

ПРОТОКОЛ № 3

совещания рабочей группы СПЧ и Минстроя России по реализации права граждан на доступное жилье

г. Москва

17 февраля 2015 г.

Присутствовали: председатель Совета М.Федотов
члены рабочей группы:

Б.Альтшулер, Е.Бобров (председатель рабочей группы), Г.Кизарьянц, Л.Космядинская, С.Мытарев, В.Тишков, А.Чернов, А.Широков

специалисты:

В.В. Масленников – помощник члена Совета, депутата Государственной Думы
Е.Николаевой

О.В. Рындин – первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики г. Москвы

Р.Р. Тагиев – первый заместитель министра строительного комплекса Московской области

Повестка:

1. Об участии г. Москвы и Московской области в реализации программы «Жильё для российской семьи».

2. «Дорожная карта» совместных действий по созданию региональных и муниципальных фондов доступного жилья, включая арендное, в г. Москве и Московской области.

Оба вопроса обсуждались совместно

Е.Бобров

Несмотря на высокую эффективность реализации программы «Жильё для российской семьи» и огромную потребность в ней жителей московского региона, ни Москва, ни Московская область в ее реализации не участвуют. В обоих субъектах имеется много незастроенных территорий (для Москвы с учетом территорий Новой Москвы), на которых можно было бы возвести жилье, доступное для значительного числа нуждающихся граждан, в т.ч. относящихся к так называемому «среднему классу», а также граждан, нуждающихся в доступном арендном жилье (в т.ч. при государственном субсидировании). Предложил обсудить препятствия к участию обоих субъектов в этой программе.

Г.Кизарьянц

В настоящее время с 64 субъектами Российской Федерации, участвующими в программе «Жильё для российской семьи», подписаны соглашения о строительстве доступного жилья общей площадью в 19,5 млн. кв. м из 25 млн. запланированных в программе, уже более чем на 10 млн. кв. м отобраны земельные участки для строительства. При необходимости Минстрой России оказывает методическую помощь в формировании пакета документов для муниципалитетов на участие в программе.

Органы власти Московской области сейчас прорабатывают вопросы тарифного регулирования, и область выразила желание войти в программу «Жильё для российской семьи», но пока соглашение не подписано. Москва же пока не желает участвовать в программе строительства доступного жилья.

Б.Альтшулер

Надежду на обеспечение россиян, включая жителей московского региона, доступным жильем дал Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600. Принципиально новая программа строительства субсидируемого арендного жилья позволяет решить жилищную проблему в

короткий срок. Если в Москве семья с 10 детьми стоит на очереди под номером более 73 тысяч и дойдет эта очередь через четверть века, и если в Московской области при переселении 6-детной семьи из аварийного дома 8 человек снова «впихивают» в комнату 18 кв. метров – значит, проблемы есть. Таких неприемлемых ситуаций тысячи. Существует по крайней мере 4 малозатратных, в сравнении с покупкой жилья на рынке, способа формирования фонда доступного жилья в г.Москве:

1. строительство городского социально значимого жилья на бюджетные средства;
2. надстройка существующих зданий на новых несущих конструкциях;
3. вовлечение в оборот находящихся в собственности города пустующих жилых зданий. По оценкам специалистов это несколько млн. кв. метров, требующих лишь капитального ремонта;
4. использование на добровольной основе излишков находящегося в собственности граждан жилья путем организации цивилизованной государственной аренды в частном секторе. В Москве резерв такого жилья составляет 1 - 2 млн. кв. м.

То же самое относится и к Московской области. Во всяком случае, по первому пункту строительства жилья на бюджетные средства. Основной смысл недавних рекомендаций Совета состоит в том, что в России очень много бизнеса и потенциальных инвесторов, готовых строить жилье и быстро, и дешево – как это и предусмотрено программой «Жилье для российской семьи». Значит, для решения жилищной проблемы следует создать для такого бизнеса режим наибольшего благоприятствования.

О.Рындин

В настоящее время в г. Москве на жилищном учете стоят 86 тыс. семей, ожидающих улучшения жилищных условий. Также в Москве остро стоит задача переселения граждан по городской программе сноса аварийного жилья (это ветхие и морально устаревшие 5-этажные панельные дома). Для этих целей Правительство Москвы ежегодно строит на средства городского бюджета 600 тыс. кв. м жилья при затратах около 60 тыс. руб. / кв. м. На эти цели было потрачено в 2014 г. – 40 млрд. руб., запланировано бюджетных средств в 2015, 2016 гг. по 36 млрд. руб. ежегодно. В целом же в Москве строится около 3 млн. кв. м. жилья в год, основная часть возводится на средства частных инвесторов и продается по рыночной цене, которая в среднем по Москве составляла до валютного кризиса декабря 2014 г. 170 тыс. рублей за кв. м.

Проработкой вопроса строительства жилья путем надстройки существующих зданий Департамент градостроительства занимается 2 года. Из рассмотренных 1250 жилых домов были отобраны 400 подходящих, из которых были обследованы 36. Жители 20 домов категорически отказались от надстройки, 12 – думают и согласились только 4 дома. В одном из таких надстроенных домов (этажность увеличилась с 4 этажей до 8) «прибавочная площадь» обошлась в 82 тыс. руб. / кв. м, что достаточно дорого.

Если из надстройки делать бизнес-проект, то жители сразу становятся против строительства. И это несмотря на обновление во всем доме коммунальных систем, лифта и, как правило, расширение кухонь.

Таким образом, программа надстройки более подходит для реновации административных, а не жилых зданий и не может быть массовой, а лишь точечной.

Относительно вовлечения в оборот неиспользуемого жилья под руководством заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Н.Сергуниной работает специальная комиссия по инвентаризации неиспользуемых объектов недвижимости, в т.ч. жилой (заседания проходят еженедельно).

Неиспользуемого федерального жилья в г. Москве гораздо больше, чем московского, у нас на контроле 368 объектов. Но использование этих резервов в целях пополнения доступного жилого фонда затруднено сложностью согласования с ведомствами.

Сейчас в Москве нет инвестиционных контрактов и государственно-частного партнерства, существует только продажа земельных участков. Устойчивый рыночный спрос на жилье убивает все социальные инициативы, в т.ч. инвестиционные.

Б.Альтшулер

Может ли Москва строить ежегодно не 600 тыс. кв. м. социального жилья при затратах 60 тыс. рублей на кв. м., а в разы больше, с тем, чтобы часть возведенных городом зданий направлять на исполнение социальных жилищных обязательств публичной власти, тогда как другую часть продавать по рыночной цене, что сделает эту программу малозатратной, а, возможно и самоокупаемой или даже доходной?

О. Рындин

В связи с бюджетными трудностями этот вариант сейчас рассматривается. Но для масштабной реализации такой программы требуется политическое решение высокого уровня, что не входит в компетенцию нашего Департамента.

Р.Тагиев

В муниципалитетах Московской области сейчас стоят на жилищном учете 60 тыс. семей. По законодательству обеспечение социальным жильем – это полномочия муниципальных образований. Вопрос расселения всегда привязывается к объему возводимого жилья именно в этом муниципалитете.

Крупный строительный бизнес не заинтересован в долгосрочных арендных жилищных проектах и доходными домами в Подмоскowie никто из инвесторов не занимается.

В первом поясе вокруг Москвы социального жилья фактически нет. Необходимо «отодвигать» строительство от первого пояса. Единственная бюджетная программа, реализуемая в Московской области, – это строительство жилья для молодых семей. Сейчас она закончилась, и жилье за счет бюджетных средств фактически не строится.

В первом квартале 2015 г. будут завершены работы по нормативно-правовой базе вхождения Московской области в программу «Жилье для российской семьи».

Л.Космядинская

Надо в первую очередь решать вопрос с наличием вакансий, т.е. с трудоустройством жителей новостроек, а потом уже с жильем, поскольку во всех регионах, кроме Москвы, важнейший вопрос – это трудоустройство.

А.Широков

Градостроительная политика в Московской области не продумана и не увязана с трудоустройством, бизнес все застроил по красным линиям. Строительство социальной инфраструктуры должно выводиться в механизм ГЧП (строительство со сдачей в аренду в последующем). И все-таки я повторяю снова и снова, что стратегическое решение жилищной проблемы в развитии института субсидируемого арендного жилья.

Р.Тагиев

У каждого крупного застройщика своя политика, кто-то оставляет социальные объекты себе, кто-то передает муниципалитету. В первом случае муниципалитет приобретает у застройщика услугу, оплачивая, например, инвестору обучение в детском саду соответствующего количества детей.

С.Мытарев

Программа арендного жилья себестоимостью 18 – 20 тыс. руб. / кв. м очень реалистична для развития арендного жилья. При наличии бюджетного финансирования в размере 80 % от указанной стоимости проблема арендного жилья была бы решена.

Мы заинтересованы в реализации этой программы, в частности, в Рязанской области, где Ассоциацией крестьянских и фермерских хозяйств реализован проект строительства крупного животноводческого комплекса с объёмом инвестиций 300 млн. долларов.

В.Тишков

Мы хотим обсудить и реализовать в Московской области предложения по строительству доступного, в том числе и арендного жилья, чтобы распространить их в дальнейшем на все субъекты РФ.

Для решения этих задач нашей рабочей группой разработана концепция типовых региональных (районных, муниципальных) программ, в которых следует определить:

- перечни граждан – участников (субъектов) формируемых программ по категориям и способам его приобретения (предоставления) жилья, в том числе арендного,
- перечень земельных участков под строительство объектов в рамках формируемых программ;
- способы снижения себестоимости строительства с целью соответствия его стоимости параметрам, установленным параметрами для государственных нужд за счёт решения следующих задач: использования типовых проектов строительства, современных технологий, а также механизмов исключения стоимости инженерной инфраструктуры из состава себестоимости строительства.

В свою очередь, решение последней задачи может быть обеспечено за счёт строительства объектов инженерной инфраструктуры по принципу формирования обособленных имущественных комплексов, финансируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану.

Оформление указанных документов в виде «дорожной карты» (программы действий) обеспечит понятные и экономически обоснованные параметры реализации инвестиционных проектов на сформированных земельных участках, конечным результатом которых и будет искомое жильё, параметры которого соответствуют ожиданиям граждан и требованиям, определяемым Указом Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600.

Формирование такой «дорожной карты» обеспечит привлечение частных инвестиционных ресурсов и бюджетных средств, которые гарантированно обеспечат ожидаемый результат в виде доступного жилья (в том числе арендного) для граждан.

Именно поэтому формирование представленных региональных программ, тех самых «дорожных карт» регионального, районного и муниципального уровня является необходимым условием решения рассматриваемых задач.

Исходя из этого, мы предлагаем немедленно приступить к работе по подготовке представленных программ в Московской области, рассматривая эту работу как подготовку пилотных проектов в плане дальнейшего использования указанных механизмов по всей территории страны.

Первой пилотной программой может быть программа, подготовленная в г.Электрогорск, где сформированы перечни граждан – участников программы «Жильё для российской семьи» в количестве 300 чел., подобраны площадки под строительство, а также ведётся работа по определению потребностей муниципального образования в арендном жилом фонде, создании дополнительных рабочих мест, а также в определении перечней граждан-участников программы «Жильё для российской семьи».

Подготовка аналогичных программ сегодня ведётся в Ступинском, Павлово-Посадам, Ногинском и Дмитровском районах Московской области. Сформирована программа поставки домокомплектов по фиксированной цене, что обеспечивает прогнозируемую стоимость жилья

в рамках формируемых программ. Московский индустриальный банк и Банк Москвы уже подтвердили готовность участия в формируемых проектах.

Возможности предоставления земельных участков сейчас очень большие. Много крупных участков в залоге у банков.

Большинство крупных застройщиков, работающих сегодня в Московской области, уже использует обсуждаемые нами механизмы, обеспечивая тот уровень себестоимости строительства жилья, который уже обозначен в сегодняшних выступлениях. Однако, абсолютное большинство из них сейчас заинтересованы не в создании условий доступности жилья для граждан, т.е. в реальном ведении социально ответственного бизнеса, а наоборот, они всеми силами пытаются закрепить своё монопольное положение на рынке, чтобы обеспечить для себя возможность сохранения, а ещё лучше увеличения стоимости реализации жилья.

Таким образом, можно с уверенностью утверждать, что для решения вопросов доступности жилья необходимо приступить к формированию эффективных, реально действующих проектов социального частно-государственного партнёрства, в которых условия реализации (предоставления) жилья гражданам являются параметрами, определяемыми государством, а роль социально-ответственного бизнеса заключается в формировании инвестиционных проектов, обеспечивающих решение этих задач на условиях доходности и возвратности инвестиционных ресурсов, привлекаемых на эти цели.

Формируемые региональные программы как раз и являются инвестиционными проектами, формируемыми исходя из представленных принципов.

Предложения для подготовки региональной программы строительства доступного жилья в Московской области:

- органам государственной власти Московской области совместно с членами рабочей группы провести совместную работу по подготовке соответствующих программ в указанных районах Московской области, рассматриваемая эти программы как пилотные.

- провести совместную работу с владельцами земельных участков, находящихся в частной собственности, увязав их освоение с подготовкой и реализацией программ в районах, где расположены эти земельные участки,

- в ходе разработки программ строительства доступного жилья подготовить и программы формирования арендного жилищного фонда, в т.ч. сформировать перечень нанимателей строящихся объектов арендного жилого фонда. Формирование указанных перечней необходимо осуществить с участием органов местного самоуправления и работодателей, определяя необходимые для этого участки под застройку, проектные и технологические решения. Решение указанных вопросов обеспечит возможность привлечения необходимых инвестиций;

- в ходе работы по подготовке районных программ рассмотреть возможность провести на базе правительства Московской области конференции по вопросам подготовки таких программ по возможности во всех районах Московской области, с приглашением на это мероприятие представителей субъектов Российской Федерации, прежде всего, ведущих массовое жилищное строительство.

Решили:

1. Обратиться к губернатору Московской области А.Ю. Воробьеву с просьбой направить в Совет предложения по формированию «дорожной карты» мероприятий по строительству в Подмосковье доступного жилья (в том числе арендного), а также поддержать инициативу по подготовке при участии Министерства строительного комплекса Московской области и ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства» пилотных районных программ и проектов строительства малоэтажного доступного жилья на территории Московской области.

2. Обратиться к Мэру Москвы С.С. Собянину с просьбой обеспечить дальнейшую совместную проработку и реализацию в г. Москве концепции Программы строительства и социальной аренды жилья «Социальная аренда» рабочей группой Совета и Правительством Москвы.
3. Обратиться к генеральному директору ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства» А.Н. Шелковому с просьбой обеспечить участие АФЖС в совместной с членами рабочей группы, органами государственной власти Московской области и органами местного самоуправления разработке районных программ малоэтажного строительства, а также реализации проектов строительства в соответствии с параметрами программы «Жилье для российской семьи» в нескольких районах Московской области.
4. Подготовить Президенту Российской Федерации предложения о возможности строительства доступного жилья (в том числе арендного) на территории Москвы и Московской области (отв. – Е.Бобров, срок - до 29 марта).

Все решения поддержаны участниками рабочей группы.

Председатель рабочей группы

Е.Бобров