

Сергей Глазунов, Владимир Самошин

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ

ЛЮДИ И НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ



Сергей Глазунов

**Доступное жилье: люди
и национальный проект**

«Европа»

Глазунов С.

Доступное жилье: люди и национальный проект / С. Глазунов — «Европа»,

Национальный проект «Доступное жилье», обозначив цель и финансовые средства для ее достижения, не содержал конкретного указания на способы достижения цели, вследствие чего вокруг задач нового строительства разыгралась серьезная борьба. Это отнюдь не академическая дискуссия. Крупный строительный бизнес стремится развернуть национальный проект в сторону закрепления своего монопольного положения на рынке. Средний бизнес стремится разрушить монополию мощных строительных компаний. Авторы брошюры определенно выступают за расширение предложения на строительном рынке, за нормализацию рынка жилья, то есть за расширение зоны коммерческого найма (доходные дома) и правильное прочтение социального найма. Их цель – показать пути относительного удешевления жилищного строительства при сохранении необходимого комфорта и при учете совокупных расходов на строительство, и содержание жилого фонда.

© Глазунов С.

© Европа

Содержание

Введение	5
Немного истории	8
Жилье в городах дореволюционной России	9
Конец ознакомительного фрагмента.	10

Сергей Глазунов, Владимир Самошин

Доступное жилье. Люди и национальный проект

Введение

Среди выдвинутых Президентом Путиным приоритетных национальных проектов «Доступное жилье» занимает особое место, будучи напрямую адресовано здоровым и больным, жителям городов и сел, имеющим детей – школьников или студентов, или давно их вырастившим, или не имеющим детей вовсе. Актуальной жилищная проблема была в России все годы советской эпохи – неудивительно, что после почти десятилетней паузы, вызванной повсеместно, кроме Москвы, резким сокращением строительства, острота этой проблемы выросла еще. Более того, как можно было убедиться из недавнего выступления вице-премьера Дмитрия Медведева, федеральная власть отдает себе отчет в том, что достижение поставленной цели уже в первые месяцы натолкнулось на великое множество проблем. Фактически понятие «проект» было вброшено в СМИ, если так можно выразиться, на вырост – пока еще речь идет о постановке ближайшей цели, сформулированной как удвоение выхода строительного комплекса страны за счет существенного увеличения средств, выделяемых на поддержку ипотечного кредитования строительства. Перевести цель и финансовые ресурсы в пакет реальных проектов предстоит в столь сжатые сроки, что верная формулировка технического задания, закладываемого в основу всякого проекта, приобрела ключевое значение.

В самом общем виде проблемная ситуация выглядит следующим образом. **Число семей, которые ни при каких условиях не смогут воспользоваться даже льготной ипотекой и нуждаются в предоставлении им социального жилья, составляет порядка 4,5 миллиона.** Это если ориентироваться на списки очередников, тогда как, по экспертным оценкам, следует рассчитывать на как минимум вдвое большую величину. К этому следует добавить 1 млн. 200 тыс. семей, предоставление которым бесплатного жилья должно быть осуществлено по обязательствам государства: это семьи военнослужащих, ветеранов войн, чернобыльских инвалидов, воспитанники детских домов и т. д. В совокупности речь идет о 35-40 млн. человек, то есть почти о четверти населения страны.

Кроме того, за счет ускорившегося процесса обветшания старой застройки требуют капитального ремонта около 300 млн. м² жилья, и эта огромная величина ежегодно возрастает примерно на 10%.

В конце 70-х годов строилось порядка 76 млн. м² ежегодно, тогда как результаты 2005 года оцениваются в 43,5 миллиона. Уже из сопоставления всех этих величин понятно, что задача удвоения объема строительства за несколько лет сможет стать лишь первым шагом к решению жилищной проблемы, в результате которого по обеспеченности пристойным жильем Россия от сегодняшних 19 м² на человека сумеет приблизиться к Украине (26 м²) или Чехии (28 м²). Сопоставление с развитыми странами Запада пока еще лишено смысла. Для того чтобы выйти на реальное решение российской жилищной проблемы, ежегодный объем строительства жилья необходимо довести примерно до 140 млн. м². В то же время строители в один голос заявляют, что и установленная национальным проектом планка не обеспечена необходимым объемом отечественного производства цемента и других материалов. Их логика была бы безупречна, если бы не одно обстоятельство: дело обстоит именно так, если продолжать тот тип

строительства, который остается ведущим – многоэтажные, многоквартирные дома с весьма высоким расходом цемента и металла.

Огромным препятствием для развертывания массового строительства наряду с нехваткой средств населения является отсутствие современных генеральных планов в большинстве населенных пунктов страны и острая нехватка профессиональных кадров для разработки таких планировочных документов в короткое время. Понятно, что без активной логистики массовой застройки вброс значительных средств на рынок ипотеки может привести не столько к росту объемов строительства, сколько к дальнейшему росту цен на жилье.

Задачи, поставленные национальным проектом, могут быть решены, но для этого необходимо расстаться с немалым числом застарелых предрассудков и перейти к серии действий, способных перевести проблему из стадии обсуждения того, как контролировать выделенные средства, на этап принятия решений относительно того, на что следует их расходовать и как целесообразно это делать. Этому и посвящена наша брошюра.

Сразу же отметим, что весьма существенным препятствием к достижению поставленной цели являются грубые недочеты, содержащиеся в Земельном, Жилищном и Градостроительном кодексах, принятых Государственной думой без необходимой экспертной проработки. Достаточно сказать, что требование, согласно которому выделение участков под застройку должно осуществляться исключительно через аукционы, практически означает, что для строительства социального жилья не будет площадок, поскольку их перехватят застройщики дорогого жилья, которым будет необходимо окупать завышенные затраты на приобретение земли. В то же время вполне разумное уклонение от исполнения этой нормы муниципалитетами на законном основании трактуется антимонопольной службой как незаконные действия, вслед за чем неизбежна остановка строительства. Корректировка кодексов в опоре на широкое экспертное их обсуждение оказывается условием номер один для того, чтобы всерьез приступить к реализации национального проекта.

Не менее существенным является грамотное построение типологии жилища под поставленную цель. Это вопрос далеко не технический. В самом деле, можно без конца повторять, что необходимо преодолеть монополизацию в строительном бизнесе, но сделать это можно только в том случае, если реально впустить на рынок жилья средний бизнес. В свою очередь, сделать это можно только при массовом переходе к строительству односемейных жилых домов (отдельных, сблокированных или собранных в таунхаус), так как при высокой стоимости банковского кредита фирма среднего масштаба в принципе не в состоянии даже приступить к постройке типичного многоэтажного дома на сто – двести квартир. Тем не менее разработчики национального проекта не обозначили такого рода приоритет, вследствие чего **строительный комплекс ориентирован на воспроизводство привычной для себя схемы многоэтажного дорогого строительства**. Сторонники этой традиционной для нас схемы убеждают оппонентов, что при массовой малоэтажной застройке увеличиваются площади и растягиваются коммуникации, что удорожает строительство. Это звучит убедительно, но в такой аргументации много лукавства: при переходе к современным автономным системам отопления и горячего водоснабжения, к групповым малоформатным системам канализации серьезного увеличения расходов на инженерные сети не происходит, тем более что убираются вертикальные разводки сетей по этажам, нет нужды в дорогостоящих лифтах и т. п. Главное – необходимость видеть неразрывную связь между строительством и жилищно-коммунальным хозяйством, необходимость учитывать не только подготовительные и строительные расходы, но и совокупные расходы на эксплуатацию жилья, которые – при нерациональном решении – могут означать гигантское удорожание в масштабе страны. Принципиально важно уйти от оценки проекта в квадратных метрах (такой практики в мире нет), перейдя к обычному расчету в жилых единицах – квартирах или отдельных домах. В самом деле, 500 м² могут в действительности означать две обширные квартиры или десять небольших. При расчете выхода в квадратных метрах строительным фир-

мам выгоднее строить большие квартиры, чем компактные, поскольку во втором случае резко увеличивается число кухонь и ванных комнат. В Москве это привело к тому, что на предоставление социального жилья по характерным для него скромным нормативам площади практически нет зданий. Впрочем, вопрос о социальном жилище далек от простоты, ведь содержательная постановка задачи означает ответ на вопрос: хотим мы просто предоставить людям кров или хотим того, чтобы дети, вырастающие в социальном жилище, вырастая, могли уйти из него, переходя в другую социальную категорию? Очевидно, что решить так поставленную задачу в рамках одного жилого дома чрезвычайно затруднительно и лишь в рамках целого квартала можно дополнить скромное индивидуальное жилище столь необходимыми публичными пространствами для спорта и досуга.

Более того, казалось бы, разумно обратить внимание на то, что, за исключением крупнейших городов, подавляющая часть строительной активности в России в последние годы – это как раз индивидуальные дома, возводимые по проектам и без проектов, своими силами или наемным трудом весьма разного качества. Обратив на это внимание, разумно предпринять максимум усилий для того, чтобы стимулировать разработку эффективных проектов с использованием местных материалов, создание среднего масштаба предприятий по производству строительных конструкции и деталей, разработку упрощенных регламентов выделения площадок под индивидуальное строительство. Тем не менее интерпретаторы национального проекта склоняются к тому, чтобы трактовать задачу в категориях строительства, характерного для крупнейших городов.

Авторы либеральных реформ 90-х годов и их консультанты приняли более чем оригинальную трактовку решения жилищной проблемы в России, утверждая необходимость и рациональность тотальной приватизации квартир. Однако следовало бы с вниманием отнестись к тому факту, что нигде в мире доля собственного жилья горожан не превышает половины его объема, тогда как половина, а то и две трети жилого фонда – это доходные дома, в которых семьи снимают квартиры сообразно своему уровню дохода. К сожалению, разработчики Жилищного кодекса, а вслед за ними и чиновники Росстроя, на которых возложена задача технической разработки национального проекта, тяготеют к тому, чтобы считать приобретение квартир гражданами единственной целью, и ориентируют расходование государственных средств исключительно на облегчение процедуры покупки жилья. При этом очевидно, что доступность жилья в такой стратегии для весьма значительной части населения, и прежде всего для молодежи, становится более чем проблематичной.

Расширение свободы выбора выступает в решении жилищной проблемы страны как несомненно ключевая задача, для решения которой насущно необходим диалог власти и экспертного сообщества, муниципалитетов и жителей. Совершенно очевидно, что при огромном разнообразии природных условий и жизненных укладов в России единые принципы реализации национального проекта должны найти множество форм реального проектного выражения. При необходимой централизации контроля над расходованием средств на осуществление национального проекта существует не менее значимая потребность в общественном экспертном контроле над самой постановкой конкретных задач и над логикой их решения. Жилищную проблему и способы ее решения необходимо перевести в категорию жилищной политики, которая должна быть понятна каждому, должна быть понята и принята каждым. Развертывание национального проекта «Доступное жилье» в принципе несет в себе шанс активного конструктивного сотрудничества государственной власти федерального и регионального уровней, муниципального управления и граждан, но для того чтобы этот шанс реализовать, путь к выработке полноценной жилищной политики должен быть проложен через открытую деловую дискуссию. Ведомства – одна из сторон такой дискуссии, другую сторону формирует аргументация независимых экспертов.

Вячеслав Глазычев

Немного истории

Современное российское ЖКХ возникло не в одночасье и не на пустом месте. Ему предшествовала насыщенная многовековая история.

Жилье в городах дореволюционной России

М. Булгаков устами одного из своих героев заметил, что москвичи остались в общем-то неплохими людьми, вот только квартирный вопрос их испортил. Заметим, что это было сказано после Октябрьской революции. А как жили москвичи (и жители других городов России) до этой самой революции?

В XIX – начале XX века в России горожане жили в основном в частных домах, государственного или муниципального жилья не было. Частные дома были на одну семью, односемейные – деревянные или каменные (для тех, кто побогаче), и многоквартирные. **Практически все многоквартирные дома представляли собой так называемые доходные дома.** Доходный дом строился частным лицом – предпринимателем – на свои деньги для получения прибыли путем сдачи квартир внаем. Этот дом принадлежал хозяину на правах частной собственности, квартиры сдавались внаем по коммерческой цене (разумеется, без всякой приватизации). Любой человек, увидевший на подъезде, или на воротах дома, или в газете объявление о наличии в доме свободной квартиры, если его устраивала цена, мог заключить договор с хозяином (или управляющим), зачастую устный, и в тот же день вселиться в квартиру.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.