

*Н.М.Римашевская ,
Т.Н.Волкова*

Доступность благоустроенного жилья

Жилье — базовая, ничем не заменимая потребность человека, обеспеченность которым является важнейшей характеристикой качества жизни населения. В России проблема улучшения жилища касается почти 2/3 (61%) российских семей, которые проживают в условиях ниже социального стандарта, не отвечающих нормативным и потребительским требованиям [1. С. 303].

Основы реформирования ЖКХ. Законодательство. С переходом на рыночные отношения произошел кардинальный поворот в государственной жилищной политике, что нашло отражение в программах «Жилище» (1993 г., 2001 г), национальном проекте «Доступное и комфортное жилье». С середины 1990-х годов основной целью реформирования жилищно-коммунального комплекса был переход отрасли от бюджетного дотирования на 100%-ную оплату населением жилищно-коммунальных услуг. Для бедных семей, у которых доля расходов на услуги ЖКХ превышает 22% от совокупного дохода семьи, были

установлены субсидии, предназначенные для частичной компенсации расходов по ЖКУ [2]. Федеральный норматив, в соответствии с которым граждане получают право на субсидии, превышен более чем в 2 раза. Он не должен быть выше доли расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в среднем по всему населению. В этом случае значительно вырастет размер субсидий малообеспеченным слоям населения и расширит их возможности в удовлетворении других первоочередных потребностей. Более того, субсидии должны быть предусмотрены и для пограничных групп населения, у которых уровень доходов после уплаты жилищно-коммунальных услуг становится ниже предусмотренного минимума.

Первым шагом на пути реформирования ЖКХ было проведение приватизации жилья, в результате которой население получило в собственность разное по размеру и качеству жилье. К 1995 г. удельный вес частного жилья превысил половину жилищного фонда (в 1990 г. — 32,6%). В последующие годы повышение доли частной

собственности в жилом фонде было связано как с дальнейшей приватизацией, так и с вводом нового за счет собственных и заемных средств населения. В 2008 г. более 80% жилищного фонда находилось во владении граждан. Население, активно включившись в процесс приватизации, смутно представляло ее негативные последствия, в частности необходимость самостоятельного решения проблем капитального ремонта, улучшения жилищных условий, управления многоквартирными домами и т.д. Правовая неграмотность населения и недостатки в нормативной базе стали причиной незаконного отъема жилья, обманов при продаже, аренде, обмене, при заключении договоров пожизненного содержания. Отсутствие средств у населения, необходимых для содержания жилья, привело в последние 5–7 лет к отказу от собственности на жилье, т.е. деприватизации.

Дальнейшее развитие реформа ЖКХ получила в 2004 г., когда был принят ряд законов, направленных в основном на формирование рынка жилья для той части населения, которая имеет возможность приобрести его за счет собственных и заемных средств, на упрощение процедур изъятия заложенного жилья, на снижение рисков кредитных учреждений, но не на повышение доступности благоустроенного для наибольшей части населения. С 1 марта 2005 г. вступил в действие Жилищный Кодекс, кардинально изменивший ответственность государства за массовое строительство, обеспечение населения недвижимостью, поддержание жилищного фонда на соответствующем техническом уровне.

Вновь сформированное жилищное законодательство противоречит содержанию ст. 55 Конституции

РФ, которая гласит: «В Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина». Законодательная и правоприменительная практика свидетельствует о том, что сначала все население лишается доступного в соответствии с прежним законодательством блага без необходимого роста доходов, а затем предусматривается частичное и неадекватное его возмещение очень ограниченной части населения. Это, в частности, относится к критериям, определяющим право на получение жилья на условиях социального найма, на получение субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Право на бесплатное улучшение жилищных условий увязывается с уровнем материальной обеспеченности. Жилье на условиях социального найма предоставляется только малоимущим категориям населения. В результате число семей, признанных нуждающимися и поставленных на учет, сократилось в период 2004–2008 гг. в 1,7 раза. Если в 1990 г. на учете состояло 20%, то в 2000 г. – 10%, а после 2005 г. – 6% от общего числа российских семей. Это сокращение обусловлено жесткими критериями постановки на учет, сохранением статуса малоимущей семьи на время ожидания жилья, добровольным снятием с учета при появившейся у очередников возможности его приобретения за счет собственных средств. В еще большей степени сократилось число семей, получивших жилье, – с 14% в 1990 г. до 4–5% в 2000–2008 гг. Потребность очередников на улучшение жилищных условий превышает фактический ввод жилья почти в 2,6 раза. При сохранении сложившихся объемов ввода нового жилья и нормативов распределе-

ния его (10% от общего объема ввода) для удовлетворения потребности всех состоящих на учете понадобится, по нашим оценкам, не менее 20 лет.

Законодательно закрепленные рыночные принципы в жилищной политике вошли в противоречие с нерыночными механизмами формирования доходов основной части населения. В первую очередь это касается низкого уровня оплаты труда. Наибольшая часть населения (по нашим оценкам, более 2/3), проживающая в помещениях, не соответствующих принятым нормам, лишенная возможности получения бесплатного жилья, столкнулась с неразрешимой проблемой улучшения условий жизни в силу низкого уровня доходов. Из результатов проверки Счетной палатой использования средств федерального бюджета, направленных на реализацию нацпроекта в 2006 г., следует, что среднестатистический россиянин может купить в год не более 1,5 метров жилья, т.е. на покупку двухкомнатной квартиры семье из трех человек понадобится 50–60 лет. Законодательство не дает ответа на вопрос, каким образом можно повысить обеспеченность и комфортность жилья этой части населения.

Сложившаяся жилищная обеспеченность населения. По уровню жилищной обеспеченности, включая комфортность и качество, Россия в лучшем случае занимает 80-е место в мире. Средний уровень в 2008 г. составлял 22 кв. м на человека. В развитых странах Европы обеспеченность комфортным жильем составляет 40–60 кв. м на душу, т.е. в 2–3 раза выше, чем в России, а в США около 70 кв. м [3]. Основная часть населения России проживает в отдельной квартире (71,2% домохозяйств) или в отдельном доме, или

в части дома (25,5% домохозяйств), но уровень жилищной обеспеченности у более половины домохозяйств не достигает 20 кв. м на человека. Только у 13% домохозяйств жилищная обеспеченность приближается к среднеевропейскому уровню – более 40 кв. м.

Для России характерен высокий уровень перенаселенности: проживание с соседями (7% семей) или по нескольку человек в одной комнате (11% семей), где на человека приходится менее 10 кв. м. Показатель перенаселенности превышает 60% для съемщиков частного жилья и более 40% среди владельцев жилья. При этом каждая четвертая семья имеет жилое помещение, находящееся в плохом или очень плохом состоянии.

В среднем по России доля комплексно благоустроенного жилья, оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами, составляет 60,7%. В крупных и средних городах она достигает 90–95%, в небольших городах и поселениях городского типа – 75–80%, в сельской местности, как правило, – не более 35–45%. Численность населения, не обеспеченного водоснабжением на 1 января 2008 г., оценивалась в 33 млн человек, канализацией – 39,1 млн, центральным отоплением – 26,9 млн человек. Уровень благоустройства жилья напрямую зависит от уровня материальной обеспеченности домохозяйств. Он повышается, но очень сдержанными темпами. Более 20% вновь введенных в 2007 г. индивидуальных жилых домов не оборудовано ни одним видом коммунального обслуживания. Комплексно оборудованы водопроводом, канализацией, центральным отоплением,

горячим водоснабжением лишь 41% вводимых индивидуальных жилых домов. Имеют водопровод и канализацию, а также центральное отопление соответственно 62% и 64,0% индивидуальных домов.

За годы реформ, начиная с 1992 г., в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации позитивных преобразований не произошло. Данные о состоянии отрасли, резком нарастании уровня аварийности за последние годы показывают, что пока жилищно-коммунальное хозяйство находится в системном кризисе и сложно ожидать снижения тарифов.

Жилищно-коммунальный комплекс является важнейшей составляющей в системе жизнеобеспечения граждан, охватывает практически все население страны и в связи с этим занимает исключительное положение в ряду прочих отраслей экономики. Степень его развития и объем деятельности непосредственно влияют на качество жизни населения, бытовые и санитарно-гигиенические условия.

Дефицит финансовых средств – главная проблема отрасли. Кризис финансовой ситуации в ЖКХ связан с изменением порядка финансирования. В СССР более чем на 90% отрасль функционировала и развивалась за счет бюджетных средств. В современной России более 60% общего объема ее финансирования оплачивается потребителями. Доля расходов на ЖКХ в консолидированном бюджете страны с середины 1990-х годов за 10-летие сократилась более чем в 2 раза (с 13,4 до 6,2%). Аналогичная динамика наблюдалась и в субъектах Федерации.

Сокращение на 1/3 с середины 1990-х годов государственного финан-

сирования привело к тому, что уже на начало 2004 г. более 60% предприятий отрасли стали убыточными, а 35 тыс. – банкротами. На начало 2009 г. кредиторская и дебиторская задолженности организаций ЖКХ достигли 350 млрд руб. Определенный рост доли расходов на ЖКХ в бюджетах всех уровней, наблюдаемый после 2005 г., связан с реализацией национального проекта «Доступное и комфортное жилье», финансирование которого осуществляется из средств федерального бюджета. В расходах консолидированного бюджета страны доля расходов на ЖКХ в 2007 г. составляла 9,7%, в 2008 г. – 8,2%.

Рост тарифов на услуги ЖКХ. Недофинансирование ЖКХ привело к износу его основных фондов, темпы нарастания которого составляют 3–5% в год. На конец 2008 г. износ основных фондов жилищно-коммунального комплекса составил: котельни – 54,5%; канализация – 62,5%; коммунальные сети – 65,3%; тепловые сети – 62,8%; электрические сети – 58,1%; водопроводные сети – 65,1%; очистные сооружения – 53,9%. Газовые, тепловые, водопроводные магистрали построены более 40 лет назад и почти выработали свой ресурс. Финансировался лишь аварийный ремонт. Новые сети не вводились, дома строились там, где были подведены коммуникации. Порочная точечная застройка увеличила нагрузку на сети в 5 раз по сравнению с допустимыми нормами. Обновление (замена) началось с 2000 г., но происходило темпами в 2–3 раза меньшими, чем это было необходимо (1–2% протяженности вместо 4–5%).

Общий уровень аварийности на 100 км сети в теплоснабжении составляет до 250 аварий, а в водоснаб-

жении — более 70. За последние годы количество техногенных разрушений с тяжелыми последствиями удвоились, возросло в 2–3 раза время ликвидации последствий аварий. Снизилась надежность работы систем жизнеобеспечения населения.

Отсутствие экономически обоснованных тарифов на услуги ЖКХ, государственного и муниципального ценового контроля, монопольное положение предприятий на обслуживаемой ими территории приводит к завышению тарифов, низкому качеству услуг, отсутствию у потребителя возможности отказаться от услуг данного предприятия. Высокий износ основных фондов ЖКХ является причиной больших потерь коммунальных ресурсов, покрытие которых заложено в тарифах и оплачивается потребителем. Так, потери воды составляют 20%, электроэнергии — 15%, тепловой энергии — 40%. Повышение тарифов должно проводиться только по исчерпанию возможностей комплекса экономико-организационных и институциональных мер, не затрагивающих непосредственно интересов населения и создающих условия для снижения уровня затрат и повышения эффективности функционирования предприятий. Регулирование государством тарифов в сфере ЖКХ необходимо осуществлять во взаимосвязи с «большой энергетикой», так как в структуре себестоимости расходы на энергетическое обеспечение по отдельным подотраслям составляют 60–70%. Рост тарифов приводит к увеличению доли расходов населения на оплату жилищно-коммунальных услуг, которая в период с 2000 по 2008 г. в общем объеме потребительских расходов возросла в 1,5 раза (с 7,1 до 10,4% против 4,2% в 1990 г.).

Население с доходами, несколько превышающими границу бедности, не имея права на получение субсидии, подвержено особому риску выселения в менее благоустроенное жилье по нормам общежития (6 кв. м на человека) в случае задержки оплаты более чем на 6 месяцев. С 2005 г. жилищные субсидии финансируются за счет средств субъектов Федерации, поэтому в ряде регионов этот норматив установлен на более низком уровне, что позволяет оказывать социальную поддержку большему числу семей. Динамика численности семей, получающих субсидии, в последнее 10-летие имела разнонаправленный характер: доля таких семей с 2000 по 2003 г. выросла с 7,7 до 15,2%, а затем начала постепенно снижаться и в 2008 г. сократилась до 10,6%. В целом по стране в 2008 г. получили субсидии 5,5 млн семей, средний размер ее на семью составлял 668 руб., что в 8,4 раза выше, чем в 2000 г. Снижение числа получателей субсидий связано с установлением единых правил их назначения и ростом доходов населения. Помимо субсидий более 1/4 населения (27%) в 2008 г. получали социальную поддержку в виде льгот по оплате жилого помещения и ЖКУ. Средний размер льгот в 2008 г. составлял 307 руб. в месяц на одного получателя. Число получателей льгот ежегодно сокращается, так как основным контингентом являются пенсионеры — ветераны войны и труда, уходящие из жизни. В 2000 г. доля получателей льгот в общей численности населения превышала 30%.

Жилищный фонд в 2008 г. в Российской Федерации составлял 3116 млн кв. м общей площади, его объем превышал уровень 1990 г. на 28,5%. Двукратное падение объемов

жилищного строительства в 1990-е годы связано с сокращением объемов государственных капитальных вложений. Все большую роль в жилищном строительстве стали играть частные и индивидуальные застройщики. Если в 1990 г. за счет собственных средств населения было введено в действие 9,7% жилых домов, то в 2000 и 2008 гг. этот показатель составлял соответственно 41,6 и 42,7%. В немалой степени сдерживает развитие строительства система предоставления земельных участков, согласования строительной документации и получения разрешения на строительство. Затраты на выделение земельных участков и обеспечение их коммунальными сетями, теплоснабжением, электричеством составляют до 40% стоимости 1 квадратного метра [4]. Выделение и оформление земельных участков для индивидуального строительства с полным инженерным обеспечением должно производиться исполнительной властью региона за счет федерального и местного бюджетов бесплатно.

За 20 лет экономических и социальных реформ ввод жилья в расчете на одного жителя увеличился лишь на 0,03 кв. м и остался в 2,2 раза меньше ежегодно необходимого для нормального воспроизводства жилищного фонда уровня (0,45 кв. м на 1 человека). Отметим, что в развитых странах ежегодный ввод жилья составляет 1 кв. м на 1 человека. Только в 2007 г. ввод общей площади жилых домов приблизился к показателю 1990 г. (61,7 млн кв. м), а в 2008 г. превысил его на 3,9%. В 2009 г. объемы ввода сократились на 6,7% по сравнению с предыдущим годом. По прогнозам Минрегионразвития, ввод жилья в 2010 г. не превысит 52–53 млн кв. м, притом, что строительство рассмат-

ривается как локомотив выхода из кризиса, борьбы с массовой безработицей: 1 место в строительстве дает 8 рабочих мест в смежных отраслях.

Капитальный ремонт жилого фонда. Качество условий проживания, предотвращение обветшания и выбытия жилья в немалой степени зависит от полноты и своевременности проведения капитального ремонта. По данным Федеральной антимонопольной службы, в капитальном ремонте нуждаются в той или иной степени 52% жилых домов. Эксплуатационный срок 62,1% общего объема жилищного фонда превышает более 30 лет. За 10-летие (с 1990 по 2000 г.) объем капитально отремонтированной жилой площади сократился в 7,6 раза. При росте этого показателя с 2000 по 2008 г. в 3,2 раза уровень 1990 г. был достигнут лишь на 42,5%.

Темпы проведения ремонтных работ (0,9% в год) в 2000-е годы были недостаточны для поддержания нормального состояния жилищного фонда. Росла доля официально признанного ветхого и аварийного жилищного фонда в общем его объеме: с 1,3% в 1990 г. до 1,4% в 1995 г.; 2,4% – в 2000 г.; 3,2% – в 2005–2008 гг. В аварийном состоянии в 2008 г. находилось около 100 млн кв. м жилья (в 1990 г. – 32,2, в 2000 г. – 65,6, в 2005 г. – 94,6 млн кв. м), в котором проживает 5 млн человек. Это в основном жилой фонд в малоэтажных домах, находящихся в муниципальной и государственной собственности. Несмотря на то что содержание такого жилья обходится, по разным оценкам, в 2–3 раза дороже, а снос таких домов, позволяя использовать существующую инфраструктуру («револьверный» способ ввода жилья), удешевляет стоимость нового, процесс ликвидации непригодного

для проживания жилья происходит медленно. В период с 2008 по 2011 г. субъектам Федерации на проведение капремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного фонда выделено 240 млрд руб. Всего в программах ЖКХ участвуют 79 субъектов РФ с общим объемом осваиваемых финансовых средств 116 млрд руб.

Уровень обеспеченности населения комфортным жильем зависит, с одной стороны, от предложения на рынке жилья, а с другой – от соответствия цен и доходов населения, степени развития кредитных механизмов. Рынок жилья в России ограничен предложением, низким уровнем ввода нового, следствием чего является рост цен на жилье, которые почти в 2 раза превышают стоимость строительства. Если до 2000 г. цены на вторичном рынке жилья были значительно ниже, чем на первичном, то в 2007 г. они почти сравнялись, а в 2008 г. даже превзошли их. Это также свидетельствует о дефиците предлагаемого к реализации жилья.

Жилье стало менее доступным для основной части населения. Почти на 30% в 2008 г. по сравнению с 2000 г. сократилось число жилых помещений, проданных населению в домах государственного, муниципального и смешанного жилищного фонда.

Рынок жилья в России. Далекая от совершенства финансовая система в России, озабоченная в основном получением максимальной прибыли, не нацелена на развитие кредитных механизмов. Каждые 10 лет, попадая в сложные ситуации, она получает необоснованно высокую подпитку государственными средствами, отвлекая их от реального сектора экономики. По оценкам спе-

циалистов, в период кризиса помощь банкам можно было ограничить 1–1,5 трлн. руб. Выделенные в 2008 и 2009 гг. ВТБ, Сбербанку, Газпромбанку и Внешэкономбанку более 6 трлн руб. бюджетных денег так и не дошли до реального сектора экономики и попали к валютным спекулянтам, в основном иностранцам. Вывоз из России финансовых ресурсов на начало 2009 г. в 1,8 раза превышал объем средств из всех источников финансирования, предусмотренных на реализацию нацпроекта «Доступное и благоустроенное жилье – гражданам России» на 2006–2010 гг. Этих средств было бы достаточно для переселения более половины граждан, проживающих в аварийном и ветхом жилье.

На федеральном уровне в качестве основного источника заемных средств для строительства и приобретения жилья предпочтение отдано американской двухуровневой модели ипотечного кредитования. Основной объем ипотечных кредитов (85–90%) направляется на вторичный рынок жилья, в том числе на оплату прибыли перекупщиков. Если и выдаются кредиты на строительство нового жилья, то риски, связанные с незавершенностью строительства, банки закладывают в процентные ставки, которые на 4–5% выше ставок по кредитам, предоставляемым под готовое жилье, что неподъемно для застройщиков. Ставки по ипотечным кредитам обременительны для большей части населения. В 2006 г. было выдано ипотечных кредитов на сумму 260 млрд руб., в 2007 г. – 556, в 2008 г. – 633 млрд руб. под ставку 11–13% годовых. В период кризиса количество ипотечных кредитов сократилось, а процентные ставки выросли до 20% в рублях и 15,5% в долларах, что де-

лает ипотеку практически недоступной потерявшим доход в кризисе. (В Белоруссии кредит выдается на 60 лет под 1% годовых.) Помощь государства через реструктуризацию ипотечных жилищных кредитов потерявшим доход в кризисе оказалась очень обременительной. Получившие отсрочку на год по погашению кредитов банка по окончании этого срока вынуждены будут не только полностью погашать кредит банка, но и проценты за реструктуризацию. По оценкам специалистов, около 40% воспользовавшихся такой помощью государства в ближайшее время могут лишиться занимаемого жилья.

Цель ипотеки – стимулирование спроса платежеспособных домохозяйств на жилье выполнима только при условии превышения предложения жилья над спросом. Ипотека может способствовать решению жилищной проблемы лишь при высоком исходном уровне доходов и темпах их роста, соответствующих или превышающих рост цен на рынке жилья. В противном случае использование этого института приводит только к повышению цен, что и случилось после старта национального проекта, когда ипотека развивалась высокими темпами.

Из-за отсутствия специализированных кредитных организаций их роль пытаются играть организации-застройщики. Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» [5] не предоставил государственных гарантий, обеспечивающих интересы инвесторов жилищного строительства. В России насчитывается 53 тыс. обманутых дольщиков и 1300 проблемных объектов [6]. Частые конфликты между застройщиком, риэлторами и пайщиками спо-

собствовали перекрытию потоков инвестирования, сокращению объемов строительства и росту цен на жилье. В дальнейшем этот механизм можно задействовать только при создании региональных органов надзора, контролирующих «серые схемы продаж» и использование средств дольщиков.

Не получили должного развития более приемлемые для большинства населения схемы кредитования через систему строительных сберегательных касс, которая позволила расширить строительство жилья для населения в европейских странах. Источниками контрактных сбережений в Германии являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование займом, государственная премия зато, что вкладчик в течение года вложил на свой счет определенную контрактом сумму (примерно 10% от накопленной суммы). Кредит обычно получают через 5–6 лет регулярного внесения этих взносов после накопления приблизительно половины средств, необходимых для строительства. Фиксированные на все время действия контракта процентные ставки как на вклад, так и на кредит, обычно составляют 5–6% годовых, что в среднем на 4% ниже рыночных. Примером использования строительных-сберегательных касс в России является программа «Строим вместе», участниками которой стали 22 тыс. семей (в Германии 3 из 4-х строящихся объектов). Она предполагает накопление в паевом фонде кооператива не менее 30% стоимости недвижимости. Кооператив добавляет недостающую сумму, оформляет недвижимость в собственность участников с залогом (ипотекой) на кооператив. В рамках данной программы реальной стала ставка 3%, что расширяет доступность жилья.

Большее распространение должен получить метод кредитования, применяемый холдингом «Эталон Инвест». Квартиру можно купить в рассрочку на 5 лет. Причем первый взнос составляет всего 10%. До окончания строительства и сдачи дома госкомиссии рассрочка беспроцентная, а если внесено 70% стоимости квартиры, то и в дальнейшем проценты не начисляются. Опыт работы этого холдинга убеждает в том, что стоимость 1 кв. м в квартирах с межкомнатными перегородками, разводкой электричества, стеклопакетами и выровненными под оклейку обоями стенами составляет 54 тыс. руб. [7].

Для повышения платежеспособного спроса населения на жилье необходимо использовать различные финансовые схемы. При этом государственная поддержка должна распространяться на каждую из них, а не только на кредитную ипотеку. Чтобы преодолеть отставание от развитых стран, необходимо существенно увеличить объем жилищного строительства, что потребует его коренной реорганизации, развития массовых форм, комфортных домов эконом-класса. Приоритет необходимо отдать односемейным домам и «таунхаусам» (до 80%). Снизить стоимость малоэтажного жилья до 15 тыс. руб. за 1 кв. м позволит использование новых технологий (каркас из листовой стали, легкие панели и перекрытия с утеплителем), перевозка двумя фурами и сборка его в течение 2 месяцев бригадой из 3 человек.

Не менее 20% всего строящегося жилья должно быть осуществлено на льготных условиях в значительной мере за счет государственных средств и использоваться как социальное жилье. Вместо критерия малообеспе-

ченности семей, дающего право для постановки на учет по улучшению жилищных условий, следует устанавливать максимальный уровень доходов, при котором граждане лишаются права на получение жилья на условиях социального найма, социальной ипотеки, аренды муниципального дешевого жилья. Максимальный уровень доходов должен соответствовать доходу той группы населения, которая может приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств.

Необходимо законодательно утвердить норму по срокам предоставления жилья очередникам, в соответствии с которой не менее 15% очередников (сейчас 4,5%) должны получать жилье ежегодно, а срок предоставления жилья очередникам не может превышать 7 лет (на данный момент 20–25 лет) с момента постановки на учет. К 2016 г. все очередники, вставшие на учет до 2010 г., должны получить жилье на условиях социального найма.

Остальное жилье может быть продано населению в кредит по разнообразным каналам: через ипотечную систему (со ставкой за кредит не более 6–8% годовых); «социальную» ипотеку, жилищно-строительные кооперативы, которые позволяют снизить стоимость строительства за счет исключения прибыли коммерческого застройщика, напрямую связать спрос и предложение, минимизировать риск «перепроизводства» жилья; через жилищно-сберегательные кассы на предприятиях и в организациях с частичным использованием их средств, через создание фондов с использованием бюджетных средств, которые занимаются строительством и продажей в рассрочку, предоставлением жилья в аренду с последующим выкупом.

Основные выводы и прогнозы.

Повышение уровня жилищной обеспеченности населения и комфортности жилья предполагает повышение доходов (прежде всего заработной платы) наибольшей части населения до уровня, достаточного для полной оплаты найма жилья или содержания его в качестве собственника, внесения первоначального взноса на строительство, выплату пая и соответствующих процентов.

Развитие жилищного строительства стимулирует развитие смежных и других отраслей (промышленности строительных материалов и машин, деревообработки, химической промышленности, производства мебели, жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства территорий, развитие дорожной инфраструктуры и др.). На 1 рубль стоимости жилищного строительства общий прирост смежных отраслей составляет 5 руб., активизируя развитие всей экономики.

Проблема повышения обеспеченности населения благоустроенным жильем была актуальна на разных этапах развития российского общества. Сохранит она свою остроту и в обозримой перспективе до 2030 г., так как по уровню жилищной обеспеченности и доле комплексно благоустроенного жилья Россия уступает даже многим развивающимся странам.

Первоочередной задачей повышения обеспеченности населения является ускоренный рост объемов предложения на рынке жилья.

Учитывая отсутствие устойчивых тенденций в увеличении жилищного фонда в последние 20 лет, а также необходимость преодоления последствий кризиса, при отсутствии инвесторов и развитой строительной индустрии общий ежегодный объем ввода

жилья до 2015 г. будет близок к уровню 2010 г. К началу 2016 г. должна быть решена проблема сноса аварийного и ветхого жилья, поэтому фонд жилья, пригодного для проживания (за вычетом аварийного и ветхого), увеличится лишь на 5,6%.

Коренная реорганизация всего жилищного строительства при более активном участии государства позволит увеличить ежегодный ввод жилья темпами, свойственными периоду 2000–2010 г. К 2030 г. общий объем ежегодного ввода жилья превысит 200 млн кв. м, а в среднем на одного человека составит 1,5 кв. м, что соответственно в 3,7 и 3,8 раза выше, чем в 2010 г.

Если при инерционном, очень сдержанном варианте прогноза жилищного строительства и ввода жилья уровень обеспеченности возрастет в 1,66 раза по сравнению с 2010 г., то, по нашим оценкам, к 2030 г. он превысит 40 кв. м на человека, что в 1,76 раза выше, чем в 2010 г. При этом ежегодный ввод жилья может возрасти до 225 млн кв. м, или 1,58 кв. м на 1 человека, превзойдя в 4 раза показатель 2010 г. По нашим оценкам, к 2030 г. почти в 3 раза должна вырасти доля домохозяйств, в которых на 1 проживающего приходится более 40 кв. м, и почти в 6 раз сократится доля домохозяйств, которые имеют до 9 кв. м на человека.

Уровень благоустройства жилья напрямую связан с уровнем материальной обеспеченности семей. Ориентиром для повышения его является жилье, занимаемое домохозяйствами с наиболее высокими располагаемыми доходами, которое по всем видам благоустройства значительно выше, чем в домохозяйствах с низкими располагаемыми ресурсами.

К 2030 г. уровень комплексного благоустройства жилищного фонда в среднем по всему населению должен соответствовать показателям, характеризующим состояние жилья в 2009 г. 20% домохозяйств с наиболее высокими располагаемыми доходами – это 80% при инерционном и 85% – при целевом варианте прогноза.

Расширение возможностей для улучшения жилищных условий в определяющей степени зависит от государства, в частности от проводимой им социальной и жилищной

политики, политики доходов. В настоящее время государственная политика по повышению доступности жилья ориентируется в основном на коммерческие интересы и рыночные механизмы, что противоречит как мировому опыту, так и интересам подавляющей части населения страны. Отказ от распределительной жилищной политики был преждевременным и привел к тому, что значительные слои населения отсечены от удовлетворения жизненно важных потребностей.

Литература

1. *Бурдяк А.* Обзор социальной политики в России. Начало 2000-х. М.: Независимый ин-т социальной политики, 2007.
2. Постановление Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»; Постановление Правительства РФ от 26 августа 2004 г. № 441 «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья в 2005 г.».
3. *Агайбеги А.Г.* Экономика России на рас-
путье. Выбор посткризисного пространства. М., 2010.
4. *Ильин И.А.* Социальное строительство на территории России: М.: Наука, 2006.
5. ФЗ № 214 от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (Собрание законодательства РФ-03.01.2005 №1, часть 1, ст. 40)
6. Комсомольская правда. 13.08. 2010.
7. *Тербков А.* Ипотека – подводные камни // АиФ. 2009. № 25.