Когда и как россияне смогут решить КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

О том, как будет реализовываться приоритетный национальный проект, рассказывает руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Круглик.

- Сергей Иванович, только на моей памяти сперва советским, а потом российским семьям несколько раз обещали по отдельной квартире. На том дело и заканчивалось. И вот появился национальный проект, о котором много говорится, опять-таки в общих чертах. Давайте приоткроем завесу таинственности, ведь проект национальный, стало быть, секретов от нации не должно быть.

– Никаких секретов нет. Просто документ носит в отличие от упомянутых сугубо политических деклараций конкретный деловой характер. Это своего рода рабочий план, в который, конечно же, еще будут вноситься уточнения.

Пожалуй, впервые политическая воля подкреплена сухим финансовым, экономическим, инженерным расчетом. И, наоборот, все прагматичные, можно сказать, технократические задачи не найдут воплощения без твердой решимости власти придать начатому процессу необратимость. На мой взгляд, такая рациональная взаимосвязь сейчас установлена.

Реализация национального проекта потребует скоординированных и направленных в единое русло усилий не одного, а всех без исключения министерств и ведомств, всего бизнес-сообщества, наконец, всего народа, для которого открываются пути выхода из вечно тупиковой в России проблемы – жилищной.

Осмелюсь заметить, что другие приоритетные проекты, касающиеся села, здравоохранения, образования, не осуществимы без положительного ответа на самый больной вопрос – квартирный.

Президент страны потребовал разработки сетевого графика по всем направлениям реализации приоритетных национальных проектов. А это значит, устанавливаются строгий контроль за сроками и качеством, персональная ответственность исполнителей. В Росстрое уже создано управление по реализации национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России", осуществляющее мониторинг происходящего. Отслеживать ситуацию и давать оценку ходу работ будет Национальный совет во главе с президентом Российской Федерации.

- Уже прошла информация, что сам приоритетный проект содержит четыре приоритета - увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования, улучшение доступности жилья, рост жилищного строительства и модернизация ЖКХ, выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан. Пожалуйста, раскройте их содержание.

– Приоритетов действительно четыре, причем каждый из них подкреплен комплексом мер, которые в свою очередь подразделяются на мероприятия. Никакого ранжира на первый-второй нет. Все приоритеты равноценны, меры одинаково важны, ход мероприятий определен подекадно.

Замечу, однако, что приоритеты определены для первого этапа реализации Национального проекта – на 2006–2007 годы. В дальнейшем – до 2010 года могут быть внесены коррективы.

Итак, начнем в том порядке, в котором вы перечислили приоритеты.

Ипотека, и не только она

Доходы большинства россиян, как известно, невелики и в основном тратятся на продовольствие, одежду, услуги, что называется, на текущее потребление. В этих условиях самостоятельно скопить на квартиру в короткий срок маловероятно. А жизнь уходит. Многие не успевали вплоть до серебряной свадьбы свить свое гнездо, когда и старость-то уже не за горами.

В более благополучных странах жилищная проблема решалась путем кредитования. У нас, увы, исторически сложилось так, что банковская система лишь в последние 10–15 лет вполоборота развернулась лицом к человеку и заметила его нужды, увидела для себя новое поле деятельности. Психологических, социально-экономических, юридических да и чисто бюрократических барьеров – масса.

Возьмем, к примеру, самые приближенные к потенциальным заемщикам региональные банки. Их капитализация все еще мала, чтобы получить доступ к долгосрочным кредитным ресурсам. Даже в своих корпоративных рамках они могут рассчитывать лишь на "короткие" деньги. Национальный проект разрубает этот гордиев узел.

Правительство России уже одобрило концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Базируется она на предоставлении государственной поддержки, достаточной для становления рынка ипотечных кредитований, в первую очередь в тех регионах, где эта система только зарождается или вовсе отсутствует.

Проводником обеспечения государственного участия в развитии всей системы рефинансирования выступает Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). В период до 2010 года АИЖК призвано распространить унифицированные стандарты предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, организовать пилотные выпуски ипотечных ценных бумаг. Речь также идет о рефинансировании кредитов за счет закладных и выпуска ипотечных ценных бумаг на рыночных условиях. В тех регионах, где ипотека развита слабо, рефинансирование будет осуществляться за счет выпуска облигаций АИЖК с государственными гарантиями. На всякий "пожарный случай" это агентство сможет выкупать долгосрочные выпуски ипотечных ценных бумаг, обеспеченных платежами в перспективе, используя средства от размещения облигаций АИЖК с государственными гарантиями.

- Как же будет происходить государственная поддержка рефинансирования ипотеки?

– Для этого в национальный проект заложены две федеральные меры. Во-первых, АИЖК получит госгарантии по своим заимствованиям и средства для увеличения уставного капитала. Во-вторых, обеспечивается развитие инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования и рынка соответствующих ценных бумаг.

- Последнее нуждается в уточнении...

– Пожалуйста. Предусматривается совершенствование и распространение стандартов предоставления и обслуживания кредитов на рынке первичного ипотечного кредитования. Далее методами регулирования можно содействовать внедрению новых кредитных инструментов, например, с переменной процентной ставкой, с увеличивающимися размерами платежей. Это позволит уменьшить риск кредитования и облегчить доступность кредитов для определенных категорий заемщиков. Кроме того, регулирование и контроль формирования системы кредитных бюро снизят административные затраты кредиторов на проведение оценки платежеспособности заемщиков. Также регулирование и контроль деятельности страховых компаний по страхованию ипотечных жилищных кредитов помогут снизить требования к размеру первоначального взноса.

Будет сформирована централизованная система мониторинга невозврата и досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов, чтобы оказать информационную поддержку профессиональным участникам рынка в оценке рисков. Повысится эффективность системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В результате сократится время на регистрацию договоров купли-продажи и ипотеки жилья, предоставление профессиональным участникам рынка жилья обобщенной информации о сделках, формирование системы выплаты компенсаций добросовестным приобретателям жилья в случае утраты права собственности.

Появятся эффективные механизмы оборота закладных путем совершенствования их государственной регистрации, развития депозитарного учета, внедрения института номинального держания закладных. В ипотечные ценные бумаги можно будет размещать средства Пенсионного фонда Российской Федерации, негосударственных пенсионных фондов, страховых резервов. Потребуется создать правовую базу для введения особого режима банковских счетов с целью защиты прав владельцев ипотечного покрытия, так называемого "эскроусчета".

Реализация данного приоритета позволит в 2007 году выдать населению ипотечных кредитов на 151 миллиард рублей, что в 7,6 раза больше по сравнению с 2004 годом. При этом АИЖК обеспечит за два года рефинансирование 22 процентов выданных ипотечных кредитов – 56 миллиардов рублей. В том числе 26 миллиардов за счет выпуска ценных бумаг без государственных гарантий и 30 миллиардов облигациями АИЖК под гарантии государства.

- Сергей Иванович, а как же другие схемы, например, долевое строительство, стройсберкассы?

– Они имеют право на существование, но за рамками национального проекта.

Госбюджет поможет молодым

- В прошлом году всего 9 процентов семей смогли приобрести на свои кровные и с помощью кредитов жилье по средним стандартам. Что уж говорить о молодых, у которых ни кола ни двора под заклад, ни копейки лишней для первоначального взноса. Приоритет национального проекта, связанный с доступностью жилья, учитывает невеселую демографическую ситуацию в стране?

– Надо создавать условия для роста рождаемости. К тому же, получив доступ к ипотечным кредитам, молодежь приобретает хорошую мотивацию к высокопроизводительному труду, повышению квалификации. Государство поможет такому старту.

К началу текущего года в России насчитывалось 250 тысяч молодых семей и 70 тысяч молодых специалистов на селе. Именно им адресован один из приоритетов национального проекта.

К числу первоочередных относятся следующие меры:

– субсидии молодым семьям на приобретение или индивидуальное строительство жилья либо на оплату первого взноса для получения ипотечного кредита. Софинансируется из федерального (10 процентов), региональных и местных бюджетов (30 процентов) до 40 процентов средней стоимости стандартного жилья;

–страхование ипотечных кредитов, чтобы уменьшить размер первоначального взноса.

Для этого за счет госбюджета сформируется уставный капитал соответствующей организации. Либо желающие справить новоселья получат субсидии для уплаты страховой премии.

По экспертным оценкам, страхование кредита в размере до 20 процентов стоимости жилья позволит снизить требование банков к первоначальному взносу до 5–10 процентов. В дальнейшем такой порядок задумано распространить не только на молодые семьи.

Что касается молодых специалистов, работающих на селе, то для субсидирования покупки или индивидуального строительства жилья, погашения первого взноса по ипотеке также включаются механизмы софинансирования из федерального и региональных или местных бюджетов. Делается это по особой схеме – исходя из уровня развития в регионе рынка жилья и величины доходов населения.

Так, в самых благополучных по этим показателям регионах 10 процентов средней стоимости стандартного жилья профинансирует федеральный бюджет и еще 20 – региональный или местный. В другой группе регионов молодые сельские специалисты могут рассчитывать на 50-процентную субсидию в соотношении 20 на 30 процентов. Аналогичную помощь получат они в регионах-"середняках", с той лишь разницей, что 30 процентов возьмет на себя федеральный бюджет.

Наконец, в так называемых депрессивных регионах жилье молодые сельские специалисты получат "бесплатно" на условиях найма, но с правом последующего выкупа. Затраты поровну поделят федеральный и региональный или местный бюджеты.

Со всеми удобствами

- В названии национального проекта фигурирует не только доступность, но и комфортность жилья. У нас, как известно, даже в городах, особенно в старых застройках, не полностью обеспечен весь набор удобств. Без развития ЖКХ не обойтись при освоении новых участков под жилищное строительство. Что предусмотрено в этом направлении?

– Один из приоритетов специально посвящен увеличению объемов жилищного строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Пока не полностью удовлетворяется даже сравнительно невысокий платежеспособный спрос населения на благоустроенное жилье. Во многом это происходит из-за отсутствия подготовленных территорий для массовой застройки, непрозрачности процедур оформления участков, пресловутых административных барьеров.

Сейчас изношенность коммунальной инфраструктуры достигла 60 процентов. Это существенно тормозит строителей, отрицательно сказывается на улучшении жилищно-коммунального обслуживания в уже имеющемся жилфонде.

Ставится задача заблаговременно обеспечить участки под новостройки необходимой коммунальной инфраструктурой. Для этого государство предоставит свои гарантии по банковским кредитам и наполовину субсидирует процентные ставки, если речь идет именно о подготовке территорий.

Предусмотрен целый комплекс мер по устранению избыточных административных барьеров, совершенствованию градостроительного и антимонопольного регулирования в данной сфере. Уже с 1 октября 2005 года участки под жилищное строительство в обязательном порядке будут выставляться на открытые аукционы.

Следует отметить, что в Национальный проект заложена большая законотворческая работа. Особое место в ней занимает принятие федерального закона "О формировании, государственном кадастровом учете, государственной кадастровой оценке объектов недвижимости". Создаются механизмы введения местного налога на недвижимость, чтобы органы местного самоуправления были заинтересованы в увеличении жилищного строительства, видели в этом реальный источник пополнения доходной части своих бюджетов. Причем чем комфортнее, благоустроеннее будет жилищный фонд, тем больше дивиденды муниципалитетов.

Национальный проект определяет создание таких новых для России финансовых институтов, как револьверные фонды и гарантийные агентства по поддержке муниципалитетов и предприятий коммунального хозяйства при заимствованиях на развитие и модернизацию инфраструктуры. Капитализация будет осуществляться как из бюджета, так и за счет частных инвесторов, международных организаций. Здесь важно то, что с процентами возвращаемые после застройки средства, затраченные на подготовку территорий, будут направляться на другие участки. Однажды, запустив такой "револьверный барабан", можно воспроизводить финансовые ресурсы на осуществление новых и новых программ.

Государство возвращает долги

- После принятия известного пакета законов, особенно Жилищного кодекса, появилось немало спекуляций по поводу отказа государства от бесплатного предоставления жилья тем, кому оно это обещало. Внесите, пожалуйста, ясность.

– В свое время рядом законодательных актов государство приняло на себя обязательства обеспечить жильем уволенных и увольняемых военнослужащих, участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, вынужденных переселенцев, а также граждан, выезжающих с Крайнего Севера и космодрома Байконур. Это ни много ни мало – более миллиона семей. Кроме того, за счет федерального бюджета будут обеспечиваться жильем ветераны и инвалиды – всего около 350 тысяч семей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Еще четыре с лишним миллиона семей признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий. Согласно существующему законодательству заботу о них принимают местные бюджеты. Причем субъект Федерации вправе своими законами направить на эти цели средства регионального бюджета.

К сожалению, средства, выделенные в 2002–2004 годах в рамках подпрограмм ФЦП "Жилище" на эти цели, позволили обеспечивать жильем ежегодно лишь 1,3 процента граждан, перед которыми имеются федеральные обязательства. При существующих объемах предоставления государственного и муниципального жилья очередникам время ожидания составляет около 20 лет.

Именно поэтому в Национальном проекте уже на первом этапе его реализации определен приоритет выполнения государственных обязательств перед отдельными категориями граждан.

- Сергей Иванович, заложенное в национальный проект практическое удвоение годового ввода жилья, конечно же, впечатляет. С 41,2 до 80 миллионов квадратных метров. Пример других стран показывает, что жилищная проблема не возникает там, где ежегодно вводят не менее квадратного метра на одного жителя. А нас россиян - почти 150 миллионов.

– Национальный проект задает высокий темп, раскручивает маховик, который в следующем десятилетии реально позволит России впервые в истории решить самый больной вопрос – квартирный. Главное, как мне кажется, комплекс уже реализуемых мер придает этому процессу необратимый характер.

Только цифры

Что есть?

● 1 миллиард 569 миллионов 800 тысяч квадратных метров составляет потребность населения России в жилье.

● 41,2 миллиона квадратных метров жилья введено в 2004 году.

● 61 процент семей не удовлетворены жилищными условиями. Каждая четвертая семья живет в домах и квартирах, находящихся в плохом или очень плохом состоянии.

● 71,5 процента жилья находится в частной собственности.

● 54,4 миллиарда рублей составила задолженность по всем видам кредитов на приобретение жилья. Треть из них – ипотека.

● 2 раза – такой величины достигает разрыв между средней ценой жилья на первичном рынке и средней стоимостью строительства.

● 53 процента аварий водопровода и канализации происходит из-за их ветхости.

Что будет в 2007 году?

● 56,3 миллиона квадратных метров – годовой ввод жилья.

● 151 миллиард рублей составит объем выдачи ипотечных жилищных кредитов.

● 11 процентов – такой будет рыночная ставка по рублевым ипотечным кредитам.

● 1,9 – во столько раз возрастет доля семей, которым доступна покупка жилья за счет собственных и заемных средств.

● 14 лет составит среднее время очереди на жилье по договорам социального найма.

В 2010 году

● 80 миллионов квадратных метров – годовой ввод жилья.

● 415 миллиардов рублей ипотечных жилищных кредитов.

● 8 процентов – рыночная ставка по рублевым ипотечным кредитам.

● 3,2 раза – на столько возрастет доля семей, способных приобрести жилье на собственные или заемные средства.

● 7 лет – до такого срока сократится среднее время очереди на социальное жилье.

Российская Газета

МЕНЯЮ

● **1-КОМН. кв.** + гараж на дом в черте города. Тел. 44-21-53.

2-КОМН. кв. + 1-комн. кв. на 3-комн. кв. на ул. Мира, Кирова (1 этаж, угловую). Тел. 41-93-30.

2-КОМН. кв. в Гидростроителе + комн. в общежитие в Падуне на 2-3-комн. кв. в Энергетике, Гидростроителе. Тел. 44-64-75, 35-23-34.

2-КОМН. кв. старой пл. в Энергетике + гараж + дача на 3-комн. кв. Тел. 33-04-74.

2-КОМН. кв. старой пл. на ул. Погодаева + гараж в ГСК «Динамо» на 2-комн. кв. новой пл. Тел. 33-79-88.

3-КОМН. кв. на ул. Обручева на дом. Тел. 41-37-47.

4-КОМН. кв. новой пл. в 5А мкрн на 1- и 2-комн. кв. Тел. 33-41-65.

4-КОМН. кв. новой пл. на ул. Советской на две 2-комн. кв. Тел. 43-63-82.

4-КОМН. квартиру улучшенной планировки (6 этаж) на 2-комнатную и 1-комнатную или на две 2-комнатные старой планировки в п. Энергетик. Варианты. Тел. 37-51-89 (с 18.00 до 24.00, Володя).

4-КОМН . квартиру новой планировки в 23 мрн. (9/52/77, 3 этаж, телефон, сигнализация) на 2 + 1 + 1, на 2 + 1 + доплата (деревянный дом не предлагать). Тел. 46-80-05.

КОМН . в Осиновке + дачу на комн. гостиничного типа в Энергетике. Тел. 33-35-32.

КОМН. в Осиновке + полдома в 78 кв. на кв. Тел. 35-22-27.

МЕНЯЮ

● **НОВОСИБИРСКАЯ обл. на БРАТСК.** Дом шлакоблочный (гор.-хол. вода, теплый гараж, надворные постройки, баня, экологический чистый р-н) или продам. Тел. 41-68-77 после 20.

● **ДНЕПРОДЗЕРЖИНСК (Украина) на БРАТСК.** 2-комн. кв. новой пл. (9/6, кухня 8 м) на 2-комн. в Братске. Тел. 33-39-42.

БРАТСК НА БАРНАУЛ, АНГАРСК. 4-КОМН. кв. старой пл. на 3-комн. кв. в Барнауле, Ангарске, Новоалтайске. Тел. 44-42-21 до 22.

БРАТСК НА ПРИМОРЬЕ. 1-КОМН. кв. в Братске на кв. в городах Приморья. Тел. 44-06-12.

БРАТСК на АНГАРСК. 2-комнатную квартиру старой планировки в Братске на квартиру в Ангарске. Варианты. Тел. 48-05-70.

САЯНСК на БРАТСК. 1-комнатную квартиру в г.Саянск на г.Братск (возможна доплата). Тел.(8-213) 5-12-12.

СЛУЖБА 06

МЕНЯЮ

● **1-КОМН. кв.** в пос. Порожском и а/м «Тойота-Марк-2» 1993 г. на квартиру в г. Братске или продам. Тел. 38-66-62.

1-КОМН. кв. в Центральном районе + «Тойота-Приус» 1999 г. на 2-комн. кв. Тел. 43-89-20, 32-13-78.

ГАРАЖ + ВАЗ-21099 2000 г. на иномарку (АКП). Тел. 41-60-55.

ДОЛЮ 1/2 в 3-комн. кв. на ул. Советской на а/м. Тел. 45-02-82.

Предприятие **СДАЕТ** в аренду **ПОМЕЩЕНИЯ** под офисы и магазины в Падуне, ул. 25 лет БГС 35А, холодные и теплые склады **36-25-74, 36-30-40**

СДАМ в долгосрочную аренду отдельно стоящий **МАГАЗИН** промгруппы 5–34 м² **41-67-05** или **30-90-44** звонить днем

КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1-КОМН.кв				Тел.31-05-45, 31-92-33.
ГАРАЖ	в ГСК "Торпедо".			Тел.37-75-96.
ДОМ	на телецентре			Тел. 48-40-56 (домашний), 47-10-37 (рабочий).
КВ.				Тел.30-86-78.
КОМНАТУ	в общежитии			Тел. 470-180 с 18 до 21.

Один квадратный метр жилья в России стоит в среднем 11650 рублей

Министерство экономического развития России выпустило приказ "О средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья на IV квартал 2005 г.". Размеры рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья для расчета размеров безвозмездных субсидий на приобретение жилых помещений всеми категориями граждан, которым указанные субсидии предоставляются за счет средств федерального бюджета. В IV квартале 2005 г. средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья в России составила 11 650 руб. Цена метра выросла за квартал на 240 руб., за год – на 480 руб. Из 90 регионов в 15 средняя стоимость квадратного метра превышает среднероссийскую. Самая высокая цена 1 кв. м. общей площади жилья зафиксирована в Москве – 17 500 руб., сама низкая – 8 тыс. руб. в Кабардино-Балкарской республике, Коми-Пермяцком АО, Чукотском АО, Корякском АО и Магаданской области.

Regions.ru

Подать БЕСПЛАТНЫЕ частные ОБЪЯВЛЕНИЯ можно: ПО ТЕЛЕФОНУ 41-73-73 круглосуточно (автоответчик); ПО ПОЧТЕ – с купоном "Последний" или "БЯ" по адресу: Братск-17 а/я 2921.

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ т.41-30-08

ПОДПИСКА ПРОДОЛЖАЕТСЯ! Подписаться на газету "Братское Коммерческое Обозрение" можно в любом почтовом отделении с любого месяца