

# ПРОЕКТ ИНТЕРЕСЕН ОПЫТОМ РЕГИОНОВ



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

18 января 2006 года Министерством регионального развития Российской Федерации утвержден план-график реализации основных мероприятий национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который устанавливает приоритеты и меры по реализации проекта. В нем предусмотрены меры по выполнению государственных обязательств по обеспечению жильем ветеранов и инвалидов; сокращению административных барьеров развитию рыночной инфраструктуры, градостроительному и антимонопольному регулированию в сфере жилищного строительства (эта мера предусматривает разработку 44 законодательных и нормативных правовых актов); государственной поддержке системы рефинансирования ипотечных кредитов; развитию инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования; страхованию ипотечных кредитов для молодых семей; подготовке и проведению организационно-информационных мероприятий; контролю реализации национального проекта и разработке предложений по его развитию.

Должен сказать, что национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» вплотную связан с Федеральной целевой программой «Жилище» на 2002–2010 годы. Программа «Жилище» – основной инструмент реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», главное направление в нашей работе. Реализуется программа «Жилище» в два этапа. Первый – установочный, или, как мы его называем, подготовительный (2002–2005 годы). Второй – этап практической реализации (2006–2010 годы). В ходе первого этапа созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики, определены ее приоритетные направления, апробированы механизмы реализации. 31 декабря 2005 года постановлением Правительства РФ в программу «Жилище» внесены изменения. Единым госзаказчиком программы определен Росстрой. Концептуально Федераль-



ная целевая программа «Жилище» делится на два блока: меры, направленные на формирование спроса на рынке жилья (подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» и «Обеспечение жильем молодых семей», мероприятия по развитию унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан), и меры, направленные на формирование предложения на рынке жилья (подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» и «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»). К середине 2006 года сделано немало: разработаны и утверждены нормативные правовые акты, регламентирующие порядок реализации программы; выпущены и направлены в субъекты Федерации и федеральные органы исполнительной власти бланки сертификатов для выдачи гражданам – участникам подпрограммы. К сожалению, реализация подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» пока сдерживается из-за отсутствия правового регулирования – не внесены изменения и дополнения в действующие нормативные акты, связанные с механизмом предоставления субсидий.

Но, несмотря ни на что, проект активно продвигается в жизнь. На одной из видеоконференций, которую вел первый вице-премьер Дмитрий Анатольевич Медведев, губернатор Челябинской области Петр Иванович Сумин рассказывал о том, как у них идет программа строительства жилья. Губернатор четко и понятно говорил о проводимой в области жилищной политике, которая целиком и полностью соответствует государственной. Признаюсь, мне понравился даже тон разговора: по тому, как увлеченно Петр Иванович говорил, было видно, что он болеет за дело, за интересы населения. А, когда первое лицо «болеет», результат есть всегда. В Челябинской области результат такой: если в прошлом году ввели в первом полугодии жилья на 24% больше, чем в 2004 году, то в этом году – на 45% больше, чем в прошлом. Мэр Челябинска Михаил Юревич заявил, в частности, что в 2006 году в городе будет введено около 500 тыс. кв. м жилья. Из них 470 тыс. – многоэтажное жилье. Это, поверьте, немало для Челябинска. С другой стороны, так и хочется назвать такие темпы строительства «очумелыми». Вроде бы достойно всяческой похвалы, но, если предложение не соотносить со спросом, могут возникнуть проблемы. Пример тому – город Астрахань. Там стабильно наращивали темпы строительства – по 17% в год. И недавно обнаружили: 40% нового жилья стоит непроданным. Не оценили доходы населения... Недавно был в Пятигорске. Признаться, не ожидал, что в таком небольшом городке столько приятных событий. Мы, например, вручили свидетельство 15 молодым семьям по программе «Молодая семья». Семьи – муж, жена, дети – получали из наших рук свидетельства, по ним будет оплачено 35% стоимости квартиры, остальное – кредиты, которые будут выплачиваться на протяжении 20 лет. То есть молодые семьи с первых шагов получили возможность жить по-человечески. Приятно! Радостно! Когда видишь счастливые молодые лица, понимаешь: жизнь меняется! После этого мы





вручили ключи от дома многодетной семье, в которой воспитывают десять детей. Дом большой, светлый, 124 кв. м – 4 комнаты, просторная столовая. Построен по технологии быстровозводимого жилья. Очень интересный проект для рынка: каркасно-модульная технология позволяет за короткие сроки строить индивидуальные коттеджи, многоквартирные, малоэтажные дома. Монтаж такого дома осуществляется за 8 часов, стоимость 1 кв. м – 6 тыс. рублей. Рядом заложили микрорайон на площади 30 га. Он решает целый ряд насущных задач: с очередниками, с гостиницами, которые позволят приезжать в этот небольшой курортный городок другим россиянам. В ряду успешно работающих с удовольствием упомяну Ростовскую область, там взяли на себя амбициозный план: к 2010 году добиться ежегодного ввода в эксплуатацию 2 млн. 160 тыс. кв. м жилья. Для достижения цели в течение нескольких ближайших лет ежегодный прирост темпов жилищного строительства должен составлять 13,6%, а не 5, как было в 2005 году по отношению к 2004-му. В некоторых крупных городах области объемы вводимых в эксплуатацию новостроек планируется удвоить. Особую миссию возложили на Ростов, потому что, как здесь считают специалисты, со временем областной центр превратится в двухмиллионный мегаполис. По итогам первого квартала 2006 года Дон вышел на четвертое место по объемам жилищного строительства в стране, обогнав Башкирию. Больше скажу: жилищный рынок Ростовской области и Краснодарского края развиваются интенсивнее, чем в Москве и Московской области. В том же Ростове сначала решили градостроительные задачи и только потом приступили к строительству жилья. Это и есть комплексный подход к развитию города. Поэтому ростовчане и заслуживают самую высокую оценку.

В Чувашии привлекли к работе немецких проектировщиков. Они уже заканчивают проект нового городка: прямо на берегу Волги, между Чебоксарами и Новочебоксарском. Город спроектирован совершенно по иным принципам. В Екатеринбурге привлекли французских архитекторов. Они проектируют микрорайон «Академический». Проект рассчитан на строительство жилья для 300 тыс. человек, речь идет также о строительстве целого города. В новом районе будет построено 9 млн. кв. м жилья, причем другого поколения и с совершенно новой инфраструктурой. Появляются новые градостроительные решения. В «Академическом» речь идет не только о проживании 300 тыс. человек, но и о появлении нового социума, в который будут входить и научные подразделения по переподготовке кадров, так как в этот регион переезжает много людей с Севера по окончании работы за пределами Полярного круга.

Сегодня готовится реконструкция Брянска. В центре этого города пустует территория бывшего аэропорта – 230 га. В Брянске решили не идти традиционным путем – точечной застройки, а подойти к проекту по-современному – строить комплексно. И еще решили привлечь к проектированию компанию, которая умеет это делать на уровне мировых стандартов. Задача – сделать комплексный проект таким, чтобы в Брянске возник совершенно новый центр, созвучный тем, какие сегодня строят в Европе и США.

В Московской области полным ходом идет реализация проекта «Большое Домодедово», где в течение 7 лет предполагается построить 12 млн. кв. м жилья и объектов социальной инфра-



структуры. Домодедовский городской округ уникален тем, что в нем естественным образом формируются два крупных узла – международный аэропорт «Домодедово» и крупнейший логистический центр на пересечении международных экспортных коридоров – II (Берлин–Москва–Екатеринбург) и IX (Хельсинки–Москва–Бухарест). Это ведет к ускорению жилищного строительства и на базе фактически сложившейся городской агломерации к созданию полноценного города общей численностью 450 тыс. человек. Реализация этого проекта одновременно позволит ускорить выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем военнослужащих, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера, граждан, отселяемых с комплекса «Байконур», и иных категорий граждан. Важно понимать, что это энергичное и трудоспособное население.

С таким подходом мы получим в ближайшем будущем совершенно новую картину во многих городах, где к решению вопроса жилищного строительства подошли заинтересованно. Мы, в свою очередь, создаем все условия для этого. Например, в этом году сумели повернуть Европейский банк лицом к нашему коммунальному сектору. Заключили с ним соглашение по совместной реализации проекта в коммунальном секторе 18 городов. Эти планы в конечном итоге работают на реализацию проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Таких фактов по России очень много. Проект интересен опытом регионов.

Есть, правда, и курьезы, но с философским подтекстом. Недавно я был в одном небольшом городке Нижегородской области. Закладывали капсулу на месте будущего нового микрорайона. Участвовали в мероприятии и жильцы четырнадцати старых домов, которые должны снести, а на их месте построить новое жилье. Это были немолодые люди. Оказалось, что они строили эти дома и заселили в 1953 году. Стою и думаю: символическое действие на моих глазах разворачивается. Во всем цивилизованном мире еще с середины прошлого века дома рассчитывают на три-четыре поколения. И мы пришли к этому. Вот старые дома: всего-то пятьдесят лет послужили людям. Сегодня их снесут как непригодные для проживания. Стариков поселят в новые. Капсула – символ отречения от философии «временного» жилья и перехода к новому строительству – комфортно, способному служить трем-четырем поколениям.

Но те, кто связан с жилищным строительством, должны просчитывать цену и определять платежеспособный спрос населения: каким он будет через два-три года. В интересах бизнеса знать, что, закладывая сегодня дом, завтра его можно продать. В городах к этому пониманию только подходят. Мы сейчас стремимся «подтолкнуть» ситуацию. Собрали специалистов и поставили перед ними задачу: в оперативном порядке предоставлять нам статистические данные из каждого субъекта, муниципального образования о вводе жилья. Рамки жестко ограничены: месяц плюс неделя – и мы должны иметь всю информацию. То же – по цене на жилье. Это заставит вникнуть в природу роста цен. Нынешний рост цен, особенно в городах-миллионниках, – это четыре месяца по 30% – заставил задуматься всех. Начинается спад темпов роста. Все понимают, что цена до определенного пика дорастет. Есть слой населения, которое может себе позволить жилье за большие деньги. Но это 2–3% населения России. Остальные – ниже черты покупательной способности по большим ценам. Понимание происходящего должно идти не от власти к бизнесу, а от бизнеса к власти. Тогда власть научится планировать. Сначала в муниципальном образовании, потом на уровне субъектов... Развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья – одна из основных целей программы «Жилище» на 2002–2010 годы. Основа системы рефинансирования заложена. Скажем, по данным Центрального банка РФ, на конец 2005 года населению выдано кредитов на покупку квартир в сумме 125,7 млрд. рублей, из них ипотечных кредитов – более 52 млрд. рублей. Прирост объема ипотечных кредитов за 2005 год составил 35 млрд. рублей. Расширение рынка ипотеки сопровождается увеличением количества кредитных организаций, реализующих программы ипотечного кредитования: за 2005 год количество банков, выдающих ипотечные кредиты, выросло с 262 до 361. В том числе в рамках федеральной системы рефинансирования ипотечных кредитов выдают кредиты по стандартам АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) около 250 банков. С 1 января 2006 года АИЖК введены новые кредитные продукты с дифференцированными процентными ставками. При этом минимальная процентная ставка составляет 12% годовых (ранее ставка составляла 14%



годовых). Это соответствует показателю, установленному национальным проектом на вторую половину 2006 года. В 2006 году планируется увеличить объем выданных ипотечных кредитов почти в 3 раза – до 108 млрд. рублей. Из этого объема 21,6 млрд. рублей должны составить кредиты, выданные в рамках общегосударственной системы рефинансирования. На увеличение уставного капитала АИЖК в 2006 году направлено 3,7 млрд. рублей. К середине лета АИЖК рефинансировало более 36 715 ипотечных кредитов на общую сумму 17,78 млрд. рублей. В 2004 году доступ к рынку жилья имели 9% населения России, к 2010 году будет 30%. И тогда нуждающихся в улучшении жилищных условий будет не 61%, как сейчас, а 50% – вот что нужно понимать под «улучшением жилищных условий». Жилищное строительство влечет за собой развитие жилищно-коммунального комплекса. Парадокс в том, что влечет-то оно влечет, но не развитие, а... сокращение. Аргументы – пожалуйста. Централизованный рынок тепла РАО «ЕЭС России» в 2004 году по сравнению с 1990-м сократился на 40%. Чем вызвано? Децентрализацией систем теплоснабжения. Теперь, когда все начали считать деньги, выяснилось, что выгоднее поставить модульную котельную, чем наращивать централизованные сети. Получаешь экономию в рублях. И комфорт – регулируемое тепло в любое время года. Но, с другой стороны, это повлекло за собой увеличение потребления электроэнергии и газа. Сегодня в 16 регионах России пошли на ограничение потребления этих энергоносителей. Выигрываем в одном – проигрываем в другом. Наряду с теми проблемами, которые мы привыкли перечислять при разговорах о реформировании ЖКХ, появились новые... Важно сказать, что национальный проект – это комплекс мер, которые нужно реализовать на уровнях: федеральном, субъекта, муниципалитета. На это надо непременно обращать внимание. Приведу несколько красноречивых цифр из программы «Жилище». В разделе «Объемы и источники финансирования программы» читаем: «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; 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». У каждого региона, муниципалитета – своя задача, свой план социально-экономического развития.

Отмечу особо, что там, где люди работают, – проект идет успешно. Примеры можно множить: к уже упомянутым добавлю Пермь, Нижний Новгород, Екатеринбург, Чебоксары и др. – там ситуация меняется в корне.

С таким подходом мы получим в ближайшем будущем совершенно новую картину во многих городах, где к решению вопроса жилищного строительства подошли заинтересованно. Мы, в свою очередь, создаем для этого все условия.