

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ

Как добиться исполнения поручений Президента Российской Федерации по обеспечению жильем «граждан, имеющих невысокий уровень доходов»?

«Построить нужное количество жилья точно возможно. Для этого нужно сделать немного. Нужно разбюрократить решения по выдаче земли, не раздавать её своим да нашим»,

В.В. Путин в заключительном слове на заседании Государственного совета РФ 17 мая 2016 г.

В течение более 10 лет, с того момента, когда вице-премьером, отвечающим за жилищное строительство, стал Игорь Шувалов, в Российской Федерации полностью прекратилось строительство социального жилья, а осталось только коммерческое строительство и приобретение жилья гражданами по монополю «накрученным» ценам с использованием ипотеки (отставка в 2018 г. И.И. Шувалова, к сожалению, ничего не изменила в политике руководства строительным комплексом Правительства РФ, которое, как и ранее, саботирует важнейшие поручения Президента РФ в сфере доступного жилья – см. об этом ниже). Очевидно, что «за бортом» такого способа улучшения жилищных условий остается большинство населения России (по данным Росстата за 2018 год доля граждан, чьих доходов хватало только на еду и одежду составила 48,2 %). Очевидно также, что число семей с детьми, которым доступны долговременные ипотечные выплаты, ничтожно мало.

О сложившейся в России жилищной гуманитарной катастрофе говорит, например, факт бездомности 167 тысяч выпускников сиротских учреждений, имеющих законное право на получение жилья, и более 30 тысяч неисполненных судебных решений, обязывающих власти выдать сиротам положенное жилье. Это и более 2 миллионов жилищных очередников, из которых половина в очереди более 10 лет. Но чрезвычайность ситуации особенно видна на конкретных примерах, см. в [приложении 1](#) примеры по Москве и Московской области – регионам с особенно доходным коммерческим строительством при полном пренебрежении Сергеем Собяниным и Андреем Воробьевым жилищными нуждами населения подведомственных им субъектов РФ.

При этом парадоксальным образом не исполняются прямые и очень четкие поручения в этой сфере Президента Российской Федерации:

1. Недавнее Поручение № Пр-1382 от 17 июля 2019 г.: *«Правительству Российской Федерации совместно с высшими должностными лицами (руководителями высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации обеспечить разработку дополнительных механизмов обеспечения жильем граждан, имеющих невысокий уровень доходов, на условиях его сохранения в публичной собственности и централизации на уровне субъектов Российской Федерации функции технического заказчика по строительству жилищного фонда социального использования... Срок исполнения 10 октября 2019 г.»* не исполнено в установленный срок.

2. Указанное выше Поручение В.В. Путина от 17 июля с.г. в принципе повторяет поручение Указа Президента Российской Федерации № 600 от 7 мая 2012 г.: *«до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;»* (ч. 2, п. «д» Указа № 600), которое не исполняется уже более 7 лет.

3. И в том же Указе № 600 7-летней давности Президент наметил практически реализуемые способы решения проблемы доступного жилья: *«разработать порядок бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса (теперь применяется термин «стандартное жилье» - Б.А.), предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жилье»* (ч. 2, п. «а»); а в п. «г» того же Указа № 600 говорится о строительстве *«на вовлеченных в экономический оборот земельных участках, примыкающих к крупным городам, а также на неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участках, предоставленных государственным организациям»*, поручается *«разработать план мероприятий по предупреждению и пресечению монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов; обеспечить создание благоприятных условий для привлечения частных инвестиций»* и т.п.

4. Более того: в применении к созданию арендного жилищного фонда социального использования тезис В.В. Путина о различных льготах при условии ограничения стоимости жилья нашел отражение в Федеральном законе от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ, установившем, среди прочего, меры государственной поддержки инвесторам-застройщикам – победителям аукционов проведенных *«путем снижения начальной цены предмета аукциона (размера платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр*

общей площади жилого помещения)» (п. 2, части 6 статьи 55-28 № 217-ФЗ). И при этом закон разрешает 50% площадей наемного дома, возведенного на льготном земельном участке, сдавать не по льготным договорам социального найма, а на рыночных условиях, что может быть стимулом к привлечению частных инвестиций в создание арендных фондов.

Добавлю, что детальная «дорожная карта» по реализации названных Президентом РФ механизмов обеспечения граждан доступным жильем, то есть по реализации конституционного права на жилище, содержится в Рекомендациях Совета при Президенте РФ по правам человека (СПЧ), разработанных при помощи профессионалов из Российского союза строителей и ТПП РФ (см. тезисы в Приложении 2). Рекомендации эти в течение ряда лет не раз представлялись руководству строительного комплекса Правительства РФ, включая и нового вице-премьера В.Л. Мутко и нового Министра строительства и ЖКХ РФ В.В. Якушева - и всегда безрезультатно.

И возникает законный вопрос, почему остаются ненаказуемы те должностные лица, которые игнорируют указанные выше прямые поручения Президента Российской Федерации? И что делать? Как повысить исполнительскую дисциплину в отношении поручений Президента Российской Федерации в сфере доступности жилья для граждан? Разумеется, ответы на эти вопросы может дать только сам Президент России.

Но с учетом чрезвычайности жилищных ситуаций, по которым обращаются в РОО «Право ребенка» семьи с детьми, с учетом того, что неразрешимые жилищные проблемы являются важнейшей причиной ограничения рождаемости, а тем самым и нарастающей демографической угрозы национальной безопасности Российской Федерации, некоторые заведомо дискуссионные предложения по этой теме приведены в конце Приложения 2.

Выражаю благодарность Председателю Комитета по малоэтажному строительству Российского союза строителей, члену Комитета по строительству ТПП РФ Василию Тишкову за многолетнее конструктивное сотрудничество и экспертную поддержку при выработке предложений по реализации поручений Президента России в сфере обеспечения граждан доступным жильем.

3 декабря 2019 г.

Борис Альтшулер

Председатель Правления РОО «Право ребенка»,

Член Московской Хельсинкской группы

ПРИЛОЖЕНИЕ 1:

Жилищная гуманитарная катастрофа (на примере Москвы и Московской области)

Москва (информация Движения «Очередники Москвы»):

НЕСКОЛЬКО ПРИМЕРОВ:

- Калашиникова Екатерина, две многодетные семьи в одной комнате коммунальной квартиры, 9 человек, 6 лет на очереди;

- Скрибунова Оксана Александровна, почти 20 лет в очереди, 8 человек в двух смежных комнатах в коммунальной квартире, три поколения, родители, дети и 4 внуков;

- Мухсин-Заде Умида Ташпулатовна, 17 лет на очереди, многодетная семья, 3 поколения, 6 детей и два внука в одной комнате коммунальной 3-х комнатной квартиры;

- Маркова Наталья Николаевна, в очереди 18 лет, в комнате в коммуналке, 7 человек, 4 детей, отец инвалид-колясочник, дом без лифта, без пандуса, колясочника носят на себе;

- Капралова Ирина Сергеевна, 6 человек в комнате коммунальной квартиры, три поколения, мама, дети и внуки, на очереди 8 лет, очередь их закрыли и не оставили им надежд на улучшение жилищных условий вообще;

- Кузьмина Ирина Михайловна, многодетные, в малогабаритной трехкомнатной квартире, три поколения, 12 человек, родители, дети, 6 несовершеннолетних внуков и один совершеннолетний внук;

- Опарина Виктория Андреевна, в комнате коммунальной квартиры, 3 поколения, 9 человек: родители, дети, 5 внуков, 11 лет в очереди

- Аксенова Татьяна Валерьевна, с дочерью 25 лет без жилья (выгнал бывший муж), на очереди 20 лет.

И т.д. На жилищном учете в Москве около 80 000 семей, то есть почти 300 тысяч человек. Самый факт постановки на очередь означает, что государство в лице Правительства Москвы признало их жилищные условия неприемлемыми. Почему же даже после такого официального признания люди многие годы продолжают жить в условиях «кладбищенской» нормы жилплощади, меньшей, чем санитарная норма 6 кв. метров на человека, установленная на федеральном уровне?

Московская область (информация Ассоциации многодетных семей «Много нас», которая знает все имена, адреса и контакты):

Мать и 5 детей – на 11 кв.м.; семьи с 4 детьми, с 5 детьми вынуждены арендовать жилье; многодетные семьи на 18 кв.м., на 16 кв.м. – сырость, грибок, у детей астма; многодетная семья с ребенком-инвалидом, требующим отдельной комнаты – без каких-либо перспектив, и т.п.: Руза, Тучково, Котельники, Фрязино, Истра, Щелковский район, Дедовск, Раменки, Подольск, Барвиха, Красноармейск, Пушкино, Кашира, Ступино, Чехов. И ситуация во всех районах однотипная: «Нет застройщика с выходом на тендер и неизвестно, когда будет» (Истра); «В Барвихинском поселении нет квартир для очередников и для переселения из ветхого жилья!»; «В нашем городе не строится жилье, с этим беда точно, поэтому предоставить им ничего не могут» (Кашира); «Конечно, очередь "мертвая"» (Ступино)...

И добавлю только один случай не про многодетных: Клинский район Московской области, у инвалида I группы, бывшего детдомовца А.В. Кулигина льготная жилищная очередь № 3 не сдвигается уже в течение 8 (ВОСЬМИ) лет. В Администрации Клинского района мне так и объяснили, что муниципальных квартир не строят вообще и просили помочь в этом вопросе. И это при том, что в хозяйстве А.Ю. Воробьева жилищное строительство - одно из самых масштабных в стране, благодаря чему население области ежегодно увеличивается примерно на 100 тысяч человек – обеспеченных покупателей жилья из Москвы, других субъектов РФ и ближнего зарубежья (об этом заявлял в СМИ сам Губернатор А.Ю. Воробьев).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2:

Практические меры по реализации поручений Президента Российской Федерации в сфере доступности жилья и ограничении стоимости кв. метра.

I. Система мероприятий, направленных на снижение себестоимости и продажной цены жилья.

Национальный проект «Жилье и городская среда» должен быть дополнен системой мер, направленных на «ограничение продажной цены» (цит Указ № 600 – см. выше) квадратного метра вновь построенного жилья. Продажная цена зависит от себестоимости и доходности. Итак:

I-1. Система мероприятий, государственных льгот, направленных на снижение себестоимости квадратного метра:

1. Безвозмездное предоставления земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности либо собственность на которые не

разграничена - в рамках установленных законодательных процедур, а также использования земельных участков, находящихся в частной собственности, с возможностью безвозмездного изменения вида их разрешённого использования для строительных проектов в рамках целевых региональных программ (об этих программах см. ниже а Разделе II).

2. Земельные участки, предоставляемые бесплатно для социально значимых строительных проектов, должны находиться в непосредственно близости к местам проживания населения, остро нуждающегося в улучшении жилищных условий, то есть должны быть приближены к уже существующей социальной, транспортной и магистральной инженерной инфраструктуре, что существенно снизит сопутствующие жилищному строительству обязательные затраты.

3. Бесплатность подключения к магистральным инженерным сетям.

4. Исключение стоимости инженерной инфраструктуры из состава себестоимости жилищного строительства, рассмотрение альтернативных возможностей финансирования инфраструктуры (за счет инвестиционных программ естественных монополий, путём финансирования строительства этих объектов по схеме ГЧП в форме обособленных имущественных комплексов, финансируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану и т.п.).

5. Применение современных индустриальных строительных технологий и расширение практики применения типовых проектов, домокомплектов при строительстве стандартного жилья.

6. Снижение, по сути, до нуля, административной нагрузки на инвесторов-застройщиков: вся разрешительная документация на строительные проекты предлагаемых целевых региональных программ (см. ниже) должна оформляться заблаговременно самими профильными властями субъекта РФ.

7. Определение властями субъекта РФ системы гарантий инвесторам-застройщикам возвратности и доходности вложенных ими средств после сдачи «под ключ» оговоренных соглашениями очередей жилья: заблаговременное составление списков лиц – потенциальных приобретателей дешевого жилья, построенного в рамках целевой региональной программы; определение бюджетных источников финансирования, включая и субвенции федерального бюджета на обеспечение жильем отдельных категорий населения (сироты, переселенцы из аварийного жилья и т.п.).

I-2. Система мероприятий, направленных на снижение продажной стоимости вновь построенного жилья.

1. В целях «ограничения продажной цены на такое жилье» (цит. Из Указа № 600) указанные выше в разделе I-1 льготы и меры государственной поддержки,

существенно снижающие себестоимость кв. метра, предоставляются инвесторам-застройщикам – победителям «голландских аукционов» на понижение продажной цены кв. метра, либо на снижение платы за наем помещений – согласно цитированному выше п. 2, части 6 статьи 55-28 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ.

2. Победители указанных аукционов обязуются осуществлять строительство исключительно на проектной основе, то есть на собственные средства, – но при гарантиях возвратности и доходности этих средств после сдачи жилья «под ключ». Незначительные сроки (месяцы) возведения жилья с применением индустриальных технологий обеспечивают быструю оборачиваемость вложенных средств, то есть требование проектного финансирования не станет ограничителем для привлечения инвестиций в целевые региональные программы строительства доступного жилья.

II. Организационные меры по практической реализации предложений раздела I:

1. Минстрою России разработать, в сотрудничестве с профессионалами из Российского союза строителей и ТПП РФ, модельную целевую региональную программу «обеспечения жильем граждан, имеющих невысокий уровень доходов, на условиях его сохранения в публичной собственности» (цит. подпункт «а» пункта 1 Перечня поручений Президента Российской Федерации № Пр-1382 от 17.07.2019), включающую в первую очередь строительные проекты создания региональных и муниципальных арендных жилищных фондов социального использования.

2. Предусмотреть необходимость на этапе формирования указанной выше региональной программы определение массива земельных участков программы – согласно предложениям Раздела I-1, которые будут предоставляться бесплатно инвесторам-застройщикам - победителям аукционов Раздела I-2.

3. В целях снижения административной нагрузки при реализации строительных проектов указанной выше региональной социально значимой программы предусмотреть необходимость на этапе формирования данной программы заблаговременное оформление органами власти субъекта РФ и муниципальных образований субъекта РФ всей необходимой разрешительной документации и определение финансовых источников, гарантирующих возвратность и доходность вложенных в программу инвестиционных ресурсов.

4. Поручить Институту развития в жилищной сфере АО ДОМ.РФ создание открытой, общедоступной Всероссийской базы данных по всем субъектам РФ и районам субъектов РФ земельных участков любой формы собственности, пригодных для строительных проектов указанных региональных социально значимых программ и

приближенных к уже существующим социальной, транспортной и магистральной инженерной инфраструктурам.

5. Обязать руководство субъектов РФ в заданный срок на основе указанной выше модельной программы сформировать и утвердить соответствующие программы в своих регионах и установить жесткую ответственность руководства субъектов РФ за торможение при формировании и реализации этих программ.

6. Президенту Российской Федерации дать целевые поручения Контрольному Управлению Президента Российской Федерации по усилению контроля за исполнением поручений Президента Российской Федерации в сфере обеспечения жильем граждан, имеющих невысокий уровень дохода, включая контроль за формированием и реализацией вышеуказанных социально значимых региональных программ.