

«Жилищный пакет» — новая система жизни



Корреспондент «Мир» беседует с руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству С.И. Кругликом

— **Ровно два года исполнилось Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, и год, как Росстроем руководите вы. Как вы оцениваете итоги работы Росстроя за это время?**

— Очевидно, следует говорить не столько о работе нашего агентства, сколько о состоянии дел в отрасли в целом. Они радуют. Строительный комплекс очень чутко реагирует на оздоровление экономической ситуации в стране. С 1991 года объемы строительства постоянно снижались, и только после 1999 года они начали расти. Мы были счастливы тогдашнему приросту в 3 – 5%. А вот в прошлом году темпы роста составили уже порядка 10%. Мало какая отрасль может похвастаться такими темпами роста! В некоторых регионах, где велась разумная градо-

строительная политика, где работали над новым законодательством и современными кредитно-финансовыми механизмами, рост строительных объемов даже выше 15%.

Если проанализировать объем строящегося жилья, то сегодня несколько центральных регионов страны формируют около 20% рынка. Но если взять данные по количеству строящегося жилья на душу населения, то в лидеры выходят иные регионы – не только Москва и Московская область, но и Астраханская область, Чувашия. Все это говорит об оздоровлении социально-экономической ситуации. Прошлый год был стартовым – он был сопряжен с формированием системы нового жилищного законодательства. Тем не менее строители уже начали оправдывать те ожидания, которые были возложены на них руководством страны. Думаю, и в этом году рост будет не меньше.

— **Как, на ваш взгляд, повлияло на развитие строительной отрасли принятие пакета жилищных законов?**

— Если говорить в двух словах, то это прорыв. Выстроена новая система нашей жизни – как в жилищном секторе, так и в секторе градостроительства. Не всем она по душе. Эти вопросы еще будут обсуждаться, потому что есть разные точки зрения. Конечно, серьезной проблемой является развитие нормативной базы, которая должна «приземлить» все законы. Но, несмотря на это, мы уже существуем в новом законодательном пространстве. И оно открывает совершенно иные пути для решения жилищных проблем населению, которое только начинает жить по-новому.

— **Однако ряд документов «жилищного пакета» вызвал упреки со стороны строительного сообщества. Больше всего досталось закону о долевом участии в строительстве. Как вы оцениваете этот закон?**

— В законодательстве мы сделали несколько ошибок, и одна из них – в законе о долевом участии в строительстве. Мы излишне перестраховались, стремясь защитить права дольщиков. В итоге строителям стало неинтересно и даже опасно работать по новой схеме. Поэтому мы должны внести коррективы в закон для того, чтобы рынок долевого участия еще какое-то время продолжал функционировать.

Конечно, придет время, когда строительство будут кредитовать не частные граждане, а банки. Появятся другие механизмы, тогда не нужен будет и дольщик. Но сегодня это просто необходимый кредитор. Потому что пока нет достаточно длинных кредитов, которые бы позволяли от начала и до конца профинансировать строительство. Во-первых, высоки процентные ставки по кредитам. Во-вторых, банки не рискуют на несколько лет вкладывать в строительный бизнес большие деньги. И это сегодня, пожалуй, одна из самых серьезных преград для развития

Сегодня несколько центральных регионов страны формируют около 20% рынка. В лидеры выходят не только Москва и Московская область, но и Астраханская область, Чувашия.

жилищного строительства. Но мы ее преодолеем.

— В 2004 году в России был введен в эксплуатацию 41 млн. кв. м жилья, в прошлом году — 45 млн. Приоритетным национальным проектом определен ежегодный уровень ввода жилья в 80 млн. кв. м к 2010 году. Такой рывок возможен!

— Я думаю, при грамотном подходе мы могли бы выйти на 100 млн. кв. м. Но главная проблема — вовсе не в строительном комплексе и его потенциале. Проблема в том, что в большинстве городов практически полностью выбраны все запасы по инфраструктуре. Точечная застройка себя изжила. Чтобы решить масштабные задачи Национального проекта, нужны комплексная застройка, создание новых обширных микрорайонов. Свободный доступ к земле и создание инфраструктуры — это ключевые проблемы, которые предстоит решить. Необходимо выработать механизмы подготовки земельных участков, оборудования их инфраструктурой, чтобы обеспечить строителям ту основу, на которой они будут работать.

С 1 октября, согласно новому Градостроительному кодексу, вся земля под жилищную застройку будет выставлена на аукционы. Здесь возможно несколько вариантов: участки будут продаваться либо в аренду, либо в собственность. Для подготовки инфраструктуры землю могут приобрести, например, девелоперы, которые впоследствии продадут уже подготовленные участки строителям. Есть и другой вариант: муниципалитеты подготавливают инфраструктуру самостоятельно и затем сами продают участки. Для этого им потребуются займы. Механизм таких займов под небольшие проценты мы разрабатываем в ближайшее время. Это заставит муниципалитеты не рассуждать, а реально действовать — они обязаны заниматься своей территорией. Муниципальные власти вынуждены будут вернуться к градостроительному зонированию и к Генеральному плану.

Мы не намерены вкладывать государственные средства в те регионы, где ничего не делается. Мы выберем регионы с развитыми рынками, где будут сформированы строительные комплексы, отрегулировано региональное законодательство и отработаны вопросы с землей.

— Какие регионы, на ваш взгляд, наиболее близки к решению проблемы обеспечения граждан доступным жильем?

— Наиболее перспективны Ростовская область, Краснодарский край. Неплохо обстоят дела в Астрахани и Волгограде. В этих регионах уже давно задумались о проблеме жилья и системно занимались градостроительными решениями, поэтому хорошо «вписались» в программу. Еще отмечу Приволжский рынок: Самара, Нижний Новгород, Татарстан, Чувашия. Именно в этих регионах включен тот самый административный ресурс — над проблемой жилья там трудится вся администрация. Я вижу, что по-

явился некий соревновательный элемент, — главы администраций стали смотреть друг на друга, сравнивать. Кто выпадает из этой обоймы, тот начинает себя неловко чувствовать.

Во многом формированию таких тенденций способствует Программа межрегионального сотрудничества Правительства Москвы в сфере строительства. Москвичи привнесли в регионы невиданные там ранее технологии, темпы, архитектурные решения — и это дало толчок развитию местных строительных компаний.

— Росстрой — одна из ведущих сил в деле реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». А что вообще значит «доступное жилье» в представлении руководителя Росстроя?

— Понятие «доступное жилье» измеряется доходами и ценами на жилье на рынке. В Москве, Курске или Владивостоке как цены, так и доходы разные. Понятно, что в Москве при средней цене 3 тыс. долл. за 1 кв. м ни о каком доступном жилье при доходе в 15 тыс. руб. в месяц речь идти не может. Когда мы начали запускать нацпроект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», предполагалось создать механизмы, позволяющие максимальному числу людей решить свои жилищные проблемы. Планируется, что ситуация на рынке к 2010 году будет выглядеть следующим образом: 1 — 2% граждан смогут самостоятельно купить жилье, а 30% приобретут жилье при помощи ипотечного жилищного кредитования. Социальное жилье будет бесплатно предоставляться исключительно малоимущим гражданам. Сейчас перед нами стоит задача сократить очередь на социальное жилье с 20 до 14 лет, потом она должна составить не более 7 лет. Если на всех трех направлениях будут достигнуты прогнозируемые результаты, то можно будет считать, что жилье стало доступным.

— Как вы оцениваете сегодняшнюю ситуацию на рынке жилья?

— Картина на рынке с каждым годом становится все динамичнее: в разы увеличилось ипотечное жилищное кредитование, многие банки снизили первоначальный взнос до 10 — 15%, а сроки кредитов увеличились до 20 — 25 лет. Положительным моментом является то, что снижается порог доходности жилья, при котором люди уже могут брать кредиты. Однако на сегодня самая большая проблема заключается в нехватке жилья и вытекающем отсюда высоком уровне цен.

Только увеличивая объемы строительства, предлагая на рынок больше жилья, мы сможем снизить такой бешеный темп роста цен, который мы сейчас наблюдаем, например, в Москве. Однако резко увеличить объемы строительства жилья в Москве сейчас невозможно. Это связано с недостатком инфраструктуры, износом и нехваткой мощностей электроэнергии, газа и всего прочего. Так что решение этой проблемы должно идти комплексно. Поэтому в конце июня первый вице-премьер Дмитрий Медведев провел совет, на котором обсуждалась координация действий «Газпрома», РАО «ЕЭС России» и строительных компаний. Ведь самое простое — это построить дом. Куда сложнее обеспечить этот дом всем необходимым.

— Способна ли промышленность стройматериалов обеспечить удвоение возведения жилья к 2010 году?

— Сейчас рынок стройиндустрии — самый динамично

развивающийся. Его ежегодный прирост составляет 15 – 18%, т.е. в 2–3 раза выше, чем в целом по экономике.

– Возможно, отмена лицензирования строительства, планируемая на будущий год, даст отрасли новый импульс? Ведь не секрет, что бюрократическая система лицензирования сильно усложняет приход на строительный рынок новых перспективных операторов.

– **Строительство – очень ответственный бизнес. Последствия от некачественного выполнения работ при осуществлении строительной деятельности грозят безопасности и самой жизни десятков тысяч людей. Отмена лицензирования может привести к тому, что в строительстве придут люди без соответствующей квалификации. При всей сложности процедуры и бюрократической системе подхода к лицензированию строительства надо признать, что этот принцип создавал серьезный заслон на рынке от некачественных компаний. Вопрос в том, что лицензирование не должно быть формальным.**

Росстрой настаивает на необходимости переноса срока отмены лицензирования в строительстве с 1 января 2007 года на 1 января 2008 года. В России, как и в большинстве стран с развитой экономикой, параметры продукции строительства и процессов ее создания всегда являлись объектом государственного технического регулирования. До введения в действие Федерального закона «О техническом регулировании» оно реализовывалось на базе нормативных документов в области строительства и промышленности строительных материалов, принимаемых федеральным органом по строительству. Необходимо разобраться, хватает ли существующих механизмов для обеспечения регулирования в отрасли и какие механизмы после 2007 года смогут заменить лицензирование. В любом случае без выработанных мер по контролю качества строительства нельзя отменять лицензирование. А пока такой меры не разработано, надо лицензии сохранить.

Мы не хотим, чтобы возникла пауза. Нельзя просто так взять и отменить лицензии. Должна быть либо саморегулируемая организация, либо что-то другое.

В Госдуме находится законопроект о саморегулируемых организациях, надо форсировать его обсуждение и принятие.

– **Главный акцент в программе формирования рынка доступного жилья делается на развитии ипотеки. Но пока ипотечные программы недоступны большинству граждан, поскольку проценты высоки, велик первоначальный взнос и т.д. Как можно сделать ипотеку доступной?**

– Уровень процентов и запросы банков относительно первоначального взноса обусловлены необходимостью страхования рисков. Вступивший в действие пакет жилищных законов позволяет снять ряд ограничений для банковских структур и снизить риски для них при выдаче кредитов. Это приведет к значительному снижению процентных ставок уже в будущем году, но никогда процент по ипотечному кредиту не будет ниже уровня инфляции.

Да, в развитых странах проценты по ипотеке составляют 3–4%... Но ведь и уровень инфляции там соответствующий! Если мы достигнем 8-процентного уровня ипотечного кредита, то можно будет говорить о его доступности. Государственная поддержка в этой сфере будет достаточно взвешенной, особенно в ближайшие несколько лет. Нужно сконцентрировать поддержку на рефинанси-

ровании ипотечных кредитов, которые были выданы два-три года назад, и оказать помощь молодым семьям. Но то, что без ипотеки мы не обойдемся, очевидно. Слой населения, который может выложить сразу все деньги на квартиру, тонок. По пути развития ипотечного кредитования идут все страны с успешной экономикой.

– **Если будет дешевая ипотека и люди будут иметь возможность покупать жилье, не взлетят ли цены еще выше? В странах Балтии с введением ипотеки по приемлемым процентам стоимость жилья выросла вдвое.**

– Меры поддержки спроса должны быть адекватно поддержаны поддержкой предложения, т.е. поддержкой строительства. Но внимание государства должно здесь проявляться не в виде «закачки» денег в отрасль: строительство и так высокорентабельно. Нужно обеспечить для инвестиционно-строительных компаний доступ к инфраструктуре, доступ к земельным участкам, сделать строительный и земельный рынки предельно прозрачными, открытыми. Снижение коррупции в отрасли и вокруг нее должно способствовать снижению цен или, как минимум, их стабилизации.

– **Возможно, решение проблемы доступного жилья лежит на пути развития недорогого малоэтажного строительства?**

– Безусловно – если при этом будут широко внедряться передовые технологии и научные разработки. Сейчас в центральной части Российской Федерации стартует пилотный проект по малоэтажному строительству. Первоначально планировалась строительство малоэтажных деревянных домов в трех регионах: Ленинградской, Калужской и Костромской областях. Однако теперь принято ре-

Мы сделали несколько ошибок, и одна из них – в законе о долевом участии в строительстве. Мы перестраховались, стремясь защитить права дольщиков. В итоге строителям стало опасно работать по новой схеме.

шение увеличить число пилотных регионов до 16.

Федеральный центр окажет регионам поддержку в обустройстве участков коммунальной инфраструктуры. Для этого из федерального бюджета планируется выделить 1,7 млрд. руб. на погашение процентов по соответствующим кредитам и 12,5 млрд. руб. – на государственные гарантии. В настоящее время уже определяются конкретные проекты, по которым будет оказана государственная поддержка, однако качество инфраструктурных проектов в ряде регионов остается очень низким. Государство не будет поощрять тех, кто не хочет участвовать в этой работе, и средства пойдут в первую очередь в те субъекты, где местные власти хорошо подготовились.

– **В ряде стран решение жилищного вопроса шло через развитие рынка аренды квартир. Может, и нам следует его развивать – в дополнение к увеличению объемов строительства и внедрению ипотеки?**

– У нас сегодня этот рынок вообще находится в тени. Впервые в новом Жилищном кодексе появилось такое по-

нятие, как наем жилья. Аренда квартир будет легализована уже с 1 марта будущего года. Но становление системы, формирование института найма, очевидно, займут два-три года. Тогда и сдача жилья действительно станет бизнесом для многих, и инвесторам будет интересно строить дома, которые не пойдут на продажу, а будут предназначены для сдачи в аренду. По нашим прогнозам и в соответствии с мировым опытом порядка 30% населения будут снимать жилье, не предполагая иметь его в собственности. Это во многом будет способствовать трудовой миграции населения, что крайне необходимо для России с ее просторами. Мы получим уже не просто институт жилья, а новую жилищную политику, которая позволит человеку не привязываться к определенному месту из-за квартиры. Можно будет спокойно переезжать в другой регион, где более высокооплачиваемая работа, выше уровень жизни и пр.

Кстати, большинство москвичей, живущих в старых домах в центре Москвы, даже и не подозревают, что живут они в бывших доходных домах. Причем это, как правило, очень красивые дома, с обширными фойе, с интересно решенными коридорами, лестничными клетками...

Возведение доходных домов будет выгодно и строителям: всегда интереснее продать дом хозяину целиком, а не в розницу. Но для этого должен быть сформирован нормальный рынок найма и сдачи жилья в аренду. И мы впервые прописали все эти процедуры в Жилищном кодексе.

Пока такой бизнес невыгоден, так как сегодня фактическая оплата за оказываемые жилищно-коммунальные услуги составляет в среднем по России 59%. И речь в данном случае не о дотациях ЖКХ. Просто 41% произведенных услуг не оплачивается никем.

ЖКХ — социалистический заповедник в рыночных отношениях. Мы создали огромную финансовую дыру.

— Эту проблему и призвана решить реформа ЖКХ!

— Попытки свести реформу ЖКХ к 100-процентной оплате коммунальных услуг не совсем корректны. Предположим, мы установили в этом году пресловутые 100%, а в следующем — неожиданно подскочили цены на горючее и смазочные материалы. И что, мы не должны больше производить перерасчет? Получится ведь, что оплата станет ниже 100%... Правильнее было бы говорить о покрытии стоимости услуг. Мы уже и так затянули решение этого вопроса. Еще в 1995 году мэр одного эстонского города сказал мне: мы взяли и отрубили черной кошке хвост за один раз, а вы ей каждый год по позвонку режете. Знаете, как больно? На мой взгляд, мы в последние годы как раз и заняты тем, что постепенно отрубаем этот самый хвост...

Ежегодно тарифы в ЖКХ должны индексироваться на уровень инфляции, и при этом они должны соответствовать затратам на услуги. Следующий год в этом плане — не исключение. Когда цены на основные виды топлива растут, мы не можем фиксировать их на одном уровне.

У нас сейчас диапазон цен на килокалорию энергии от

Москвы до Сахалина колеблется от 300 до 3 тыс. руб. И понятно, что те же сахалинцы не то что 90%, но и половину стоимости отопления не оплачивают. Тогда возникает вопрос: кто это делает за них? Выясняется, что никто. Если не решить проблему ценообразования в отрасли, то ЖКХ так и останется «черной дырой» нашей экономики. Весь Север, и особенно отдаленные районы, сегодня оказался заложником коммунальной инфраструктуры. Ее делали с размахом, не жалея средств: вместо того чтобы ставить в каждом доме печку, строили теплоцентрали, которые на 60% отапливали тундру. Я всегда шучу по этому поводу: в потеплении климата на планете виновато именно наше коммунальное хозяйство, которое многие годы растапливает льды. Если же говорить об этом всерьез, то, на мой взгляд, государство должно определиться в своих геополитических интересах: если Север стране нужен, то местным жителям необходимо выдавать крупные субсидии. Потому что с такой запущенной экономикой в регионе и при таких издержках на доставку топлива северяне никогда не смогут оплачивать отопление по реальной цене. Если же нести эти расходы государство не в состоянии, пусть оно переселяет своих граждан на «материк». Третьего просто не дано.

Раньше инфляция в разы и в десятки процентов опережала рост квартплаты. И только начиная с 2002 года рост платежей за жилье и коммунальные услуги превышает инфляцию на 8–7%. О чем это говорит? О том, что мы с вами никогда не оплачивали продукцию, которая нам предоставлялась, по себестоимости. И поэтому сегодня сформирована кредиторская задолженность в коммунальных предприятиях порядка 300 млрд. руб. в среднем по стране. Мы «проели» все основные фонды в этом секторе, износ сегодня в инженерной инфраструктуре превышает 60% и производить более дешевые и качественные услуги на этом оборудовании практически невозможно.

ЖКХ — социалистический заповедник в рыночных отношениях. Мы отодвигали решение проблем отрасли, тем самым делая ее неким социально-экономическим демпфером для развития остальных секторов экономики. Так мы создали огромную финансовую дыру, где, с одной стороны, имеется более 4 млрд. руб. задолженности по заработной плате работникам ЖКХ, а с другой стороны, существует неэффективная система, которой сколько денег ни дай, проку не будет.

Требуется изменение менеджмента. Изменение технологических режимов. Ведь на самом деле ЖКХ — очень эффективное место вложения инвестиций. Приведу пример. Во многих регионах жилье сопутствовало предприятию как бесплатное приложение. Предприятие «скончалось», жилье осталось. Котельная рассчитана на отопление тысяч квадратных метров производственных площадей. Теперь она работает на два жилых дома. Стоит ее ликвидировать и поставить небольшую модульную котельную — и мы в сотни раз сокращаем издержки на содержание жилья.

ЖКХ — очень перспективный рынок. Здесь возможно применение весьма интересных идей и в области энергосбережения, и в снижении арендной платы за землю и пр. Причем в данном случае я имею в виду не только эксплуатационников, которые придут на смену ДЭЗам, но и граждан — собственников жилья.