

29.04.2019

Президенту Российской Федерации

В.В. ПУТИНУ

Уважаемый Владимир Владимирович!

Обращения граждан, семей с детьми, поступающие в общественные организации и к государственным правозащитникам, говорят об имеющем место массовом нарушении конституционного права на жилище и в целом – о тяжелом жилищном кризисе с признаками жилищной гуманитарной катастрофы. Главная причина этой ситуации в неисполнении Правительством РФ и руководством субъектов РФ поручений Вашего Указа от 7 мая 2012 года № 600 об обеспечении жильем граждан с невысоким уровнем дохода.

А сегодня руководство строительного комплекса Правительства РФ говорит о невозможности исполнения поручений Вашего Указа от 7 мая 2018 года № 204 по обеспечению жильем граждан со средним уровнем дохода. И при этом почему-то умалчивает о главном факторе повышения спроса на жилье – снижении продажной цены кв. метра. О способах решения этой стратегической задачи – в прилагаемом письме на имя Председателя Правительства РФ. Соответствующие предложения разработаны профессионалами из Российского союза строителей и ТПП РФ и суммированы в Рекомендациях Совета при Президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека.

Да, Правительство РФ ориентировано исключительно на сверхдорогое коммерческое строительство для граждан с высоким уровнем дохода и поэтому саботирует все Ваши поручения иного рода. Прошу Вас положить конец этому саботажу, жертвами которого становятся миллионы наших сограждан.

Прошу Вас инициировать возобновление федеральной Программы «Жилье для российской семьи» с ее основным требованием ограничения продажной цены кв. метра (утверждена Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014г. № 404 и аннулирована в 2017 г.). Причина провала этой

Программы в субъектах РФ секретом не является: ограничение цены кв. метра противоречит корыстным интересам строительных олигархов-монополистов и связанных с ними государственных чиновников. Эта неудача показала, что успех подобной программы возможен только при наличии встроенных в нее жестких механизмов ответственности за ее неисполнение. Прошу Вас учредить такие механизмы.


Приложение: Письмо на имя Председателя Правительства РФ.

С уважением

Альтшулер Борис Львович,
Председатель Правления РОО «Право ребенка»,
член Московской Хельсинкской группы,
член Общественного совета при Министерстве
строительства и ЖКХ РФ (Минстрой России),
член Рабочей группы по реализации права граждан на
доступное жилье Совета при Президенте Российской
Федерации по развитию гражданского общества и правам
человека и Минстроя России.

Лауреат Премии «Спешите делать добро» - 2017
Уполномоченного по правам человека в Российской
Федерации и Премии «Родительское спасибо» - 2019
Всероссийской организации родителей детей-инвалидов.

8-985-477-93-87 baltshuler@yandex.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ

29.04.2019

Председателю Правительства Российской Федерации
Д.А. МЕДВЕДЕВУ

Копия письма направлена:

Президенту Российской Федерации
В.В. ПУТИНУ

Председателю Совета Федерации
Федерального Собрания Российской
Федерации
В.И. МАТВИЕНКО

Советнику Президента Российской
Федерации, Председателю Совета
при Президенте РФ по развитию
гражданского общества и правам
человека
М.А. ФЕДОТОВУ

Председателю Государственной Думы
Федерального собрания Российской
Федерации
В.В. ВОЛОДИНУ

Заместителю Председателя
Правительства Российской
Федерации
Т.А. ГОЛИКОВОЙ

Заместителю Председателя
Правительства Российской Федерации
В.Л. МУТКО

Председателю Комитета Совета
Федерации по федеративному
устройству, региональной политике,
местному самоуправлению и делам
Севера
О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Первому заместителю председателя
Комитета Совета Федерации по
федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера
А.М. ЧЕРНЕЦКОМУ

Председателю Комитета Совета
Федерации по науке, образованию и
культуре
З.Ф. ДРАГУНКИНОЙ

Члену Комитета Совета Федерации по
социальной политике
Е.В. ПОПОВОЙ

Министру строительства и ЖКХ
Российской Федерации
В.В. ЯКУШЕВУ

Председателю Общественного совета
при Минстрое России
С.В. СТЕПАШИНУ

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

Во-первых, хочу сказать Вам СПАСИБО за два Ваших – Президента
Российской Федерации Указа 2009 и 2011 гг., которыми Вы включили меня в

состав Общественной палаты РФ III и IV созывов 2010-2014 гг. Благодаря этим Вашим Указам, мы – РОО «Право ребенка», оказались на переднем крае, в эпицентре самых тяжелых проблем жилья и бедности российских семей с детьми. Эта работа продолжается и сегодня. А в 2014 г. я, не будучи строителем, был приглашен в состав Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ РФ по поручению Президента РФ В.В. Путина, которому Председатель Московской Хельсинкской группы Людмила Михайловна Алексеева передала мое обращение о бездомных многодетных семьях.

Ценой невероятных усилий некоторым семьям удалось помочь, но это всегда был эксклюзив – единичные случаи. А на системном уровне разработанные в Общественной палате РФ предложения о создании социально значимого некоммерческого арендного жилищного фонда и ряд других стали поручениями Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012г. № 600. Как мы обрадовались этому Указу № 600! И как постепенно эта радость улетучилась, когда стало ясно, что никто не собирается исполнять важнейшие поручения В.В. Путина об обеспечении жильем граждан с невысоким уровнем дохода, о создании арендных жилых фондов, о пресечении монополизма и недобросовестной конкуренции в сфере жилищного строительства.

И сегодня руководители строительного комплекса страны говорят о невозможности достижения целевых показателей, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 и занесенных в Национальный проект «Жилье и городская среда». Но при этом они почему-то никогда не упоминают о такой очевидной мере повышения спроса на жилье и исполнения жилищных поручений Президента России, как снижение стоимости кв. метра. И даже на прямой вопрос об этом Председателя Совета Федерации В.И. Матвиенко, заданный Министру строительства В.В. Якушеву на правительственном часе 27 марта с.г., не был получен внятный ответ.

Между тем конкретные, практически реализуемые в кратчайшие сроки предложения по механизмам снижения стоимости кв. метра давно разработаны профессионалами, суммированы в Рекомендациях Совета при Президенте РФ по правам человека, не раз направлялись в Минстрой России, в том числе по поручению Заместителя Председателя Правительства РФ В.Л. Мутко, и тем не менее игнорируются руководством Минстроя, о чем также свидетельствуют поступающие в Совет по правам человека отписки из Минстроя России.

Эти предложения (индустриальные технологии, бесплатная земля, типовые домокомплекты, «голландские» аукционы на понижение продажной цены кв. метра, проектное финансирование при гарантиях возвратности и доходности вложенных инвестором средств после сдачи жилья «под ключ», перенаправление бюджетных миллиардов на модернизацию изношенной магистральной инженерной инфраструктуры и т.п. – всё это в рамках целевых региональных программ «Жилье и городская среда») изложены в моем и Председателя Комитета Российского союза строителей В.В. Тишкова докладе на заседании Президиума Общественного совета Минстроя России 5 марта с.г. – прилагается.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич, поступающие в общественные организации, в Совет по правам человека, к другим государственным правозащитникам обращения говорят об имеющем место массовом нарушении конституционного права граждан России на жилище. А жизнь детей в абсолютно непригодном аварийном жилье, многолетнее проживание сотен тысяч жилищных очередников Москвы, Подмосковья – далее везде в условиях «пещерной» скученности, либо вполне законное выселение семей с детьми на улицу без предоставления каких-либо жилищных альтернатив, либо 167 тысяч бездомных лиц из числа детей-сирот, так и не получивших положенного им по закону жилья, можно характеризовать как жилищную гуманитарную катастрофу.

Снижение стоимости кв. метра позволит решить еще одну тяжелейшую проблему реформы психоневрологических интернатов (ПНИ) – создать альтернативный ПНИ жилищный фонд квартир сопровождаемого проживания. Причем стоимость места в такой квартире, где инвалиду предоставляется отдельная комната, в 3-5 раз меньше, чем цена человеко-места в ПНИ – при варварских условиях проживания по 4-6 тяжелых инвалида В ОДНОЙ комнате. Заместитель Председателя Правительства РФ Т.А. Голикова посвятила реформе ПНИ специальное заседание Совета при Правительстве РФ по вопросам попечительства в социальной сфере, состоявшееся 28 марта с.г. В Протоколе № 3 по результатам этого заседания Т.А. Голикова дает важные поручения подведомственным ей министерствам, однако ключевой вопрос – КУДА вместо ПНИ будут поселаться инвалиды, очевидно, находится вне ее компетенции, он подведомственен руководству строительного комплекса Правительства РФ.

Прошу Вас поставить перед руководством строительного комплекса Правительства России стратегическую задачу снижения себестоимости и продажной цены кв. метра и поручить решать эту задачу совместно с профессионалами из Российского союза строителей и ТПП РФ – на основе Рекомендаций Совета при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека.

Приложение: выступление в Минстрое России 5 марта с.г.

С уважением

Альтшулер Борис Львович,
Председатель Правления РОО «Право ребенка», член
Московской Хельсинкской группы, член Общественного
совета при Минстрое России, член Рабочей группы по
реализации права граждан на доступное жилье Совета при
Президенте РФ по развитию гражданского общества и
правам человека и Минстроя России.
8-985-477-93-87 baltshuler@yandex.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ

**Снижение стоимости кв. метра как основной инструмент исполнения жилищных поручений Президента Российской Федерации – о Рекомендациях Совета по правам человека при Президенте РФ.
05.03.2019. Выступление на заседании Президиума Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ Российской Федерации**

Спасибо Председателю Общественного совета Сергею Вадимовичу Степашину за возможность выступить на этом уважаемом собрании, где обсуждались многие важные вопросы. Но тема нашего доклада – о необходимости снижения стоимости кв. метра была затронута только в предыдущем выступлении аудитора Счетной палаты РФ Юрия Витальевича Росляка. Между тем вопрос этот центральный – только так, снизив стоимость кв. метра можно подстегнуть спрос на жилье в условиях падения реальных доходов населения. И только так можнократно повысить эффективность использования бюджетных миллиардов, выделяемых в рамках Национального проекта «Жилье и городская среда» на переселение из аварийного жилья и другие цели, и тем самым достичь показателей, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204.

О невозможности реализации этого Национального проекта при существующих подходах в жилищном строительстве еще в октябре прошлого года на заседании нашей Комиссии Общественного совета говорила Надежда Борисовна Косарева. Также считаю своим долгом выразить благодарность Министру строительства Владимиру Владимировичу Якушеву, который не раз, выступая на разных высоких площадках, совершенно справедливо высказывался в том же духе. А если вопрос не замазывается, а наоборот заостряется, то значит есть шанс его решить, найти новые подходы – и решить. Рекомендации Совета по правам человека как раз и предлагают такие новые подходы, позволяющие снизить как себестоимость, так и продажную цену кв. метра.

Но прежде, чем сказать о сути этих предложений, несколько слов о чрезвычайной остроте стоящей перед страной жилищной проблемы. Первого февраля с.г. я направил Губернатору Московской области Андрею Юрьевичу Воробьеву письмо по вопросу жилищной гуманитарной катастрофы в Подмосковье. И это, увы, не метафора. Примеров тому множество, приведу один: инвалид I группы Александр Кулигин стоит в г. Клин на льготной жилищной очереди более 10 лет, причем последние 8 лет его очередь № 3. То есть за 8 лет в районе не нашлось ТРЕХ социальных квартир. И такая же отчаянная ситуация «от Москвы до самых до окраин». Ну а как обстоит дело с жильем аварийным здесь объяснять не надо. Вспомним и 167 тысяч бездомных

выпускников сиротских учреждений, которым по закону были обязаны предоставить жилье, но так никогда и не предоставили.

Поручение Президента РФ об обеспечении жильем «граждан с невысоким уровнем дохода» (цит. Указ от 7 мая 2012 г. № 600) не исполняется практически нигде, хотя руководство по решению этой задачи содержится в том же Указе 7-летней давности. Цитирую: *«разработать порядок бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса, предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жилье».*

Рекомендации 62-го специального заседания, 14 августа 2018 г., Совета по правам человека – это по сути «дорожная карта» исполнения процитированного поручения Президента России. Суть этих Рекомендаций я также изложил в новогоднем обращении, от 1 января с.г., на имя Президента, и это обращение приложено к указанному выше письму Губернатору Московской области о жилищной гуманитарной катастрофе.

Рекомендации выработаны при экспертном содействии профессионалов из Российского союза строителей (РСС) и поддержаны Заместителем Председателя Правительства РФ Виталием Леонтьевичем Мутко. О чем сообщила его помощник Елена Владимировна Жукова, выступая на целевом заседании Совета по правам человека 15 февраля с.г.

К сожалению, главный эксперт и мой содокладчик Председатель Комитета по малоэтажному строительству РСС Василий Вадимович Тишков прийти сегодня не смог, но суть дела я изложу.

1. **Снижение себестоимости кв. метра.** Во-первых, современные индустриальные технологии жилищного строительства, и не только малоэтажного, позволяют строить дешево, быстро и качественно. Тем более, если предложить регионам типовые строительные проекты. Это подробно обсуждалось 28 февраля на заседании Общественной палаты РФ в докладе В.В. Тишкова. Но также огромный резерв снижения себестоимости – это бесплатное предоставление земельных участков. Ведущий встречи 28 февраля Секретарь Общественной палаты Валерий Александрович Фадеев очень точно обозначил этот парадокс: вроде бы жилье стране и людям крайне необходимо, и соответствующие поручения Президента надо исполнять, а власти на местах все равно требуют со строителей плату за землю. Чепуха какая-то! Кстати, само это заседание в Общественной палате РФ состоялось по инициативе присутствующей здесь Светланы Викторовны Разворотневой.

Рекомендации совета по правам человека предлагают реализовать Национальный проект «Жилье и городская среда» с помощью организационно-финансового инструмента одноименных региональных программ «Жилье и городская среда». Земельные участки для строительных проектов этих программ должны предоставляться бесплатно. Свободной земли в стране в избытке, в том числе в непосредственной близости к местам проживания

населения, остро нуждающегося в улучшении жилищных условий. Правда, земля эта, в основном, в частной собственности. Но не в этом проблема, а в том, что власти, например в Подмосковье, заламывают бешеную цену за изменение вида разрешенного использования (ВРИ). В рамках указанных региональных программ ВРИ должен меняться бесплатно.

Есть и ясные предложения по уменьшению стоимости инженерной инфраструктуры. Себестоимость кв. метра также кардинально уменьшится, если бюджетные миллиарды, выделяемые сегодня на компенсации банкам потерь при снижении ипотечных ставок, перенаправить на приведение в порядок изношенных магистральных инженерных сетей. Подключение возведенных зданий к магистральным сетям также должно быть бесплатным.

И, конечно, вся разрешительная документация на конкретные строительные проекты должна готовиться властями субъекта РФ заранее в процессе формирования предлагаемых Советом по правам человека региональных программ «Жилье и городская среда». Это позволит полностью исключить сегодняшнюю абсурдную ситуацию, когда инвестор-застройщик сам должен добиваться этих разрешений, договариваться с чиновниками, обещать им откаты и т.п., на что уходят месяцы, а бывает и годы. Исключение коррупционной составляющей – еще один колоссальный резерв снижения себестоимости кв. метра.

2. Снижение продажной цены кв. метра.

Указанные льготы при реализации строительных проектов региональных программ «Жилье и городская среда» предоставляются инвесторам-застройщикам при определенных условиях, главные из которых:

- надо стать победителем аукциона на понижение продажной цен кв. метра («голландские аукционы»);

- строительство исключительно за свой счет («проектное финансирование»), но при гарантиях возвратности и доходности вложенных средств после сдачи жилья «под ключ»: построил за 4-6 месяцев жилой дом или даже микрорайон – сдал, получил возмещение, приступил к следующей оговоренной соглашением очереди жилищного строительства.

Возвратность и доходность вложенных инвестором средств гарантируются как гражданами, включенными в списки претендентов на покупку дешевого жилья, построенного в рамках указанных региональных программ (на встрече в Общественно палате обсуждался вариант внесения этими гражданами на эскроу-счет залоговых сумм – не более 10% стоимости будущей квартиры), так и бюджетами, например, при переселении из аварийного жилья, при предоставлении жилья выпускникам сиротских учреждений и т.п.

Важное замечание: применение финансового инструмента лизинга, где лизингополучателями «сиротских» квартир являются органы государственной власти субъектов РФ либо органы местного самоуправления, позволит в

кратчайшие сроки, 1-2 года, обеспечить жильем все 167 тысяч сирот исключительно за счет тех 25 млрд. рублей в год, которые ежегодно выделяются бюджетами всех уровней на решение данной проблемы.

Финансовый инструмент лизинга можно также применить для создания арендных жилых фондов – согласно поручению Указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600.

Очевидно, что исключение из себестоимости кв. метра коррупционной составляющей и справедливая конкуренция при организации «голландских аукционов» - наиболее проблемные пункты Рекомендаций Совета по правам человека. Потому что везде «свой да наши»: *«Построить нужное количество жилья точно возможно... У нас есть такой исторический шанс. Но для этого нужно сделать немного. Нужно разбюрократить принятие решений по выдаче земли. Не раздавать её своим да нашим»* (В.В. Путин на заседании Государственного совета по теме жилищной политики 17 мая 2016 г.).

Я могу привести много цитат Президента России и ФАС России, где говорится о картелизации российской экономики, в строительной сфере особенно всеохватной, об «антиконкурентных соглашениях с участием государственных органов... со всеми признаками организованных преступных групп и преступных сообществ», о саботаже органами внутренних дел применения подследственной им статьи 178 УК РФ «Ограничение конкуренции». Говорится много и верно, но, к сожалению, «воз и ныне там».

Что же делать? С чего начать?

Конкретные организационные предложения:

- сформировать открытую базу данных типовых строительных проектов, включая и отдельные домокомплекты и модели комплексной застройки микрорайонов малозатратным жильем, социальными объектами и проч. (такая информация крайне востребована в регионах). Профессионалы из Российского союза строителей готовы подготовить такие детальные типовые проекты на общественных началах, в рамках целевого соглашения с Минстроем России;

- также сформировать открытую базу данных - по субъектам РФ и по районам субъектов РФ - земельных участков любой формы собственности и ВРИ, потенциально пригодных для региональных программ «Жилье и городская среда». Открытость информации о земле станет серьезным препятствием для коррупционной «торговли» земельными участками и подспорьем для справедливой конкуренции в сфере жилищного строительства;

- поручением Правительства РФ создать (возможно, при Минстрое России либо при Счетной палате РФ, либо при ???) целевое подразделение по приему жалоб на нарушения антимонопольного законодательства в сфере

жилищного строительства. Данное подразделение должно работать в сотрудничестве с ФАС России, МВД России и органами прокуратуры;

- в свете всего сказанного необходимо организовать работу Проектного офиса, при участии профессионалов из Российского союза строителей, ТПП РФ и др., пусть даже и на общественных началах, по содействию формированию в субъектах РФ целевых региональных программ «Жилье и городская среда».

И в заключение, возвращаясь к основной теме доклада, отраженной в его заглавии, прошу Минстрой России, Владимира Владимировича Якушева всерьез рассмотреть стратегически важный вопрос о снижении стоимости кв. метра. – В том числе и на основе изложенных выше Рекомендаций Совета при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека.

Спасибо!

Б.Л. Альтшулер,

Председатель Правления РОО «Право ребенка», член Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Минстрой России), член Рабочей группы по реализации права граждан на доступное жилье Совета при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека и Минстроя России.

Содокладчик – В.В. Тишков,

Председатель Комитета по малоэтажному строительству Российского союза строителей, член Подкомитета по строительству ТПП РФ, член Рабочей группы по реализации права граждан на доступное жилье Совета при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека и Минстроя России.