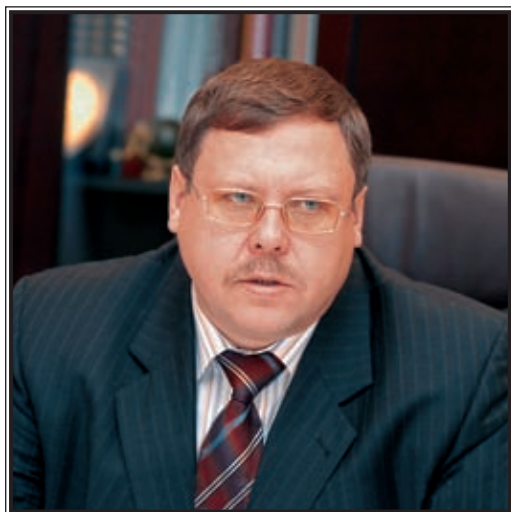


ПРИОРИТЕТНЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ»



РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ
Сергей Иванович Круглик

Основной 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.

Сложившийся к 2006 году рынок жилья в России характеризовался следующими основными характеристиками: более 70% жилья находится в частной собственности; ежегодно у 3% жилья меняется собственник; более 90% строительных организаций являются частными компаниями; в очереди на улучшение жилищных условий стоят порядка 4,5 млн. семей; почти 2/3 россиян не удовлетворены жилищными условиями, при этом каждая четвертая семья проживает в жилье, находящемся в плохом или очень плохом состоянии; общая потребность населения России в жилье составляет более 1,5 млрд. кв. м, а ее удовлетворение требует увеличения жилищного фонда почти на 50%.

На неудовлетворительное положение дел в жилищной сфере, необходимость пересмотра действующих механизмов развития и регулирования с целью формирования рынка доступного жилья указал Президент Российской Федерации В.В. Путин, выступая на заседании Президиума Государственного совета в апреле 2005 года, посвященном обсуждению жилищных проблем. Президент отметил, что в последнее время удалось заложить правовой фундамент модернизации жилищной сферы, тем не менее очевидно, что масштабная жилищная реформа фактически не запускается. Для решения этой проблемы нужно предпринять ряд соответствующих шагов: пересмотреть



действующую Федеральную целевую программу «Жилище», принять необходимые нормативные правовые акты, добиваться роста объемов годового жилищного строительства, демонополизировать строительный рынок и открыть его для эффективных застройщиков.

Следующим шагом на пути достижения поставленной стратегической цели стало осознание необходимости разработки и реализации масштабного национального проекта, который бы концентрировал ресурсы и усилия всех заинтересованных сторон, основывался на более эффективных экономических механизмах и формах государственного регулирования. 5 сентября 2005 года Президентом Российской Федерации В.В. Путиным были озвучены четыре стратегических государственных приоритета социально-экономического развития страны на ближайшие годы. Среди них развитие системы здравоохранения, образование, решение масштабных задач в жилищной сфере, развитие села. Для координации хода реализации национальных проектов был сформирован Совет во главе с Президентом Российской Федерации, ответственность за успешное выполнение проектов в Правительстве РФ была возложена на первого заместителя Председателя Правительства Д.Н. Медведева. Таким образом, указанные проекты, в том числе проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», стали стержнем социально-экономической программы развития России. Ключевые цели, поставленные в рамках Национального жилищного проекта, – доведение к 2010 году объемов годового ввода жилья в эксплуатацию до уровня не менее 80 млн. кв. м, увеличение количества выдаваемых ипотечных кредитов до 1 млн. в год.

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» является крупномасштабным федеральным проектом, успех которого может быть обеспечен только совместными усилиями центра и регионов, совокупным действием многих факторов, а именно: ускоренными темпами развития строительной отрасли, отечественной промышленности строительных материалов, жилищно-коммунального хозяйства, выходом на новую ступень развития финансово-кредитных институтов, благоприятной бюджетной конъюнктурой, успешным завершением начатых структурных реформ. Каждое из указанных направлений в отдельности уже демонстрирует положительную динамику развития и позволяет строить оптимистические прогнозы.

Главным организационно-финансовым механизмом реализации Национального проекта является Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы.

Постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2005 года №ПП-865 была утверждена разработанная Росстроем новая редакция Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы и входящих в ее состав подпрограмм, на которых базируется новая жилищная стратегия государства.

Основными направлениями реализации Федеральной целевой программы «Жилище» стали следующие подпрограммы: «Обеспечение жильем молодых семей»; «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»; «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»; «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».





Каждая из подпрограмм ориентирована на ключевые приоритеты: повышение доступности жилья; выполнение государственных обязательств, предусмотренных законодательством Российской Федерации, по обеспечению жильем отдельных категорий граждан; увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры. Выделяется также отдельный блок мероприятий: мероприятия по реализации Федерального закона «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»; мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, в том числе по обеспечению жильем молодых ученых.

Общий объем финансирования Программы в 2002–2010 годах за счет средств федерального бюджета составит 298,8 млрд. рублей.

В 2006–2010 годах общий объем финансирования Программы составит:

- за счет всех источников финансирования – 902,4 млрд. рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета – 239,8 млрд. рублей (из них на управление Программой – 409,4 млн. рублей);
- за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов – 93,2 млрд. рублей; за счет средств частных инвесторов и кредиторов – 470,4 млрд. рублей; за счет собственных и заемных средств граждан (молодых семей) – 99 млрд. рублей.

Кроме того, в качестве механизмов реализации мероприятий Программы планируется предоставление государственных гарантий Российской Федерации: по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в размере 138 млрд. рублей.

С целью повышения доступности жилья для молодых семей в рамках отдельной подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» предусматривается предоставление субсидий молодым семьям на приобретение жилья или оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита в размере 40% средней стоимости стандартного жилья (10% за счет федерального бюджета и 30% за счет средств региональных или местных бюджетов). Помимо этого, предусматривается такая мера поддержки, как страхование ипотечных жилищных кредитов с целью снижения размера первоначального взноса (до 5–10% стоимости жилья). Формирование списков граждан – участников подпрограммы – будет осуществляться органами исполнительной власти субъектов РФ совместно с территориальными подразделениями Минобрнауки России на основании андеррайтинга в одном из банков, отобранном на конкурсной основе для участия в реализации подпрограммы. Благодаря программным мероприятиям по обеспечению жильем молодых семей государственную поддержку могут получить до 250 тыс. российских семей.

31 января 2006 года в 52 субъекта Российской Федерации, которые являлись исполнителями подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в 2005 году, направлено письмо Росстроя о подготовке материалов по выполнению в 2006 году обязательств перед молодыми семьями – участниками подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» старой редакции в рамках реализации подпро-





граммы «Обеспечение жильем молодых семей» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы. В период с 10 января по 15 февраля 2006 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию был рефинансирован 1 861 ипотечный кредит на общую сумму 1 млрд. 25 млн. рублей.

Основной целью подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой» ФЦП «Жилище» является обеспечение опережающего развития коммунальной инфраструктуры для увеличения предложения жилья на конкурентном рынке жилищного строительства. Она должна заложить основу для перехода к комплексному жилищному строительству, ускорить ликвидацию в стране ветхого и аварийного жилищного фонда.

Расходы федерального бюджета в 2006 году на субсидирование процентных ставок по привлеченным кредитам в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой в целях жилищного строительства в размере 1,7 млрд. рублей предусмотрены в федеральном бюджете за рамками подпрограммы. Предусмотрено также предоставление в 2006 году государственных гарантий Российской Федерации в рамках Программы государственных внутренних заимствований в размере 12,5 млрд. рублей.

31 января 2006 года в Росстрое проведено совещание с представителями крупнейших банков России, среди них: Сбербанк России, Внешторгбанк России, МДМ Банк, Европейский трастовый банк. На совещании были рассмотрены возможности участия банков в реализации подпрограмм Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы.

В рамках подпрограммы в 2006–2010 годах будут реализованы инвестиционные проекты в различных регионах России по обеспечению коммунальной инфраструктурой земельных участков в целях жилищного строительства с привлечением частных кредитных средств и средств региональных и местных бюджетов, что обеспечит ввод жилья к 2010 году в размере 80,0 млн. кв. метров.

В настоящее время уже получены подтверждения из 85 субъектов Российской Федерации о намерении участвовать в реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства».

Одна из необходимых мер для обеспечения граждан Российской Федерации комфортными условиями проживания – ускорение процессов модернизации основных фондов коммунального комплекса, замена ветхих и аварийных сетей и оборудования, внедрение современных производственных технологий, что должно послужить росту качества и стабильности оказания коммунальных услуг. Реализация этих мер предусматривается подпрограммой «Модернизация коммунальной инфраструктуры», которая в определенной степени является преемницей подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации». Новая редакция подпрограммы ориентируется на более активное участие в процессе модернизации основных фондов ЖКХ частных компаний инвесторов. С этой целью корректируются механизмы и условия выделения бюджетных ассигнований.





В рамках реализуемой подпрограммы разработан проект постановления Российской Федерации «О порядке отбора субъектов Российской Федерации и проектов по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, предоставления и расходования средств федерального бюджета по реализации проектов в рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».

После принятия данного постановления будут утверждены положения о проведении конкурсного отбора субъектов Российской Федерации и проектов для участия в подпрограмме «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» на 2007 год.

Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры в соответствии с задачей, определенной подпрограммой на 2006 год, в первую очередь направлена на завершение в 2006 году строительства строек и объектов, начатых в 2003–2005 годах.

Ввод в эксплуатацию более 60 объектов в 40 субъектах РФ в 2006 году позволит увеличить технические возможности объектов коммунальной инфраструктуры и обеспечить достаточные мощности по подключению на этапе реконструкции жилищного фонда, сноса ветхого и аварийного жилья, а также нового жилищного строительства на местах существовавшей застройки в данных регионах.

Органы исполнительной власти субъектов РФ производят отбор проектов; выполняют обязательства по софинансированию; привлекают частные инвестиции и заемные средства; обеспечивают предоставление отчетности в Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Органы местного самоуправления производят отбор проектов в рамках подпрограммы на уровне органов местного самоуправления.

Кредитные учреждения рассматривают бизнес-планы, представленные органами местного самоуправления и/или коммунальными организациями и/или частными инвесторами, работающими по договорам концессионного типа, и подтверждают возможность кредитования.

Коммунальные предприятия (организации) и частные инвесторы, работающие по договорам концессионного типа, представляют органам местного самоуправления предложения по участию в реконструкции и/или новом строительстве объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе за счет собственных и заемных средств, разрабатывают бизнес-планы и проекты.

Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан» объединит мероприятия, которые ранее реализовывались в рамках таких подпрограмм, как «Государственные жилищные сертификаты», «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф», «Обеспечение жильем граждан РФ, подлежащих отселению с комплекса «Байконур», «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в РФ», а также мероприятия по реализации Федерального закона «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей».

Подпрограмма будет действовать через уже отработанный механизм предоставления гражданам государственных жилищных сертификатов. При этом цена сертификата будет более адек-



ватной рыночной стоимости приобретения жилья, будет обеспечиваться возможность использования сертификата для погашения начального взноса при получении ипотечного кредита.

Первоочередным актом по реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством» является принятие постановления Правительства Российской Федерации, утверждающего Правила выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы.

Всего в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» к 2010 году предусмотрено обеспечение жильем 132 тыс. семей.

В рамках реализации мероприятия «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» ФЦП «Жилище» в улучшении жилищных условий нуждаются: 2200 государственных гражданских служащих центральных аппаратов федеральных органов государственной власти; 20 000 федеральных государственных гражданских служащих территориальных органов государственной власти; 306 059 ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов.

В качестве отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, выделены также молодые ученые, прокуроры и следователи органов прокуратуры.

Прокуроры и следователи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, обеспечиваются жилыми помещениями на условиях договора найма специализированного жилого помещения с учетом права на дополнительную площадь.

Для согласования указанных законопроектов в Минрегионе России создана межведомственная рабочая группа.

Бюджетом на 2006 год на обеспечение жильем федеральных государственных гражданских служащих выделено 1,8 млрд. рублей; молодым ученым и строительство общежитий для аспирантов – 600 млн. рублей; прокуроров и следователей органов прокуратуры – 580 млн. рублей.

В целях обеспечения жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, в бюджете 2006 года заложено 3 млрд. 200 млн. рублей, в том числе в I квартале 2006 года – 950 млн. рублей, которые уже отправлены в 87 субъектов Российской Федерации.

Предложенные Росстроем новые программные подходы, конечно, потребуют гораздо больших усилий от органов власти всех уровней, отвечающих за вопросы строительного и жилищно-коммунального комплексов. Придется более тщательно подходить к формированию заявок и обоснованию инвестиционных проектов, более тщательно разрабатывать перспективные программы развития. Но мы отдаем отчет в том, что Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» – это наша общая стратегическая задача. И мы будем из этого исходить, оказывая взаимную, посильную помощь.