

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

Стратегической целью государственной жилищной политики в России является:

- создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения;
- создание механизмов участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка;
- обеспечение доступа на жилищный рынок различных групп населения, нуждающихся в такой поддержке.

Включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания граждан России в число приоритетных национальных проектов наряду с развитием образования, здравоохранения и села определяет социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране.

Не останавливаясь подробно на ситуации в жилищной сфере, отмечу лишь, что на сегодня:

- создана институциональная база рынка жилья – более 70% жилья находится в частной собственности; ежегодно у 3% жилья меняется собственник; более 90% строительных организаций являются частными компаниями;
- начиная с 2001 года происходит увеличение объемов ввода жилья, по сравнению с предыдущим годом прирост составил в 2003 году 9,3%, в 2004 году – 13%;
- существенно увеличился объем индивидуального жилищного строительства, его доля в общем объеме ввода жилья в 2004 году составила 39,4%. Вместе с тем:
- в очереди на улучшение жилищных условий стоят порядка 4,5 млн. семей;
- по отношению к 1,2 млн. семей государство имеет установленные законодательством обязательства по обеспечению жильем;
- среднее время ожидания в очереди составляет 15–20 лет;
- почти 2/3 россиян не удовлетворены жилищными условиями, при этом каждая четвер-

тая семья проживает в жилье, находящемся в плохом или очень плохом состоянии;

- общий объем жилищного строительства в 2004 году составил 41,2 млн. кв. м, что в 1,5 раза меньше, чем в 1990 году;

В настоящее время сформирована законодательная база в жилищной сфере. Созданы правовые условия для:

- развития института долгосрочного жилищного кредитования;
- увеличения объемов жилищного строительства;
- повышения эффективности функционирования рынка жилья.

Следующим шагом на пути достижения поставленной стратегической цели должна стать практическая реализация Концепции приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Целью приоритетного Национального проекта является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан России.

Для достижения поставленной цели деятельность всех ветвей власти должна быть сконцентрирована на решении следующих основных задач:

- увеличение объемов строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры, развитие финансово-кредитных институтов и механизмов;
- приведение существующего жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества;
- обеспечение доступа населения к потреблению жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом и социальными стандартами.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА «ЖИЛИЩЕ»

Главным организационно-финансовым механизмом реализации Концепции Национального проекта является Федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав подпрограммы.

Важной особенностью новой Программы является ее сбалансированность с точки зрения федеральной поддержки и стимулирования не только спроса, но и предложения на рынке жилья.

Основной целью Программы является комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающим доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем. Для достижения этой цели уточнены основные задачи Программы, которые необходимо решить в рамках ее реализации до 2010 года.

Решение указанных задач будет обеспечено путем реализации комплекса нормативно-правовых, организационных и финансовых мер и мероприятий, предусмотренных по четырем основным направлениям:

- развитие жилищного строительства;
- совершенствование жилищно-коммунального комплекса;
- предоставление социального жилья и исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья.

Кратко остановлюсь на каждой из подпрограмм. В подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой» решается одна из основных проблем, сдерживающих увеличение объемов жилищного строительства.

В рамках подпрограммы осуществляются предоставление за счет средств федерального бюджета государственных гарантий на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и субсидирование процентов по банковским кредитам.

Государственные гарантии Российской Федерации будут предоставляться на часть суммы основного долга (в 2006 году – не более 70%, начиная с 2007 года – не более 50%), ответственность за оставшуюся часть возлагается на банки и заемщиков.

В качестве дополнительного обеспечения кредитов могут быть использованы гарантии субъектов Российской Федерации (муниципалитетов), залог прав заемщиков на земельные участки, которые обеспечиваются коммунальной инфраструктурой, другие активы заемщиков. При этом предполагается, что общий объем бюджетных гарантий по кредитам не может быть более 70% основной суммы с целью более обоснованного отбора проектов банками-кредиторами.

Поскольку кредиты на подготовку земельных участков могут быть обеспечены возвратом средств от продажи земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, или жилья, построенного в последующие периоды, то кредиты должны предоставляться на срок не менее 2–5 лет. При этом государственные гарантии должны быть предусмотрены в необходимом объеме на весь срок кредитования.

Субсидирование процентов по кредитам будет производиться в размере 50% на весь кредитный период.

Данная мера федеральной бюджетной поддержки будет реализована на условиях софинанси-

рования со стороны региональных или местных бюджетов на паритетной основе.

На реализацию подпрограммы предусмотрено:

- в бюджете 2006 года – 12,5 млрд. рублей государственных гарантий на период от 2 до 5 лет и 1,7 млрд. рублей – на субсидирование процентов по кредитам;
- в бюджете 2007 года – 17,5 млрд. рублей государственных гарантий на период от 2 до 5 лет, что с учетом гарантий, предоставленных в 2006 году, составит общий объем гарантий – 30,0 млрд. рублей, а также 5,0 млрд. рублей – на субсидирование процентов по кредитам, в том числе 3,8 млрд. рублей – по кредитам, предоставленным в 2007 году.

Подпрограмма даст возможность обеспечить дополнительный ввод жилья: в 2007 году – 7,8 млн. кв. м (13,8% объема жилищного строительства), в 2008 году – 11,5 млн. кв. м (13,8% объема жилищного строительства), в 2008 году – 11,5 млн. кв. м (18,2%), в 2008 году – 15,3 млн. кв. м (21,7%), а в 2010 году – 18,4 млн. кв. м (24%).

В подпрограмме «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» осуществляется привлечение средств частных инвесторов с целью совершенствования коммунальной инфраструктуры населенных пунктов.

Целью подпрограммы является повышение качества и надежности предоставления коммунальных услуг населению, улучшение экологической ситуации в регионах, создание устойчивых и эффективных механизмов привлечения частных инвестиций для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

Задачи подпрограммы:

- модернизация объектов коммунальной инфраструктуры с высоким уровнем износа;
- повышение эффективности управления коммунальной инфраструктурой;
- создание институтов для привлечения частных инвестиций для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

В 2006 году будет разработана методика оценки инвестиционных проектов и их реализации на принципах государственно-частного партнерства.

Для создания благоприятных условий привлечения средств частных инвесторов предусмотрено создание в 2007 году револьверного фонда, который будет оказывать поддержку муниципалитетам и коммунальным предприятиям в осуществлении заимствований для целей модернизации и развития коммунальной инфраструктуры.

Уставный фонд данной организации будет создан за счет средств федерального бюджета в размере 1 млрд. рублей с возможным его увеличением за счет средств федерального бюджета, региональных и муниципальных бюджетов, частных инвесторов и международных финансовых организаций.

Такой начальный объем уставного капитала позволит привлекать средства кредиторов в развитие и модернизацию коммунальной инфраструктуры (в первый год деятельности в пропорции 1:2, то есть 2 млрд. рублей, далее – 1:5, то есть до 5 млрд. рублей. В дальнейшем «финансовый рычаг» позволит привлекать до 10 млрд. рублей в год.



На реализацию подпрограммы предусмотрено:

- в бюджете 2006 года – 1,9 млрд. рублей;
 - в бюджете 2007 года – 2,9 млрд. рублей,
- в том числе 1,9 млрд. рублей – на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры и 1 млрд. рублей – на формирование уставного капитала револьверного фонда.

В рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей, молодых специалистов на селе» будет осуществляться государственная поддержка в форме предоставления бюджетных субсидий молодым семьям и молодым специалистам на селе на погашение первого взноса при получении жилищного ипотечного кредита.

Субсидирование молодым семьям первого взноса при приобретении жилья (строительстве индивидуального жилья) будет производиться на уровне 40% стоимости стандартного жилья, при этом 10% – за счет средств федерального бюджета и 30% – за счет регионального и местного бюджетов, 60% – за счет средств ипотечных кредитов.

Реализация данной меры позволит за 2006–2007 годы обеспечить в рамках подпрограммы 88 тыс. молодых семей, или 35,2% нуждающихся. Всего за 2006–2010 годы в рамках подпрограммы смогут улучшить жилищные условия 350 тыс. молодых семей.

В 2007 году по предложению Минрегиона России планируется создать специализированную организацию страхования ипотечных жилищных кредитов, внося в уставный фонд 1 млрд. рублей средств федерального бюджета. Будет также рассмотрена альтернативная возможность погашения за счет средств федерального бюджета страховых взносов граждан в частные страховые компании.

При такой капитализации организации по страхованию ипотечных кредитов и страхованию рисков в размере 20% (сверх размера кредита в 70% стоимости жилья) страховку смогут получить 100 тыс. молодых семей, в том числе в первый год – 10 тыс. семей. Страхование позволит снизить размер первого взноса до 5–10% от стоимости жилья.

На господдержку молодых семей предусмотрено:

- в бюджете 2006 года – 2,1 млрд. рублей;
- в бюджете 2007 года – 5,3 млрд. рублей, в том числе 4,3 млрд. рублей – на субсидии молодым семьям и 1 млрд. рублей – на страхование ипотечных кредитов для молодых семей.

Для обеспечения жильем молодых специалистов на селе предлагается предоставлять субсидию на погашение первого взноса при получении ипотечного кредита в размере от 30 до 60% стоимости стандартного жилья.

Размер субсидии и условия софинансирования со стороны местных бюджетов дифференцированы по трем группам регионов в зависимости от уровня доступности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов.

В четвертой группе регионов с самым низким уровнем доступности жилье оплачивается за счет федерального и местного бюджетов (50 : 50) и предоставляется молодым специалистам по договору найма с правом выкупа.

На господдержку молодых специалистов на селе предусмотрено:

- в бюджете 2006 года – 1,4 млрд. рублей;
- в бюджете 2007 года – 1,7 млрд. рублей.

Общее число молодых специалистов, которые будут обеспечены жильем в рамках подпрограммы в 2006–2007 годах, составит 24,5 тыс. человек, или 34,7% их общего числа. Всего за 2006–2010 годы в рамках подпрограммы смогут улучшить жилищные условия 70,7 тыс. молодых специалистов на селе.

Считаю, что средства этой подпрограммы должны быть консолидированы в Росстрое, на сегодня они распределены между Минсельхозом и Рособразованием.

И, наконец, четвертая подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан».

Мероприятия этой подпрограммы разработаны с учетом опыта реализации подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты».

Для военнослужащих, увольняемых с военной службы, граждан, уволенных с военной службы, и приравненных к ним лиц, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, граждан Российской Федерации, постоянно работающих на комплексе «Байконур» и подлежащих отселению, вынужденных переселенцев размер субсидии за счет средств федерального бюджета будет определяться исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья в среднем по Российской Федерации.

Для ветеранов и инвалидов, а также граждан, принимавших участие в ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, на производственном объединении «Маяк» и ветеранов подразделений особого риска размер субсидии за счет средств федерального бюджета будет определяться исходя из средней рыночной стоимости жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации в соответствии с действующим порядком.

На реализацию данной подпрограммы в федеральном бюджете предусмотрено:

- в 2006 году – 20,9 млрд. рублей, в том числе 3,2 млрд. рублей – для ветеранов и инвалидов;
- в 2007 году – 30,4 млрд. рублей, в том числе 5 млрд. рублей – для ветеранов и инвалидов.

В целом за период 2006–2010 годов будет обеспечено 211,3 тыс. семей, отдельных категорий граждан, в том числе 82,5 тыс. ветеранов и инвалидов, что составляет около 20% от общего числа участников подпрограммы.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

В рамках федеральной целевой программы будут осуществлены мероприятия по реализации Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России, одобренной Правительством Российской Федерации.

Наиболее важными являются: разработка и принятие нормативных правовых документов в части регулирования рынка ипотечных ценных бумаг, привлечения средств пенсионных фондов и страховых компаний на рынок ипотечных ценных бумаг, страхования ипотечных кредитов, деятельности бюро кредитных историй, жилищно-накопительных кооперативов, совершен-



ствования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, защиты прав добросовестного приобретателя жилой недвижимости.

В рамках реализации Программы предусмотрены меры по оказанию бюджетной поддержки развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов через содействие Агентству по ипотечному жилищному кредитованию, что позволит обеспечить условия для привлечения долгосрочных ресурсов и увеличения объемов предоставления долгосрочных ипотечных кредитов населению.

Расходы федерального бюджета в 2006–2007 годах должны быть направлены на предоставление дополнительных государственных гарантий по займам агентству в размере 30 млрд. рублей и увеличение уставного капитала АИЖК на 8,2 млрд. рублей.

За период 2006–2007 годов 446 тыс. семей воспользуются ипотечными кредитами для улучшения жилищных условий, а за период 2006–2010 годов – более 1,4 млн. семей.

В 2007 году объем выданных кредитов составит 151 млрд. рублей, что в 7,6 раза больше по сравнению с 2004 годом, а в 2010 году – 415 млрд. рублей, то есть в 20 раз больше.

Общий объем финансирования проекта Программы в 2006–2010 годах составляет около 640 млрд. рублей – в 6 раз больше, чем в действующей Программе.

ИТОГИ И ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

По итогам реализации Национального проекта к 2010 году будут достигнуты следующие результаты:

- увеличение объемов жилищного строительства в 2 раза – с 41,2 до 80 млн. кв. м;
- увеличение объемов выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов в 20 раз – с 20 до 415 млрд. рублей;
- снижение среднего времени нахождения в очереди с 20 до 7 лет;
- увеличение доли семей, которым доступно приобретение жилья, в 3,2 раза – с 9% до 30%.

Государственная поддержка развития рынка доступного жилья осуществляется не только за счет бюджетных ассигнований в рамках Программы «Жилище», но и путем совершенствования нормативной правовой и методической базы. Поэтому неотъемлемой частью Концепции Национального проекта является перечень нормативных правовых и методических документов по формированию рынка доступного жилья, включающий 211 наименований, в том числе 28 новых законопроектов и 66 проектов постановлений Правительства Российской Федерации.

Разработка, согласование и представление на утверждение в Правительство РФ проекта новой федераль-

ной целевой программы «Жилище» и входящих в ее состав подпрограмм, а также подготовка нормативных правовых и методических документов потребуют слаженной совместной работы Минрегиона России и Росстроя во взаимодействии с Правительством РФ, многими министерствами и ведомствами и Государственной Думой.

Росстрой разработал план-график реализации основных мероприятий Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», охватывающий период до конца 2007 года.

В плане-графике Национального проекта выделены четыре приоритета:

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

Каждый из приоритетов включает в себя несколько так называемых мер, состоящих из конкретных мероприятий.

В плане-графике отражены вопросы управления Национальным проектом, организации контроля за его выполнением, проведения информационно-пропагандистских мероприятий, подготовки ежегодных аналитических докладов.

Завершается подготовительный этап Национального проекта, в рамках которого для целенаправленной работы по его реализации в августе 2005 года в Росстрое было создано новое Управление реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а также внесены изменения в структуру федерального государственного учреждения «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ».

В сентябре 2005 года в Минрегионе России организована рабочая группа по разработке Федеральной целевой программы «Жилище».

В начале октября 2005 года были разработаны и направлены на согласования в заинтересованные министерства и ведомства проекты Программы и входящих в нее подпрограмм.

В ходе подготовки проектов Программы и подпрограмм были учтены замечания и предложения федеральных министерств и ведомств, органов исполнительной власти субъектов РФ и муниципальных образований, банков, строительных и риелторских компаний.

Минрегионом подготовлен и направлен в Правительство РФ перечень нормативных правовых и методических документов по формированию рынка доступного жилья. Правительством Российской Федерации был разработан план подготовки первоочередных актов по реализации приоритетных национальных проектов.