

Доступное и комфортное жилье: основные проблемы и пути решения

СЕРГЕЙ КРУГЛИК,
*заместитель министра
регионального развития*

Прежде всего обратимся к цифрам. За последние 9 месяцев темпы роста в строительстве составили 30–38%. На самом деле ни в одной отрасли экономики таких темпов роста нет. В 2006 г. было введено 50 млн кв. м жилья. Заметим, что когда мы начинали жилищный пакет, минимальный ввод составлял 33 млн кв. м. В 2007 г. ожидается порядка 60 млн кв. м. Налицо положительная динамика.

В данном сообщении речь пойдет о тех проблемах, с которыми столкнулось (хотя и предвидело) Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в ходе реализации национального проекта «Доступное жилье». Проект представляет собой некий комплекс мер и усилий государства, а также других ветвей власти, позволяющих решить одну из насущных проблем, связанных с приобретением жилья для большинства населения России.

Об этом впервые заговорили в администрации президента еще в 2003 г., когда вышли с инициативой о создании некоего жилищного пакета, включающего в себя порядка 25 вначале, потом 27 законов, которые собственно переориентировали все законодательство как в сфере жилищного строительства и жилищных прав, так и в сфере экономики, финансов. Исполнение этих законов направлено на упрощение процедур, на то, чтобы снизить риски кредитных учреждений, которые участвуют в этом рынке.

Что мы получили в результате? По итогам прошлого года на рынке ипотеки, выкупа залоговых и т. д. уже работало около 60 кредитно-финансовых организаций. Напомним, что еще в 2000 г. таких финансовых организаций не было ни одной.

Вначале темпы роста ипотечного кредитования шли колоссальными шагами: в некоторые годы наблюдалось увеличение в 4–6 раз. Сейчас темпы несколько снижены: при планируемом на этот год объеме ипотечного кредитования в размере 250 млрд. руб. за первые полгода он достиг 203 млрд. руб. Иными словами, увеличился всего лишь в два раза. Но несмотря на некоторое снижение темпов роста, они все же остаются значительными.

Основным государственным документом проекта «Доступное жилье» является федеральная целевая программа «Жилище», которая состоит из нескольких подпрограмм. Мы рекомендуем то же самое делать субъектам Российской Федерации. В первую очередь под действие этой программы подпадают такие категории граждан РФ, как военнослужащие, чернобыльцы и т. д. (они получают прямое финансирование через механизмы предоставления субсидий для решения жилищных проблем). Программа ориентирована на самую уязвимую часть населения – на военнослужащих, уволенных ранее или увольняемых сейчас из армии. Это одна часть.

Другая часть программы – это развитие ипотечного кредитования.

И самое важное – это как раз та часть программы, которая направлена на формирование предложений на рынке, на котором мы столкнулись с наибольшими проблемами: с одной стороны, на рынке строительства, подготовки инженерной инфраструктуры заемщи-

ки не умеют работать с кредитными ресурсами, с другой – банки еще не научились работать с кредитами в этой сфере.

Что мы имеем в виду? Прежде всего, подготовку инженерной инфраструктуры к новым перспективным участкам, под которые мы и ориентировали развитие градостроительного кодекса и земельных отношений.

И мы столкнулись с этими проблемами, поскольку мы заложили механизм а) гарантии со стороны федерального бюджета тем заемщикам, которые пользуются кредитами для развития инженерной инфраструктуры, и б) 50%-ного погашения процентной ставки при подобном рода заимствованиях.

Каких результатов достигло Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству за 2 года, проведя порядка 7 конкурсов по всей Российской Федерации? Мы отобрали 180 проектов, из которых выбрали 22 мегапроекта, в рамках которых будет сдано более 1 млн кв. м жилья.

К тому же гарантии были востребованы лишь на 50%. И сегодня гарантии в размере 9,3 млрд руб. будут переводиться, скорее всего, в систему ипотечного кредитования. Практически с кредитным механизмом не научились работать ни заемщики, ни финансовые институты. И вероятнее всего, наличие свободных денег в России все-таки еще не привело к тому, чтобы застройщики пользовались длительными кредитными ресурсами.

Поэтому сегодня делается переориентация этих программ по принципу формирования фонда регионального развития, т.е. учет инженерной обеспеченности субъекта, наличие проектов. И через фонд идет прямое финансирование инженерных инфраструктур с учетом обеспеченности по каждому субъекту Российской Федерации.

Такого рода инновации появятся в ближайшие месяцы. Иначе говоря, на время отойдем от кредитных механизмов, хотя мы продемонстрировали рынку те направления, по которым рынок должен работать.

Что впереди? Один из самых главных вопросов наряду с кредитно-финансовыми механизмами – это проблема градостроительства,

которая стоит на пути развития жилищного рынка. Нам удалось уйти от прямого (подпольного) предоставления земли для строительства в целом. Земля теперь в основном реализуется через систему аукционов. Но земля выставляется, как правило, неподготовленная.

Что значит подготовленная земля? Если посмотреть систему градостроительства, которая должна быть в стране, она представляет собой схему территориального планирования Российской Федерации, которая включает множество схем, начиная от схем энергообеспечения, газоснабжения, дорожной сети, инфраструктурные объекты и т.д.

Дальше идет территориальное планирование субъекта Российской Федерации с привязкой к схеме Российской Федерации. После этого идет генеральный план, в котором эти схемы должны быть увязаны между собой, а подготовка генерального плана должна производиться на федеральном уровне.

Что касается самой земли на данной территории, перед генеральным планом делается правовое зонирование, формулируются правила землепользования и застройки, что является основным документом, по которому предоставляется земля с теми градостроительными обременениями, с теми техническими возможностями, которые закладываются в развитие инженерных инфраструктур городов через строительную политику, бюджетную политику, формирующиеся на длительную перспективу. Такого рода работа сделана в городах, которые можно буквально пересчитать по пальцам. Это сегодня является основным тормозом. И поэтому мы в градостроительный кодекс закладывали нормы, которые связывают власти по распределению земли с учетом того, насколько они далеко продвинулись в области градостроительства. И от этой схемы отходить не будем.

Следующая проблема, которая осталась на этом рынке, – технические регламенты, поскольку закон о техническом регулировании заморозил их развитие. И сегодня, вы видите, появляются в Москве, высотные дома (одни из самых высоких в Европе). Они построены по территориальным техническим нормам города Москвы, поскольку на федеральном уровне таких норм нет. В этом году началась работа по анализу и реформированию строительных норм и правил,

которые будут входить в общий состав технической документации. Последняя будет регулировать этот сектор. В этом году началось также публичное обсуждение главного, базового закона о секторе безопасности строительства и эксплуатации, который станет единственным законом. Все остальные специализированные регламенты будут приниматься постановлениями правительства.

Отсюда вытекают две основные задачи (помимо развития рынка кредитования) – градостроительство и техническое регулирование, которое стоит сегодня на повестке дня вопросом номер один наряду с экспертизой, со строительным надзором, который законодательно унифицирован. Проблема состоит в том, чтобы на практике они сошлись.

Позитивный сдвиг связан не только с ростом экономики, но и с теми шагами, которые позволили либерализовать законодательство, сделать понятными правила (они привели к тому, что практически за несколько лет (3–4 года) объем ввода жилья в Российской Федерации удвоился).

О проблемах уже говорилось выше. Прежде всего, это ограничения, связанные с градостроительной деятельностью. Земельные аукционы и технические регламенты могут сдерживать развитие рынка. Все остальные проблемы могут быть сняты в ближайшее время.

Безусловно, не только ипотека может обеспечить жильем граждан России. На самом деле в мире есть много других механизмов. Нам представляется, что тот кризис, который произошел на ипотечном рынке Америки и других стран, говорит о том, что в стране нужно использовать несколько механизмов, которые со следующего года начнут работать у нас. Например, строительно-сберегательные кассы и ряд других мер, которые будут рассчитаны уже на другую категорию населения с другими доходами. Просто нам следует немного шире посмотреть на проблему жилья в Российской Федерации.