

ОТКРЫТОЕ ПИСЬМО

Роль и место государственной градостроительной и жилищной политики в развитии экономики страны

Уважаемый Владимир Владимирович!
Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

Патриотизм – как национальная идея, о которой говорите вы, уважаемый Владимир Владимирович, выражается населением России в совершенно конкретных действиях. Хочу напомнить слова Схиархимандрия Иоанна (Ивана Маслова), который говорил, что если в душе и сердце христианина ярко горит пламя патриотизма, оно всегда найдет пути для своего проявления. Не являясь христианином, в то же время смею отнести эти слова ко всем патриотам России.

Проявлением именно патриотизма в последние два года, на мой взгляд, является феномен стабильно высоких объемов ввода жилья (в среднем по 84 млн. квадратных метров), несмотря на общее падение экономических показателей во всех других секторах экономики страны.

Ежегодные вложения в жилищное строительство составляют около 4 трлн. рублей, из которых населениемкладываются примерно 3,5 трлн. рублей или 89 процентов средств.

Такое доверие со стороны населения к вложениям в жилищную сферу возникло из-за последовательности и понятности действий Государства в последние десятилетия.

В первую очередь – это доверие населения возникло из-за бесплатной приватизации жилья, введенной в России еще в декабре 1992 года. Сейчас вами принято мудрое решение об очередном продлении сроков бесплатной приватизации жилья.

Если в 1989 году в собственности граждан России находилось 27 процентов жилищного фонда, в 1992 году 32 процента (из-за перехода по закону о собственности в собственность граждан полностью оплаченных квартир ЖСК), то на начало 2016 года частный жилищный фонд уже составляет около 87 процентов от всего жилищного фонда.

По показателю количества семей, имеющих жилье в частной собственности, сегодня Россия превосходит любые развитые страны мира, что и вызывает бешенство у зарубежных коллег-консультантов. Они все двадцать четырех лет действия закона о бесплатной приватизации жилья самыми разными способами, пытаясь сорвать успешное развитие жилищной сферы, продолжают подкидывать в нашу страну идеи о необходимости незамедлительного прекращения бесплатной приватизации жилья.

При этом бесплатная приватизация жилья предоставила возможность населению страны по свободному владению, пользованию и распоряжению этим имуществом. Приватизированный жилищный фонд население может использовать как начальный капитал для последующего улучшения своих жилищных условий.

Одновременно приватизация жилья привела к последовательному формированию из граждан ответственных собственников. При том, что ежегодные объемы финансирования в ЖКХ также превышают 4 трлн. руб., за счет населения здесь оплачивается примерно 2,6 трлн. рублей или около 65 процентов затрат.

То есть, ежегодно в жилищную сферу вкладываются денежные средства в размере более 8 трлн. рублей, что составляет более 11 процентов от ВВП страны. То есть более 6,1 трлн. рублей или 76 процентов от общей суммы средств ежегодно в жилищную сферу вкладываются непосредственно населением страны.

Такие феноменальные результаты стали возможными, так как на всех стадиях жизненного цикла в жилищной сфере реализуются принципы самофинансирования, самоокупаемости, самоуправления, саморазвития и саморегулирования.

Конечно, в России есть категории населения, у которого совсем нет пригодного для проживания жилья. И здесь также у населения возникло доверие к Государству из-за последовательности его действий.

Для этих категорий населения существуют отдельные подпрограммы в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» (ФЦП «Жилище»), которая последовательно применяется в стране с 1993 года. До 2000 года она называлась Государственная программа «Жилище». Изменения и дополнения в ФЦП «Жилище» вносятся с определенной периодичностью. В настоящее время эта программа продлевается еще до 2020 года.

Главной формой государственной поддержки не имеющих жилья отдельных категорий населения, указанных в законодательстве, является система субсидий на строительство и приобретение жилья, предоставляемых, в ос-

новном, в виде государственных жилищных сертификатов.

За период реализации системы Государственные жилищные сертификаты с 1997 года и по настоящее время за счет средств федерального бюджета приобрели в собственность жилье 326 тысяч семей или 1 млн. 150 тысяч человек. Общая площадь этих приобретенных за счет средств федерального бюджета квартир, используя ГЖС, превосходит 20 млн. кв. метров общей площади жилья.

В настоящее время сложилась двухчастная структура жилищного строительства:

- либо коммерческое многоквартирное городское жилищное строительство на продажу, составляющее в последние годы от 55 до 59 процентов от общих объемов ввода жилья за год;
- либо индивидуальное жилищное строительство, составляющее от 41 до 45 процентов от общих объемов ввода жилья за год.

Жилье, финансируемое за счет средств бюджетов всех уровней, также практически повсеместно приобретается у коммерческих застройщиков.

Градостроительство в городских поселениях сегодня в основном отражает сложившуюся систему коммерческой деятельности инвесторов/застройщиков, и нацелено на решение задачи по получению из территории максимальной прибыли. Объекты социальной инфраструктуры и парковки автотранспорта выдавливаются на общегородские территории общего пользования. Здесь для наведения порядка необходимо восстановление ранее отмененных общегосударственных градостроительных нормативов, обеспечивающих гармонизацию принципов застройки городов и иных поселений.

Учитывая, что индивидуальное жилищное строительство осуществлялось в основном за пределами территорий поселений, на землях, которые (за редким исключением) ранее резервировались для ведения садово-огороднической деятельности, такая застройка зачастую носит хаотичный и бессистемный характер.

Вместе с тем, объемы индивидуального жилищного строительства, как указывалось выше, настолько велики, что государству продолжать не обращать внимание на этот вид жилищного строительства непозволительно.

Наилучшее положение с развитием индивидуального жилищного строительства наблюдается в Северо-Кавказском Федеральном округе, где его доля в 2015 году составляла 72 процента от общих объемов ввода жилья.

Из регионов европейской части России (в Северо-Западном, Центральном и Приволжском федеральных округах) наибольшие объемы ввода индивидуальных жилых домов достигнуты в Белгородской области, где их доля составляет 80,5 процента от общих объемов ввода.

Больших объемов ввода индивидуальных жилых домов достигли в Новгородской области (52,1 процента), во Владимирской области (51,1 процента), Орловской области (51,4 процента), Тульской области (56,3 процента), Смоленской области (61,8 процента), Тамбовской области (60,8 процента), Республике Башкортостан (58,4 процента), Ульяновской области (51,9 процента).

Наихудшие результаты среди перечисленных федеральных округов России по развитию индивидуального жилищного строительства на территориях с благоприятными природно-климатическими условиями получены в Ивановской области (всего 19,7 процента). Здесь население, желающее строить индивидуальные жилые дома, было просто задавлено административными барьерами прежней и действующей власти.

Для развития индивидуального жилищного строительства необходимо разрабатывать документы территориального планирования для групп муниципальных образований с применением агломерационного подхода. Здесь координирующую роль должны сыграть органы власти субъектов Федерации.

В случаях размещения районов индивидуального жилищного строительства с учетом интересов жителей Петербурга и Ленинградской области, Москвы и Московской области, Севастополя и Республики Крым необходимо применять агломерационный подход и разрабатывать документы территориального планирования для двух субъектов Российской Федерации. Здесь требуется регулирующее влияние на ситуацию Правительства России.

Постоянный дефицит земель для развития жилищного строительства связан с тем, что доля земель городов и иных поселений составляет всего 1,2 процента (19,5 млн. га) от территории России, составляющей 1 млрд. 712,5 млн. га. Доля земель застройки в землях населенных

пунктов составляет 17,8 процента (3,47 млн. га) или всего 0,2 процента от общей площади земель России.

Если застройка наших поселений характеризуется ее небывалой скученностью, то поселения европейских государств и США (за исключением отдельных районов небоскребов) отличаются меньшей этажностью и более высоким комфортом проживания.

И опять хочется призвать наши власти федеральные, субъектов Федерации и муниципальных образований не слушать консультантов, получающих обильное западное финансирование, которые злобно рекомендуют нам применять градостроительные решения, прямо противоречащие эффективной международной практике.

К 2030 году необходимо дополнительного построить (с учетом выбытия ветхого, аварийного фонда и реконструкции жилья) около 1,5 млрд. кв. м общей площади жилья и довести жилищный фонд до 4,8–5,0 млрд. кв. м. Это потребует увеличения земель застройки, прежде всего в составе жилых функциональных зон, на 2,8–3,0 млн. га, что потребует дополнительно предусмотреть выделения всего около 0,15 процентов земель от всей территории России.

Конечно, помимо перечисленных имеются и иные вызовы, которые необходимо учесть при определении направлений развития жилищного строительства и жилищной политики:

- растущий спрос на жилье;
- сохранение категорий населения, нуждающихся в адресной поддержке государства, как при решении проблем улучшения жилищных условий, так и при оплате услуг ЖКХ;
- слабое развитие жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- проблемы обманутых дольщиков при долговом строительстве жилья;
- технологическая и энергетическая неэффективность применяемых систем домостроения;
- отсутствие эффективных финансовых механизмов вовлечения средств населения в жилищную сферу и в то же время бессмысленные попытки «социализации» ипотечного жилищного кредитования для неплатежеспособных слоев населения.

Долговременная последовательность государственной политики в жилищной сфере, эффективное действие принципов самофинансирования, самоокупаемости, самоуправления, саморазвития и саморегулирования привели к тому, что жилищное строительство и жилищная политика стали «локомотивом» развития экономики России.

К сожалению, вместо позитивного решения перечисленных проблем в последнее время на федеральном уровне наметилась тенденция по активному противодействию развитию и жилищного строительства, и в целом жилищной сферы.

Вместо благодарности всем лицам, обеспечившим небывалые объемы ввода жилья, складывается впечатление, что Минстрой России фактически решил наказать их: и строителей, да и в целом всех россиян, желающих улучшить свои жилищные условия!

Весь 2015 год представители руководства Минстроя России активно боролись за снижение объемов ввода жилья, о чем публично заявляли на любых трибунах страны.

Логика действий здесь очень простая: чем меньше будет строиться жилья, тем большим будет дефицит жилья и, соответственно, выше продажная цена жилья.

С подачи Минстроя России были получены поручения Правительства России, с одной стороны, по сохранению и защите интересов только крупных генподрядных организаций, работающих на объектах, финансируемых за счет бюджетных средств, с другой стороны, по выдавливанию со строительного рынка практически всех малых и большинства средних строительных предприятий, в том числе осуществляющих жилищное строительство.

Строительные олигархи, приближенные к Минстрою России, стали заявлять о необходимости вытеснения со строительного рынка страны не менее 70 процентов ежегодно вводимого жилья.

Но ведь известно, что за счет бюджетных средств финансируется только от 17 до 22 процентов всех строек страны. А в жилищном строительстве за счет бюджетов всех уровней приобретается не более 11 процентов ежегодно вводимого жилья.

При сохранении привилегий только для генподрядных организаций с учетом реальных объемов финансирования строек страны за счет бюджетов всех уровней, из 5,4 млн. работников строительства могут лишиться права работы строительные предприятия, на которых трудятся членами семей этих

работников без средств к существованию могут остаться от 11 до 15 млн. человек.

Под видом борьбы с застройщиками, обманывающими своих дольщиков, Минстром России подготовлен соответствующий законопроект, по которому опять предоставляются привилегии только для крупных застройщиков. Хотя известно, что основная масса обманутых дольщиков возникла из-за деятельности, в основном, именно крупных застройщиков!

При этом в ходе рассмотрения этого законопроекта в Госдуме в первом чтении представитель Минстроя России сообщила о том, что вводимые дополнительные меры увеличат стоимость строительства жилья, финансируемого дольщиками, аж до 20 процентов?

То есть с одной стороны, опять осуществляется попытка выдавливания с рынка некрупных застройщиков – строительных организаций, с другой стороны принимаются меры по резкому сужению круга платежеспособных покупателей жилья.

Возникает вопрос? Понимают ли в Минстрое России, ЧТО они предлагают учинить в стране для того, чтобы доставить удовольствие нескольким близким к их сердцу строительным и финансовым олигархам? Проанализировали ли в Правительстве России, – какие катастрофические последствия могут вызвать бездумно выпускаемые ими поручения?

Уважаемые Владимир Владимирович и Дмитрий Анатольевич!

Самофинансирование, самоуправление, саморазвитие, саморегулирование деятельности по строительству и эксплуатации жилья, которые дали в последние годы настолько позитивные результаты, что позволяют обществу ставить перед государством прстоящие требования:

- продолжить деятельность по социальной поддержке малоимущих слоев населения при оплате услуг ЖКХ, а также при решении иных жилищных проблем с помощью развития систем адресных субсидий;
- не мешать дальнейшему развитию самоуправляемости населения, всемерно содействуя развитию индивидуального малоэтажного жилищного строительства;
- не мешать бизнесу, в том числе крупному, а также малому и среднему, участвовать в осуществлении коммерческого жилищного строительства;
- обеспечить цивилизованный рыночный оборот денежных потоков населения в строительстве, приобретении и эксплуатации жилой недвижимости и сопутствующей инфраструктурой.
- провести соответствующие изменения в системе градостроительного проектирования и территориального планирования для формирования агломераций систем расселения, обеспеченных необходимой социальной, энергетической, инженерной и дорожно-транспортной инфраструктурой.

Патриотизм, на мой взгляд, имеет смысл только тогда, когда касается не только отдельных особы обласканных властью элит, а является всеобщим народным движением.

И только разумная поддержка Государством усилий большинства населения страны, в том числе, в решении самостоятельно ее жилищных проблем, а также представителей бизнеса, включая малого и среднего, приведет к проявлению и дальнейшему укреплению патриотизма. Это обязательно вызовет желание у населения и дальше вкладывать свои силы и средства в улучшение жизни и своей семьи, и жизни страны в целом!

Уважаемые Владимир Владимирович и Дмитрий Анатольевич!

В связи с вышесказанным у меня возникли простейшие вопросы:

Кто позволяет отдельным федеральным чиновникам своими действиями отменять указания Послания Президента России Федеральному собранию по вопросам: поощрения развития малого и среднего бизнеса в стране; недопущения преступного сращивания бирюкратии и представителей крупного бизнеса; необходимости снятия, а не наращивания дополнительных административных барьеров?

Зачем допускать проведение в успешно работающей строительной отрасли в жилищной сфере карательных операций такого масштаба, когда без средств к существованию могут оставаться миллионы человек?

И зачем вам нужно терпеть около себя лиц, порочащих российскую власть, и сеющих разочарование и отчаяние в душах миллионов строителей, и всего остального населения страны?

С искренним к вам уважением,
Анвар ШАМУЗАФАРОВ