию жилых зданий» ВСН 57-88(р), утвержденное приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 06 июля 1988 года № 191

«Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденные приказом Госгражданстроя СССР от 24 декабря 1986 года № 446

«Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов; Нормы проектирования» ВСН 61-89(р), утвержденные приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 26 декабря 1989 года № 250

Международные стандарты в области права на достаточное жилище

В международном праве признается право каждого на достаточный жизненный уровень, в том числе на достаточное жилище.

Достаточное жилище было признано в качестве части права на достаточный жизненный уровень во Всеобщей декларации прав человека 1948 г. и в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. В принятых с той поры других международных договорах по правам человека признаются или упоминаются право на достаточное жилище или некоторые его элементы, такие как принцип неприкосновенности жилища и невмешательства в частную жизнь.

Право на достаточное жилище касается всех государств, поскольку каждое из них ратифицировало по крайней мере один международный договор, где речь идет о достаточном жилище, и обязалось защищать право на достаточное жилище посредством принятия международных деклараций, планов действий и/или итоговых документов конференций.

Ниже приведен перечень основных документов ООН, касающихся права на достаточное жилище.

1948 г.	Всеобщая декларация прав человека	Статья 25 1. Каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, и право на обеспечение на случай безработицы, болезни, инвалидности, вдовства, наступления старости или иного случая утраты средств к существованию по не зависящим от него обстоятельствам.
---------	-----------------------------------	---

1966 г.	Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах	<p>Статья 11</p> <p>1. Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая важное значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии.</p>
1988 г.	Глобальная стратегия в области жилья до 2000 г.	<p>В Глобальной стратегии в области жилья на период до 2000 г., в которой подчеркивалась необходимость улучшения строительства и обеспечения жилья, пересмотра национальной политики в области жилищного строительства и разработки стимулирующей стратегии, содержатся полезные руководящие принципы деятельности по обеспечению надлежащего жилья для всех в 21 веке. Эти принципы, дополненные положениями Повестки Дня Хабитат 1996 г., продолжают действовать по сей день.</p> <p>... в национальных стратегиях в области жилья должны содержаться четыре взаимодополняющие части: четкие и измеримые цели; мобилизация и распределение финансовых ресурсов на национальном уровне; содействие созданию и улучшению качества жилья с особым упором на рациональное землепользование, обеспечение инфраструктуры и поощрение применения соответствующих материалов и технологии; постепенная реорганизация жилищного сектора</p>

2. а) в центре национальных и международных усилий должна лежать политика стимулирования, обеспечивающая полное использование возможностей и ресурсов всех правительственных и неправительственных участников деятельности в области населенных пунктов

2. с) жилье и развитие являются взаимоподкрепляющими и взаимозависимыми областями, и политика должна разрабатываться при полном признании важности связей между жильем и экономическим развитием

4. настоятельно призывает правительства разработать надлежащие стратегии в области жилья на национальном и местном уровнях в свете руководящих принципов, изложенных в докладе Директора-исполнителя Центра ООН по населенным пунктам (Хабитат)...

6. постановляет проводить в пределах ресурсов регулярного бюджета обзор осуществления стратегии и вносить в нее уточнения ...

Приложение А. Соображения, которые должны учитываться правительствами при разработке национальной стратегии в области жилья

1. В национальной стратегии в области жилья должны четко формулироваться оперативные цели по улучшению жилищных условий как с точки зрения строительства нового жилья, так и с точки зрения благоустройства, ремонта и содержания существующего жилого фонда, а также инфраструктуры и услуг.

2. ...Цели необходимо соизмерять с масштабом проблемы... необходимо рассматривать вопросы, связанные со строительными материалами и технологией, независимо от того, находятся они в собственности государственного или частного, официального или неформального секторов.

5. Государственный сектор несет ответственность за разработку и принятие мер в рамках национальной жилищной политики и принятия мер для стимулирования осуществления желаемой деятельности в других секторах.

7. Анализ доступности жилья даст критерии для определения правильных приоритетов и надлежащих подходов и стандартов для участия государственного сектора.

8. Следует определить надлежащую организационную структуру для осуществления стратегии, для чего может потребоваться проведение значительной ведомственной реорганизации. ... Рекомендуется разработать в сотрудничестве с частным и неправительственным секторами такие механизмы, как жилищные ассоциации. Наконец, следует разработать мероприятия по непрерывному контролю, обзору и пересмотру стратегии.

Приложение В. Меры, которые должны быть приняты правительствами при осуществлении национальной стратегии

9. Следует организовать работу по подготовке стратегии. Например, возможно создание целевой группы для проведения непосредственных работ и руководящего

		<p>комитета, обеспечивающего принятие обязательств на высоком политическом уровне ...</p> <p>10. Следует оценить потребности и ресурсы. Необходима оценка потребностей в жилищном строительстве, благоустройстве и содержании жилого фонда...</p> <p>11. Необходимо проанализировать варианты и нормы жилья, доступные слоям населения ... и обществу в целом.</p> <p>12. Следует установить целевые задания по новому жилищному строительству, благоустройству и содержанию существующего жилого фонда с учетом ... норм жилищного строительства, которые нужно обеспечить.</p> <p>14. Следует подготовить в консультации и при участии неправительственных организаций, населения и их представителей, план действий...</p>
--	--	---

Комитет Организации Объединенных Наций по экономическим, социальным и культурным правам особо указывает на то, что право на достаточное жилище не следует толковать узко или ограничительном смысле, например, как предоставленный кров, означающий лишь то, что кто-то имеет крышу над своей головой. Скорее его следует расценивать как право на то, чтобы жить где-то в условиях безопасности, мира и уважения достоинства. Характеристики права на достаточное жилище разъясняются главным образом в принятых Комитетом замечаниях общего порядка № 4 (1991) о праве на достаточное жилище:

1991 г.	Замечание общего порядка № 4 - Право на	<p>Аспекты права на «достаточное жилище» включают следующее:</p> <p>а) <i>Правовое обеспечение проживания.</i></p>
---------	---	--

	<p>достаточное жилище Комитета Организации Объединенных Наций по экономическим, социальным и культурным правам</p>	<p>Проживание может принимать различные формы, включая арендуемое (государственное и частное) жилье, кооперативное жилье, собственное жилье, жилье, предоставленное в чрезвычайных случаях, и неофициальное жилье, включая захват земли или имущества. Независимо от вида проживания, все лица должны пользоваться определенной степенью обеспечения проживания, которая гарантирует правовую защиту от принудительного выселения, преследования и других угроз. Следовательно, государства-участники должны принять срочные меры, направленные на предоставление правового обеспечения проживания тем лицам и домашним хозяйствам, которые в настоящее время лишены такой защиты, в подлинной консультации с заинтересованными лицами и группами.</p> <p>b) <i>Наличие услуг, материалов, возможностей и инфраструктуры.</i> Адекватное жилье должно предоставлять определенные возможности, имеющие существенно важное значение для здоровья, безопасности, комфорта и питания. Все бенефициары права на достаточное жилье должны иметь устойчивый доступ к системам снабжения питьевой водой, санитарии и гигиены, хранения продуктов питания, удаления отходов, канализации и чрезвычайных служб.</p> <p>c) <i>Доступность с точки зрения расходов.</i> Финансовые расходы какого-либо лица или домашнего хозяйства, связанные с жильем, должны быть такого размера, чтобы возникновение и удовлетворение иных основных потребностей не ставились под угрозу и не сталкивались с препятствиями.</p>
--	--	---

		<p>Государства-участники должны предпринять шаги с целью обеспечения такого положения, чтобы доля расходов, связанных с жильем, в целом была соразмерной размеру доходов. Государства-участники должны установить субсидии на жилье для тех, кто не в состоянии получить доступное с точки зрения расходов жилье, а также различные формы и уровни финансирования жилищного строительства, которые должным образом отражают потребности в жилье. В соответствии с принципом доступности с точки зрения расходов квартиросъемщики должны быть защищены с помощью соответствующих средств против неразумных размеров квартирной платы или ее увеличения. В тех странах, где природные материалы являются главным источником строительных материалов для жилья, государства-участники должны принять меры по обеспечению наличия таких материалов.</p> <p>d) <i>Пригодность для проживания.</i> Достаточное жилье должно быть пригодным для проживания с точки зрения защиты жильцов от холода, сырости или иных угроз для здоровья, структурных опасностей и переносчиков болезней. Также должна быть гарантирована физическая безопасность жильцов. Комитет призывает государства-участники всеобъемлющим образом применять <i>Медико-санитарные принципы жилищного строительства</i>, разработанные ВОЗ, в которых жилье рассматривается как экологический фактор, наиболее часто уязвимаемый с причинами заболеваемости в эпидемиологическом анализе; другими словами, недостаточное и неадекватное жилье неизбежно связано с более высокими</p>
--	--	---

		<p>показателями смертности и заболеваемости.</p> <p>е) <i>Доступность</i>. Достаточное жилье должно быть доступным для тех, кто имеет на него право. Группы, находящиеся в неблагоприятном положении, должны получить полный и устойчивый доступ к адекватному жилому фонду. Нужды в области жилья престарелых, детей, инвалидов, неизлечимо больных, лиц, инфицированных ВИЧ, лиц со значительным расстройством здоровья, душевнобольных и других групп должны до некоторой степени учитываться в первоочередном порядке. И жилищное право, и политика в области жилья должны в полной мере принимать во внимание особые потребности этих групп в отношении жилья. Во многих государствах-участниках центральной политической целью должно быть обеспечение большего доступа к земле безземельным или обездоленным слоям населения. Следует установить четкие обязательства правительства, направленные на наполнение конкретным содержанием права всех лиц на безопасное место для проживания в мире и достоинстве, включая доступ к земле, закрепленный как право.</p> <p>ф) <i>Местонахождение</i>. Достаточное жилье должно находиться в таком месте, которое позволяет иметь доступ к возможностям в области занятости, медицинскому обслуживанию, школам и другим социальным учреждениям. Это особенно верно в отношении больших городов, где временные и финансовые издержки, связанные с поездками к месту работы и возвращением домой, могут ложиться чрезмерным бременем на бюджеты бедных домашних хозяйств. Аналогичным образом жилье не следует строить в загрязненных</p>
--	--	--

		<p>районах или в непосредственной близости к источникам загрязнения, которые ущемляют право жителей на здоровье.</p> <p>г) <i>Адекватность с точки зрения культуры.</i> Архитектура сооружаемого жилья, используемые строительные материалы и политика, предусматривающая эти аспекты, должны соответствующим образом отражать культурные традиции общества. Деятельность, направленная на строительство или модернизацию жилья, должна обеспечивать учет культурных аспектов, связанных с жилищем.</p>
--	--	---

Многочисленные конференции, декларации и планы действий, такие, как Ванкуверская декларация о населенных пунктах (1976 г.), Повестка дня на XXI век (1992 г.), Стамбульская декларация по населенным пунктам (1996 г.), Повестка дня Хабитат (1996 г.) и Декларация тысячелетия и цели в области развития, сформулированные в Декларации тысячелетия (2000 г.), способствовали уточнению различных аспектов права на достаточное жилище и подтвердили приверженность государств делу его реализации.

1996 г.	Повестка дня Хабитат	<p>35. Обеспечение интересов нынешнего и будущих поколений в области населенных пунктов является одной из основополагающих целей международного сообщества. Формулирование и осуществление стратегий развития населенных пунктов является в первую очередь ответственностью каждой страны на национальном и местном уровне на основе законодательства каждой страны, в частности, путем создания условий, стимулирующих развитие населенных пунктов, и с учетом разнообразия экономических, социальных и экологических условий в каждой стране.</p> <p>40. Мы также берем на себя обязательства по</p>
---------	----------------------	--

реализации следующих задач:

а) обеспечение согласованности и координации макроэкономической и жилищной политики и стратегий в качестве одного из социальных приоритетов в рамках программ национального развития и политики развития городов в целях содействия мобилизации ресурсов, созданию новых рабочих мест, ликвидации нищеты и социальной интеграции

44. Мы берем на себя обязательства по проведению в жизнь стратегии стимулирования в отношении всех основных субъектов деятельности в государственном, частном и общинном секторах, с тем чтобы они играли эффективную роль – на национальном уровне, уровне штатов/провинций, городском и местном уровнях – в развитии населенных пунктов и жилищного строительства.

59. Стратегия осуществления глобального плана действий основывается на стимулировании, транспарентности и обеспечении широкого участия населения ...

65. Разработка, периодическая оценка и рассмотрение по мере необходимости стимулирующей жилищной политики в целях создания действенных и эффективных систем жилищного строительства являются краеугольным камнем в деле обеспечения надлежащего жилья для всех...

66. Правительствам следует стремиться к децентрализации своей политики в области жилищного строительства и управления ею, передавая ее, где это представляется возможным и целесообразным, на поднациональные и местные уровни в рамках национальной структуры.

		<p>69. Для принятия и использования межсекторального подхода к разработке политики правительствам на всех соответствующих уровнях, включая местные органы власти, следует:</p> <p>а) координировать и согласовывать жилищную политику и политику в области населенных пунктов с другими смежными направлениями политики, как-то народонаселение и развитие людских ресурсов, окружающая среда, культура, землепользование и инфраструктура и городское и сельское планирование, а также инициативы по обеспечению занятости в частном и/или государственном секторах;</p> <p>...</p> <p>д) поощрять развитие экологически безопасных и недорогостоящих методов строительства, а также производство и распространение соответствующих строительных материалов, включая расширение производства местных строительных материалов на основе максимального использования имеющихся ресурсов на местах ...</p> <p>212. ... С учетом обстоятельств необходимо будет разработать или укрепить национальные планы действий и/или другие соответствующие национальные программы и мероприятия по достижению целей обеспечения адекватного жилья для всех и устойчивого развития населенных пунктов, а правительствам в тесном сотрудничестве с их партнерами по деятельности в области устойчивого развития на национальном уровне необходимо будет осуществлять контроль и оценку их реализации.</p> <p>...</p> <p>239. Важное значение имеет проведение оценки политики, стратегий и мероприятий по</p>
--	--	---

		<p>обеспечению надлежащего жилья и достижению устойчивого развития населенных пунктов...</p> <p>240. Все партнеры по осуществлению Повестки дня Хабитат, включая местные органы власти, частный сектор и общины, должны осуществлять регулярный контроль и оценку результатов своей деятельности по осуществлению Повестки дня Хабитат ...</p>
--	--	--

По примеру существующей в Организации Объединенных Наций системы специальных процедур некоторые страны, напр. Бразилия, назначили национальных докладчиков по контролю за осуществлением экономических, социальных и культурных прав на всей территории страны. Один из этих национальных докладчиков Бразилии занимается правом на достаточное жилище и городскими землями и может получать жалобы частных лиц и общин в связи с предполагаемыми нарушениями, осуществляет миссии по расследованию нарушений и выносит правительству Бразилии конкретные рекомендации, касающиеся права на достаточное жилище.

Некоторые другие международные документы в области права на жилище:

1950 г.	Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод	<p>Статья 8</p> <p>Право на уважение частной и семейной жизни</p> <p>1. Каждый имеет право на уважение его личной и семейной жизни, его жилища и его корреспонденции.</p>
1961 г.	РЕКОМЕНДАЦИЯ МОТ № 115 Рекомендация о жилищном	<p>IV. Жилища, предоставляемые работодателями</p> <p>12. 1) Работодатели должны признавать важность для них обеспечения их</p>

	<p>строительстве для работников</p>	<p>работников жилой площадью на справедливой основе государственными органами или независимыми частными организациями, как например, кооперативными и другими жилищными обществами, не связанными с предприятиями.</p> <p>2) Должно признаваться, что в общем нежелательно, чтобы работодатели непосредственно предоставляли жилища своим работникам, за исключением тех случаев, когда это необходимо из-за особых условий, например когда предприятие находится на большом расстоянии от обычных населенных пунктов или когда характер работы работника требует, чтобы он мог явиться по срочному вызову.</p> <p>3) В тех случаях, когда жилая площадь предоставляется работодателем:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) должны признаваться основные права человека работников, особенно свобода объединения; b) должны полностью соблюдаться законы и обычаи страны при расторжении договора об аренде или сроке жительства на такой жилой площади по прекращении трудовых договоров; c) взимаемая квартирная плата должна соответствовать принципу, установленному выше в параграфе 4, и ни в коем случае не должна включать в себя спекулятивную прибыль. <p>4) Предоставление жилой площади и коммунального обслуживания</p>
--	-------------------------------------	---

		работодателями в качестве платы за работу работников должно запрещаться или регулироваться в той мере, в какой это необходимо для защиты интересов работников.
1961 г.	Европейская социальная хартия	<p>31. Каждый имеет право на жилье.</p> <p>Статья 30</p> <p>Право на защиту от бедности и социального ostrакизма</p> <p>Для обеспечения эффективной реализации права на защиту от бедности и социального ostrакизма Стороны обязуются:</p> <p>принять меры в рамках всеобъемлющей и скоординированной программы к приобщению лиц, живущих в условиях бедности и социального ostrакизма, к занятости, обеспечению их жильем, медицинской помощью, культурными ценностями, организации для них обучения</p> <p>...</p> <p>Статья 31</p> <p>Право на жилье</p> <p>Для обеспечения эффективной реализации права на жилье Стороны обязуются принимать меры, направленные на:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Предоставление жилья на уровень адекватных стандартов; 2. Предотвращение бездомности и сокращение числа бездомных, имея в виду постепенную ликвидацию бездомности; 3. Сделать цену на жилье доступной для людей, не имеющих достаточных средств.

Редактор: А.В. Васильева
Корректор: Ю.А. Магина
Дизайн, обложка, верстка: С.А. Эрлих

Российская Объединенная Демократическая Партия «ЯБЛОКО»
Москва, 119017, ул. Пятницкая, 31/2, тел: (495) 780-30-10

