

ЛОКОМОТИВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ



ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Владимир Александрович Аверченко

Программа формирования рынка доступного жилья разрабатывалась вначале Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, а затем Министерством регионального развития Российской Федерации и еще в январе 2005 года планировалась к вынесению на рассмотрение президиума Государственного совета. Однако по ряду причин в апреле 2005 года она была пересмотрена уже в качестве приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В ходе подготовки проект претерпел серьезные изменения и получил четко очерченную социальную направленность, хотя ранее предусматривался как некий локомотив, способствующий мультипликативному эффекту в экономике через массовое строительство доступного жилья.

Национальный проект направлен прежде всего на формирование рынка доступного жилья и содержит комплекс мер по реформированию и модернизации жилищно-коммунальной сферы. За период с 2006 по 2010 год планируется реализация следующих задач:

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры;
- выполнение обязательств государства перед отдельными категориями граждан.

По каждому из приоритетов в рамках национального проекта предусматриваются конкретные меры, на которых должны быть сконцентрированы финансовые и организационные усилия федерального центра. Данные меры в основном будут реализованы в рамках соответствующих подпрограмм Федеральной целевой программы «Жилище».

В результате внедрения ФЦП «Жилище» за период до 2010 года будут достигнуты следующие цели. Увеличится обеспеченность жильем населения с 20 кв. м до 21, 7 кв. м на человека. Средний срок ожидания улучшения жилищных условий будет снижен до трех лет. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье в собственность за счет заемных средств, увеличится с 9 до 30% от общего количества населения. Объем предоставляемых ипотечных кредитов к 2010 году увеличится с 20 млрд. рублей до 415 млрд. рублей. Количество молодых семей, получающих жилье, в том числе с помощью льготных ипотечных кредитов, увеличится с 23 тыс. до 350 тыс. человек. Доля финансирования жилищного строительства за счет кредитных средств увеличится с 20 до 50.

В результате осуществления проекта доля многоквартирных домов, управляемых профессиональными управляющими, увеличится с 1 до 80%. Доля муниципальных образований, завершивших перевод субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, должна за эти годы дойти до 100%. Сейчас эта доля составляет всего 2,8 %.

К 2010 году планируется увеличить общий ввод жилья с 41 млн. кв. м до 80 млн. кв. м и превзойти рекорд 1987 года, когда было введено 76,2 млн. кв. м. В нынешних технологических условиях строительства и совершенствования самих технологий строительства этот процесс, в свою очередь, потребует увеличения объемов производства материалов и конструкций, например, с 45 млн. тонн цемента до 90 млн. тонн, что подтянет за собой энергетику, транспортные расходы, сферу услуг, машиностроение, необходимых только по одной позиции производства цемента.

Планируется уменьшить износ коммунального комплекса с 60 до 50%. Доля частных инвестиций в общем объеме инвестиций в модернизацию коммунального хозяйства должна быть увеличена с 12 до 80%. Хочу обратить внимание бизнес-сообщества на формирующийся в настоящее время конкурентный сектор рыночной экономики, который называется «жилищно-коммунальное хозяйство». О потенциале сектора говорят цифры последних лет: оборот коммунального хозяйства в 2004 году составил 1 трлн. 65 млрд. рублей, или порядка 32 млрд. долларов. Только в первом полугодии 2005 года оборот составил уже 26 млрд. долларов, а по предварительным итогам года, достиг 53 млрд. долларов. Быстро снижается разница между кредиторской и дебиторской задолженностью. Учитывая, что из этих 53 млрд. долларов нерациональные издержки составляют порядка 20 млрд. долларов, можно с уверенностью заявить, что при нормальной организации управления бизнесом это весьма прибыльная отрасль.

К сожалению, коммунальной сфере не хватает четкой организации, хороших современных технологий. К примеру, в Германии законодательно закреплено решение о переходе на 3 литра условного топлива на квадратный метр отапливаемой площади помещения. В России этот показатель составляет свыше 80 литров на кв. м в год. Таким образом, самым главным и доступным резервом является энергоресурсосбережение. Приведу еще один пример. В Амурской области в ходе реконструкции одной из 1150 котельных на котле была обнаружена бронзовая табличка с указанием года выпуска – 1909 год. КПД данного котла составляет 5%, и таких старых котлов, выпущенных в начале прошлого века, в области – подавляющее большинство. В итоге только в одной области можно за счет реконструкции самих котлов сэкономить 300 тыс. тонн угля в год. Это серьезный бизнес, которым нужно вплотную заниматься, но его особенность заключается в том, что слишком велики риски без четких гарантий со стороны государства.