

РЕАЛИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЁ» НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ

Сергей Александрович ВЛАСОВ,
кандидат исторических наук



Социально-экономические преобразования, осуществленные в нашей стране в 1990-е гг., привели к тому, что были утрачены многие достижения, которых добилась наша страна за годы советской власти. Это коснулось и такой важной сферы, как обеспечение жильём. Долгие годы (1958—1991) жилищное строительство носило массовый характер и являлось одним из главных направлений политики государства. За это время миллионы советских семей заметно улучшили свои жилищные условия, переселившись из «коммуналок» и бараков в отдельные благоустроенные квартиры.

В 1992 г. с началом экономических реформ массовое жилищное строительство прекратилось. Государство перестало финансировать жилищное строительство, сняло обязательства перед гражданами, предоставив им обеспечивать себя жильём за счет собственных или заемных средств. Это сразу сказалось на объемах возводимого жилья — они резко упали. Если в 1990 г. на Дальнем Востоке было построено жилых домов общей площадью 3,167 млн. кв. м, то в 1995 г. этот показатель составил 1,254 млн. кв. м, в 2000 г. — 0,549 млн. кв. м, в 2005 г. — 0,673 млн. кв. м¹. Таким образом, за 15 лет с начала радикальных экономических преобразований объемы жилищного строительства на Дальнем Востоке сократились в пять раз по сравнению с 1990 г. Это произошло главным образом из-за отсутствия капиталовложений, а у подавляющей части населения попросту не было денег, чтобы вкладывать их в строительство.

На положение в строительной отрасли власти долгое время не обращали внимания. Они были увлечены политической борьбой и дележом государственной собственности в ходе приватизации. Жильё, если и строили, то в основном элитное, рассчитанное на состоятельных граждан.

Лишь в 1996 г. накануне президентских выборов Б. Н. Ельцин подписал указ об утверждении Федеральной программы «Жилище», ориентированной на ослабление остроты этой проблемы в России. В рамках программы предусматривалось обеспечение жильём некоторых категорий граждан: военнослужащих, переселенцев с Байконура и Крайнего Севера, участников ликвидации радиационных аварий, а также вынужденных переселенцев. Явно популистский шаг был рассчитан на то, чтобы привлечь симпатии избирателей на сторону Ельцина. Федеральная программа «Жилище»

не оказала существенного влияния на ход строительства и соответственно на улучшение жилищных условий основной массы российских граждан, поскольку ей уделялось мало внимания как со стороны федеральной, так и региональной власти. Так, в Приморском крае в 1996 г. финансирование программы жилья для военнослужащих, уволенных в запас, составило 18% от запланированного. На эти деньги удалось приобрести на вторичном рынке всего 13 квартир². В последующем программа «Жилище» была модернизирована и вошла в перечень целевых программ развития регионов России, финансируемых за счет средств федерального бюджета с установленным сроком действия (2002—2010 гг.). По существу, эта программа стала обретать «вторую жизнь» лишь после того, когда на необходимость ускорить решение жилищной проблемы в России обратил внимание Президент Российской Федерации В.В. Путин. 5 сентября 2005 г. он выступил перед членами Правительства, Госсовета и депутатами парламента, где объявил о необходимости сконцентрировать государственные усилия на нескольких направлениях — здравоохранении, образовании, жилищной политике и сельском хозяйстве. Они получили статус национальных проектов. 21 октября Указом Президента для их реализации был создан специальный совет, куда вошли госслужащие, бизнесмены, эксперты (41 чел.). В ноябре 2005 г. ответственным за реализацию национальных проектов назначили главу президентской администрации Д.А. Медведева³.

Основные программные положения национального проекта «Доступное и комфортное жильё — гражданам России» (сокращенно «Доступное жильё») заключаются в следующем: увеличить объемы жилищного строительства ипотечного кредитования; создать нормативную базу, необходимую для выпуска ипотечных ценных бумаг; увеличить уставной капитал агентств по ипотечному жилищному кредитованию; выполнить государственные обязательства по предоставлению жилья ветеранам войн и вооруженных конфликтов, чернобыльцам, инвалидам; оказать поддержку молодым семьям.

Согласно проекту к 2010 г. ежегодно должно строиться 80 млн. кв. м жилья, при этом основным инструментом для достижения поставленной цели должно стать ипотечное кредитование, т.е. финансироваться строительство должно за счет граждан, берущих кредиты на жильё в банках: 30% граждан России должны решать свои жилищные проблемы через ипотеку. Объем выдаваемых в год ипотечных кредитов и займов гражданам должен достичь 415 млрд. руб.⁴

Однако выполнение нацпроекта на Дальнем Востоке представляется сложным и трудновыполнимым. За годы реформ многие строительные организации прекратили свое существование, их работники поменяли профессию, количество людей, занятых в строительстве, резко сократилось. Например, в Хабаровском крае в 1985 г. в этой отрасли было занято 90 тыс. чел., еще 17,7 тыс. — в промышленности стройматериалов⁵; в 2003 г. в строительном комплексе края работало соответственно 58,8 и 4,0 тыс. чел.⁶

Поколение строителей, которое сохранило верность своей профессии, постепенно уходит, а молодежь, выросшая в новых социально-экономических реалиях, не желает работать на стройке. За годы реформ утратилась сложившаяся ранее система подготовки квалифицированных строительных кадров. Сохранившиеся профильные учебные заведения не имеют социального заказа, а строительные организации в целях экономии не вкладывают средства в подготовку профессионалов, предпочитая пользоваться услугами «гастарбайтеров» из ближнего и дальнего зарубежья.

Строительные организации на сегодняшний день оказались не в состоянии строить быстро и много, чтобы удовлетворить спрос на жильё. Сказывается не только нехватка строительных кадров, но и дефицит стройматериалов, так как ликвидированы многие предприятия по их выпуску. Даже стройматериалы из дерева приобрести для строительных компаний стало проблематичным, поскольку почти весь лес уходит на экспорт. Учитывая, что во Владивостоке к 2012 г. будут построены объекты для саммита стран Азиатско-Тихоокеанского экономического сотрудничества, есть все основания полагать, что дефицит строительных материалов на Дальнем Востоке в ближайшие годы только возрастет. В первую очередь это коснется основного «хлеба» строительной отрасли — цемента. Его нехватка в стране ощущалась уже в 2007 г., что привело к росту цен в течение одного года на 66,2%. Несмотря на ввоз в Россию турецкого, египетского и китайского цемента (по оценке Ассоциации строителей России), к 2010 г. его дефицит составит около 10 млн. т⁷.

К числу трудноразрешимых проблем следует отнести слабые финансовые возможности основной массы дальневосточников и неразвитость ипотеки. По мнению директора агентства ОАО «Наш дом Приморье» М.А. Ломакиной (данные 2006 г.), ипотечный кредит могут брать лишь те приморцы, чей доход составляет не менее 30 тыс. руб. в месяц и кто способен выплачивать для покрытия кредита 15 тыс. руб. ежемесячно, а это — 8—9% населения края⁸. С учетом роста цен на жильё и инфляции за последние два года планка ежемесячных выплат по кредиту повысилась, а это значит, что сейчас для получения ипотечного кредита нужно иметь среднемесячный доход намного больше 30 тыс. руб.

Данные по Хабаровскому краевому ипотечному агентству, представленные генеральным директором этого агентства Д.В. Чешулько, подтверждают цифры по Приморскому краю. Среднестатистический заемщик — это человек в возрасте 30—34 лет, имеющий среднемесячный доход от 26 тыс. руб. и выше. Доход в 26 тыс. руб. позволит приобрести лишь однокомнатную квартиру. Для покупки через ипотеку трехкомнатной квартиры совокупный среднемесячный семейный доход должен составлять не менее 36 тыс. руб., что намного выше среднемесячной зарплаты по краю, которая составляет 14—15 тыс. руб.⁹ По данным социологических исследований, проведенных в 2006 г., ипотечные кредиты доступны только 4,4% жителей Хабаровского края¹⁰. Свидетельством того, что ипотека не является общедоступной, может служить факт, что в 2006 г. в Хабаровске из-за высоких цен на жильё и высоких ставок по ипотечным

кредитам (13—14%) 20% квартир в новых домах остались невостребованными¹¹. Средняя семья, на которую и рассчитана ипотека, воспользоваться таким кредитом не может. Как показывает практика, сейчас чаще всего берут ипотечный кредит не для приобретения новой квартиры, а для жилья на вторичном рынке. А это значит, что деньги не идут на новое строительство и не «раскручивают» нацпроект.

По мнению аналитиков, ипотека станет общедоступной и за этим кредитом выстроится очередь лишь в том случае, если ставка по ипотеке снизится до 8—9%. Однако у региональных банков нет «длинных» денег на развитие ипотеки, чтобы снизить процентную ставку и удлинить сроки кредитования. В 2006 г. в Дальневосточном федеральном округе (ДФО) лишь 6% всех сделок купли-продажи пришлось на сделки с привлечением заемных средств, т.е. ипотеки. Лидером региона по этому показателю стал Владивосток, где доля этих сделок составила 11%¹².

Ситуация с ипотекой на Дальнем Востоке похожа на общероссийскую. Несмотря на активную пропагандистскую кампанию государства, большинство россиян к ней не готовы. К такому выводу пришел фонд «Общественное мнение», проводивший опрос в августе 2006 г. среди 1500 респондентов в 44 регионах страны. Согласно опросу большинство россиян не видят себя в роли заемщика на новое жильё, 70% опрошенных исключают, что они или их семьи возьмут когда-либо кредит, чтобы его купить. А из тех, кто такой кредит все-таки готов взять, большинство не могут выплачивать в месяц больше 10 тыс. руб. По-прежнему россияне предпочитают другие источники финансирования своих жилищных покупок. Берут где угодно, занимают у друзей, продают имущество, ссужаются на работе, а взять ипотеку готовы лишь 14%¹³. Однако реально доля тех, кто с помощью ипотеки не просто хочет, а способен сегодня решить свою жилищную проблему, составляет не более 8% населения¹⁴.

Вышеприведенные данные показывают, что роль ипотеки на жилищном рынке не является определяющей. У ипотеки есть три существенных недостатка: низкие доходы основной части населения, нуждающегося в жилье; высокие процентные ставки по кредиту; высокий первоначальный взнос при покупке жилья через ипотеку (до 30% стоимости квартиры). Ставка в национальном проекте исключительно на ипотеку себя не оправдывает, она сама по себе не может решить жилищную проблему. Ипотека — это всего лишь инструмент, помогающий в реализации уже построенного жилья. Необходимо резко увеличить объемы жилищного строительства, значит, надо больше строить. Для Дальнего Востока увеличение объемов жилищного строительства возможно за счет привлечения строительных компаний из Китая, следует шире привлекать на жилищный рынок китайский капитал.

В начале 1990-х гг. в России буквально за короткий срок была решена проблема дефицита товаров народного потребления за счет массового ввоза товаров из-за рубежа. Подобным образом можно поступить с решением насыщения рынка доступным жильём. Следует шире привлекать строительные компании из Китая для возведения жилья на российском

Дальнем Востоке. Можно расширить предложения на жилищном рынке за счёт недорого экономичного панельного жилья, а также малоэтажного деревянного домостроения (с полным набором коммунально-бытовых услуг). Почему бы не возродить практику советских времен, когда крупные промышленные предприятия и организации возводили жильё хозяйственным способом? Например, Дальневосточная железная дорога могла бы построить жильё, используя собственные внутренние ресурсы, и сдавать его под аренду своим работникам. Это позволило бы не только улучшить жилищные условия железнодорожников, но и стабилизировать кадры.

Вышеприведённые факты убеждают, что национальный проект «Доступное и комфортное жильё» ориентирован на решение жилищных проблем наиболее благополучных россиян, пока не решивших свой жилищный вопрос. Для подавляющей части граждан России, включая дальневосточников, надежда на улучшение жилищных условий откладывается на неопределённую перспективу.

Цены на жильё, видимо, в обозримом будущем будут увеличиваться, потому что никаких реальных предпосылок к его снижению нет. Растут цены на стройматериалы, увеличиваются транспортные расходы, тарифы на тепло и электроэнергию. Но помимо этих составляющих в стоимость новостроек входит также цена земли и стоимость всех согласований. Проблема земельных участков, обеспеченных инженерно-техническими коммуникациями, в крупных городах является одной из главных в жилищном строительстве. За последние 10—15 лет все подобные участки земли были выбраны. В крупных городах Дальнего Востока преобладает точечная застройка, что порождает конфликтные ситуации.

Особенно остро проблема свободных земель стоит во Владивостоке. В городе сложилась порочная практика, когда строительные компании, пользуясь отсутствием утверждённого генерального плана Владивостока, возводят жильё на придомовых территориях уже существующих зданий. В погоне за прибылью застройщики стремятся получить землю на уже заполненных коммуникациями участках, при этом нарушают право жителей на нормальные условия жизни. Ликвидируются зелёные насаждения, скверы, детские и спортивные площадки; дом, у которого нет придомовой территории, трудно назвать пригодным для жизни.

В Благовещенске иная ситуация. В центре города много деревянных частных домов, которые имеют неприглядный вид. Однако застройщики не спешат их сносить и застраивать эту территорию, поскольку строительным компаниям это не выгодно. Людям придется предоставлять благоустроенное жильё, выкупать землю под строительство. К тому же коммуникации в центре города изношены, и на их модернизацию требуются значительные средства. Поэтому в Благовещенске центр города застраивается мало, жилища возводятся на его окраинах.

Существующая практика, когда строительные компании стремятся избежать издержек по развитию и обустройству магистральных и внутриквартальных инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, а если

это не удастся, включают работы в стоимость жилья, является одной из причин роста цен. Доля расходов по строительству инженерных сетей доходит до 30%, а в отдельных случаях и больше сметной стоимости жилого объекта и в конечном итоге включается в стоимость жилья.

Специалисты подсчитали, что для успешной реализации во Владивостоке нацпроекта «Доступное жильё» в реконструкцию существующих и строительство новых инженерно-технических систем необходимо вложить 10 млрд. руб.¹⁵ Создавать инженерную инфраструктуру способны и заинтересованы лишь крупные строительные компании, которые ведут жилищное строительство на огромных земельных участках целыми микрорайонами. Однако наличие крупных компаний чревато монополизмом со всеми вытекающими отрицательными последствиями — ростом цен на жильё, снижением его качества.

Но если даже свести к минимуму стоимость земли под новыми домами и решить проблему обеспечения участков под застройку всей необходимой инженерной инфраструктурой, остается проблема быстро растущей стоимости стройматериалов и услуг строителей, а также «стоимость» всех согласований. По данным 2007 г., до 20% стоимости квартиры составляли взятки, которые застройщики платили чиновникам за ускорение оформления документов¹⁶. Строительная фирма, решившая построить жилой дом, должна собрать 28 подписей от федеральных, краевых (областных), муниципальных служб, при этом за каждой инстанцией закреплено право рассматривать просьбу фирмы в течение месяца. В итоге получается, что на всю процедуру уходит два с лишним года¹⁷. Чтобы ускорить процесс, строительные компании вынуждены идти на нарушение закона.

Главная причина высокой стоимости жилья — это действие законов рынка. Если спрос превышает предложения, то цена на товар растёт. Поскольку желающих приобрести жильё намного больше, чем предлагаемых к продаже квартир, их стоимость будет расти. Чтобы понизить стоимость жилья, надо резко увеличить объёмы жилищного строительства. По мнению вице-президента Ассоциации строителей России В. Пономарева, пока Россия не выйдет на темпы строительства в 100 млн. кв. м в год, ни о каком снижении стоимости квадратного метра не может быть и речи¹⁸. Иначе говоря, необходимо сделать строительство массовым, т.е. для начала решения жилищной проблемы выйти в объёмах возводимого жилья на показатели времен советского периода. Для Дальнего Востока это означает, что строить надо не менее 3 млн. кв. м новой жилой площади в год, а для наиболее заселённых дальневосточных территорий Приморского и Хабаровского краёв примерно 900—990 тыс. кв. м. Пока же объёмы возведённого жилья намного ниже. В 2007 г. по всему Дальнему Востоку введено в эксплуатацию 923,1 тыс. кв. м¹⁹. Заметим, что при советской власти Приморский край за год строил жилья больше, чем сейчас весь Дальний Восток.

За годы реформ объёмы жилищного строительства на Дальнем Востоке снизились в несколько раз. Частный капитал, предприниматели

не смогли решить эту проблему и, возможно, не смогут решить её в обозримом будущем. Можно было не разрушать существовавшие строительные компании, продолжить финансирование жилищного строительства за счет государства, но при этом параллельно развивать частную инициативу. Причём необходимо возводить жильё для тех категорий граждан, перед которыми государство взяло обязательства (ветераны, инвалиды, отставные военные, дети-сироты), но до сих пор их не выполнило.

Для Дальнего Востока выполнение национального проекта «Доступное и комфортное жильё» представляется крайне важным. Население региона сокращается, и, если жилищная проблема не будет решена в ближайшее время, это может привести к дополнительному оттоку экономически активной части дальневосточников и «люмпенизации» малоимущих со всеми вытекающими геополитическими последствиями. Необходимо прежде всего насытить рынок жилья, чтобы предложения превышали спрос, тогда его стоимость станет снижаться. Нынешняя ситуация с реализацией проекта «Доступное жильё» вызывает сомнение, что с его помощью удастся решить проблемы жителей Дальнего Востока. Пока он не дал главного — доступности жилья рядовым дальневосточникам.

¹ Российский статистический ежегодник. М., 2006. С. 482.

² Владивосток. 1996. 5 дек.

³ Приоритетные национальные проекты: цифры, факты, документы. М., 2006. С. 3.

⁴ Российская газета. 2006. 20 июля.

⁵ Народное хозяйство в Хабаровском крае в 1986 г.: стат. сб. Хабаровск, 1987. С. 136.

⁶ <http://www.khv.ru>

⁷ Российская газета. 2007. 9 нояб.

⁸ Комсомольская правда в Приморье. 2006. 25 мая — 1 июня.

⁹ Российская газета. 2007. 18 окт.

¹⁰ <http://www.khv.ru>

¹¹ <http://www.i-stroy.ru>

¹² Золотой Рог. Владивосток, 2007. 1—7 мая.

¹³ Известия. 2006. 16 авг.

¹⁴ Горшков М.К. Социальная ситуация в России в фокусе общественного мнения // Социологические исследования. 2006. № 12. С. 7.

¹⁵ Золотой Рог. 2006. 22 авг.

¹⁶ <http://www.i-stroy.ru>

¹⁷ Российская газета. 2006. 8 нояб.

¹⁸ Там же. 2007. 30 авг.

¹⁹ Приморский край в Дальневосточном федеральном округе по итогам 2007 г. Владивосток, 2008. С. 11.

SUMMARY: Hosing problem in the Far East is one of most urgent. The way of its solving is described in the article of Candidate of Historical Sciences Sergei Vlasov. The author considers various forms and methods of house building that speed up the rate of house-building and liquidate shortage of dwelling houses.