

СТАНЕТ ЛИ ЖИЛЬЕ ДОСТУПНЫМ?

Что нужно человеку для нормальной жизни? Жилье. Еда. Работа. И не так просто определить в этой триаде первичное. Одно несомненно: крыша над головой — дело наиважнейшее. Она, как говорится, альфа и омега семейного благополучия. Сегодня на каждого россиянина приходится 19,7 квадратного метра жилья, тогда как в Европе — около 40, в Канаде и США — около 70 метров. Свыше половины населения у нас нуждаются в улучшении жилищных условий. Из них очередники — 4,5 млн. семей. Им ждать получения заветных ключей не менее 20 лет.

Стране до нарезки требуется полтора миллиарда квадратных метров жилья. А пока жилищный фонд насчитывает 2,7 млрд. В значительной степени он обветшал. Простой арифметический подсчет показывает: чтобы занять подобающее место в мировом сообществе, нам надо в течение 20 лет вводить ежегодно 150 млн. квадратных метров жилья, в прошлом же году введено всего 36,7 млн.

Собственно, суть пакета новых законов, касающихся рынка жилья, сводится к двум вещам. С одной стороны, определение платежеспособного спроса. С другой — стимулирование строительства.

Открывая парламентские слушания, заместитель председателя Государственной Думы **Георгий Боос** пояснил:

— С помощью пакета пытаемся «расширить» узкие места, чтобы комфортно было всем участникам этого рынка. Тем, кто представляет стройиндустрию, строительные компании, инвесторов, граждан, участников финансовых структур, кредитных учреждений. Кроме того, надеемся, говоря протокольно, стимулировать долгосрочные возможности граждан в приобретении жилья. Способов тут немало: устранение административных барьеров, «прозрачность» всей конструкции, снижение налогового бремени, финансовое участие государства в этом процессе.

И сами подходы к проблеме перестраивают привычную для страны «пирамиду» жилищной политики. На первом месте уже не бесплатное жилье, которое давали нуждающимся государство, ведомства, а то, что в частной собственности. Дальше идет жилье, предоставляемое внаем, по сложившимся рыночным ценам. И, наконец, бесплатное, на условиях социального найма. Оно предоставляется государством и не подлежит приватизации. Причем дают его лишь малоимущим, коих будут определять власти в зависимости от доходов семьи и жилищной ситуации. Вопрос определения малоимущих тоже не так прост. В стране насчитывается около 2 млн. семей с низкими доходами, 4,5 млн. очередников. Так что половина просто отсекается.

О сути законопроектов подробно рассказала от имени правительства **Надежда Косарева**, руководитель рабочей группы по подготовке документов. Прежде чем взяться за пакет, были проведены соответствующие исследования. Выяснилось: 60% населения не удовлетворены своими жилищными условиями, хотя их улучшить. При этом 30% семей берутся это сделать за свой счет. Еще 20% тоже готовы действовать самостоятельно, но при определенной помощи государства. То есть при условии развития долгосрочных кредитов. Наконец, около 10% и не готовы, и не в состоянии самостоятельно решить проблему. К сожалению, не так радужны показатели, касающиеся реальной платежеспособности населения. Лишь каждая десятая семья сегодня имеет средства на жилье.

Базовыми в пакете названы были два акта. Многогранный Жилищный кодекс (впервые рассматривался правительством в 1996 году и получил 96 поправок — больше, чем в нем статей) и Градостроительный кодекс. В первом формируются принципы жилищной политики, определяются категория малоимущих, условия решения жилищных проблем, пользования жильем. В нем предусмотрена возможность владеть или несколькими квартирами, или целыми многоквартирными домами для сдачи внаем. Как их называли в старину, доходные дома — новое для России направление и, по мнению предпринимателей, весьма перспективное.

В Градостроительном кодексе

формируются принципы развития городов и поселений, вопросы, регламентирующие деятельность муниципалитетов и региональных властей по отводу площадей, совмещению различных зон. Предпринята попытка «разбюрократить» и существенно упростить доступ застройщика к земельным участкам, с выходом на строительные площадки.

А в целом блок законопроектов призван стимулировать все разнообразие форм жилищного финан-



сирования. Предусмотрено как развитие ипотеки, банков, так и других форм: жилищно-накопительных программ, долевого участия в строительстве. И, разумеется, меры, призванные сделать эти проекты, программы более прозрачными, менее рискованными для населения.

Второй блок законопроектов направлен на развитие новой инфраструктуры на рынке. Это и кредитные бюро, и страхование ипотечных рисков, и жилищно-накопительные кооперативы, и защита прав граждан, вкладывающих средства в жилье.

Сегодня в стране возводятся больше элитного жилья, которое по карману немногим. А вот доступно-

го — в два раза меньше прежнего. К тому же во многих регионах предложения на рынке ниже спроса. Отсюда рост цен.

Созданию условий развития жилищного строительства посвящен третий блок законопроектов. Прежде всего нужны прозрачная, предсказуемая среда, условия для конкуренции, а также доступ застройщиков к земельным участкам, к коммунальной инфраструктуре. Законопроекты устанавливают процедуры территориального планирования и тарификацию регулирования, правила инвестиционных соглашений.

Поправки в Бюджетный кодекс призваны стимулировать органы местного самоуправления экономически развивать свои территории. Сегодня, к сожалению, половина средств от продажи и предоставления прав на земельные участки ухо-

Налоговый блок позволит гражданам с меньшими затратами строить, приобретать жилье, земельные участки. В частности, тут содержится поправка, призванная отменить налог на добавленную стоимость при реализации жилья и земельных участков, снизить в переходный период налог на доходы инвесторов, пересмотреть подоходный налог.

— Цель пакета законопроектов, — констатировала Н. Косарева, — в том, чтобы запустить реальные механизмы улучшения жилищных условий населения. Прежде всего — имеющих средний уровень доходов. Расчеты показывают: если документы будут приняты, то к 2010 году России удастся удвоить объемы жилищного строительства.

Рынок жилья в России абсолютно не прозрачен, сплошь и рядом сговор между застройщиками, администрацией и коммунальщиками, отмечает председатель комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству **Павел Крашенинников**. Отсутствуют правила регулирования землепользования и планирования поселений. Нет соответствующих инфраструктур. До 99% нормальных, честных семей, решая жилищную проблему, оказываются заложниками чиновников. Для получения справки им зачастую приходится обивать пороги в различных коридорах, тратить на подношения немалые средства.

Сегодня у нас масса законодательных актов на федеральном уровне, регулирующих жилищные отношения. Действуют еще и те, что основываются на Конституции СССР 1977 года. Там было записано, что нуждающимся жилье предоставляется бесплатно. Это просто обман людей, стоящих в очереди на него, и один из элементов порождения коррупции.

Новый пакет законопроектов призван основательно упорядочить эти отношения. В Жилищном кодексе говорится о предоставлении квартир только малоимущим. Остальные сами должны решать этот непростой вопрос. Пакет содержит ряд инструментов, которые будут способствовать этому.

Наиболее заинтересованы в скорейшем принятии предлагаемого пакета муниципальные руководители, отметили председатель комитета Государственной Думы по местному самоуправлению **Владимир Мокрый**, мэр Череповца **Михаил Ставровский**, другие. Прежде всего потому, что законопроект-

ты формируют систему помощи малоимущим, проблемы которых решаются на местах.

«Муниципалы» надеются на пополнение своих бюджетов за счет налогов. По прикидкам, это составит порядка 50 млрд. рублей. Но может оказаться, что одна рука дает, а другая берет. Так, введение земельного и имущественных кадастров потребует дополнительных расходов из местных бюджетов. М. Ставровский озвучил и регулирование тарифов. Это сегодня один из главных инструментов поддержания, создания инфраструктуры для строительства жилья, коммунальной сферы.

Для формирования рынка доступного жилья необходим долгосрочный ресурс. Заместитель председателя комитета Государственной Думы по кредитным организациям и финансовым рынкам **Анатолий Аксаков** вспомнил о пенсионных накоплениях, вкладах населения, которые сегодня уже превысили полтора триллиона рублей. Не все принесут свои деньги в жилищный сектор. Основным долгосрочным ресурсом является рынок капитала. Он, к сожалению, плохо используется. И не только в кредитовании жилищного строительства, но и других сфер экономики. Между тем совокупный капитал коммерческих банков РФ сегодня составляет примерно 800 млрд. рублей. Обязательства кредитных организаций на рынке капитала — 635 млрд., из коих всего лишь 18 млрд. — облигации.

Вопрос вопросов — стоимость жилья. Если стимулировать только спрос, то на него будут ориентироваться и предложения, цены станут расти параллельно либо даже с опережением и заведут в тупик.

Надо смотреть за тем, чтобы уменьшались спекулятивные сделки, сказал заместитель председателя комитета Государственной Думы по собственности **Евгений Богомолов**. Сегодня, по данным статистики, практически каждая вторая квартира перепродается. Этого можно избежать только одним путем — сделать такую сделку экономически невыгодной.

Когда речь заходит о том, где взять деньги, взоры сразу же обращаются в сторону банков и к кошелькам граждан. То есть к кредитам и налогам. Поправки к налоговому законодательству — воз и малая тележка. В частности, советовали не облагать обременительными сборами материальную выгоду, зато увеличить подоходный налог с физических лиц при продаже жилья.

Источниками средств на его покупку назывались и жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК). Директор центра социальной политики **Иван Грачев** ссылаясь на опыт Европы, где наряду с ЖНК развивается система стройсберкасс. Руководитель Восточноевропейского регионального направления группы кредитных бюро «Инфаскор» **Маркус Ленник** рассказал о созданных в Германии и плодотворно работающих кредитных бюро. Правда, не со всеми предлагаемыми новациями присутствующие согласились. Например, с ЖНК не следует спешить. В том виде, как замышляются, они не страхуют граждан от участия в схемах строительства жилья, где пирамидой выступает сам ЖНК. Он как бы легализует эти схемы, дает им законодательную крышу.

Главный специалист Мосгорэкспертизы **Леонид Сетихалов** привлек внимание собравшихся к слишком частым изменениям регламента и норм градостроительства. В большинстве своем они направлены на то, чтобы застройщики и инвесторы выжимали максимум с каждого квадратного метра. Градостроительный кодекс призван закрыть эти лазейки.

Если пакет законопроектов, обогащенный поправками, заработает в полную силу, то, по оптимистическому сценарию, к 2010 году на каждого жителя страны будет приходиться не 19,7 кв. м жилья, как сейчас, а 21,7. Прирост — 2 квадратных метра. До революции пока далеко...

«Российская Федерация сегодня»
(№ 13 за 2004 г.).

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ПАКЕТА ЗАКОНОПРОЕКТОВ

Жилищный кодекс РФ	Создает базу правоотношений в жилищной сфере. Определяет критерии, по которым малоимущие нуждающиеся граждане получают социальное жилье, оговаривает условия пользования служебным жильем. Определяет принципы управления многоквартирными домами, оплаты жилья и коммунальных услуг.
Ряд поправок в Гражданский и Гражданский процессуальный кодексы РФ, поправки в Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	Поправки направлены на развитие ипотечного кредитования. Например, предлагается предоставить возможность изменения сроков и процентных ставок по ипотечным кредитам, удостоверенным залогом; отменить обязательное нотариальное удостоверение ипотечных договоров; распространить ипотеку на земельный участок; упростить процедуру взыскания заложенного жилья с должника; ограничить возможность необоснованного вмешательства органов опеки и попечительства в процесс ипотечного кредитования и др.
Закон «О кредитных историях» и связанные с ним поправки в действующее законодательство	Должен облегчить банкам получение информации о добросовестности кредиторов.
Поправки в Закон «Об организации страхового дела в РФ»	Обеспечат страхование кредитных рисков, чтобы уменьшить первоначальный взнос и повысить доступность ипотечных кредитов.
Поправки в Закон «О государственной пошлине»	Снижение размера госпошлины за нотариальное удостоверение договора ипотеки на переходный период до его отмены; отмена госпошлины за регистрацию договора ипотеки.
Поправки в Налоговый кодекс РФ	Освободят операции по продаже жилья и земельных участков от НДС, снизят на переходный период (до 2007 года) до 6 процентов ставки налога на прибыль по доходам инвесторов по ипотечным ценным бумагам, а также по муниципальным ценным бумагам, эмитированным на срок не менее 3 лет; после 2007 года ставка поднимется до 15 процентов. Увеличат налоговые вычеты при приобретении и продаже гражданами жилья; введут налоговый вычет на погашение процентов на все виды целевых жилищных кредитов и др.
Поправки в Закон «О плате за землю»	Различные ставки земельного налога на время строительства жилья и после его завершения должны ускорить строительство.
Поправки в законодательство в части защиты прав граждан, вкладывающих деньги в строительство жилья	Снижение рисков граждан — застройщики будут обязаны давать полную информацию о себе и своих проектах (проектная декларация). Организация специального учета договоров «долевого участия» в жилищном строительстве.