

Скоро май

Тверская область, как и многие другие регионы, испытывает трудности с выполнением майского указа президента о мерах по обеспечению граждан доступным жильем. Эксперты спорят о том, что нужно для выхода из сложившейся ситуации — деньги или политическая воля?

К 2020 году жилье в России должно стать доступным для большинства россиян. Однако сроки выполнения некоторых пунктов этого важнейшего указа уже давно истекли, а прорыва в жилищной сфере так и не произошло. Что неудивительно, ведь в консолидированном бюджете регионов заложено всего лишь 56,2% средств от необходимого уровня. Рассмотрим подробнее ситуацию, которая сложилась в Тверской области.

Доступный рынок аренды — январь 2013 года

Доступный рынок аренды жилья и некоммерческий жилфонд для граждан, которые имеют невысокий уровень дохода, регионы так и не сформировали. Например, муниципальный жилфонд Твери, который преимущественно состоит из комнат в коммунальных домах, находится в ужасном состоянии. Возможно, в городе вскоре начнется строительство муниципального жилого дома, но остроту проблемы это, к сожалению, не снимет.

Чтобы исполнить данный указ, города при поддержке региональных властей должны активно строить муниципальное жилье, а также качественно управлять уже имеющимся жилфондом. Для этого необходимы не только деньги, но и новые подходы, основанные на частно-государственном партнерстве. Во многих городах применяется такая схема: сносится старый многоквартирный дом, его жителям выдаются квартиры, а на освободившемся участке инвестор строит многоэтажку, отдавая муниципалитету определенное количество квартир (как правило, в районе 10%).

В Тверской городской Думе давно говорят о том, что необходимо использовать подобные наработки. Как рассказали нашему еженедельнику в ТГД, к лету будет готова городская целевая программа, в которой будут учтены все наработки других регионов. Но даже при благоприятном раскладе ее реализация начнется в конце этого — начале следующего года, а о каком-то результате можно будет говорить только через несколько лет. Получается, что областная столица выполнит указ президента с очень большим запозданием.

Отметим, что похожая ситуация сложилась во многих других крупных городах Тверской области. Во-первых, муниципалитеты ограничены в средствах. Во-вторых, жилфонд, как правило, финансируется по остаточному принципу.



Январь 2012 года — бесплатная земля многодетным

К 2012 году субъекты должны были разработать комплекс мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих троих и более детей. Закон Тверской области о бесплатном предоставлении многодетным семьям земельных участков был принят в декабре 2011 года. Первое время его реализация шла не очень успешно. Лишь в Андреапольском, Бельском, Западнодвинском, Кашинском и Молоковском районах многодетные семьи смогли беспрепят-

Администрация города заявляет, что свободных участков на территории областной столицы нет.

Несколько лет назад правительство Тверской области своим решением передало городу участки земли в Бурашевском и Паньковском сельских поселениях. Однако от участков на этих территориях многие многодетные семьи отказываются, потому что здесь не создана инфраструктура для комфортной жизни. По данным председателя региональной общественной организации «Многодетные семьи» Аллы Тулубевой, на окраинах Твери есть сво-

с проблемой, что людям предлагаются участки, где даже дачу не каждый захочет иметь, не говоря уже о постоянном месте жительства. Нет ни дорог, ни газа, ни света, ни воды. На мой взгляд, уже в федеральном законе заложена предпосылка его невыполнения. Люди получают участки земли, а возможности построить свой дом не имеют. Я считаю, что в законе необходимо прописать дополнительные меры поддержки.

Следующий этап выполнения закона — подведение коммуникаций к уже выделенным участ-

Январь 2012 года — льготная ипотека

К 2012 году регионы должны были предоставить льготные условия ипотечного кредитования отдельным категориям граждан. Так, в областной программе «Молодая семья» могут принять участие супруги в возрасте 35 лет. У них есть возможность погасить 35% от стоимости ипотеки за счет государства. Эти средства выделяются из федерального бюджета. Правительство Тверской области имеет право добавить из региональной казны еще 5% от стоимости

Верхневолжье практически выполнило план, который Минстрой РФ ежегодно спускает в регионы.

Так, по прогнозам ведомства, в Тверской области в 2013 году строители должны были ввести в эксплуатацию 526 тыс. кв. м жилья, ввели 500 тыс. кв. м. Есть ли в этой статистике заслуга региональных властей?

ственно получить землю. Муниципалитеты по-разному подошли к решению этого вопроса. Так, в Андреапольском районе выделили большой участок земли, где скоро появится целый поселок, а в Кашинском районе землю выделяли по желанию жителей.

Ситуация в регионе начала меняться к лучшему только в 2013 году — бесплатные участки получили 1393 семьи. В очереди на получение сейчас стоят более 4000 семей.

В лидерах по выполнению закона Жарковский, Кувшиновский и Лесной районы. В аутсайдерах Бежецкий, Бологовский, Калязинский и Сонковский районы. В Конаковском районе жилью получили всего 3% семей, вставших на учет. Самая парадоксальная ситуация сложилась в Твери.

бодная земля, но администрация почему-то не хочет отдавать ее в собственность многодетным.

— У нас в стране, и в Тверской области в том числе, сейчас складывается парадоксальная ситуация: пустующей земли много, а построить собственный дом негде. Проедешь по региону — земли сколько угодно, создается даже впечатление, что она никому не нужна, — говорит председатель постоянного комитета по социальной политике Законодательного Собрания Тверской области Артур Бабушкин. — А вот встал вопрос о передаче ее в безвозмездное пользование многодетным семьям, так сразу же обнаружили хозяева — то земля в федеральном пользовании, то еще в каком. И на деле мы столкнулись

кам. На их строительство в бюджете Тверской области на 2014 год заложено 226 млн рублей. Чтобы получить средства на условиях софинансирования, муниципалитеты должны подготовить всю необходимую документацию — утвердить генеральные планы участков, оформить нужные документы в кадастровых организациях и т.д.

— Кашинский район в этом году не подал заявку на участие в программе по двум причинам, — рассказывает глава района Татьяна Барышева. — Во-первых, семьи, получившие земли, пока не подали заявки на подключение коммуникаций. Во-вторых, в муниципальном бюджете необходимо заложить 26,5% от общей суммы. Для района это очень серьезные деньги.

жилья. Правда, на особую щедрость молодым семьям рассчитывать не стоит. В бюджет региона на 2014 год на эти цели заложено около 5 млн рублей. В 2015 и 2016 годах планируется потратить столько же.

Принять участие в программе могут молодые семьи в возрасте от 35 лет (в том числе неполные семьи с ребенком). Они должны доказать, что нуждаются в улучшении жилищных условий и имеют возможность выплачивать кредит. Отметим, что на реализацию аналогичной программы по поддержке молодых семей и специалистов, работающих на селе, в 2014 году из бюджета Тверской области планируется потратить чуть более 10 млн рублей. Аналогичные средства заложены на 2015-2016 годы.

В поисках виновного

По мнению экспертов, регионы не справляются с выполнением важнейшего указа президента из-за нехватки средств. Так, аудиторы Счетной палаты России выяснили, что на реализацию указа президента об обеспечении граждан доступным и комфортным жильем и повышении качества жилищно-коммунальных услуг в консолидированном бюджете регионов предусмотрено всего 1,738 трлн рублей — 56,2% средств от необходимого уровня. Но насколько реальна эта цифра? По данным той же СП, правительство РФ до сих пор не провело комплексной оценки затрат бюджетов всех уровней на указы президента.

У членов правительства РФ свое мнение. Они считают, что в большинстве случаев указы плохо выполняются не из-за нехватки денег, а из-за нерасторопности региональных чиновников.

Экономные метры

Отметим, что правительство РФ, как и субъекты, с запозданием выполняет указы президента. Программа «Жилье для российской семьи» должна была стартовать еще в 2012 году, но ее разработка до сих пор не закончена. Минстрой РФ должен представить документ на рассмотрение Государственной Думы этой весной.

Недавно стали известны основные пункты программы. По планам Минстроя РФ, к 2018 году в стране будет построено 25 млн кв. м жилья эконом-класса по цене 30 тыс. рублей за кв. м. Чтобы удешевить жилье, ведомство предлагает ввести новые стандарты: однокомнатные квартиры площадью от 18 до 45 кв. м, «двушки» — от 44 до 65 кв. м и «трешки» — от 56 до 80 кв. м. Самыми доступными для россиян, по мнению ведомства, должны стать квартиры площадью 18-20 кв. м. В народе их быстро окрестили «путинками». В первую очередь право на их приобретение получат россияне, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, и семьи, имеющие невысокий уровень дохода.

Однако четкие механизмы реализации такой амбициозной программы пока не прописаны. Предполагается, что субъекты и муниципалитеты будут предоставлять крупным застройщикам бесплатные участки земли и компенсировать часть расходов на подключение к коммуникациям. Инвестор, в свою очередь, должен построить на выделенной территории как минимум 25 тыс. кв. м жилья эконом-класса с необходимой инфраструктурой.

Предполагается, что застройщики, которые примут участие в программе, получат доступ к льготным кредитам и гарантии того, что возведенное жилье будет полностью продано. Правда, каким образом удастся добиться 100%-ного сбыта, пока неизвестно. Правительство РФ планирует выделить на финансирование программы около 100 млрд рублей за счет размещения облигаций Агентства ипотечного жилищного кредитования.

Тверская область в темпе?

В Тверской области в последние годы темпы жилищного строительства держатся на среднем по стране уровне. В 2011 году было возведено 421,9 тыс. кв. м, в 2012-м — 410,3 тыс. кв. м, а в 2013 году — 500 тыс. кв. м жилья. По темпам возводимого жилья в 2013 году наш регион обогнал Смоленскую, Ярославскую и Вологодскую области, проиграв Белгородской и Московской областям. Верхневолжье практически выполнило план, который Минстрой РФ ежегодно спускает в регионы. Так, по прогнозам ведомства, в Тверской области в 2013 году строители должны были ввести в эксплуатацию 526 тыс. кв. м жилья. В нашем регионе строится в основном малоэтажное и индивидуальное жилье. Квартиры эконом-класс на третьем месте по популярности.

Есть ли в этой статистике заслуга властей? Так, два года назад Владимир Путин на всю страну заявил о том, что в Твери на получение разрешения на строительство уходит 448 дней. По этому показателю наш регион оказался абсолютным «лидером» в стране. Изменилась ли ситуация к лучшему?

— К сожалению, кардинальных перемен не произошло, — говорит генеральный директор ООО «Дорожное управление «Гражданстрой» Владимир Фотелидзе. — Да, сейчас региональные и областные чиновники стараются придерживаться тех сроков, которые указаны в регламентах, но по-прежнему не идут навстречу строителям. Мы годами ведем с ними бесполезную бюрократическую переписку.

Цены на новостройки в Твери пока тоже далеки от планки в 30 тыс. рублей за кв. м. Как рассказал нашему изданию исполнительный директор ООО «Премьер Девелопмент» Павел Парамонов, который занимается возведением дома в микрорайоне «Южный», цена жилья среднего уровня уже на стадии долевого строительства достигает в среднем 45 тыс. за кв. м. Готовые квартиры продаются уже по 60 тыс. На вторичном рынке примерно такие же цены. По данным Минстроя РФ, средняя цена одного кв. м жилья в Верхневолжье составляет около 50 тыс. рублей.

В Твери строится и очень экономичное жилье, но цены на него ниже 35-40 тыс. за кв. м не опускаются. В прошлом году один из застройщиков предлагал квартиры по цене как раз 30 тыс. рублей за кв. м, но Павел Парамонов уверен, что эта была рекламная акция, так как, по его данным, себестоимость одного кв. м жилья в Твери составляет около 33-35 тыс. рублей. Не будут же инвесторы работать себе в убыток?

Снижение стандарта или новые подходы

Строители к планам государства пока относятся настороженно. Их смущает отсутствие конкретики и негативный опыт. В 2001 году была принята федеральная программа «Жилище», которая, по сути, провалилась. Квартиры до-

ступными для большинства россиян так и не стали.

К тому же программа, разработанная Минстроем РФ, может не только улучшить, но и ухудшить жизнь людей. Норму предоставления площади жилого помещения самостоятельно устанавливает каждый муниципалитет, но в среднем по стране она варьируется от 12 до 19 м на человека. Если в однокомнатных «путинках» будет жить не один, а два человека, то этот стандарт упадет вдвое.

— Предложения Минстроя РФ нуждаются в серьезной доработке. Мы должны понять, что и для каких целей строим, — говорит депутат Законодательного Собрания Тверской области Станислав Петрушенко. — В рамках пилотного проекта в Московской области возвели дом по проекту, который сейчас предлагает ведомство. Условия для проживания в нем далеко не самые лучшие. С помощью таких домов можно создать доступный рынок социального найма, но никак не решить жилищную проблему в стране.

Многие эксперты считают, что предложение Минстроя РФ почти невозможно воплотить в жизнь. Чем больше в доме квартир, тем дороже застройщику обойдутся инженерные коммуникации, окна и двери. Стоимости такой квартиры-студии может быть даже дороже стандартного жилья эконом-класса, к тому же в той же Твери и сейчас можно купить недорогие квартиры.

— Московская группа компаний «СУ-155» активно строит в нашем городе дома эконом-класса. Однокомнатная квартира площадью 41 кв. м на этапе строительства стоит около 34 тыс. рублей за кв. м. Такие же цены на «двушки» площадью 61 кв. м, — рассказывает риелтор Юлия Егорочкина. — Такое жилье пользуется огромным спросом. Покупателей привлекает не только цена, но и большая площадь. Сейчас люди не хотят жить в маленьких хрущевках, а в квартире площадью 18 кв. м семья с ребенком просто не сможет нормально жить.

В районах Тверской области совсем другая ситуация. Даже в относительно богатом Калининском районе жилье практически не строят. По данным Юлии Егорочкиной, в городском поселении Суховерково, которое находится недалеко от Твери, жилье на вторичном рынке стоит всего 20 тыс. рублей за кв. м. Ориентировочная цена квартир в новостройках — 30 тыс. рублей.

Глава Оленинского района Тверской области Олег Дубов уверен, что жилищную проблему в небольших поселениях можно решить только с помощью государства, поэтому на 100% поддерживает программу, разработанную Минстроем РФ.

— Строительные компании района готовы возводить жилье, но у людей нет возможности его покупать, — говорит Олег Дубов. — Снижение цены и метража сделает квартиры более доступными.

Станислав Петрушенко с этим не согласен. Он считает, что нужно не снижать жилищный стан-

дарт, а развивать строительный рынок:

— Необходимо увеличивать количество выданных участков не только под многоэтажное, но и под малоэтажное строительство. Это приведет к снижению стоимости земли на рынке, а следовательно, к развитию конкуренции и удешевлению квадратного метра. У людей появится возможность выбирать.

Кстати, в Тверской области успешно отработана схема сотрудничества власти и застройщиков. В 2012 году принят региональный закон, который позволил практически полностью решить проблему с обманутыми дольщиками. В его рамках правительство Верхневолжья расплачивается участком земли с компанией, которая берет на себя обязательства по завершению строительства когда-то заброшенного объекта.

— Мы обязательно примем участие в парламентских слушаниях, на которых будут рассмотрены предложения Минстроя РФ, а также обсудим их на заседании постоянного комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного Собрания области, — отметил Станислав Петрушенко. — Я согласен с тем, что регионы должны ускорить темпы выполнения майского указа президента, но не стоит торопиться, иначе мы можем допустить ошибку, за которую нам потом придется расплачиваться. Нужно использовать уже имеющиеся наработки и создать новые эффективные схемы.

Павел Парамонов считает, что если региональные и муниципальные власти, заручившись необходимой федеральной поддержкой, окажут строителям всяческое содействие, в том числе в устранении административных барьеров, то стоимость квадратного метра упадет даже без строительства «путинок». Правда, уровня в 30 тыс. рублей за кв. м в Твери достичь вряд ли удастся. По мнению же Владимира Фотелидзе, добиться такого снижения цены все-таки реально.

Указ под контролем

Получается, что у всех субъектов есть механизмы, с помощью которых они уже сейчас могут снизить стоимость жилья на своей территории, но почему-то пользуются ими крайне неохотно. Строители опасаются, что даже федеральный проект «Жилье для российской семьи» не изменит текущую ситуацию.

Члены Общероссийского народного фронта, обеспокоенные сложившейся ситуацией, решили взять выполнение майских указов на свой личный контроль. В феврале представители федерального штаба «фронтвиков» провели серию встреч с федеральными министрами. Эту практику уже начали перенимать регионы. Так, члены Тверского народного фронта рассказали нашему изданию, что планируют регулярно встречаться с министрами регионального правительства. Одна из ближайших встреч как раз будет посвящена проблемам в сфере ЖКХ и строительства.

Андрей САБЫНИН

Эксперты темы



Артур БАБУШКИН, председатель постоянного комитета по социальной политике Законодательного Собрания Тверской области.



Станислав ПЕТРУШЕНКО, депутат Законодательного Собрания Тверской области.



Татьяна БАРЫШЕВА, глава Кашинского района.



Олег ДУБОВ, глава Оленинского района.



Владимир ФОТЕЛИДЗЕ, генеральный директор ООО «Дорожное управление «Гражданстрой».



Павел ПАРАМОНОВ, исполнительный директор ООО «Премьер Девелопмент».