

ДОСТУПНОГО И КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ В КОНЦЕ РАЗГОВОРНОГО ТОННЕЛЯ ПОКА НЕ ВИДНО

16 апреля в рамках VIII Международного конгресса по строительству IBC-2008 в Санкт-Петербурге прошел семинар под благозвучным (как всегда в таких случаях) названием: «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

IBC-2008 проходит уже восьмой год подряд под патронатом Торгово-промышленной палаты РФ. Но приобрести долгожданное жилье большинству россиян становится все труднее и труднее, дороже и дороже.

Основной темой этого конгресса стала подготовка строительного комплекса России для реализации амбициозного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

Журнал представляет тезисы некоторых выступлений.

Вице-губернатор Санкт-Петербурга А. Вахмистров:

— В 2008 г. объем инвестиций в строительство в Петербурге превысил 100 млрд. рублей... Городу есть чем похвастаться: только на бюджетные средства в 2008 г. было возведено 588 тыс. кв. м жилья... Наша задача — к 2010 г., максимум, к 2011 г., выйти на показатель в 1 млн. кв. м только бюджетного строительства, которое должно распределяться по соответствующим программам... Задача строителей — достичь уровня 1 кв. м на одного жителя города в год... В 2008 г. на реализацию жилищной программы правительство города затратило 14 млрд. руб., а к 2010 г. объемы финансирования возрастут почти вдвое... К 2010 г. на выплату субсидий городским очередникам будет выделено дополнительно около 10 млрд. руб.... Я убежден, что жилищная политика, проводимая в Санкт-Петербурге, может стать примером и для других регионов. Эффективность принимаемых нами мер уже доказана.

Выступление президента Европейского союза строителей (International European Contractors EIC) Диана Альфонсо Барромео показало, что европейцы готовы нам помочь и помогают, но не понимают, почему у нас «не идет»? Поэтому он ограничился только общими цифрами инвестиций, поступивших в Россию за последнее время из Европы, и отметил, что многие российские строительные компании сейчас активно покупают акции европейских компаний. Европейцы ожидают изменения политического и строительного инвестиционного климата после этого конгресса.



Первый зам. председателя Комитета Государственной Думы РФ по строительству и земельным отношениям С. Петров перечислил законы, которые были приняты в последние месяцы, и назвал некоторые, ожидающие очереди для голосования. Что касается успешного выполнения национального проекта, то законодатель видит основную проблему в том, что «наиболее актуальным на сегодняшний день является вопрос даже не совершенствования Градостроительного кодекса, а обеспечение его исполнения на практике». Он также отметил, что особое внимание сегодня Госдума обращает на совершенствование земельного законодательства, и принятые строительные законы надо привести в соответствие Градостроительному кодексу... так же, как и «земельные» законы.

(А. К. — Бега в том, что у нас законодатели до сих пор так и не установили, что должно быть первично: Кодекс или Закон? Помните? У нас сначала принимали законов о трудовых отношениях, а затем — Трудовой кодекс, т. е. высший Закон. И до сих пор люди и работодатели судятся друг с другом: адвокаты находят свои аргументы кто в законах, кто в Кодексе. Очевидно, надо срочно принимать федеральный закон, устанавливающий порядок принятия законов, особенно — влияющих на социальную сторону жизни людей. Такой документ должен обязать законодателей всех уровней

прописывать в законе процедуру исполнения принимаемых Законов с перечнем инстанций, ответственных за это.)

В общем С. Петров говорил обо всем, кроме главного: как построить доступное и комфортное жилье для граждан России.

Председатель совета директоров, научный руководитель автономной некоммерческой организации «Академический научно-технический центр РААСН» В. Ильичев с цифрами на слайдах доказал, что в стране не хватает цемента, поэтому его производители взвинчивают цены, что приводит к росту стоимости кв. м жилья. «Надо переходить на массовое возведение малоэтажных, преимущественно — деревянных домов. В США в 50-х гг. это было разрешено, и через 10 лет проблема нехватки жилья там была решена, — сообщил В. Ильичев. — Начинали с небольших построек, а сейчас строят дома по 200 с лишним кв. м».

Заместитель председателя Комитета по бюджету и налогам Государственной Думы РФ, координатор проекта «Свой дом» А. Коган:

— Есть уже кардинальные решения по вопросу финансирования программы по доступному и комфортному жилью. Будут выделяться средства с учетом категорий граждан. А в общем надо создавать условия, чтобы граждане сами себе могли купить жилье: это в основном сильная

ипотека, кредитование, ссудные кассы и т. д. Одна из главных проблем — земля под строящееся жилье.

(А. К. — Почти каждый выступивший коснулся проблемы земельных отношений. Кто-то даже сказал: кто владеет землей, тот владеет ситуацией. В России до революции 1917 г. постройки начинались с покупки земли. Даже царь-батюшка купил землю у крестьянина за несколько тысяч золотых рублей на Петроградской стороне, чтобы перевести туда придворную типографию, которая сегодня носит имя А. М. Горького. Сейчас в Санкт-Петербурге много говорят об аукционах на приобретение земли под застройку. Но только говорят, и это отметил на конференции «Землепользование для строительства и практика проведения торгов (аукционов и конкурсов) на объекты недвижимости Санкт-Петербурга» вице-президент «Союзпестростроя» Л. Каплан: «С 16 сентября 2006 г., я подчеркиваю — не 2007 г., а 2006 г., — в городе не было ни одного открытого аукциона!».)

В выступлениях, которые трудно не назвать докладами-рапортами, можно было все-таки услышать главные моменты. Это нехватка некоторых строительных материалов, получение земли в аренду или покупка ее, кто должен готовить землю под строительство — застройщик или город, совсем немного о кадрах и некоторые другие вопросы, «за уши» притянутые к лозунгу «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Зато так и не прозвучало на пленарном заседании четко сформулированной программы или хотя бы проекта предложений, как сделать жилье действительно доступным.

Дошло до того, что ведущая заседание вице-президент Российского союза строителей Л. Барина перед выступлением начальника **Научно-технического управления Министерства строительного комплекса Московской обл., заслуженного строителя России В. Абарыкова** обратилась к нему с просьбой: «Валерий Павлович, давайте побольше анализа и критики!..».

Уместно привести несколько цифр из доклада В. Абарыкова. Уровень обеспеченности населения жильем на 1 января 2008 г. составил 27,1 кв. м на человека. Всего в период с 2000 г. по 2007 г. в области построено 38 млн. кв. м жилья, а это означает, что в области уже строится жилья более чем 1 кв. м на человека в год. Причем, около половины — индивидуальное строительство. Получается, что Московская обл. является первым и единственным субъектом РФ, выполнившим основной показатель приоритетного национального проекта по жилью и фактически достигшим мирового уровня по вводу жилья на душу населения. А в ряде муниципальных образований введено больше двух кв. м на человека!

Построено, конечно, много, но и по стоимости жилья Москва и Московская обл.

лидируют: там самая высокая цена за кв. м — более \$2 тыс. Чуть меньше в Санкт-Петербурге и в других крупных городах России. На этом фоне поразили цифры, приведенные министром архитектуры и строительства Республики Беларусь А. Селезневым: В Минске 1 кв. м жилья стоит сегодня до \$600. В этом году перед строительным комплексом Беларуси поставлена задача довести стоимость 1 кв. м до \$400! Вот тебе и «батяка Лукашенко»! Щоб нам так жить!

Похоже, что российское государство в лице местных администраций и бывших чиновников, осевших в руководящих креслах некоторых т. н. общественных организаций, делают все возможное, чтобы взять строительную индустрию полностью под свое крыло. «Вестник-Дом» приводит слова генерального директора Российского Союза строителей М. Викторова: «Прорабатываются основные положения долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан до 2020 г.».

(А. К. — Опять планы и обещания. Н. Хрущев обещал, что с 1980 г. все будут жить при коммунизме, М. Горбачев пообещал, что к 2000 г. каждая семья будет иметь отдельную квартиру. И вот теперь обещания проработать «основные положения» до 2020 г.! Я так и не понимаю до сих пор, почему всем понятный лозунг «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» разбивается по темам, никак не соответствующим повестке: «Формирование жилищной политики в РФ. Возможности программы «Свой дом» или «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе»?

Высокопоставленные лица могли бы четко обсудить программу или проект программы с тем же тезисом. Может быть, потому, что и предложений-то по этому поводу еще нет? Девиз — есть, а обнаруженной программы — нет...)

Похоже строительное бизнес-сообщество сегодня противопоставлено обществу нашей Конституцией, изданными на ее основе законами и, естественно, последующими действиями чиновников и исполнительных органов власти.

Аргументирую свою позицию.

Поскольку все познается в сравнении, приведу выдержки из двух конституций: первую — Швейцарии, вторую — РФ.

Из Конституции Конфедеративного государства **Швейцария**:

Статья 108. Содействие строительству жилья и его получению в собственность.

Конфедерация способствует строительству жилья, как и приобретению квартир и семейных домов, предназначенных для личного пользования частными лицами и деятельности мастеров и организаций, работающих в области строительства жилья общественного назначения.

Она способствует, в частности, приобретению и **оборудованию участков земли** с целью строительства жилья, рационализации и **снижению стоимости** строительства, снижению стоимости жилья.

Она имеет право устанавливать законы, касающиеся **оборудования участков земли** для строительства жилья и рационализации строительства.

Занимаясь этим, **она особенно** принимает во **внимание интересы** семей и пожилых людей, инвалидов и нуждающихся в материальной помощи.

Статья 109. Наем жилых помещений.

Конфедерация устанавливает законы с целью **борьбы** со злоупотреблениями в области найма жилья, особенно **против** чрезмерной арендной платы, так же, как и незаконных уведомлений о прекращении договора найма и продлении аренды на неопределенный срок.

Она может устанавливать законы об **общеобязательной** силе типовых договоров найма жилья, которые должны учитывать **законные интересы** меньшинств,





региональные особенности и отвечать принципу **равенства перед законом**. (Все выделено мною — А. К.)

Из Конституции РФ:

Статья 40

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Вот и все! Это в Конституции страны, где жилищная проблема — наигорючая. Основной Закон России (почитайте!) ни

кого, ни к чему не обязывает. Но должен прежде всего, ограничивать действия органов власти, ущемляющих права человека и понижающих уровень качества его жизни.

Однако вернемся к жилищу.

Право на него у нас продекларировано. Вот только с помощью какого механизма человек может его осуществить? Оказывается, обязанность по созданию такого механизма Конституцией (а следовательно и законами) возложена на... подзаконные акты, сочинять которые доверено чиновникам исполнительных органов.

Органы местного самоуправления у нас «поощряются»... Но, как известно, действует и так называемый пакет федеральных жилищных законов во главе с Жилищным кодексом, а их никому не перепрыгнуть, ведь о праве принятия конкурирующих законов субъектами Федерации действующая Конституция РФ умалчивает. А шаг вправо,

шаг влево — это нарушение Федерального закона. К тому же этот пакет федеральных жилищных законов спровоцировал сумасшедший рост цен на жилье...

Дано «право» и российским малоимущим!.. В связи с этим вспоминаю банкирскую шутку, озвученную на одном из совещаний известным юристом: ты докажи нам, что не нуждаешься в кредите, и мы его тебе дадим!..

Но в статье 40 Конституции РФ сказано еще и — «иным»! Но не расшифровано, что значит «иные»... Что значит — «каждый»? Каждый работающий, бомж, заключенный?..

Так что света, т. е. доступного и комфортного жилья для своих сограждан, в конце тоннеля бесконечных обещаний люди пока не видят. Слишком часто им обещают сделать лучше, а выполняют, как всегда!.. Да и как можно купить жилье среднему россиянину, если (по данным Национального агентства финансовых исследований НАФИ) 2/3 россиян знают, каков будет уровень их дохода только на ближайший месяц, почти вдвое меньше опрошенных НАФИ сообщили, что могут уверенно прогнозировать размер своего дохода на полгода вперед. При сроке в 10 лет доля таких респондентов снижается до 3%. А если кредит не выплатить, можешь лишиться и той жилплощади, которую еще пока имеешь... ●

Анатолий КОМАРОВ



Информационно-выставочный комплекс

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

ПОСТОЯННО ДЕЙСТВУЮЩАЯ ВЫСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ТЕХНОЛОГИЙ ПРИГЛАШАЕТ ПОСЕТИТЬ СВОЮ ЭКСПОЗИЦИЮ, где можно получить профессиональную бесплатную консультацию о различных строительных материалах, товарах, новинках

Квалифицированные менеджеры выставки:

- помогут подобрать полный ассортимент строительных материалов для комплектации объекта;
- подскажут телефоны и адреса производителей и поставщиков;
- сообщат информацию о строительных технологиях и оборудовании;
- обеспечат информацией о предстоящих выставках Петербурга и предложат пригласительные билеты.

НАШ АДРЕС:

Россия, 197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.5,
Тел./факс: +7 (812) 324-99-97,
+7 (812) 496-52-14,
+7 (812) 496-52-15,
+7 (812) 496-52-16,
infstroy@list.ru www.infstroy.ru

Выставка открыта по рабочим дням с 10-18 часов