

К жилищному вопросу: стратегия прорыва

An illustration of a residential area. In the background, there are several houses, including a large multi-story brick house and a smaller house with a red roof. A church with golden domes is visible. A road with a red car and a blue car is shown. The foreground features a large green lawn with several trees and a road with white dashed lines and arrows. Streetlights and road signs are also present.

# ЗЕМЛЯ

# ДОМА

# ДОРОГИ

Российская Объединенная Демократическая Партия  
«ЯБЛОКО»

# **ЗЕМЛЯ ДОМА ДОРОГИ**

Москва  
2011

Редактор: А. В. Васильева  
Корректор: Ю. А. Магина  
Дизайн, обложка: Н. В. Белоусова  
Верстка: С. А. Эрлих

Российская Объединенная Демократическая Партия «ЯБЛОКО»  
Москва, 119017, ул. Пятницкая, 31/2, тел: (495) 780 3010

**ISBN 978-5-4399-0014-5**

ISBN 978-5-4399-0014-5



© РОДП «ЯБЛОКО», 2011  
© Явлинский Г.А., 2011  
© Митрохин С.С., 2011  
© Гейликман М.И., 2011  
© Глаговский Г.В., 2011  
© Маругин Л.В., 2011

## **Прорывная программа партии «ЯБЛОКО»**

*Гражданам России сегодня в их собственной стране не принадлежит почти ничего. Так прошли «мудрые» реформы 90-х и изощренные «распилы» нулевых. Любые телодвижения государства за последние 20 лет приводили к тому, что у граждан что-нибудь отнимали: вклады в Сбербанке, деньги, общенародную собственность, землю, бесплатное образование и т. д.*

*Программа «Земля-Дома-Дороги», разработанная Григорием Явлинским, представляет собой уникальное явление российской реформаторской мысли. Впервые через 100 лет после Столыпина гражданам предлагается что-то отдать. Причем отдать по-настоящему, что называется «без дураков».*

*Земельный участок 30–60 соток, бесплатно, под строительство себе же самим коттеджа. Для того, чтобы мероприятие не превратилось в очередной «лохотрон» по типу чубайсовских ваучеров, предусмотрено жесткое целевое назначение выделенной земли. Используй эту землю для себя, а не с целью перепродажи. Государство тебе поможет: построит инфраструктуру, даст льготный кредит на строительство, организует производство дешевых, но качественных сборных домов.*

*Решается сразу несколько крупных и крайне актуальных задач:*

- 1. За 7 лет 14 миллионов семей получают полноценное жилье. Это – решение острейшей для современной России жилищной проблемы.*
- 2. В нашей экономике происходит резкое расширение внутреннего спроса. Бурно развивается строительная отрасль, производство стройматериалов, металлургия, деревообработка, легкая промышленность. Создаются миллионы новых рабочих мест. Это – прекращение сырьевой зависимости нашей экономики от других стран, гарантия выживания в условиях любого нового мирового экономического кризиса.*
- 3. В России возникает, наконец, крупный класс самостоятельных собственников, без которого не может функционировать стабильная демократия. Имущественный комплекс – земля + недвижимость –*

- есть нечто гораздо более весомое, чем нынешняя квартира в панельном доме с непонятным привеском в виде доли в общедомовой собственности.*
- 4. Создаются предпосылки для преодоления демографического кризиса. Мечта молодых семей в собственных домах осуществляется гораздо легче, чем в квартирах, являющихся фактически коммуналками.*
  - 5. Разрастается география российской экономики. Вслед за массовой застройкой территории движется промышленность и сфера услуг. Территориальное развитие экономики – это новые точки ее роста, простор для инициативы предпринимательства.*  
*Дело осталось за «малым»: получить рычаги власти, необходимые для реализации этой программы.*

*Сергей Митрохин*

## **О чем эта книжка и как ею пользоваться**

Эта книжка о том, чего никогда не было – несмотря на 150-летнюю историю обещаний. О том, что все мы, тем не менее, благодаря счастливому для России стечению обстоятельств могли бы иметь уже сегодня, но не имеем – из-за нерешительности Путина-Медведева, и большинство людей даже не знает чего лишилось. О том, наконец, что и сейчас – хоть кажется, что все растрчено, разбазарено – совсем не все еще потеряно, и мы свое таки получим, если постараемся.

Ну смотрите, Вы лично, например, верите, что при Путине-Медведеве нам когда-нибудь вдруг перестанут отключать свет, воду, тепло, снизят цены на коммуналку, сделают всем капремонт домов? А может, Вы верите, что при них хоть когда-нибудь каждая семья сможет купить себе квартиру или, Вы будете смеяться, дом? – Не верите? И мы не верим, да и сами они не верят.

Ну дальше. А как лично Вы считаете, в этом-следующем году Путин с Медведевым уйдут, или, может, их «уйдут»? – Нет, считаете, останутся, так или иначе – останутся. И мы так думаем.

Но без них ведь в нашей системе ничего не делается. Так что теперь, все всегда так будет? – Не хотелось бы. Тем более, что мы точно знаем: очень они хотят населению что-нибудь дать, жилье в том числе. – Но не получается у них это...

Так давайте поможем им решиться. Как помочь – об этом и книжка. Ее можно листать, начиная с любой страницы: суть вопроса коротко обозначена в предисловии, далее – смотрите оглавление, выбирайте наиболее близкие Вам темы (материал изложен более или менее популярно, языком, понятным неспециалисту). Ключевую информацию и базовые характеристики стратегии «Земля–Дома–Дороги» (а также комментарии ее автора, взятые из разных интервью) Вы найдете в «окнах», размещенных по всему тексту книжки. А в приложении – бланк заявления с просьбой решить Ваш жилищный вопрос в рамках реализации Стратегии.

Когда Вы прочитаете эту книжку, Вы поймете, что решить жилищный вопрос для себя, своих близких, соседей можно только с помощью стратегии «Земля–Дома–Дороги». И что другого такого шанса при нашей жизни, скорее всего, – уже не будет.



## Предисловие

Стратегия массового жилищного строительства «Земля–Дома–Дороги» была предложена руководству страны **два года назад**. Дело в том, что ни массового жилищного строительства, ни даже просто стратегии у самих Путина с Медведевым не было. И нет.

Если бы они ее приняли, то уже с января этого года мы платили бы за коммунальные услуги в два, а то и в три раза меньше! Вместо этого наши платежи выросли «не более чем» на 15 % (так обещал премьер Путин – проверьте, кстати, свою квитанцию). Это по сравнению с 2010 годом. А за весь период правления Путина-Медведева ЖКХ стало драть с нас больше «всего» в 10–20 (!) раз.

Если бы Путин с Медведевым Стратегию приняли, то уже сегодня каждый регион превратился бы в гигантскую стройку, мужики бы бросали пить, а женщины уверенно рожали детей.

Но Стратегию не приняли – так и не проявили политическую волю, так до сих пор и не решились **бесплатно раздать людям по 30–60 соток земли** под застройку семейными домами – а ведь именно в этом суть стратегии «Земля–Дома–Дороги». В этом! И еще в том, чтобы **за счет государства**, за счет немереных доходов от продажи нефти и газа **подвести к участкам приличную дорогу**, дать людям тот же **газ, электричество, воду**, подвести дешевые стройматериалы, **оплатить 2/3 стоимости стандартного дома**... Ну и не «забыть» конечно о **санации (оздоровлении) всего ныне существующего жилищного фонда**, об обещаниях государства – привести его в нормативное состояние, добиться снижения затрат граждан на ЖКХ...

Стратегию не приняли – и продолжают делать вид, что ее нет, и не было вовсе. А отдельные ее положения, идеи (ложно, по-своему понятые) как бы это помягче сказать... приватизировали. И выдали в виде свежих предложений... советских 6 соток, да и то лишь многодетным матерям: стройтесь, мамочки, в чистом поле – без коммуникаций, без всего, разве вот потом на материнский капитал чего прикупите. Не поскупились! – Но это не потому, что «они» жадные.



Просто никак не могут **решиться взять на себя конкретные финансовые обязательства перед каждым гражданином страны**, перед всеми нами – а не только перед своими друзьями.

И это нам очень дорого обходится: за **два прошедших – упущенных – года** Резервный фонд (принадлежащий, напомним, народу) уменьшился в семь (!) раз. Зато за эти же два года в России стало вдвое больше долларовых миллиардеров. А прирост их состояний даже превысил потери **нашего** Резервного фонда. Теперь, когда цены на энергоносители опять повысились, Путин с Медведевым собираются вновь этот фонд наполнить. Угадайте, куда пойдут деньги?

Между тем объемы вводимого жилья (и без того ничтожные) неуклонно снижаются, соответствующие ассигнования в бюджете текущего года урезаны в полтора раза, следующего – в три (даже на пресловутый нацпроект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»).

А кому оно и сейчас-то доступно, каким «гражданам»? И у кого оно сейчас «комфортное»? – Верно! У тех, в чью пользу разбазариваются резервы и ресурсы страны и перераспределяется бюджет, – у олигархов. У небольшой еще группы «граждан», допущенных к кормушке – распределению средств на бесконечные игрища (зимнюю Олимпиаду в субтропиках, ЧМ по футболу-хоккею, «Формулу-1» да прочие исконно русские забавы). На другие «стройки века» (мост на остров Русский для саммита АТЭС, туристическая зона на Кавказе для рублевских горнолыжников, Сколково – вообще неизвестно сколько и чего из этого получится, – и проч.).

А еще комфортное жилье доступно приватизаторам – чиновникам, которые участвовали в криминальной приватизации 90-х. Теперь они отвечают за продажу земли для «Доступного жилья»... И вот здесь – главное, из-за чего нынешнее руководство страны не может и не хочет принять **предложенную Г. А. Явлинским стратегию прорыва в решении жилищного вопроса**: Явлинский предлагает отдавать, а у них получается только продавать, и то воровато; Явлинский предлагает восстановить поправную справедливость и запустить локомотив новой экономики, а у них получается лишь

проедать остатки советской инфраструктуры и природные ресурсы; Явлинский, наконец, предлагает доверить строительство нового дома (во всех смыслах) гражданам, а у них – не получается, и даже наши дачные домики все чаще становятся объектом вымогательства и наживы...

Эта книжка – **для тех, кому «доступное» жилье совершенно недоступно**. Для тех, у кого нет миллиардов, кто не допущен к кормушке, кто не торгует нашей землей. **Для тех, кто против безумных строек**, уродующих наши города. **Для тех, кто хочет других строек: готов строиться, или хотя бы отремонтировать уже имеющуюся квартиру – при поддержке государства** конечно, которое обязано будет на 2/3 это профинансировать.

Нам всем надо вежливо, но твердо попросить президента Медведева и премьер-министра Путина – к реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги» таки приступить. Пока есть еще ресурсы и нет окончательной утраты доверия граждан.

«Просить» лучше всего на выборах – проголосовав за партию, которая и предложила эту Стратегию, т.е. за «Яблоко». Потому что только «Яблоко» разработало пошаговую государственную программу действительного, а не пропагандистского решения «жилищного вопроса» – вопроса, над которым теоретически бились еще классики марксизма и к которому практически не смог подступиться Ленин. Потом вот Хрущев с Брежневым только подступились – но не справились.

А если Вы почему-то пока не ходите на выборы или голосуете за «Единую/Справедливую Россию», ЛДПР, КПРФ и пр. – то эта книжка все равно для Вас. Перелистав ее, Вы не просто поймете, как именно, **на каких именно условиях лично Вы сможете решить свой жилищный вопрос, что Вам лично может и что должно дать государство**. Вы узнаете также, в чем заключается государственный (геополитический и макроэкономический) смысл стратегии «Земля–Дома–Дороги». А поняв это, Вы сможете убедить своих соседей. И если мы все вместе выразим нашу политическую волю, да еще и в письменной форме (образец заявления на имя Путина-Медве-

дева см. в приложении), то, может быть, руководство страны все же решится взять на себя ответственность и поделится с гражданами своей властью и нашими общими деньгами.

И тогда дома и дороги для нас будет строить не государство-бизнесмен, не министры-капиталисты, а мы сами. **Пусть отдадут нам только нашу землю** и помогут строиться-ремонтиться, а за тем, чтоб средства не расхищали, – сами граждане проследят – на местном уровне, на региональном же и федеральном – присмотрит партия «Яблоко».

### Резервный фонд и состояние олигархов в 2009-10 гг.



## ***Вековая мечта***

Собственное жилье – вековая мечта народа в России. Начиная с 1861 г. все руководители страны, так или иначе, обещали народу решить жилищный вопрос. Обещает и нынешнее руководство.

Уже шестой год в нашей стране реализуется национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», 9 лет действует федеральная программа «Жилище». Однако в результате жилье не стало более доступным. Как признают сами власти, реализация правительственных программ поспособствовала ускоренному росту цен на жилье и увеличила разрыв в качестве жилищного обеспечения между богатыми и бедными.

Между тем, как показывают результаты социологических опросов, более 80% наших сограждан нуждаются в улучшении жилищных условий. Большое количество семей вынуждено ютиться в тесных квартирах. По официальным данным 30 млн. человек не имеют собственного жилья, еще 40 – живут в неблагоустроенном жилье.

Просторное и комфортное жилье в России, конечно, строится, однако приобрести его способна лишь небольшая прослойка очень хорошо обеспеченных людей. Согласно официальным данным, решить жилищный вопрос самостоятельно в состоянии 12% российских семей, по данным независимых экспертов – лишь 4–5% (причем речь здесь идет о до сих пор применяемых Минрегионом еще советских нормах – стандартная квартира общей площадью 54 кв. м на семью из 3 человек).

Государство плохо справляется с задачей обеспечения жильем даже тех категорий граждан, которых оно обязано обеспечивать вне зависимости от того, реализуется в данный момент в стране общая жилищная программа или нет – военных, ветеранов, ученых и т.п. Воспользоваться единственным предлагаемым властями механизмом – ипотекой – в состоянии лишь 2% нуждающихся в жилье россиян. Для большинства же граждан широко разрекламированные и дорогостоящие федеральные проекты не предусматривают практически никаких работающих механизмов улучшения жилищных условий.

## 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.

### Сейчас структура вводимого в строй жилья выглядит примерно так:



Чтобы удовлетворить эту потребность в обозримой перспективе, необходимо строить 200–300 млн. кв. м жилья в год. Власти обещают начать строить 140 млн. кв. м в год лишь к 2020 (!) г. Обещания построить

в 2010 г. 80 млн. кв. м жилья не выполнены (построено лишь 58 млн. кв. м). Причем доля жилья эконом-класса в общем объеме ввода составляет менее 15 % (см. диаграмму).

Износ жилого фонда стремительно растет и уже сейчас составляет более 60%. Темпы капитального ремонта не покрывают скорость ветшания. В результате значительная часть жилого фонда страны неотвратимо теряет ремонтпригодность и подлежит выводу из эксплуатации и сносу.

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

Стоимость жилищно-коммунальных услуг за последние десять лет выросла в 10–20 раз (в зависимости от региона). Качество услуг неуклонно ухудшается.

Руководство страны не имеет достоверных данных о структуре возводимого жилья. По оценкам самих 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 жилье эконом-класса. А доля жилья, строящегося при поддержке федерального бюджета, составляет всего 2 (!) %.

Причины провала осуществляемой государством жилищной политики хорошо известны. По оценкам экспертов, коррупционная составляющая в жилищном строительстве – 60%. Но основная проблема даже не в том, что деньги разворовываются, а в том, что разработчики государственных программ (а это и сейчас фактически те же люди, которые занимались грабительской приватизацией в 90-е годы) больше всего боятся, что деньги будут украдены не ими.

Недоверие к собственному народу – главная беда сегодняшней власти. Свыкшаяся с воровством чиновников всех уровней, власть не хочет делиться с гражданами ни имеющимися у страны ресурсами, ни вырученными от продажи этих ресурсов деньгами. Именно поэтому нас лишают возможности принимать активное участие в решении

своего жилищного вопроса и рассматривают исключительно как объект жилищной политики.

Партия «Яблоко» предлагает совершенно иной подход – дать людям ресурсы и предоставить возможности для того, чтобы каждый мог реализовать свое – гарантированное Конституцией – право на жилище.

**Г. А. Явлинский:** «Что нужно для серьезной стратегической политики? – Соединить имеющиеся ресурсы с реальной заинтересованностью народа и политической волей государства. Объединяющей идеей для наших людей является кардинальное решение жилищной проблемы. Собственное жилье – 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 сырье»././Аргументы и Факты 22.04.09

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» представляет собой детально разработанную пошаговую государственную программу массового строительства комфортного индивидуального и многоквартирного жилья на основе бесплатной передачи земли под застройку в собственность граждан. В ней нет каких-либо надуманных, плохо реализуемых механизмов. Предлагается лишь то, о чем все (различные эксперты, строители, дорожники, чиновники разных уровней и пр.) уже давно говорят, а что-то даже относительно успешно реализуется в отдельных регионах нашей страны. Принятие Стратегии не приведет к конфронтации в обществе, не нарушит чьих-либо прав и интересов, а наоборот создаст условия для того, чтобы каждый смог осуществить давно задуманные планы.

И что самое главное – реализация Стратегии будет опираться на энтузиазм, деятельную поддержку абсолютного большинства населения. А о чем мечтает это большинство – знают все: это благоустроенная квартира, еще лучше – свой дом. Чтоб там могла собраться вся семья, чтоб туда можно было пригласить друзей. Чтобы

оставить этот дом детям, а они – внукам... Чтобы добраться до этого дома можно было по приличной дороге и чтобы «удобства» были не на улице.

Реализация стратегии «Земля–Дома–Дороги» (ЗДД) позволит в течение 5–7 лет кардинально решить жилищную проблему в России и вплотную приблизиться к воплощению вековой народной мечты о собственном доме.

### ***Ключевые показатели эффективности стратегии «Земля–Дома–Дороги»***

Стратегия должна быть реализована за 7 лет (первый год – на экономико-юридическую и информационно-разъяснительную подготовку). За это время будет построено 1,8 млрд. кв. м 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 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).

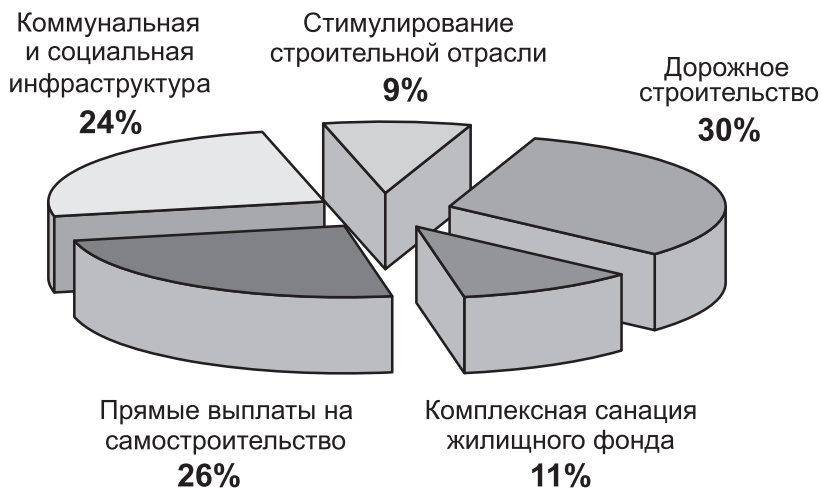
Весь существующий жилой фонд будет приведен в состояние, отвечающее современным требованиям по энергоэффективности и комфортности проживания, в рамках программы комплексной санации зданий.

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***

Богатства страны принадлежат всему народу. Право на долю гражданской собственности (куда входят все виды материальных, духовных, культурных и интеллектуальных ценностей, созданных предшествующими поколениями, а также все природные богатства страны) неотчуждаемо и принадлежит каждому гражданину страны от рождения и до смерти.

В действительности же в нашей стране за счет высоких цен на природные ресурсы обогатилась лишь небольшая группа людей. В результате во время кризиса в стране появились новые олигархи, очередные «друзья» руководителей страны попали в списки богатейших людей планеты. В 2009 г. в нашей стране было 32 долларовых миллиардера, сейчас их уже 62, а совокупное их состояние за год увеличилось более чем вдвое.

Итогом несправедливого распределения национальных богатств является резкое социальное расслоение в обществе. Уровень доходов людей практически никак не связан с тем, как и сколько они работают. И то, что большинство граждан не могут позволить себе комфортное жилье, не является следствием их нерадивости.

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 приобретать 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. Именно государство виновато в том, что благодаря высоким ценам на принадлежащие всему народу природные ресурсы мизерная часть наших сограждан может позволить себе роскошную недвижимость в любом уголке мира, а большинство не в состоянии купить себе даже метра в возводимых в наших городах новостройках.

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. А об их подходах лучше всего говорят их собственные слова. Так, к примеру, Чубайс признается в том, что у них «объема понимания страны, объема понимания народа радикально не хватало для такой задачи», и откровенно кичится тем, что «представление о справедливости у народа мы сломали еще ваучерной приватизацией».

Таким образом, у наших граждан накоплен большой негативный опыт экономических реформ, с которыми люди связывают теперь лишь изменения к худшему в своей жизни. Реализация стратегии ЗДД должна опровергнуть этот печальный опыт.

**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 Финан. FM 29.12.2010

Цель стратегии «Земля–Дома–Дороги» – восстановление справедливости, попорченной в результате всех проводимых в последние десятилетия в нашей стране реформ. Стратегия предусматривает закрепление права человека на его долю в национальном богатстве страны, уже накопленном, и в том, что будет накоплено в будущем. Партия «Яблоко» считает правильным и необходимым направить накопленные в последнее время государством огромные средства на нужды людей, на обеспечение всех граждан современным, комфортным и доступным жильем.

### ***Конституция РФ. Статья 40***

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.
2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.
3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Возможность построить собственный дом изменит отношение людей к власти и позволит избежать социальных потрясений, от которых наша страна уже устала.

Помимо этого, реализация Стратегии значительно оздоровит экономическую обстановку в стране и обеспечит создание новых престижных и высокооплачиваемых рабочих мест, сначала в строительстве и смежных отраслях, а затем и в других отраслях экономики. И вот тогда доходы большинства наших граждан достигнут уровня, соответствующего их потребностям.

### ***Реализация наших 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***

Наша страна – самая большая в мире, ее территория составляет 11,41 % от всей земной суши. При этом жильем застроено около 1 % территории страны (к примеру, в Германии застроено 8 %, а есть страны, где и 20 %).

Руководство страны не раз заявляло о необходимости освоения новых территорий. Вот и совсем недавно Д. Медведев, подводя итоги 2010 года, заявил: «Надо распространяться по территории. Это очень важно и геополитически, и для будущего».

На деле же, задача освоения Дальнего Востока за 150 лет так и не решена. Чем дальше территория от относительно густонаселенной европейской части страны, тем хуже и медленнее она развивается. К примеру, в рейтингах по темпам ввода жилья Магаданская область, Камчатский край, Ямало-Ненецкий АО, Республика Саха-Якутия, Амурская область, Забайкальский край находятся на последних местах. На Дальнем Востоке едва ли не самая высокая себестоимость жилья и самые длительные процедуры оформления земельных участков в аренду под строительство (более 10 месяцев).

Плотность населения в Восточной Сибири – одна из самых низких в мире – 1,6 человека на 1 кв. км, на Дальнем Востоке – 1,2 человека на 1 кв. км. Эти показатели с каждым годом снижаются как в связи с общей демографической ситуацией в стране, так и в результате отрицательной внутренней миграции. Трудоспособное население стремится переехать в европейскую часть страны.

Попытки властей изменить ситуацию оборачиваются очередной профанацией. Обещания правительства раздавать бесплатно или за символическую плату участки под индивидуальное жилищное строительство, предусмотренные стратегией развития Дальнего Востока и Байкальского региона, не выполняются ввиду отсутствия механизмов предоставления этих участков. Да и саму идею раздать участки без обязательств подвести к ним инфраструктуру и построить дороги жители региона считают издевательством.

Между тем огромные, никак не используемые пространства – лакомый кусок для наших соседей, реальная угроза для суверенитета страны. И соседи не дремлют. Так, на километр российско-китайской границы приходится 380 тыс. китайцев. Только в сопредельных с Россией северных провинциях Китая их живет более 100 млн.! 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». Такие пассажи неудивительны, ведь некоторые острова Китаю уже переданы, а наши граждане при этом даже не могут добиться компенсации за свои участки и садовые домики.

Тем временем в Китае площадь ежегодно выделяемых под жилищное строительство земельных участков увеличилась более чем в 2 раза. Высокими темпами идет и строительство дорог. К примеру, там есть хорошо оборудованные современные высокоскоростные трассы, которые сейчас фактически не используются, поскольку построены на перспективу.

У нас же за последние несколько лет новые дороги практически не строились. В результате, дорог становится меньше, поскольку старые дороги выходят из эксплуатации. По плотности дорог наша страна занимает одно из последних мест в мире.

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» направлена на то, чтобы использовать уникальные особенности Восточной Сибири и Дальнего Востока в целях усиления индустриального потенциала нашей страны. К сожалению, пока вместо того, чтобы обустраивать жизнь наших сограждан в этих регионах, руководство страны стремится увеличить экспорт сырья в Китай, еще больше способствуя 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. Между тем, 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».

**Г. А. Явлинский:** «Так или иначе эта программа, все связано с освоением Дальнего Востока и Сибири. Это развитие, это действительно сохранение суверенитета России, освоение и обустройство страны, в том числе огромной части ее – за Уралом. Более важного дела просто нет. Если Россия хочет сохраняться, значит это – главный путь»./Программа «Познер» ОРТ 20.04.2010

Реализация Стратегии будет способствовать развитию всех регионов, а также современному экономическому освоению наших восточных территорий путем строительства жилья и дорог. Строительство – в соответствии со Стратегией – большого числа современных, многополосных, высокоскоростных дорог сделает проживание в удаленных от центра поселениях удобным. Сибирь и Дальний Восток будут признаны ключевыми зонами расселения. Стратегией предусмотрены меры для того, чтобы побудить людей переезжать в эти регионы. К примеру, 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. Кроме того, 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.

**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

Стратегия предусматривает кардинальное решение жилищной проблемы и обустройство жизни абсолютного большинства граждан России. Тот факт, что отсутствие собственного жилья влечет за собой множество других проблем, очевиден и для руководства страны. В. Путин – еще будучи президентом – в своем 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. Беспризорность, 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».

По данным социологов, 40% молодых семей не имеют детей только потому, что у них нет собственного жилья.

Здесь в качестве положительного примера можно привести Белгородскую область, где поддержка индивидуального строительства со стороны местных властей хоть как-то осуществляется. Происходящее в регионе хорошо иллюстрирует высказывание жительницы Белгорода: «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... А как не радоваться наметившемуся у нас росту рождаемости населения! При этом обратите внимание, в семьях стали рождаться вторые, третьи дети».



## **Экономический локомотив**

Существующая сейчас в нашей стране экономическая система предусматривает дальнейшее увеличение сырьевой зависимости, рост инфляции и падение уровня жизни для большинства населения. Это значит, что число граждан, лишенных возможности получить современное образование, современное медицинское обслуживание, качественные рабочие места будет только расти. Если в ближайшее время кардинальные меры по изменению ситуации не будут приняты, возможность войти в число наиболее развитых стран мира будет окончательно потеряна.

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» была разработана и предложена руководству страны в самый разгар кризиса, в качестве стратегии выхода из него.

**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

Общеизвестно, что каждый работник, занятый в жилищном или дорожном строительстве, обеспечивает работой как минимум трех человек в смежных отраслях.

Именно поэтому во всем мире в кризис принято вкладывать деньги в строительство жилья и дорог. Норвегия, к примеру, для этих целей преодолела 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.

У нас же ничего такого не произошло. Деньги на строительство жилья хотя и выделялись, но обещанного властями «строительного бума» не случилось. Строительный бум – это в Китае, где сейчас строится по 1 кв. м жилья на человека в год. У нас же строится столько, сколько строится в уже и так хорошо обеспеченной жильем Европе. А планы правительства довести объемы до 1 кв. м жилья на человека в год

к 2025 (!) году, по мнению экспертов, при существующих законах и наблюдаемых на рынке тенденциях нереальны.

Что касается строительства дорог, мы оказались едва ли не единственной страной, которая в кризис вдвое сократила финансирование этой отрасли. При этом, как отмечают сами дорожники, сумма этого сокращения (около 400 млрд. руб.) оказалась почти равной сумме, направленной государством на поддержку ВТБ (где работают многие «высокопоставленные дети»; в частности, сын В. Матвиенко занимается девелопментом, т.е. отвечает за строительство). Объем дорожных работ в 2009 г. упал на 70%, 80 тыс. работников дорожной сферы оказались сокращены. На 2010 г. строительство новых автомобильных дорог вообще не планировалось, все усилия сосредоточены на том, чтобы достроить уже начатые (общей протяженностью 3 тыс. км).

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. Мультипликаторный 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 программы.

Стратегия ЗДД предусматривает формирование отдельных земельных зон, предназначенных для строительства объектов промышленности и деловых офисов, чтобы большинство людей имели возможность работать недалеко от дома. В первые пять-семь лет там преимущественно будут находиться предприятия, имеющие непосредственное отношение к строительной индустрии. Впоследствии в таких зонах появятся предприятия и других отраслей экономики, причем эффективность этих предприятий будет высока, поскольку они не будут отягощены морально и физически устаревшей технической и технологической инфраструктурой.

Жилищное строительство неразрывно связано со строительством дорог, ремонтом мостов, плотин, развитием транспортной инфраструктуры, созданием новых общественных зданий и сооружений, школ и больниц.

### ***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 мультипликаторного эффекта) составят не менее 40 трлн. рублей.

Реализация Стратегии позволит России уже через семь лет войти в число наиболее экономически развитых стран не только по объему продажи сырья, но и по уровню, качеству, комфортности жизни. Экономика начнет развиваться, ориентируясь на внутренний спрос, а не на запросы внешних клиентов, покупающих наше сырье.

И вот тогда не стыдно будет говорить о модернизации, а также о национальных проектах «Доступное жилье», «Образование», «Здоровье».

## **Финансирование Стратегии**

В последнее время благодаря высоким ценам на энергоресурсы впервые в истории нашей страны государством были накоплены огромные средства. Эти средства сосредоточены в Резервном фонде, Фонде национального благосостояния, также за счет этих средств происходит пополнение золотовалютных запасов страны.

Сейчас эти средства распределяются между людьми, приближенными к руководству страны. Часть разворовывается, часть направляются на финансирование проектов, имеющих для страны сомнительное значение. Среди таких проектов – Олимпиада в Сочи (решение проводить зимнюю олимпиаду в субтропиках позволяет «друзьям» руководства страны освоить больше государственных средств), наукоград Сколково (наукоград планируют строить там, где земля стоит до 2 млн. долларов за гектар – эти земли соседствуют с принадлежащим Абрамовичу полем для гольфа и, по сообщениям ряда СМИ, участками, принадлежащими жене первого вице-премьера Шувалова), саммит АТЭС во Владивостоке, строительство горнолыжных курортов на Северном Кавказе.

А вот на решение насущных для граждан страны проблем (при том, что миллионы живут в трущобах) у государства денег нет. Более того, сейчас финансирование государственных жилищных программ (и без того скудное) планируется сократить еще в несколько раз. По сути, несмотря на продолжающие звучать обещания сделать жилье доступным для большего числа граждан, государство сворачивает свои жилищные программы.

Партия «Яблоко» предлагает направить накопленные благодаря высоким ценам на энергоресурсы средства на финансирование стратегии «Земля–Дома–Дороги». Конечно, тратить можно далеко не все. Обязательно нужно оставить средства на покрытие дефицита бюджета, а также на поддержание стабильного курса рубля и на случай непредвиденных обстоятельств. Но даже при этих ограничениях правительство вполне может выделить на строительство домов, жилья и дорог не менее 20 трлн. рублей.

По расчетам разработчиков Стратегии, это примерно 1,8 млрд. кв. м жилья эконом-класса. Это значит, что можно обеспечить 14 млн. семей жильем по 100–130 кв. м на семью.

### **Бюджет и резервные фонды, или Где взять деньги-3**

Для реализации Стратегии будут использованы 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). Должно быть использовано не менее 70 процентов всех имеющихся государственных ресурсов и резервов по состоянию на 1 марта 2009 г. (в этот момент стратегия ЗДД была предложена руководству страны). Финансирование неоправданно расточительных проектов (Олимпиада в Сочи и проч.) будет сокращено как минимум вдвое. Средства, которые сейчас направляются на заведомо неэффективные программы жилищного и дорожного строительства, будут перенаправлены на финансирование ЗДД.

### **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. За нее боролись многие поколения наших предков.

В течение последних 15 лет земля в России раздавалась за бесценок инвесторам под коммерческое строительство. А те присваивали себе разницу между реальной стоимостью земли и несоизмеримо меньшей суммой, за которую они ее приобретали. Наиболее дорогие земли России, особенно в городах, перешли к ним. С одной стороны, землю скупили спекулянты, с другой – за счет коррупции

онной схемы приобретения земли обогатился бизнес, близкий к чиновникам, от которых зависит ее раздача. В последнее время в прессе появлялись различные подробности продажи земли по непрозрачным коррупционным схемам (как, например, в Волгограде или Казани), к расследованию подключалась прокуратура. Путин сам назвал основной причиной крайне медленного выделения земельных участков под застройку непомерные чиновничьи аппетиты и абсолютно непрозрачные коррумпированные схемы предоставления земельных участков.

Для выделения земли под строительство жилья экономического класса в 2008 г. в нашей стране был создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС). Перед Фондом была поставлена задача поиска неэффективно используемых государственных земель и передачи этих земель регионам для массовой жилищной застройки. Для обеспечения работы Фонда правительство запретило остальным органам государственной власти осуществлять операции с землей. Предполагалось, что Фонд значительно увеличит отвод земли под строительство и будет выделять около 18 тыс. гектаров в год (этого достаточно для строительства 100 млн. кв. м жилья в год, сегодня в России строится в 2 раза меньше). Однако результаты работы Фонда оказались более чем скромными. За все время работы Фонда на аукционы было выставлено всего 75 земельных участков общей площадью 1834 га (т.е. в 10 раз меньше, чем планировалось выделять в год). Вместе с тем Фонд уже получил скандальную известность, отобрав земли у Павловской опытной станции, на которых расположена уникальная коллекция плодовых и кормовых культур, основанная академиком Николаем Вавиловым. В блокаду 28 ученых Ленинграда погибли от голода, но сохранили коллекцию семян. А сегодня чиновники намерены использовать земли, расположенные в непосредственной близости от дворца императора Павла I, якобы для строительства «жилья для бедных». Несмотря на вмешательство представителей российской и зарубежной общественности, продажу этих земельных участков с аукциона отменить не удалось.

Такие «результаты» работы Фонда РЖС были ожидаемы – с учетом того, что главой фонда назначен А. Браверман, который в разгар криминальной приватизации был личным консультантом А. Чубайса, а затем в должности первого замминистра занимался скандальной сделкой со «Связьинвестом» и продажей иностранцам акций «Газпрома» и «Роснефти».

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

Чиновники разных уровней много раз высказывались о наличии возможности предоставлять земли под строительство по льготным ценам или даже бесплатно. Совсем недавно президент Медведев пообещал бесплатно дать участки земли семьям, имеющим трех и более детей. Правда, никакой государственной помощи по освоению этих участков (строительству дорог, подведению электричества, воды и т. п.) президент не обещал. Бесплатные участки земли выделялись в некоторых регионах отдельным категориям граждан по инициативе региональных властей. Однако у руководства страны не хватило политической воли и оно не смогло выполнить обещания по распространению этого частного положительного опыта на всю страну.

**Председатель партии «Яблоко» С. С. Митрохин:** «Не очень понятно, почему вообще не развернуть в стране широкую программу по выделению земельных участков всем семьям, даже тем, у кого нет второго или третьего ребенка, но они готовы будут их родить»././Финам FM 30.11.10

Стратегия ЗДД предусматривает 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, специалистами «Яблока» разрабатывается отдельная программа с упором на среднеэтажное и дорожное строительство.)

Земля является главным материальным ресурсом, обеспечивающим реализацию разработанной партией «Яблоко» стратегии.

### ***Запуск земель в оборот, или Где взять деньги-4***

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 и предприятий. Эти деньги оно обязано будет направить на поддержку семей, строящих собственное жилье (дома и квартиры).

Специалистами «Яблока» разработаны прозрачные и понятные механизмы распределения земельных участков.



### ***Механизмы распределения земельных участков по ЗДД***

Сначала в каждом муниципальном образовании проводится 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 выявляются зоны под строительство разных категорий домов (семейных домов эконом-класса, муниципального и социального жилья, частных доходных домов, коммерческого элитного жилья). Статус этих зон закрепляется законодательно и не подлежит изменению. Это, в частности, означает, что строительство элитного жилья в зонах, предусмотренных для жилья эконом-класса, не допускается. Приоритет в очередности на получение участков отдается молодым семьям с детьми, многодетным семьям.

При распределении участков будут учитываться пожелания граждан. В случае, если на какую-то территорию будет подано заявлений больше, чем имеется земельных участков, распределение будет осуществляться по жеребьевке (при этом будут приниматься во внимание социальные приоритеты для инвалидов (к примеру, близость к лечебным учреждениям), многодетных семей, молодых семей с детьми и т.д.). Граждане, которые по итогам жеребьевки не получают участок на данной территории, смогут подать заявление на получение участка на другой территории.

### ***Антиспекулятивные механизмы***

Нынешние непродуманные действия властей по продаже принадлежащих государству земельных участков приводят лишь к созданию условий для спекуляций на рынке недвижимости, а не для строительства доступного жилья. Так, почти половина выведенных из оборота земель сельхозназначения скуплена инвесторами в спекулятивных

целях. А например, рентабельность продажи земли для строительства коттеджей под Санкт-Петербургом даже в кризис достигала 11000 %.

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

Чтобы не дать олигархам возможности скупить земельные участки через подставных лиц, стратегия «Земля–Дома–Дороги» предусматривает четкие антиспекулятивные механизмы: земля передается гражданам бесплатно, но с условием построить на ней дом в срок не более 3-х лет. В случае невыполнения этого условия (без предусмотренной договором уважительной причины) участок передается другому лицу. Если в отведенное для строительства дома время, а также в течение еще 3-х лет после постройки дома гражданин захочет продать свой земельный участок, ему придется возместить государству рыночную стоимость земли (определяемую муниципальными органами в момент межевания), а также вернуть средства, вложенные государством в обеспечение участка необходимой инфраструктурой. Похожие схемы уже сейчас успешно применяются в некоторых регионах России (например, в Белгороде, Калуге).

### ***Инженерная инфраструктура***

Подключение строящихся домов к инженерным коммуникациям (электричество, отопление, вода, канализация, газ) – важная составляющая часть жилищного строительства.

Известно, что стоимость инженерных сетей составляет до 30% в стоимости одного кв. м в многоэтажном строительстве и до 70% стоимости кв. м в малоэтажном. Подключение новых домов к городским коммуникациям традиционно считается одним из наиболее «взяткоемких» направлений. Не секрет, что в крупных городах цена доходит до сотен тысяч рублей с одной квартиры. Разумеется, строители перекладывают эти расходы на покупателей.

Попытка решить проблему инфраструктуры в рамках федеральной целевой программы «Жилище», в которой была подпрограмма «Обеспечение участков инженерной инфраструктурой», пока остается попыткой. Хотя и выделялись миллиарды рублей в качестве государственной поддержки на строительство сетей. Вопросы, связанные с развитием инфраструктуры, по-прежнему ложатся на плечи строителей. Предполагалось, что они будут только подключаться к сетям, а на деле им приходится эти сети строить.

Нередки и случаи, когда строительные компании сами напрямую обманывали государство, привлекая его к финансированию строительства инфраструктуры с целью уменьшения себестоимости жилья до приемлемых для эконом-класса цен. Однако после ввода жилья в эксплуатацию продавали его по рыночным ценам, получая дополнительную прибыль (такая ситуация наблюдалась, например, в Кемерово, где государство профинансировало строительство инфраструктуры в поселении на 30 тысяч жителей).

Сейчас, когда отдельные губернаторы приходят к руководству страны с просьбой профинансировать подведение коммуникаций к выделяемым ими под строительство участкам земли, они получают отказ.

**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

В результате регионам зачастую приходится решать эту проблему без участия федерального правительства. Так, к примеру, в том же Белгороде или в Башкирии строительство инженерной инфраструктуры для малоэтажных поселков осуществляется за счет местных

и региональных бюджетов. В итоге себестоимость квадратного метра жилья в этих домах составляет 10–16 тысяч рублей. Пилотные проекты по строительству жилых домов реализуются в настоящее время в Твери и Оренбурге. После того как государство обеспечило инженерно-подготовленные территории, там строят дома, где стоимость квадратного метра не превышает 12 тысяч рублей. И это вполне добротные дома, с хорошими показателями по энергоэффективности. Остается надеяться, что и продаваться эти дома будут по ценам, близким к себестоимости.

Партия «Яблоко» считает, что государство должно взять на себя финансирование инженерной инфраструктуры для строящихся домов.

***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.

Земельный участок будет передаваться гражданам с обязательствами государства (закрепленными в договоре) по подведению инженерной инфраструктуры, строительству дорог и социальных учреждений к определенному сроку. Ответственность за соблюдение сроков будет возложена на муниципальные власти. Оптимальный способ вложения предоставляемых государством инженерных сертификатов собственники земельных участков будут определять на общих собраниях по согласованию с муниципальными властями. Предусмотренные Стратегией антимонопольные меры создадут условия для появления большого количества предложений по подключению к коммунальным сетям. Причем это будут не старые изношенные го-

родские сети, давно исчерпавшие свои ресурсы, а совершенно новые, позволяющие при подключении к ним использовать современные энергоэффективные технологии.

## ***Дома***

Президент Медведев неоднократно говорил о том, что каждой российской семье должна стать доступной постройка собственного дома площадью от 70 до 150 квадратных метров. Премьер-министр Путин заявлял о необходимости увеличения доли жилья эконом-класса до 75 % от общего объема жилищного строительства в стране.

Однако на сегодняшний день в возводимых красивых и комфортных новостройках обычный человек со средним достатком, которому квартира нужна не для того, чтобы жить в роскоши, а для того, чтобы просто вести нормальную жизнь, растить детей, не в состоянии купить даже одного квадратного метра.

Отчеты властей о росте обеспеченности жильем на душу населения, о количестве введенных в эксплуатацию кв. метров не представляют для большинства граждан никакого интереса. Поскольку для них этот «рост» не делает жилье более доступным. При этом широко освещаемые в прессе темпы строительства не только отстают от ранее заявленных планов, но и, как признают сами власти, содержат от 10% до 15% приписок. По оценкам аналитиков, в отчетную статистику включались замороженные недострои и здания, не обеспеченные коммуникациями. Кроме того, более 40% возводимого жилья относится к строительству «собственными силами» вне всяких государственных программ, о качестве этих построек ничего не известно. По оценкам окол властных аналитиков, в пиковом по темпам строительства 2007 г. на одного представителя среднего и социального класса было построено 0,1 (!) кв. м жилья.

На фоне чрезмерно завышенных цен на жилье чиновники в поисках новых способов пополнения бюджета (за счет населения, разумеется) планируют введение нового налога на недвижимость, который будет рассчитываться как раз исходя из таких «рыночных» цен.

Власти не скрывают, что пресловутый единый кадастр недвижимости формируется сейчас именно с сугубо фискальной целью. И что тем гражданам, для которых налог окажется непосильной ношей (например, проживающим в центре города многодетным семьям, одиноким матерям, пенсионерам, другим малоимущим гражданам), «придется переехать» в районы похуже или вовсе отказаться от собственности, передав жилье государству путем деприватизации.

Предусмотренные в рамках федеральной программы «Жилище» (метко прозванной в народе – «Жулище») меры по обеспечению жильем отдельных категорий граждан на деле оборачиваются издевательством и бессмысленной растратой государственных средств. Так, в 2009 г. Министерством обороны якобы для обеспечения жильем нуждающихся военнослужащих было потрачено 2,5 млрд. руб. на покупку коттеджей под Санкт-Петербургом (в частности, 350 домов было закуплено в поселке «Новая Ижора», разрекламированном на всю страну благодаря посещению премьер-министром Путиным). Однако на тот момент, по данным самого военного ведомства, из тысяч нуждающихся не было ни одного (!), который в соответствии с законом мог бы претендовать на такое жилье. Раздать коттеджи (площадью 100–150 кв. м) военным не позволяли установленные законом нормы – не больше 18 кв. м на члена семьи. На сертификаты, выдаваемые молодым ученым, приобрести жилье также невозможно. Нормативная стоимость квадратного метра, применяемая для расчета номинала сертификата, устанавливается Минрегионразвития и к реальным ценам никакого отношения не имеет. Более того, предусмотренная федеральной программой схема применения сертификата фактически не дает ученым возможности использовать его при приобретении жилья, вынуждая к нецелевому, в обход законодательства, использованию государственных средств. Точно таким же образом реализуется государственная программа переселения из районов Крайнего Севера. По бумагам идет массовое переселение на юг Хабаровского края, на деле же – процесс обналичивания государственных средств (подробные инструкции по такому обналичиванию можно легко найти в интернете).

Стратегия ЗДД предусматривает возможность решения жилищного вопроса для всех категорий граждан, предлагая разные инструменты в зависимости от их доходов. Нормы обеспечения жильем будут учитывать право каждого гражданина на проживание в отдельной комнате. Дом – в среднем 130 кв. метров на семью, квартира – 100 кв. метров.

### ***Кто может принять участие в реализации стратегии ЗДД?***

Принять участие в реализации стратегии ЗДД смогут все желающие, однако в первую очередь нуждающимися будут признаны семьи, проживающие в наиболее сложных жилищных условиях.

Ваша семья будет иметь приоритетное право на участие в стратегии ЗДД, если:

- на каждого члена семьи приходится менее 25 кв. м жилья
- не у каждого члена семьи есть собственная комната
- Ваше жилье – ветхое или аварийное
- Ваше жилье не отвечает требованиям, предъявляемым к энергоэффективному и комфортному жилью.

Тем, кто в состоянии строить сам (полностью своими силами или с помощью найма строителей), государство, помимо предоставления земли и строительства инфраструктуры, будет оказывать содействие в обеспечении недорогими строительными материалами (путем оплаты госзаказа на закупку и подвоз строительных материалов к местам массового строительства). Средства на строительство можно будет взять в кредит, проценты по кредиту будут погашаться за счет государства.

Тем, кто накопит на треть стандартного дома (130 кв. м) или квартиры (100 кв. м), государство предоставит субсидию в размере недостающих двух третей.

Запуск Стратегии незамедлительно приведет к существенному снижению цен на дома и квартиры. И произойдет это не за счет сниже-

ния качества (до сих пор все предпринимаемые государством попытки удешевить жилье приводили лишь к появлению «хрущоб»), а благодаря изменению всей существующей коррупционной строительной системы. Когда у большинства людей появится реальная возможность построить свой дом на своей земле, спрос на квартиры в городах упадет. Падение спроса приведет к тому, что строительные компании, в основном принадлежащие чиновникам, будут снижать величину своих «надбавок». Развитие небанковских форм кредитования вынудит банки для привлечения клиентов делать условия своих кредитов более выгодными. Чиновники, пришедшие во власть с целью занятия бизнесом, лишившись привычного потока «откатов» и взяток, уйдут зарабатывать деньги в другие места. На их место придут люди, желающие работать на благо граждан.

### ***Механизмы накопления средств***

В настоящее время практически все государственные программы в сфере обеспечения жильем рассчитаны на молодых, активных, трудоспособных и хорошо обеспеченных (с доходом около 1000 долларов и более на члена семьи) жителей мегаполисов. Предпочтения именно этой, относительно малочисленной, группы изучаются работчиками государственных программ пристально и подробно. Предпочтения остальных граждан у них интереса не вызывают.

В результате предлагаемая государством ипотека непонятна и недоступна большинству граждан. Купить квартиру в ипотеку могут себе позволить лишь 2% населения. Обещанная руководством страны ставка 11–12% годовых по мнению ряда экспертов недостижима. При этом, к примеру, в Европе ставка в 5% уже считается высокой.

Более того, по оценкам экспертов развитие ипотеки приводит к росту цен на жилье. В результате жилье становится менее доступным, что прямо противоречит декларируемым руководством страны целям. Ипотека выгодна банкам, выгодна застройщикам, но совсем не выгодна приобретателям жилья.



Партия «Яблоко», опираясь на мнения экспертов, считает более подходящими для нашей страны иные формы кредитования: жилищно-строительные кооперативы, стройсберкассы и пр. К примеру, стройсберкассы – это широко распространенный в мире механизм целевого накопления средств. После того, как гражданин накопит на своем счете в стройсберкассе определенную сумму, он может взять кредит под 1–2% годовых (что, как нетрудно заметить, намного ниже обещаемых сегодня государством 11–12% по ипотеке). Эффективность этой модели для нашей страны подтверждается, в частности, исследованиями академика В. Полтеровича.

**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

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» помимо содействия развитию небанковских форм кредитования (путем погашения процентов по кредитам и выплаты премиальных) предусматривает государственные субсидии для тех, кто накопил на треть стандартного дома (130 кв. м) или квартиры (100 кв. м). В любом банке гражданин сможет открыть специальный строительный счет и деньги с него использовать только для инвестиций в жилищное строительство. После накопления средств, достаточных для строительства 1/3 стандартного дома или квартиры, государство добавит к этой сумме недостающие 2/3. Также накопленная треть может быть предъявлена и в «натуральном» виде. К примеру, в виде готового фундамента будущего дома.

### **«Сертификат 2/3» и погашение процентов по ссудам**

Государство принимает на себя обязательство по финансовой поддержке граждан, строящих дома (квартиры) для своих семей, стимулирует создание стройсберкасс и премиальные выплаты

вкладчикам, погашает проценты по строительным ссудам. Всем, кто накопит треть от стоимости стандартного дома (квартиры) государство предоставит «Сертификат 2/3», рассчитанный исходя из стоимости 2/3 стандартного дома (квартиры) 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 %.

### ***Социальное жильё***

К сожалению, для какой-то части людей с самыми низкими доходами даже предлагаемые стратегией ЗДД способы строительства жилья будут недоступны.

Сейчас такие нуждающиеся ставятся «на очередь». При современных темпах обеспечения ждать своей очереди приходится по 30 лет, а иногда очередь и вовсе не продвигается.

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» предусматривает строительство муниципального и социального жилья, которое будет предоставляться малоимущим очередникам по договорам муниципального и социального найма. В течение 7 лет все нуждающиеся в таком жилье будут им обеспечены.

В Европе система строительства, распределения и эксплуатации социального арендного жилья существует уже давно. Компании, которые его сооружают, получают право на налоговые льготы. Очередь на получение социального жилья, к примеру, во Франции, составляет в среднем 10 месяцев.

### ***Доходные дома***

В настоящее время рынок найма жилья в нашей стране практически полностью нелегален. О необходимости легализации этого рынка, так же, как и о необходимости строительства так называемых доходных домов, говорят все, вплоть до руководства страны, и уже очень

давно. В некоторых регионах попытки создания доходных домов действительно предпринимаются. Основной проблемой, однако, остаются слишком высокие цены на аренду жилья в таких домах: инвесторы стремятся возместить свои расходы.

Законодательная база для аренды жилья в стране полностью отсутствует. Не разработаны механизмы ценообразования, защиты прав арендаторов и арендодателей и т. д.

Между тем стремление людей (особенно молодых) мигрировать с целью реализации новых жизненных планов в разных регионах страны способствует росту спроса на аренду жилых помещений.

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» помимо бесплатной передачи земли под строительство семейных домов предусматривает продажу земли представителям бизнеса для строительства доходных домов. Кроме интересов бизнесменов, эта мера учитывает интересы граждан, желающих свободно перемещаться по стране с целью работы или учебы, создавая для них возможность легальной и недорогой аренды жилья.

Стратегия предусматривает также формирование отдельных земельных зон, предназначенных для строительства объектов промышленности и деловых офисов, чтобы большинство людей имели возможность работать недалеко от дома. В промышленных зонах будут строиться и общежития для работников частных компаний.

### ***Состояние жилого фонда***

Большинство жилых зданий в нашей стране не отвечают ни архитектурно-планировочным, ни санитарно-гигиеническим, ни эксплуатационным требованиям. Еще в 2007 г. руководство страны называло состояние жилищного фонда в стране катастрофичным. Даже по официальным данным (которые само же руководство страны признает заниженными) на сегодняшний день в стране накопилось свыше 100 млн. кв. м ветхого и аварийного жилья. В действительности – в несколько раз больше. При этом сносить его или ремонтировать никто не спешит.

Еще будучи президентом, В. Путин в послании Федеральному Собранию говорил: «Невнимание к этим проблемам вообще считаю аморальным. Не может страна с такими резервами, накопленными за счет нефтегазовых доходов, мириться с тем, что миллионы ее граждан живут в трущобах».

Совсем недавно нынешний президент Медведев в очередной раз обратил внимание на эту проблему: «Сегодня более 4,5 миллиона граждан России проживают в ветхом или аварийном жилье, причем мы с вами понимаем, что эта цифра занижена. Она занижена 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».

Темпы работы Фонда ЖКХ (созданного, в том числе, с целью решения вопроса ветхого и аварийного жилья) свидетельствуют о том, что трудности будут только усугубляться.

В соответствии с программой Фонда, капитальный ремонт – это ремонт крыш, фасадов, балконов, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электрики, стен, подвалов, подъездов. Однако наличие всех перечисленных компонентов необязательно. Для того чтобы отчитаться об успешном проведении капремонта, достаточно сделать хотя бы что-то одно. В итоге проводимые Фондом ремонтные работы к повышению энергоэффективности и комфортности проживания почти никакого отношения не имеют. Зачастую единственным «результатом» работ является возможность подкормить при ремонте дружественные местной власти ремонтно-строительные фирмы.

**Председатель партии «Яблоко» С. С. Митрохин:** «Программа капремонта в нынешнем виде несостоятельна. Складывается впечатление, что под капремонт в первую очередь попали дома, в которых живут чиновники управ и префектур, говорит он, а в других домах ремонт проводится халтурно». //Газета.ру 21.02.11

Условия для участия собственников жилья в осуществляемых Фондом программах крайне обременительны, а иногда и вовсе невыполнимы. Это приводит к многократному увеличению коррупционных appetитов чиновников, занимающихся распределением выделяемых государством средств. Реально действующие ТСЖ вынуждены платить огромные откаты. А в некоторых регионах (к примеру, в Нижнем Новгороде, Туле) для освоения государственных средств в большом количестве создаются фальшивые ТСЖ. Качество же проводимых работ фактически никто не контролирует.

При этом глава Фонда ЖКХ Цицин уже успел отличиться тем, что в самый разгар кризиса поощрил себя и свое ближайшее окружение многомиллионными премиями.

Осознавая, что огромные государственные средства в очередной раз растрачиваются впустую, государство не решает проблему по существу, а пытается переложить расходы по капитальному ремонту на собственников жилья. С 2011 г. финансирование программ Фонда содействия реформированию ЖКХ сокращается в 3 раза. А с 2013 года федеральный Фонд и вовсе будет упразднен. Вместо него планируется создать региональные фонды с похожими полномочиями. При этом средства в эти фонды власти планируют собирать с граждан.

Так, к примеру, правительство Санкт-Петербурга намерено включать плату за капремонт в ежемесячную квитанцию. По расчетам городских чиновников, через 6–7 лет после запуска этой системы участие бюджетных средств в финансировании капитального ремонта уже не потребуется. Примечательно, что ровно 8 лет назад, в Санкт-Петербурге уже проводился такой «эксперимент». Тогда, под давлением партии «Яблоко», губернатор В. Матвиенко вынуждена была отменить кабальное распоряжение. И вот сейчас «с прелестью новизны» та же схема опять преподносится жителям города городскими властями. При этом полностью игнорируются нормы закона о приватизации, подтвержденные разъяснениями Верховного Суда РФ, в соответствии с которыми, обязанность по капитальному ремонту, возникшая до приватизации жилых помещений и не исполненная на тот момент, лежит на государстве.

Пока чиновники размышляют над тем, каким образом собрать побольше денег с собственников жилья, состояние жилого фонда продолжает ухудшаться.

Так, срок жизни, к примеру, панельных домов ограничен и сильно зависит от своевременного (раз в 20–25 лет) проведения комплексного капитального ремонта. В отсутствие такого ремонта, дома стремительно теряют ремонтпригодность, неотвратимо становятся аварийными, после чего требуются дорогостоящие меры чрезвычайного характера либо вывод из эксплуатации и снос. Целые районы бывших новостроек превращаются в трущобы, потребляющие огромное количество энергоресурсов вследствие полного износа инженерных сетей. В результате жители таких домов, даже принимая все необходимые меры по содержанию в надлежащем состоянии своей квартиры, смогут оставить своим детям только аварийное жилье, в котором невозможно жить и которое невозможно продать.

Партия «Яблоко» последовательно выступает за отказ от политики «отъема собственности» государством. Стратегия «Земля–Дома–Дороги» предусматривает безусловное выполнение государством установленных законом обязательств по приведению всего существующего жилого фонда в состояние, отвечающее современным техническим требованиям и требованиям комфортности проживания.

Разработчики Стратегии считают наиболее подходящим для нашей страны опыт Восточной Европы по так называемой санации жилых домов. Санация – это комплекс мероприятий по капитальному ремонту и модернизации, осуществляемый в первую очередь с целью получения энергосберегающего эффекта, а также и для ликвидации морального износа здания. Она решает практически все проблемы здания. Перечень мероприятий, предусмотренных санацией, намного шире установленного действующим законодательством перечня работ по капитальному ремонту. При этом отселение жильцов не требуется. Основное же отличие санации от нынешнего капремонта заключается именно в комплексном подходе.

## **Комплексная санация жилого фонда**

Программа комплексной санации зданий будет включать в себя ряд обязательных (с точки зрения повышения энергоэффективности) мероприятий, которые будут полностью финансироваться за счет государства. К таким мероприятиям относятся: ремонт и утепление кровель и чердаков, ремонт и утепление фасадов, пристройка новых или обновление имеющихся балконов и лоджий, замена окон и балконных дверей, утепление перекрытий подвалов, обновление систем отопления, горячего водоснабжения и вентиляции, установка внутриквартирных счетчиков воды и тепла, а также термостатов (приборов, позволяющих жильцам самостоятельно регулировать уровень тепла в квартирах). 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. Среди таких необязательных мероприятий: гидроизоляция кровель, замена сантехнического оборудования в квартирах, замена плит и водонагревательных приборов, облицовка кафелем кухонь и санузлов, обновление систем электроснабжения, монтаж приставных лифтов, ремонт лестничных клеток, создание архитектурно выразительных входов в здания, обновление входных дверей квартир.

По расчетам специалистов, комплексная санация здания, в том числе за счет значительного сокращения потребности в энергии, позволит уменьшить коммунальные платежи граждан в 2–3 раза.

Правильно организованные мероприятия по проведению комплексной санации зданий приводят к существенному повышению комфортности проживания на длительный период, обеспечению устойчивой экономии энергопотребления и повышению ликвидности жилья. Кроме того, это хороший способ стимулирования экономики. Ремонтно-строительные организации (как правило, это малый и сред-

ний бизнес) получают новые заказы и могут создавать новые рабочие места. Растет спрос на опытных специалистов – проектировщиков, инженеров, экономистов, управляющих жилой недвижимостью. Увеличивается потребность в строительных материалах, окнах, сантехнике и т.д., что приводит к появлению новых современных предприятий по их производству (в непосредственной близости от места проведения санации).

По оценкам разработчиков стратегии ЗДД, благодаря применению европейского опыта санации, а также с учетом предусмотренных Стратегией темпов возведения нового жилья, острота проблемы ветхого и аварийного жилья в стране будет снята в течение первых 2–3 лет реализации Стратегии.

### ***Жилищно-коммунальное хозяйство***

То, что жилищно-коммунальное хозяйство в нашей стране находится в крайне неудовлетворительном состоянии, известно всем. Цены на услуги ЖКХ с каждым годом растут, при этом качество услуг остается по-прежнему низким. С 2000 г. стоимость жилищно-коммунальных услуг в Москве выросла в 10 раз, а в некоторых регионах – и в 20 раз (при том, что общий уровень потребительских цен за этот же период увеличился менее чем в 4 раза). Чиновники объясняют состояние отрасли хроническим недофинансированием и планируют очередные повышения тарифов. Больше всего от такой ситуации страдают люди с низкими доходами и семьи с большим количеством детей.

По мнению большинства экспертов, сейчас цены на жилищно-коммунальные услуги сильно завышены, коррупционная составляющая в стоимости этих услуг достигает 50%. При этом чиновники не стесняются выставлять гражданам дополнительные счета. Так, к примеру, в конце прошлого года в Санкт-Петербурге жители 7 тыс. многоквартирных домов получили счета, в которых помимо текущих платежей, от них потребовали оплатить тепло и горячую воду за аномально холодную зиму 2009–2010 гг. Тем самым, власти города стремились восстановить имущественную сферу естественных монополистов, распоряжающихся



ся принадлежащими всему народу ресурсами. Благодаря протестам граждан (которые были поддержаны партией «Яблоко») прокуратура признала дополнительные платежи незаконными.

Между тем, каждый, кто хоть раз сталкивался с необходимостью добиться от управляющих компаний выполнения их прямых обязанностей (к примеру, по нормализации отопления, устранению протечек крыши, приведению в порядок подъезда, очистке улицы и двора от снега и льда), знает, насколько сложно это сделать. Зачастую для того, чтобы работы (которые мы и так ежемесячно оплачиваем по завышенным тарифам) были выполнены, граждане вынуждены дополнительно платить за них сотрудникам коммунальных служб. Надежды на то, что товарищества собственников жилья помогут эффективно решать эти проблемы, чаще всего не оправдываются. Тем более, что значительное количество ТСЖ существуют только на бумаге.

Жаловаться на бездействие и произвол управляющих компаний, по сути, некому. У чиновников от ЖКХ нет уважения к проблемам и нуждам простых россиян. Система регулирования отрасли крайне запутана: регулирование осуществляется одновременно несколькими федеральными ведомствами, полномочия и сферы ответственности которых в значительной степени пересекаются.

Руководство страны не раз обращало внимание на состояние рынка услуг ЖКХ. Относительно недавно В. Путин в очередной раз потребовал принять меры по повышению открытости и прозрачности в вопросах формирования тарифов, «чтобы людям не приходилось платить за лампочку в подъезде, за уборку мусора – суммы, взятые, по сути, с потолка... Люди должны платить за реально потребляемые услуги, и эти услуги должны быть качественными». Генпрокуратурой РФ только в 2010 г. в сфере ЖКХ было выявлено 94 тысячи нарушений закона, возбуждено более 140 уголовных дел. Однако никаких действенных рецептов по изменению ситуации не предлагается.

Стратегией «Земля–Дома–Дороги» предусмотрен целый комплекс мер, направленных на приведение в порядок жилищно-коммунального хозяйства страны. Так, регулирование отрасли будет поручено единому федеральному ведомству, что позволит усилить контроль

качества предоставляемых услуг, экономической обоснованности тарифов и рационального использования ресурсов. Будут разработаны единые методические указания по расчету тарифов на коммунальные услуги, а также общие правила расчета нормативов потребления. Предусмотренные Стратегией меры по демонаполизации рынка жилищно-коммунальных услуг приведут к увеличению конкуренции и значительному улучшению взаимоотношений между собственниками жилья и управляющими компаниями. Применение европейского опыта санации приведет к существенному повышению энергоэффективности домов.

По оценкам разработчиков Стратегии, в результате перечисленных мер стоимость жилищно-коммунальных услуг удастся понизить в разы. При этом качество этих услуг значительно повысится.

### ***Борьба с коррупцией, демонаполизация рынка строительных услуг***

Как показывает практика, именно в строительной отрасли вопросы коррупции и разного рода махинаций стоят особенно остро. Именно коррупция является главной причиной дороговизны жилья. Каждый покупатель жилья вынужден «подкармливать» огромную клику чиновников так или иначе связанных с вопросами «выделения», «согласования», «разрешения», «подключения» и т.д. Первостепенной задачей строителей стало не само строительство, а умение «договориться» с властями.

По такому показателю как скорость получения разрешения на строительство Россия занимает 182 место из 183 стран мира. Со дня подписания протокола о результатах аукциона по предоставлению земельного участка до момента получения разрешения на строительство жилья проходит в среднем шесть месяцев, а потом еще почти два года – до ввода в эксплуатацию. Коррупционная составляющая в жилищном строительстве – до 60%, а в дорожном – 70%.

Премьер-министр Путин неоднократно называл ситуацию с разгулом бюрократии в строительстве «вопиющей» и требовал от региональных властей более интенсивного «разбюрокрачивания» строительной отрасли. Однако от проверки к проверке ситуация совершенно не меняется. Все та же коррупция, все те же административные барьеры.

При существующей системе государственного управления бороться с этим невозможно. Чиновники, занимающиеся регулированием строительной отрасли, воспринимают власть исключительно как механизм получения сверхдоходов.

Главная причина монополизма в строительстве – тесная связь строительных компаний с чиновниками, принимающими решения о выделении участков под строительство и контролирующими проведение конкурсов и аукционов.

Так, к примеру, строительством новой федеральной трассы Москва – Санкт-Петербург занимается фирма, в которой ранее пост замдиректора занимал нынешний министр транспорта Левитин. За строительством еще двух платных автодорог, финансируемых за счет государственных средств, стоят петербургские знакомые В. Путина – Ковальчук и Ротенберг. Кстати сказать, безальтернативный конкурс на строительство одной из важнейших магистралей в Сочи «выиграла» компания «Мостотрест», которую возглавляет друг сына того самого Ротенберга.

**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

Очень часто «гибрид» создается из подрядчика и структуры, которая должна по долгу службы его контролировать. Так, к примеру, главой фирмы «Термосервис», за последние годы получившей подряды на выполнение многих крупных и значимых для Москвы проектов, являлся сын руководителя ГУП Москвы «Управление капитального строительства». С одной стороны, по своему уставу ГУП должно контролировать ход и качество строительного-монтажных работ и строго карать

нарушителей, с другой – руководители ГУП имеют в строительном бизнесе свой семейный интерес.

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» предусматривает принятие пакета законов, направленных на борьбу с коррупцией в сфере строительства и землепользования. Будет принят закон, запрещающий 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 должны быть 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.).

### ***Демонполизация рынка строительных услуг, или Где взять деньги-5***

Сегодня высокие цены на жилье и строительство дорог во многом обусловлены высокой степенью монополизации строительного бизнеса. Это обстоятельство должно быть устранено. Будут созданы условия для привлечения к строительству предприятий малого и среднего бизнеса. В частности, при поддержке государства будут организованы строительные биржи. В результате цены на строительные материалы и услуги упадут более чем вдвое.

### ***Технологии строительства***

Сейчас в России строится очень мало типов жилья. Строительными организациями активно эксплуатируется советская промышленная база, которая уже давно морально устарела. Достаточно сказать,

что в Москве более 90% всех жилых зданий возводится из сборного железобетона, то есть по технологии середины прошлого века. Панельные дома из сборного железобетона при несоблюдении специальных правил эксплуатации недолговечны и вредны для человека. Россия остается едва ли не единственной страной, упорно продолжающей строить такие дома. Во всем мире уже давно применяются новые экологические и ресурсосберегающие технологии. Причем некоторые из этих технологий (например, технология возведения каркасов с применением трубобетона) были разработаны у нас еще во времена СССР. Разработали технологию мы, а используют ее сегодня немцы, японцы, австралийцы, а больше всех – американцы и китайцы.

Государство неоднократно предпринимало попытки добиться внедрения новых технологий в строительство, однако эти благие намерения натывались на яростное противодействие коррупционеров-чиновников и монополистов-застройщиков, не заинтересованных в снижении издержек, от которых зависят их доходы.

На сегодняшний день известно множество перспективных строительных технологий. В малоэтажном строительстве это деревянные (бревенчатые, из клееного бруса), газобетонные, каменные, панельно-каркасные дома, несъемная опалубка, в многоэтажном – сборно-монолитное каркасное домостроение. В силу разнородности географических и климатических условий практически любая современная технология может быть эффективно использована в каком-либо регионе страны. К примеру, многие калининградцы сейчас отдают предпочтение домам, построенным по каркасной технологии. Такой домик, выполненный по индивидуальному заказу, обходится заказчику в 12 тыс. руб. за кв.м. В Башкирии применяются технологии, позволяющие уже сейчас строить дома по 10 тыс. руб. за кв. м, а на юге России цена может опускаться и до 6 тыс.

Предусмотренные стратегией ЗДД антимонопольные меры будут способствовать развитию новых технологий. Строительные организации будут вынуждены заботиться о том, чтобы возводимое жилье было современным, энергоэффективным, комфортным.

Государство будет содействовать широкому применению новых технологий. С целью формирования базовых знаний у потребителей будут проводиться массированные информационные кампании. Собственники жилья должны ясно видеть и понимать, какую выгоду они смогут получить благодаря использованию новых технологий. Помимо этого государство должно будет разработать систему поощрения предприятий, реализующих новые технологии, а также программы повышения квалификации государственных служащих.

### **Градостроительство**

Градостроительная политика имеет очень важное значение для будущего страны. Она неразрывно связана с геополитической, экономической, экологической и социальной составляющими государственной политики. Однако у сегодняшних властей современные представления об этой сфере и долгосрочная стратегия развития территории страны отсутствуют: градостроительство не является государственным приоритетом и традиционно считается местной проблемой.

В большинстве регионов генпланы и правила застройки и землепользования находятся в начальной стадии формирования. Участие граждан в обсуждении этих планов фактически исключается. Так было, например, при принятии генплана Москвы, когда людям в очередной раз показали, что все зависит не от них, а от городской администрации. Вследствие закрытости и безальтернативности московский генплан выглядит безнадежно провинциальным. Он не смотрит в будущее, а увяз в прошлом.

**Председатель партии «Яблоко» С. С. Митрохин:** «Генплан действительно документ, который вгоняет Москву в окончательный коллапс. Он открывает дорогу новой волне застройки Москвы, коммерческой застройки. И вообще, этот документ, конечно, скорее написан в интересах строительного комплекса, а не в интересах москвичей и города в целом»./Вести FM 16.02.11

Российские города не отвечают современным требованиям, предъявляемым во всем мире к качеству городской среды. Они созданы для человека, который только работает и спит. Они отнимают здоровье, в них неинтересно жить.

Контроль государства в сфере градостроительства фактически утрачен. При принятии градостроительных решений приоритетное значение имеют не общественные нужды, а коммерческие интересы застройщиков.

Освоение отдаленных от больших городов земель происходит хаотично, без надлежащего градостроительного планирования. Зачастую не продумываются не только организация благоприятной городской среды, но и вопросы обеспечения необходимой социальной инфраструктурой, что приводит к появлению полей, застроенных коттеджами, совершенно не приспособленных для постоянного проживания. Власти используют царящий в этой сфере хаос для того, чтобы дополнительно ограничить права граждан – отказывают в регистрации права собственности на построенные дома, сносят дома, признаваемые «незаконным самостроем» и т.п.

Конечно, можно найти и положительные примеры. В Белгороде строятся поселки-кластеры: в центре располагается район среднеэтажной жилой застройки с детскими садами, школами, магазинами и так далее, а вокруг центра – микрорайоны индивидуальных домов. Но такие примеры единичны. Системный государственный подход в этой сфере отсутствует.

Партия «Яблоко» и в существующих условиях последовательно отстаивает права граждан на участие в обсуждении важнейших градостроительных решений, защищает интересы граждан в случаях принятия незаконных решений о застройке, вырубке зеленых насаждений, уничтожении детских площадок и зон отдыха. Председатель партии «Яблоко» С. Митрохин лично оспорил в суде законность генерального плана Москвы.

Градостроительная деятельность является одним из приоритетных направлений стратегии «Земля–Дома–Дороги». Целью государства должно стать обустройство страны, сохранение ее территори-

альной целостности. В течение первого года реализации Стратегии будет разработан план развития территории страны, предусматривающий в частности, увеличение территорий занятых поселениями. За этот же период должны быть подготовлены консолидированные планы создания новых населенных пунктов, а также развития и преобразования уже существующих.

Муниципальные власти, выполняя поставленную государством задачу, должны будут подготовить планы застройки городов, не нарушающие исторические традиции и национальные предпочтения, но, вместе с тем, учитывающие современные представления о достойной среде жизни. Кроме того, они должны будут разработать градостроительные регламенты (в т. ч. высотные и архитектурные), определить количество необходимых общественных учреждений, школ, детских садов, поликлиник, спортивных сооружений, парковых и пешеходных зон и т. д.

Для получения более гармоничных решений к этой деятельности будут привлекаться специалисты в различных областях. Окончательное принятие решений по всем указанным вопросам будет возможно только в результате широкого общественного обсуждения. Таким образом, жители городов и других поселений станут полноправными субъектами градостроительной деятельности.

Продуманная градостроительная политика, основанная на профессиональной и общественной экспертизе, позволит принимать социально обусловленные решения о долгосрочном развитии городских территорий.

## ***Строительная наука и образование***

В последние годы серьезных научных исследований в сфере архитектуры, градостроительства и строительной науки в нашей стране фактически не ведется. Во многом по причине существенного сокращения государственной поддержки. Такая поддержка оказывается сегодня очень немногим научным организациям. Большая часть научно-исследовательских и проектных институтов занимаются тем,



что обслуживают интересы девелоперов, готовых оплачивать работу, только если будут получены удобные для них данные.

Система высшего образования в области строительства также испытывает кризис. Квалификация большинства сегодняшних выпускников-инженеров не соответствует необходимому уровню. Образовательные программы и методики преподавания сильно устарели (к примеру, в Московском архитектурном институте программы обучения в течение последних тридцати лет практически не обновлялись).

Дефицит хороших архитекторов привел к тому, что цены на их услуги сильно завышены. При этом в отсутствие конкуренции ожидать улучшения качества их работы не приходится. В результате, в области архитектуры мы значительно уступаем не только Европе, но и, скажем, Китаю. Китай, к примеру, понимая, что сильно отстал за годы изоляции, сейчас стремительно наверстывает, перенимая опыт. Китайские студенты учатся градостроительству по всему миру. У нас же даже специальная литература, которая помогла бы студентам перенять западный опыт, на русский язык не переводится и не издается.

Специалистов, способных заниматься современным планированием городских территорий исходя из общественных нужд, в стране просто нет. Поэтому на всех масштабных градостроительных проектах работают иностранцы.

Низкий уровень профессионально-технического образования приводит к росту травматизма на стройплощадках, появлению низкоквалифицированных рабочих, которые снижают эффективность любого современного производства, росту текучести кадров, и, как следствие, к ухудшению качества работ. Немногочисленные средние учебные заведения с целью получения гарантированного финансирования открывают у себя курсы по подготовке маркетологов, менеджеров, даже косметологов. Обучение строительным специальностям происходит зачастую по остаточному принципу. В результате, несмотря на потребность во внедрении новых технологий, осваивать их некому и негде.

Стратегией ЗДД предусмотрено возрождение научного потенциала строительной отрасли. Основным источником финансирования

и основным заказчиком работ научно-исследовательских и проектных институтов должно стать государство.

Также государство будет содействовать повышению престижа и качества строительного образования, как высшего, так и профессионально-технического. Будет создана система непрерывного обучения и повышения уровня квалификации и переквалификации строителей, освоения новых специальностей и технологий.

Одной из важных задач государства станет стимулирование интереса граждан к освоению строительных специальностей. Все желающие принять участие в реализации стратегии ЗДД, смогут получить необходимые знания и навыки в области строительства на организованных при поддержке государства курсах профессиональной адаптации и профориентации населения. Повышению уровня строительного образования населения будут способствовать обучающие телевизионные программы, а также выпуск при поддержке государства специальных учебных печатных и видео- материалов.

## ***Дороги***

В недавнем рейтинге качества автодорог, составленном Всемирным Экономическим Форумом, Россия занимает 125-е место из 139. Стандартам качества соответствует лишь треть дорожного покрытия. Нехватка дорог ощущается по всей стране, плотность автодорог является одной из самых низких в мире. Более 50 тысяч населенных пунктов в российской глубинке не имеют выхода на автодорожную сеть и федеральные трассы. Всемирный банк заявил, что российская дорожная инфраструктура является одним из основных препятствий экономического роста.

Безусловно, руководство страны прекрасно понимает необходимость строительства дорог. Совсем недавно премьер-министр Путин пообещал, что в ближайшие пять лет в стране будет построено 14 тыс. км дорог (правда, большую часть из них планируется строить совсем без покрытия, т.е. грунтовые). Пока же, по данным Росстата, темпы строительства дорог 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 «тучные нулевые» эти показатели упали в 2–2,5 раза.

**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 Финанс. FM 07.09.2010

Финансирование дорожного хозяйства с каждым годом сокращается. Сейчас доля финансирования автодорог составляет всего 1,3% ВВП страны, что в 3–4 раза меньше, чем в развитых европейских странах, США и Китае, и более чем в 2 раза меньше, чем тратилось у нас, к примеру, в 2000 году. При этом себестоимость 1 км дороги у нас одна из самых высоких в мире, во многом «благодаря» коррупционной составляющей, которая в этой сфере достигает 70%.

Кроме того, и выделяемые государством средства расходуются крайне неэффективно. В качестве примера можно привести санкт-петербургскую кольцевую автодорогу – недостатки в дорожном покрытии (колейность) проявились там вскоре после начала эксплуатации. В ноябре 2010 г. В. Путин просил губернатора В. Матвиенко лично проследить за решением этой проблемы. В результате, по данным Счетной палаты, размер «непредвиденных расходов» составил 500 млн. руб.: большая часть этих средств потребовалась как раз для устранения колеиности.

Вопреки заявлению В. Путина о том, что «наши финансовые ресурсы позволяют увеличить дорожное строительство в два раза в следующие 10 лет», государство ищет способы переложить чудовищные по своей неэффективности расходы на граждан. В августе прошлого года президент одобрил создание Федерального дорож-

ного фонда, который будет аккумулировать средства на строительство и содержание дорог. Практически одновременно с этим прозвучало заявления бывшего крупного бизнесмена, а ныне министра транспорта Левитина, который видит решение проблемы дорог в том, что каждый из 40 миллионов автовладельцев будет вносить на содержание дорог по тысяче долларов в год. При этом результаты таких вложений ожидаются небольшие – только через пять-семь лет чиновники обещают привести «основные участки» автодорожной сети в «относительный» порядок, и лишь потом, «возможно», ставить вопрос о масштабном развитии дорожной инфраструктуры: расширении существующих дорог, строительстве новых.

Государство уже сейчас частично переложило бремя финансирования строительства и ремонта дорог на плечи автовладельцев, передав несколько федеральных трасс оператору платных дорог – созданной летом прошлого года корпорации «Российские автомобильные дороги». В этом году станет платной реконструированная (на деньги налогоплательщиков) магистраль Краснодар-Новороссийск. При этом по закону у платных автодорог обязательно должен быть бесплатный объезд. Однако эту норму соблюдать не собираются. У подавляющего большинства платных дорог никаких бесплатных дублеров не будет. Тем самым государство нарушает наше гарантированное Конституцией РФ право на свободу передвижения.

### ***Планы дорожного строительства***

Нынешнее правительство в ближайшие пять лет планирует построить 14 тыс. км дорог, больше половины которых будут без покрытия (т.е. грунтовые). Строительство новых многополосных скоростных дорог, отвечающих всем современным требованиям, не планируется.

Для сравнения: в ходе реализации стратегии ЗДД только дорог категории не ниже 1Б с количеством полос не менее шести (!) будет построено свыше 30 тыс. км.

Эксперты считают, что для строительства дорог хорошего качества надо менять стандарты и нормативные акты. Нормативная база в сфере строительства дорог безнадежно устарела: основной нормативный документ датируется 1985 годом. Новые СНиПы даже не обсуждаются. В результате в нашей стране при строительстве дорог до сих пор используются устаревшие дорогостоящие технологии, основанные на асфальтобетоне. Качество строительных материалов, используемых при строительстве дорог, таково, что после каждой зимы их приходится заново ремонтировать.

Между тем на Западе в последнее время широко применяются 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 модифицированных битумов и т.д.

Кроме того, в ряде западных стран успешно применяется такой способ повышения эффективности финансирования дорожного строительства, как долгосрочные контракты. Суть его заключается в том, что дорожники получают основные доходы не за само строительство дороги, а за сохранение ее качества в течение всего периода эксплуатации. При таких условиях становится выгодно строить дороги, не требующие постоянного ремонта, хотя, возможно, и по более ресурсозатратным технологиям. Методики оценки проекта строительства дороги, позволяющие сократить расходы на ее содержание, были разработаны советскими специалистами еще в 60-е годы, но применяются они не у нас, а на Западе.

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

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» предусматривает строительство за счет государства многополосных скоростных дорог между крупными городами и новыми строящимися поселениями. Несмотря

на то, что вся инфраструктура и современные рабочие места в соответствии со Стратегией будут сосредоточены в самих поселениях, возможность легко и быстро добраться до города создаст дополнительный комфорт для жителей. По расчетам разработчиков Стратегии, за 7 лет ее реализации будет построено свыше 30 тыс. км современных многополосных хорошо оборудованных дорог. Кроме того, Стратегией предусмотрено развитие высокоскоростного железнодорожного сообщения.

Партия «Яблоко» считает строительство дорог одной из важнейших для страны задач. При разработке Стратегии учитывались проблемы дорожных строителей. Уже упоминавшиеся антикоррупционные и антимонопольные механизмы позволят решить проблемы в этой отрасли. Предлагаемые антимонопольные меры будут способствовать широкому применению современных технологий для строительства качественных долговечных дорог с учетом климатических и других условий разных регионов страны.

### ***Суперведомство***

Во всем мире (даже на самых либеральных рынках недвижимости) определяющую роль в сфере обеспечения граждан жильем играет государство. Основными функциями государства являются: формирование и запуск в оборот земельных участков, градостроительное регулирование, планирование развития поселений в интересах общества, строительство дорог и общественных учреждений, подведение инженерных коммуникаций. Кроме того, государство должно выполнять ряд других политических и организационных функций – заниматься субсидированием строительства, выполнением социальных программ (обязательств государства перед отдельными категориями граждан), создавать условия для демополизации строительного рынка, внедрения новых строительных технологий, разрабатывать общие нормы и правила строительства, устанавливать стандарты безопасности, развивать профессиональное образование. Важнейшей составляющей участия государства в регулировании

строительного рынка является надзор за соблюдением действующего законодательства (возможность в любой момент вмешаться в процесс строительства с целью пресечения нарушений, неотвратимость наказания и т.д.).

Участие государства становилось более активным там, где строительство жилья являлось политическим или экономическим приоритетом (с целью оживить экономику или вывести страну из кризиса). Например, в Германии или Сингапуре, где строительство жилья велось за счет государственных средств. При этом, выделяя значительные ресурсы, государство должно было жестко контролировать их расходование. Для этого, а также с целью более эффективного регулирования строительного рынка, создавались специальные жилищные «суперведомства».

У нас же, несмотря на то, что нацпроект «Доступное жилье – гражданам России» руководители страны называют приоритетным, государство в последние годы фактически самоустранилось от регулирования строительной отрасли. Отдельного строительного ведомства сейчас в стране нет (несмотря на то, что о необходимости восстановления Госстроя все строители говорят чуть ли не с момента его ликвидации). Чиновники Минрегиона, к которому сейчас приписано строительство, направляют все усилия на реализацию государственных мегапроектов (таких как, Олимпиада в Сочи). Жилищным строительством занимаются по остаточному принципу. Градостроительное регулирование, к примеру, почти полностью отдано на откуп девелоперам, которые создают планы развития территорий, руководствуясь целями извлечения максимальной прибыли. В итоге качество жизни в городах резко снижается.

Реализация стратегии «Земля–Дома–Дороги» потребует восстановления самостоятельной структуры, курирующей строительную отрасль. Эта структура будет заниматься разработкой поэтапного плана реализации Стратегии и подготовкой законопроектов, обеспечивающих ее реализацию. Новая структура будет нести полную ответственность за реализацию Стратегии, а также заниматься распределением государственных средств и контролем за их расходованием. Центра-

лизованное строительное ведомство должно будет осуществлять жесткий контроль за предоставлением земли, строительством нового и распределением уже готового жилья. 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.

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

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.

Создание нового «суперведомства» означает дополнительное увеличение государства. В сегодняшних условиях такое увеличение может привести только к росту коррупции и разворовыванию государственных средств. Однако проблема здесь не столько в разрастании государственного аппарата, росте количества штатных единиц, сколько в их качестве. Среди действующих чиновников просто не найдется достаточного количества людей, обладающих необходимыми моральными качествами для того, чтобы распорядиться значительными финансовыми и прочими ресурсами добросовестно, и действительно решить поставленную перед суперведомством задачу.

Однако отсутствие таких людей среди нынешних чиновников не означает, что их вообще нет в стране. Вся история партии «Яблоко», ее структура, способ формирования и функционирования практически исключают появление в ней людей с личными свойствами и видением мира, подобными тем, что есть у представителей современной



российской бюрократии. Если подобные люди случайно и оказывались в партии, надолго они там не задерживались. Участие партии «Яблоко» выведет регулирование строительной отрасли на иной профессиональный и нравственный уровень. Действующие чиновники, а также друзья руководства страны (новые и старые олигархи) могут продолжать заниматься грандиозными «стройками века» (в Сочи, в Сколково...). Партия «Яблоко» будет заниматься другими стройками, где будет другая конкуренция между подрядчиками, другой землеотвод, иные коммуникации.

Созданная под руководством партии «Яблоко» структура восполнит недостаток профессионализма в регулировании строительной отрасли. Тот факт, что в партии много хорошо образованных специалистов, признают даже те, кто не является сторонниками партии. Стратегия ЗДД разработана и научно обоснована экономистами, возможность ее эффективной реализации в нынешних экономических условиях подтверждена научными исследованиями.

Расчеты, проведенные с помощью специально разработанной динамической экономико-математической модели, показывают, что перечисленных ресурсов достаточно для реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги» и достижения требуемых итоговых значений основных макроэкономических показателей. Результаты дискретного моделирования поведения траекторий некоторых ключевых параметров, проведенного с варьированием исходных значений и учетом возможных рисков (заданных экспертами и генерируемых при расчетах по случайному распределению), позволяют прогнозировать, что переходные траектории в пространстве состояний не будут затрагивать неравновесных критических областей.

### ***Гражданское общество***

Конечно, для успешного реформирования строительной отрасли в нашей стране одного только создания суперведомства недостаточно. В развитых странах активную роль в формировании понятных

и прозрачных правил на строительном рынке играют институты гражданского общества – бизнес-объединения, саморегулируемые организации, общества потребителей и, наконец, граждане – самые заинтересованные и добросовестные контролеры расходования бюджетных средств.

Как показывает международный опыт, для успеха в решении жилищной проблемы необходимо взаимодействие трех звеньев: государства (суперведомства), самоорганизующегося общества и граждан. В России в последние годы государство пыталось осуществлять только реформы «сверху». Участие граждан исключалось, а участие гражданского общества сильно ограничивалось (назначались «свои» руководители или даже создавались специальные, лояльные властям, «общественные» организации).

Причина такого положения – недоверие к людям, их моральным, творческим и деловым качествам, способности работать честно. При этом, как признают сами власти, коррупционные схемы стали неотъемлемой частью системы управления государством. Без этих схем не обходится реализация ни одного государственного проекта. В результате, как показывают многочисленные социологические опросы, большинство россиян не доверяют чиновникам и уверены в их коррумпированности.

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» в числе прочих мер по борьбе с коррупцией предусматривает меры по стимулированию развития в стране различных институтов гражданского общества. Как показывает международный опыт, государство традиционно делегирует негосударственным организациям ряд функций, относящихся к непосредственному регулированию изысканий, проектирования и строительства. Так, к примеру, в Канаде они занимаются разработкой концепции развития территории, выстраивают отношения с потенциальными покупателями жилья, оказывают услуги по управлению проектами. В США – разработкой строительных норм и правил. При этом негосударственные организации конкурируют между собой, что дополнительно стимулирует постоянное совершенствование строительных норм.

Важную роль на рынке строительных услуг будут играть саморегулируемые объединения строительных организаций (СРО). Эти объединения контролируют деятельность организаций-членов, помогают им совершенствоваться и улучшать свою деятельность, представляют их интересы в государственных органах, организуют обучение сотрудников и т.д. СРО устанавливают собственные критерии и показатели для организаций и компаний, желающих стать членами объединения. В первую очередь проверяется деятельность организаций, отсутствие финансовых задолженностей и судебных исков против компании, отсутствие 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.

В результате потребитель, обращающийся в организацию, являющуюся членом СРО, получает гарантии того, что строительные работы будут выполнены качественно, завершены в установленные сроки, а возможные недостатки и дефекты будут незамедлительно устранены.

Сейчас государство, отменив лицензирование строительной деятельности, не создало условий для эффективной работы системы контроля участников строительного рынка.

Созданная же 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.

Повышению уровня информированности и защищенности потребителей строительных услуг, формированию новых «потребитель-

ских стереотипов» будут способствовать общественные объединения потребителей. Эти объединения будут также осуществлять общественный контроль на рынке строительных услуг и требовать от государства своевременной реакции на нарушения. 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.

Таким образом, в результате реализации Стратегии на рынке строительных услуг будет создана трехуровневая система контроля. На государственном уровне контролем эффективности расходования государственных средств и принятием необходимых законодательных мер регулирования строительного рынка (законодательное закрепление антимонопольных, антикоррупционных механизмов и т. п.) будут заниматься представители партии «Яблоко». Гражданское общество будет осуществлять контрольные функции на своем уровне. На местах контроль будут осуществлять сами граждане. Такая система позволит сделать рынок строительных услуг и услуг ЖКХ прозрачным и понятным для всех участников.

**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

### ***Политическая воля***

О необходимости принятия мер для решения жилищной проблемы говорят все, включая президента, премьер-министра, чиновников различных уровней. Однако (и это признают даже околоставные эксперты) жилищная политика в стране в последние годы развивалась в логике предвыборных кампаний. Реализуемые меры носили такти-

ческий и популистский характер или обеспечивали «выплаты по старым долгам» некоторым категориям граждан.

Такой же ярко выраженный предвыборный характер носят и упоминания о необходимости решения жилищного вопроса в программах различных политических партий. Причем кардинального решения проблемы никто не предлагает. «Единая Россия» планирует только через 10 лет начать строить в год по 1 кв. м жилья на человека (тогда как «Яблоко» собирается построить вдвое больше уже на второй – третий год реализации Стратегии). «Справедливая Россия» предлагает решить проблему жилья для малообеспеченных граждан при помощи создания государственной строительной корпорации (т.е. опять путем увеличения государства, что приведет к неизбежному в нынешней ситуации росту коррупции) и заявляет о необходимости стимулирования малоэтажного строительства на недорогой (!) земле; КПРФ требует резко повысить бюджетные ассигнования на строительство дешевого жилья и выкупить у застройщиков нереализованные квартиры для распределения их между нуждающимися; ЛДПР выступает за предоставление малоимущим льготных кредитов и заявляет, что каждый человек имеет право на отдельную комнату; «правые» считают, что основой жилищной политики должно стать стимулирование ипотеки.

Детально проработанную пошаговую государственную стратегию, направленную на комплексное решение жилищного вопроса для большинства населения страны, а также на развитие экономики, предлагает только партия «Яблоко».

Стратегия «Земля–Дома–Дороги» интегрирует идеи различных экспертов в области строительства, пожелания самих строителей, инженеров, ученых, чиновников и пр. и предлагает конкретные обоснованные и просчитанные механизмы их реализации. Причем механизмы эти сами по себе не являются каким-то открытием. Некоторые из них даже в нынешних условиях, в отсутствие какой-либо поддержки со стороны федеральных властей, работают в отдельных регионах (например, в Белгороде, Калуге, Кирове) и приводят к положительным результатам.

20 лет назад Г. Явлинский предложил советскому и российскому руководству свою знаменитую, прозвучавшую на весь мир, программу «500 дней». Эта программа, наряду с другими концепциями, воплощенными в конкретных документах, давала народам распадавшегося СССР надежду на сохранение хозяйственных связей между бывшими республиками и на плавный, базирующийся на общественном согласии, переход к цивилизованной конкурентной рыночной экономике. Главное отличие «500 дней» от всех проводимых и до и после в нашей стране экономических реформ заключалось в опоре на принципиально иную экономическую доктрину: движение к рынку прежде всего за счет государства, а не за счет граждан. Программа ставила задачу превращения так называемой «общенародной» собственности в действительно народную: все, что возможно, предполагалось взять у государства и постепенно передать людям.

**Г. А. Явлинский:** «С чего начиналась программа «500 дней»? Она начиналась с того, что людям предоставляется возможность иметь средства производства и частную собственность. Этот вопрос не решен до сегодняшнего дня. Сегодня каждый, кто имеет собственность, живет в условиях случая и силы. У него можно в любой момент все отобрать. Любой другой может прийти и отобрать все, что хочешь»././Программа «Познер» ОРТ 20.04.2010

Программа содержала, в частности, и механизмы поддержки строительной отрасли в условиях перехода к рыночным отношениям, которые позволили бы не допустить резкого снижения темпов строительства жилья, а также меры, направленные на предотвращение развала жилищно-коммунального хозяйства.

Вот как описывает происходившее в то время бывший советник В. Путина по экономической политике А. Илларионов: «Как с точки зрения успеха в политической борьбе российского руководства против умиравшего, но все еще действовавшего союзного центра, так и с точки зрения практической осуществимости реформ Г. Яв-

линский, пытавшийся сохранить экономический союз республик, не только не мог быть союзником Б. Ельцина, но и по определению становился его наиболее серьезным оппонентом.

Кстати, именно так и охарактеризовал его Борис Ельцин в своем последнем большом интервью ОРТ незадолго до своей кончины. Не «боязнь взвалить на себя бремя ответственности» (пропагандистский миф, запущенный позже в целях дискредитации), а иное видение сути и последовательности реформ, а также другой подход к межреспубликанским отношениям вынудили Г. Явлинского отказаться от поста премьера, предложенного ему 3 ноября 1991 г.

После отказа Г. Явлинского от поста премьера пост вице-премьера по экономике, предложенный Е. Гайдару, последним был принят». В результате сегодня мы имеем то, что имеем.

**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

Сейчас у страны есть возможность развернуть действительно массовое строительство индивидуального и многоквартирного жилья, выделить землю под строительство миллионам людей и навсегда решить проблему общежитий, ветхого жилфонда, коммуналок... Уникальность нынешнего момента в том, что впервые в истории у нас есть для этого необходимые ресурсы. Они накоплены в последние восемь предкризисных лет благодаря очень высоким ценам на нефть и другое сырье.

Руководители страны уже несколько лет говорят о необходимости прорыва, нового качественного и количественного скачка в деле обеспечения граждан России доступным жильем.

**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.ФМ 29.12.2010

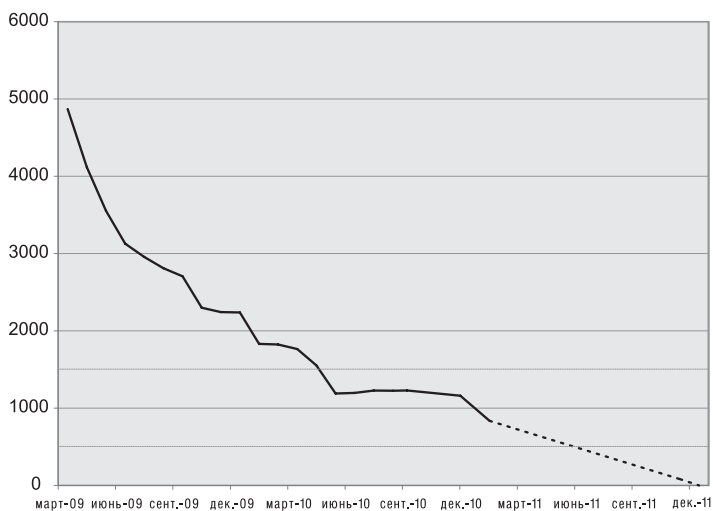
Партия «Яблоко» предлагает стратегию такого прорыва – «Земля–Дома–Дороги». Каждый человек, каждое предприятие, каждый регион увидят в предлагаемой стратегии отклик на свои интересы и получают с ее помощью возможность действовать ради реализации этих интересов.

Каждый сможет принять участие в реализации Стратегии, 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 прав.

Когда руководство страны проявит, наконец, политическую волю и приступит к ее реализации, государственные средства будут тратиться не на увеличение состояния олигархов и не на гигантские проекты с сомнительной отдачей (такие, к примеру, как наукоград Сколково). Деньги будут тратиться на заботу о гражданах страны, на обеспечение их действительно доступным и комфортным жильем, а также на строительство дорог и необходимой инфраструктуры.



График сокращения запасов Резервного фонда (млрд. руб.)



Стратегия ЗДД была разработана и предложена руководству страны два года назад – в самый разгар мирового экономического кризиса. В тот момент объем Резервного фонда составлял почти 5 трлн. руб. А к концу этого года, по расчетам министра финансов Кудрина, Резервный фонд может быть полностью исчерпан.

Реализация стратегии ЗДД остается едва ли не единственным шансом для более чем 80 % наших сограждан решить свой жилищный вопрос. Если политическое решение о запуске Стратегии не будет принято прямо сейчас, денег на ее реализацию может уже не хватить. А другого такого шанса, возможно, придется ждать еще не одному поколению.

## СОДЕРЖАНИЕ

Прорывная программа партии «ЯБЛОКО»	3
О чем эта книжка и как ею пользоваться	5
Предисловие	7
Вековая мечта	11
Восстановление справедливости	16
Геополитические цели	20
Экономический локомотив	24
Финансирование Стратегии	27
Земля	28
Антиспекулятивные механизмы	32
Инженерная инфраструктура	33
Дома	36
Механизмы накопления средств	39
Социальное жилье	41
Доходные дома	41
Состояние жилого фонда	42
Жилищно-коммунальное хозяйство	47
Борьба с коррупцией, демонополизация рынка строительных услуг	49
Технологии строительства	51
Градостроительство	53
Строительная наука и образование	55
Дороги	57
Суперведомство	61
Гражданское общество	64
Политическая воля	67
Приложение (бланки заявлений)	75



103132, г. Москва, ул. Ильинка, д. 23  
Президенту России Д.А. Медведеву  
103274, Москва, Краснопресненская наб, д.2, стр.2  
Премьер-министру России В.В. Путину  
от \_\_\_\_\_,  
проживающего по адресу:

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я, \_\_\_\_\_, считаю, что обустройство и развитие всей территории страны, в особенности Сибири и Дальнего Востока, и обеспечение каждой российской семьи отдельным домом или квартирой являются главным приоритетом государственной политики. Уверен, что Вы, как ответственный руководитель нашей страны, заинтересованы в том, чтобы Россия не только сохранилась в XXI веке в нынешних границах, но и через 7 лет вошла в число наиболее развитых стран мира. Поэтому Вы просто обязаны воспользоваться сегодняшними уникальными условиями и приступить к реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги».

Моя семья, как и более чем 80% россиян, нуждается в улучшении жилищных условий, поэтому я хочу лично принять участие в реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги», а именно хочу:

- участвовать в подпрограмме «Земля 30/60» – получить бесплатно в собственность участок под строительство дома
- получить государственный «Инженерный сертификат ЗДД – 1 млн» и «Сертификат 2/3».
- вступить в ЖК и получить квартиру, в которой у каждого члена моей семьи будет отдельная комната
- участвовать в комплексной санации жилого фонда:
  - по основной программе (энергетически обязательные мероприятия), полностью финансируемой государством
  - по дополнительной программе (энергетически необязательные мероприятия), финансируемой государством в объеме 2/3
- создать малый бизнес в сфере строительства или инженерной/телекоммуникационной инфраструктуры
- работать по строительной, инженерной и т.п. специальностям в смежных проектах, реализующих Стратегию
- другое \_\_\_\_\_

В связи с вышеизложенным прошу предоставить партии «Яблоко» все необходимые полномочия и ресурсы для реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги». Контроль над расходованием выделенных государством средств на местном уровне прошу оставить за мной и другими гражданами. А на региональном и федеральном – доверяю проследить партии «Яблоко».

С уважением,

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

ЛИНИЯ ОТРЕЗА

**Куда:** 119017, Москва, Пятницкая ул., д.31/2, строение 2,  
РОДП «Яблоко», информационно-аналитический отдел

Прошу вас взять на контроль мое заявление об участии в реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги», направленное руководством страны \_\_\_\_\_ 2011 г.

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_



103132, г. Москва, ул. Ильинка, д. 23  
Президенту России Д.А. Медведеву  
103274, Москва, Краснопресненская наб, д.2, стр.2  
Премьер-министру России В.В. Путину  
от \_\_\_\_\_,  
проживающего по адресу:

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я, \_\_\_\_\_, считаю, что обустройство и развитие всей территории страны, в особенности Сибири и Дальнего Востока, и обеспечение каждой российской семьи отдельным домом или квартирой являются главным приоритетом государственной политики. Уверен, что Вы, как ответственный руководитель нашей страны, заинтересованы в том, чтобы Россия не только сохранилась в XXI веке в нынешних границах, но и через 7 лет вошла в число наиболее развитых стран мира. Поэтому Вы просто обязаны воспользоваться сегодняшними уникальными условиями и приступить к реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги».

Моя семья, как и более чем 80% россиян, нуждается в улучшении жилищных условий, поэтому я хочу лично принять участие в реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги», а именно хочу:

- участвовать в подпрограмме «Земля 30/60» – получить бесплатно в собственность участок под строительство дома
- получить государственный «Инженерный сертификат ЗДД – 1 млн» и «Сертификат 2/3».
- вступить в ЖК и получить квартиру, в которой у каждого члена моей семьи будет отдельная комната
- участвовать в комплексной санации жилого фонда:
  - по основной программе (энергетически обязательные мероприятия), полностью финансируемой государством
  - по дополнительной программе (энергетически необязательные мероприятия), финансируемой государством в объеме 2/3
- создать малый бизнес в сфере строительства или инженерной/телекоммуникационной инфраструктуры
- работать по строительной, инженерной и т.п. специальностям в смежных проектах, реализующих Стратегию
- другое \_\_\_\_\_

В связи с вышеизложенным прошу предоставить партии «Яблоко» все необходимые полномочия и ресурсы для реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги». Контроль над расходованием выделенных государством средств на местном уровне прошу оставить за мной и другими гражданами. А на региональном и федеральном – доверяю проследить партии «Яблоко».

С уважением,

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

ЛИНИЯ ОТРЕЗА

**Куда:** 119017, Москва, Пятницкая ул., д.31/2, строение 2,  
РОДП «Яблоко», информационно-аналитический отдел

Прошу вас взять на контроль мое заявление об участии в реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги», направленное руководством страны \_\_\_\_\_ 2011 г.

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_



103132, г. Москва, ул. Ильинка, д. 23  
Президенту России Д.А. Медведеву  
103274, Москва, Краснопресненская наб, д.2, стр.2  
Премьер-министру России В.В. Путину  
от \_\_\_\_\_,  
проживающего по адресу:

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я, \_\_\_\_\_, считаю, что обустройство и развитие всей территории страны, в особенности Сибири и Дальнего Востока, и обеспечение каждой российской семьи отдельным домом или квартирой являются главным приоритетом государственной политики. Уверен, что Вы, как ответственный руководитель нашей страны, заинтересованы в том, чтобы Россия не только сохранилась в XXI веке в нынешних границах, но и через 7 лет вошла в число наиболее развитых стран мира. Поэтому Вы просто обязаны воспользоваться сегодняшними уникальными условиями и приступить к реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги».

Моя семья, как и более чем 80% россиян, нуждается в улучшении жилищных условий, поэтому я хочу лично принять участие в реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги», а именно хочу:

- участвовать в подпрограмме «Земля 30/60» – получить бесплатно в собственность участок под строительство дома
- получить государственный «Инженерный сертификат ЗДД – 1 млн» и «Сертификат 2/3».
- вступить в ЖК и получить квартиру, в которой у каждого члена моей семьи будет отдельная комната
- участвовать в комплексной санации жилого фонда:
  - по основной программе (энергетически обязательные мероприятия), полностью финансируемой государством
  - по дополнительной программе (энергетически необязательные мероприятия), финансируемой государством в объеме 2/3
- создать малый бизнес в сфере строительства или инженерной/телекоммуникационной инфраструктуры
- работать по строительной, инженерной и т.п. специальностям в смежных проектах, реализующих Стратегию
- другое \_\_\_\_\_

В связи с вышеизложенным прошу предоставить партии «Яблоко» все необходимые полномочия и ресурсы для реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги». Контроль над расходованием выделенных государством средств на местном уровне прошу оставить за мной и другими гражданами. А на региональном и федеральном – доверяю проследить партии «Яблоко».

С уважением,

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

ЛИНИЯ ОТРЕЗА

**Куда:** 119017, Москва, Пятницкая ул., д.31/2, строение 2,  
РОДП «Яблоко», информационно-аналитический отдел

Прошу вас взять на контроль мое заявление об участии в реализации стратегии «Земля–Дома–Дороги», направленное руководством страны \_\_\_\_\_ 2011 г.

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_







### **Г.А. Явлинский:**

*«Что нужно для серьезной стратегической политики? – Соединить имеющиеся ресурсы с реальной заинтересованностью народа и политической волей государства. Объединяющей идеей для наших людей является кардинальное решение жилищной проблемы. Собственное жилье – 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 годы благодаря очень высоким ценам на нефть и другое сырье».*

*(Аргументы и Факты, 22.04.09)*

*«Это развитие, это действительно сохранение суверенитета России, освоение и обустройство страны, в том числе огромной части ее – за Уралом. Более важного дела просто нет. Если Россия хочет сохраниться, значит это – главный путь. Дайте людям дом. Если каждый человек будет стремиться к тому, чтобы оставить этот дом детям, своей семье, это изменит отношение к власти».*

*(«Первый канал», программа «Познер», 19.04.10)*

*«"Яблоко" считает, что в ближайшие 5–7 лет главной политикой в отношении населения со стороны государства должно быть предоставление бесплатной земли, создание инфраструктуры и других условий для строительства жилья».*

*(Радиостанция «Финам-FM», 14.04.11)*