

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД
К РЕФОРМЕ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
И СОДЕЙСТВИЮ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Введение	5
2	Ключевые проблемы существующей государственной политики содействия реформированию ЖКХ и развитию жилищного строительства.....	7
2.1	Фундаментальные противоречия	7
2.2	ЖКХ и ЖС в контексте реальных движущих сил городского развития.....	8
2.3	Ключевые проблемы современной городской экономики России	9
2.4	Подлинная главная цель реформы ЖКХ.....	10
3	Перспективный подход к реформированию ЖКХ РФ.....	12
3.1	Спасение утопающих – дело рук самих утопающих	12
3.2	«Градостроительный геном», как главный инструмент реформирования ЖКХ	12
3.3	«Расширенное градостроительство», как точка сборки «градостроительного генома»	12
3.4	Социальная сеть, как источник «градостроительного генома»	14
4	«Градостроительство» нового поколения	15
4.1	Новая градостроительная политика.....	15
4.2	Новая система управления инвестиционно-строительной деятельностью	18
4.3	Новый лэнд-девелопер (заказчик-застройщик территории).....	25
4.4	Новые инженерные сети и системы.....	28
4.5	Новое финансирование инфраструктурного строительства.....	30
4.6	Новый заказчик-застройщик жилищного строительства	32
4.7	Новое производство строительных материалов	33
4.8	Новые строительно-монтажные работы и вспомогательные услуги	35
4.9	Новое ипотечное кредитование покупки жилья.....	36
5	Что нужно сделать в рамках конструктивного сценария	38
5.1	«Пятый элемент» - гражданская градостроительная социальная сеть.....	38
5.2	Геном «ЖКХ нового поколения» и инструмент его «материализации».....	39
5.3	Конкуренция за «первоэлементы».....	39
5.4	Место приложения жизнеустроительных усилий	40
5.5	Каким видится «новое российское ЖКХ»	42
5.6	Российский Генри Форд.....	42
5.7	Российский Уолт Дисней.....	42
5.8	Российский Уинстон Черчилль.....	42
5.9	Российский Мартин Лютер Кинг.....	43
6	Перспективы жилищно-коммунального хозяйства РФ	45
6.1	Очевидный грядущий результат сохранения текущей политики.....	45
6.2	Оптимистический вариант жилищно-строительной активности.....	46

АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ И РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	47
1 Краткий обзор проектов реформирования ЖКХ РФ.....	47
1.1 Проект Всемирного банка «Реформирование ЖКХ».....	47
1.2 Подпрограмма "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России"	48
1.3 Сходства и различия Проекта и Подпрограммы реформирования ЖКХ РФ	49
1.4 Фундаментальные недостатки существующих подходов к реформированию ЖКХ РФ 50	
1.5 Причины и последствия поверхностных подходов к реформированию ЖКХ.....	52
1.6 Общие контуры существующего подхода к развитию территорий	54
2 Ключевой агент государства в жилищно-строительной сфере – Фонд РЖС	56
2.1 Земельный вопрос.....	56
2.2 Объемы строительства	57
2.3 Обозримые перспективы.....	57
2.4 Направления комплексного (системного) анализа.....	57
3 Бенефициары РЖС и их цели	59
3.1 Приватизаторы.....	59
3.2 Крупный строительный бизнес.....	62
3.3 Ипотечные банки	62
3.4 Вывод о мотивационных основаниях Фонда РЖС	63
4 Количественные характеристики жилищно-строительной активности Фонда РЖС	65
4.1 Алгоритм работы Фонда РЖС.....	65
4.2 Стоимость «схемы РЖС» применительно к 1 Га	66
5 Архитектура жилищно-строительной экономики «нового поколения»	68
6 Стоимость застройки 1 Га по жилищно-строительной логике «нового поколения».....	68
7 Сопоставление стоимости застройки в «логике нового поколения» с аналогичной стоимостью в «логике Фонда РЖС».....	70
7.1 Табличное сравнение.....	70
7.2 Графическое сравнение.....	71
7.3 Выводы по результатам сравнения	73
7.4 Ключевые недостатки государственной поддержки по «схеме РЖС»	74
7.5 Вывод о статусе РЖС в контексте ключевых проблем городской экономики	74
8 Итоговое заключение	75
Приложение 1. Мероприятия Проекта Всемирного банка «Реформирование ЖКХ РФ» и критерии оценки эффективности их выполнения	76
Приложение 2. Подпрограмма 2 "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России" государственной программы Российской Федерации	

"Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"	81
Приложение 3. Подборка экспертных суждений о составе и характере проблем ЖКХ.....	83
Приложение 4. Подпрограмма 1 "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России" государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"	95
Приложение 5. Анализ результатов аукционов РЖС по продаже прав застройки земель	100
а. Анализ способа распределения участков	100
б. Анализ результатов распределения участков	102
в. Средняя цена продаж права застройки земельных участков	104
г. Подробный реестр начальных цен продаж права застройки земель	105
Приложение 6. Стоимость подготовки и застройки 1 Га по «схеме РЖС».....	115
а. Стоимость инженерного оборудования 1 Га территории.....	115
б. Собственные расходы РЖС и Ко.	116
в. Стоимость кредита на подготовку 1 Га к застройке	116
г. Стоимость строительных материалов и СМР.....	117
д. Стоимость услуг заказчика-застройщика (девелопера) жилищного строительства	117
е. Стоимость ипотечного кредита для покупателей жилья.....	117
Приложение 7. Стоимость подготовки и застройки 1 Га по жилищно-строительной схеме «нового поколения».....	119
а. Новая стоимость мер государственной поддержки	119
б. Новая стоимость системы управления инвестиционно-строительной отраслью ...	119
в. Новая стоимость услуг лэнд-девелопера (заказчика-застройщика территории) ...	120
г. Новая стоимость строительства инженерных сетей и систем.....	121
д. Новая стоимость услуг заказчика-застройщика жилищного строительства	121
е. Новая стоимость производства строительных материалов	121
ж. Новая стоимость строительно-монтажных работ и вспомогательных услуг	122
з. Новая стоимость ипотечного кредитования покупки жилья.....	122
и. Новая стоимость услуг по финансированию инфраструктурного строительства ..	123
к. Новая стоимость финансирования объектов социальной инфраструктуры	124
Приложение 8 Пресс-релиз Счетной палаты РФ по результатам проверки РЖС	125
Приложение 9. Что такое «видение»	128
а. «Видение» – как образ будущего	128
б. Два определения «видения»:	128
в. Лучшие примеры видения.	128

1 Введение

Государственная политика содействия реформированию ЖКХ и развитию жилищного строительства, реализуемая сегодня совместными усилиями федеральных министерств и государственных корпораций и фондов с привлечением экспертов и средств Всемирного банка, не отвечает интересам основной массы населения страны и находится в противоречии с долгосрочными интересами государства и бизнеса.

Основанием для такого суждения стали результаты анализа существующей законодательной базы и практики деятельности ключевых государственных агентов в сфере развития жилищно-строительной отрасли страны (см. [Краткий обзор проектов реформирования ЖКХ РФ и содействия развитию жилищного строительства](#)):

- Проекта реформирования ЖКХ Российской Федерации, реализуемого Министерством регионального развития совместно с Международным банком реконструкции и развития
- Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства,
- Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (ныне – поглощен АИЖК),

Главная причина неадекватности государственной реформаторской активности в жилищной сфере заключается в том, что ключевыми драйверами развития выступают централизованные федеральные институты, изначально ориентированные на сотрудничество с региональными чиновничье-девелоперскими олигополиями, нежели на удовлетворение потребностей и ожиданий рядовых граждан.

подавляющее большинство жителей страны не являются ни клиентами программ расселения, реализуемых Фондом содействия реформированию ЖКХ (их жилье еще не настолько обветшало, либо ветхость скрывается), ни клиентами АИЖК (90% граждан не в состоянии выплачивать жилищную ипотеку). А без государственной поддержки решить сопровождающие жилищное строительство сложные и дорогостоящие вопросы комплексного освоения территорий, граждане просто не в состоянии.

В качестве альтернативы текущей государственной политике содействия развитию ЖКХ и жилищно-строительной отрасли РФ предлагается ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД – как система мероприятий поддержки «обычных граждан» в их стремлении достойно зарабатывать и комфортно жить.

Ключевыми задачами градостроительного подхода к реформе ЖКХ и развитию жилищного строительства являются:

1. инициирование массовой экономической активности населения в проектах комплексного освоения новых территорий;
2. повсеместное приведение системы расселения и технологий жизнеобеспечения в соответствие этой новой экономической активности;
3. формирование системы горизонтального («социально-сетевое») согласования интересов, объединения ресурсов и гармонизации действий населения, бизнеса и власти в проектах комплексного освоения территорий;

4. создание механизмов **долгосрочного финансирования задач комплексного освоения территорий**, таких, как разработка градостроительной документации, строительство инженерной, транспортной и социальной инфраструктур территорий, а также - развитие процессов и структур местного самоуправления;
5. развитие системы **кастодиальной (информационной, финансовой и правовой) поддержки** для вновь образующихся цепочек экономической активности в сфере «ЖКХ нового поколения».

Для обоснования предложений проведен ряд **количественных и качественных оценок** действующей и предлагаемого политик стимулирования развития жилищного строительства и реформирования ЖКХ.

Так же предпринята попытка сформулировать **логику перехода** от существующего положения вещей к жилищно-строительной и жилищно-коммунальной политикам «нового поколения».

2 Ключевые проблемы существующей государственной политики содействия реформированию ЖКХ и развитию жилищного строительства

2.1 Фундаментальные противоречия

В сложившихся к настоящему времени процессах государственного регулирования ЖКХ и ЖС отчетливо просматривается кейсианское стремление породить экономическую активность строительного и жилищно-эксплуатационного бизнеса за счет государственных инвестиций.

Согласно теории [Джона Мейнарда Кейнса](#), - если массовый потребитель не способен оживить совокупный спрос в масштабах национальной экономики, это должно сделать государство. Если же государство предъявит (и оплатит) предприятиям некий крупный заказ, это приведёт к дополнительному найму рабочей силы со стороны этих фирм. Получая заработную плату, бывшие безработные увеличат свои расходы на потребительские товары, и, соответственно, повысят совокупный экономический спрос. Это, в свою очередь, повлечёт рост совокупного предложения товаров и услуг, и общее оздоровление экономики. При этом начальный государственный заказ, предъявленный предприятиям, может быть грандиозным и в той или иной степени даже малополезным.

Однако, в условиях явного несоответствия имеющихся у государства ресурсов масштабу стоящих перед ним рисков и вызовов, **нельзя расходовать его ресурсы на «расширение спроса»** на продукцию ЖКХ, ЖС-индустрии и банковскую ипотеку, взятые **отдельно от порождаемых ими социально-экономических процессов и явлений**.

Поскольку искусственно расширяемый (через программы реновации и стимулирование жилищной ипотеки) спрос на городское жилье финансирует расширенное воспроизводство **среды жизнедеятельности, экономически, технологически и социально неадекватной интересам** как собственно российского государства, так и подавляющего большинства населения, о котором по долгу службы государство должно бы заботиться.

Первичный рынок городской недвижимости сегодня устроен таким образом, что краткосрочная маржа, возникающая в процессе застройки территорий, **присваивается девелопером и ипотечными банками**, а из экономического оборота местного сообщества на долгосрочную перспективу **выпадают кратно большие долгосрочные пассивы**.

Во-первых, предоставление земельных участков под жилищную застройку чаще всего происходит посредством передачи девелоперам бывших промышленных зон, что **разрушает и без того скудную производственную базу городов** без каких-либо перспектив ее восстановления в будущем.

Во-вторых, ипотечное кредитование покупки жилья служит средством изъятия из городской экономики тех скудных ресурсов развития среднего и малого бизнеса - денег 10-15% экономически состоятельных жителей, способных сегодня приобретать жилье. В результате чего происходит **длительное и тотальное лишение** наиболее экономически активной части населения территории **возможности инвестировать что-либо кроме своих квартирных долгов**.

В то время, как сегодняшней городской экономике нужно как раз обратное – **максимизация частных инвестиций населения в «самозанятость» - местные производства и сервисы**, которые должны заместить утраченные «оборонно-индустриальные» рабочие места.

В-третьих, даже в период, когда иницируемая девелоперами строительная активность увеличивает экономический оборот территории, на доходах местного сообщества это увеличение сказывается незначительно - **доля местного населения на стройках невелика**, там трудятся большей частью гастарбайтеры;

В качестве альтернативы «кейсианской» логики государственного стимулирования развития ЖКХ и ЖС государству логичнее выбрать [теорию анализа дискретного выбора](#) (за которую, кстати, ее авторы [Джеймс Хекман](#) и [Дэниел Макфадден](#) в 2000 году были отмечены [нобелевской премией по экономике](#)).

Согласно этой теории, каждый индивид выбирает определенную **альтернативу, которая максимизирует его полезность**.

А **полезность государства**, по большому, общественному счету оценивается степенью **раскрытия его человеческого потенциала** – т.е. – масштабами творческой, интеллектуальной, трудовой, репродуктивной и т.п. **активности населяющих его людей**.

И с точки зрения полезности государства для самореализации его граждан, инвестировать государственные деньги необходимо инвестировать **не в развитие девелоперско-банковско-чиновничьих олигополий (чеболей)**, способных выстроить экономически успешную деятельность лишь незначительного экономически состоятельного и активного меньшинства (10-15% населения, способного приобрести жилье в ипотеку).

Государственные инвестиции нужны **там**, где вследствие их появления возникнет **максимально экономически и социально комфортные условия жизни 85-90 процентов его граждан**, по большей части сегодня - экономически несостоятельных и все чаще – протестно-настроенных. И где без государственных инвестиций таких условий не возникнет в принципе.

2.2 ЖКХ и ЖС в контексте реальных движущих сил городского развития

То, что ключевыми движущими силами реформирования (реновации) ЖКХ и городского жилищного строительства (ЖС) сегодня являются чеболи, ФПГ и ОПГ – не так уж и печально – весь крупный бизнес в мире работает подобным образом.

Печально то, жилищно-строительная отрасль страны воспринимается как самостоятельный и самодостаточный драйвер городского развития. В то время, как она для такого подвига **слишком мала и бизнес-ориентирована**.

Главной же проблемой городского развития, оставляемой сегодня за кадром, является нарастающий **дисбаланс между совокупным спросом жителей, бизнеса и власти на «среду жизнедеятельности»** и доставшимся из советского прошлого **«совокупным предложением» - постсоветским городом**.

Совокупный платежеспособный спрос (спрос промышленности на трудовые ресурсы, далее по цепочке – спрос региональной и местной власти на инфраструктуры, спрос жителей на жилье, товары и услуги) **неумолимо падает**, а совокупное предложение «от которого нельзя отказаться» (услуги по капитальному ремонту и замене инженерных инфраструктур и ветхого жилья, содержанию и лечению пенсионеров, безработных и прочих социально незащищенных, ипотечные кредиты населения) – **столь же неумолимо растет**.

В реальности жилищно-строительная повестка дня - где, что, в каких объёмах и как нужно строить (и нужно ли строить вообще) - является производной от вопросов:

1. развития **производительных сил**, формирующих заказ на создание и развитие «среды жизнедеятельности» (*где и каким образом жители будут зарабатывать*);
2. изменения **общественных отношений** по поводу распределения добавленной стоимости между капиталом, государством и местным сообществом (*какая доля заработанного достанется жителям территории и будет направлена на содержание и развитие «среды жизнедеятельности», а какую изымет государство и бизнес*);
3. **оптимизации** уже существующих элементов «среды жизнедеятельности» - жилья, инженерных, транспортных и социальных инфраструктур территории, а так же сопутствующих сервисов – жилищно-коммунальных, общественных, культурно-бытовых и прочих (*что нужно ремонтировать, модернизировать и продолжать использовать, а что с экономической, технической, экологической и иной точек зрения нежизнеспособно и подлежит утилизации*).

Чтобы понять, насколько жилищно-коммунальная и строительные отрасли оторваны от социально-экономического контекста и логически не связаны с реальными «движущими силами» городской (в том числе - жилищно-строительной) экономики, есть смысл коротко **перечислить наиболее критические проблемы городского развития**. В решении которых отрасль либо не принимает участия, либо, своими проектами - усугубляет.

2.3 Ключевые проблемы современной городской экономики России

Базовые принципы освоения территорий России были заданы логикой советского проекта. Унаследованные Россией советские города, создавались:

1. исходя из **индустриально-оборонных оснований**, зачастую – в неблагоприятных геоклиматических условиях, а так же на критическом удалении от магистральных транспортных инфраструктур;
2. в условиях **максимальной централизации** управления, обобществления и перераспределения доходов;
3. с **низкими потребительскими свойствами** и ограниченным сроком эксплуатации жилого фонда – в надежде на скорую замену;
4. на базе экономически и тепло-технически **неэффективных технологий строительства**, приемлемых ввиду низких внутригосударственных цен на энергоносители.

Социально-экономические изменения последних двадцати лет все вышеназванные «градообразующие основания» обнулили. Что привело к катастрофическим для постсоветских городов последствиям:

1. массово произошедшая **деиндустриализация** сделала пребывание жителей в городах экономически нецелесообразным – им просто нечего в этих городах в таком количестве делать;
2. накопленный **моральный, физический и экономический износ** советского жилья настолько велик, что его не компенсировать никакими точечными переселениями и капитальными ремонтами – сколько не ремонтируй старый бронетранспортер, новым «Мерседесом» он не станет;
3. разрушение крупной промышленности и приватизация остатков с выводом налоговой базы в Москву и за рубеж **лишили местные власти источников финансирования** централизованных инженерных инфраструктур – а самостоятельно жители содержание и ремонт головных источников и магистральных сетей не осилят.

Список можно продолжать, но даже уже сказанного достаточно, чтобы понять – советские города настолько изношены и экономически неэффективны, что давно уже **приблизилась к критическому уровню жизнеспособности**. А местами – и вовсе эту грань перешли.

И благие намерения наладить «расширенное воспроизводство» потребительской составляющей социально-экономически и производственно-деградирующего города ситуацию лишь усугубляют.

2.4 Подлинная главная цель реформы ЖКХ

Если глядеть на ЖКХ «глазами рядового горожанина», становится понятно, что **жилищно-коммунальное хозяйство – это лишь внешняя (и отнюдь не самодостаточная) оболочка самой нашей жизни и наших отношений друг с другом по поводу совместного выживания в редкостно суровых геополитических и геоклиматических условиях России**.

И прежде, чем реформировать внешние атрибуты нашего жития, неплохо бы **артикулировать его, жития, внутренние особенности и проблемы**. В том числе – те, что в упор не хотят ворошить ни заокеанский WB, ни наши, загородно-рублевские, чиновники.

А особенности эти, в общем-то, на поверхности - люди, собственноручно похоронившие массовое промышленное производство, **не могут бесконечно долго пользоваться плодами предыдущей индустриальной эпохи**. Им просто не на что содержать доставшееся из прошлого советское наследство. И **не из чего оплачивать услуги предприятий ЖКХ** – как финансово-устойчивых и эффективных, так и любых прочих.

И эту данность уже не поменять – очередной сброс производственных и общественных отношений в архаику для ныне живущих в хрущевках «дорогих россиян» состоялся окончательно и бесповоротно.

И даже если новое массовое и глобально-конкурентоспособное производство у нас и зародится, то до момента, когда оно оперится и возьмет на себя бремя содержания жилищно-коммунальных инфраструктур, хрущевки явно не доживут. И, вероятнее всего, - не доживут «брежневки» и прочие 70-80 процентов жилищно-коммунального наследия индустриальной эпохи.

Так вот, упущенная **«главная цель» реформы ЖКХ**, недостающая львиная доля ее предметной области - это **«привести жилищно-коммунальную экономику среднестатистического российского домохозяйства в соответствие новым условиям существования этих домохозяйств»**.

На деле это означает, что главный, неучтенный нынче смысл реформы ЖКХ - дать возможность доброй половине жителей постсоветских городов **вырваться из железобетонной ловушки**, в которую их загнала / заманила когда-то советская власть.

И помочь им сформировать **посильную для них жилищно-коммунальную экономику**, в рамках которой количество и качество услуг ЖКХ будет ровно таким, какое жители захотят и смогут оплачивать.

И есть большое подозрение, что централизованного отопления, водоснабжения и канализации в львиной доле «нового российского ЖКХ» не будет. Как не будет там и большинства «финансово-устойчивых предприятий» - кредитозаемщиков Всемирного банка, «региональных операторов капитального ремонта» и фондов бесконечного реформирования.

А будет – градостроительное **планирование множества городских агломераций**, массовая **инженерная и транспортная подготовка пригородных территорий** к малоэтажному низкобюджетному строительству, **развитие базы строительной индустрии** под массовое производство легких теплоэффективных строительных материалов и конструкций, автономного теплоэнергетического оборудования, стимулирование **приусадебных и фермерских хозяйств, местных малых и средних производств, сервисов и торговли**.

И еще масса прочих, неучтенных нынче мероприятий по «принуждению» потребителей жилищно-коммунальных услуг к выживанию в условиях свободного рынка.

Это, кстати, хорошо понимали лидеры научного и экспертного сообщества еще в далекие девяностые. Примеры экспертных суждений на тему реформирования ЖКХ приводятся в [Приложении 3 Подборка экспертных суждений о составе и характере проблем ЖКХ](#).

3 Перспективный подход к реформированию ЖКХ РФ

3.1 Спасение утопающих – дело рук самих утопающих

По-настоящему действенный механизм реформирования ЖКХ нужно встраивать **вовнутрь**, в тело самого ЖКХ. Передавать функцию «заказчика спасения утопающих» непосредственно самим утопающим.

Ведь если, как было сказано выше, **ЖКХ – это «внешняя оболочка нашей жизни и наших отношений друг с другом по поводу выживания»**, то никаким сверхкомпетентным внешним экспертам, никаким суперответственным чиновникам – никому, кроме обычных пользователей этого ЖКХ, нас самих, «оболочку нашей жизни» правильно скроить не удастся.

Поскольку единственным критерием оценки правильности выбранного «покроя одежды» может быть только его адекватность потребностям и ожиданиям «одеваемого тела».

3.2 «Градостроительный геном», как главный инструмент реформирования ЖКХ

Встраивать функции «внутреннего заказчика реформирования ЖКХ» в «тело» этого самого «ЖКХ» необходимо на максимально глубоком уровне.

А именно – на уровне **«градостроительного генома»** - универсального алгоритма действий, обеспечивающего **создание и стабильное воспроизводство** адекватных российским экономическим и геоклиматическим условиям **технологий жизнеобеспечения и правил общежития**.

Правда, и на «геномном» уровне далеко не все просто.

Во-первых, для описания работоспособного «жилищно-коммунального генома» нужен адекватный понятийный аппарат, обладающий как **средствами идентификации существующих «элементов среды жизнедеятельности»**, их **функций и проблем**, так и проектно-конструкторской терминологией, позволяющей **моделировать содержание и форму любых новых фрагментов «градостроительной мозаики»**.

И этот «описательный аппарат» должен быть укоренен в массовом обывательском сознании, признан легитимным и действенным. А так же не должен содержать даже намека на приватизацию, валоризацию и прочую демократизацию - иначе народ стошнит.

Во-вторых, «геном-алгоритм» развития территории должен быть создан и апробирован **для каждого типа «социально-технических организмов»** - домовладения, поселения, города, городской агломерации, субъекта РФ и самой Российской Федерации, как агрегата всех вышеназванных субъектов.

В третьих - он должен быть **доступен для непосредственного практического применения** каждым россиянином - от домовладельца - до руководителя города, региона и страны.

3.3 «Расширенное градостроительство», как точка сборки «градостроительного генома»

В прежнее время в качестве «геномов» всех массово тиражируемых по стране процессов выступали ГОСТы, СНиПы, РДСы, МДСы и прочие руководства по воссозданию где-то достигнутой и кем-то описанной успешной практики.

Но надо отчетливо представлять, что сами по себе СНиПы были лишь вершиной айсберга, в основании которого находилась гигантская **система научно-исследовательской, опытно-конструкторской и образовательной деятельности**. С распадом которой ГОСТы и СНиПы из «геномов успешной практики» превратились в **инструментарий вымогательства** со стороны контрольно-надзорных органов.

Практически **единственным инструментарием «генной инженерии ЖКХ»**, что удалось отстоять в борьбе с ползучей архаизацией постсоветского бытия и сознания, остался **инструментарий градостроительного планирования и регламентирования развития территорий**.

Однако, сформировавшись в эпоху максимальной централизации административно-финансовых ресурсов, в условиях «свободного рынка» градостроительство маргинализировалось, на долгие годы превратившись из инструмента массивованного обустройства жизни миллионов людей в пристанище престарелых, оторванных от реальности академиков.

Последние годы, правда, ситуация в градостроительстве значительно оживилась – крупные стройки капитализма, плюс потребность делевоперов в изменении функционального назначения земель и смещения в свою пользу неудобных красных линий, сформировали рыночный заказ, достаточный для возрождения массового градостроительного производства.

Какое возрождение, в свою очередь, выдало на гора вменяемых градостроителей, способных не только кичиться своими регалиями, но и обсуждать насущную проблематику развития «поселений и межселенных территорий». В том числе – проблематику развития ЖКХ.

Но даже сверхвменяемые и суперадекватные представители градостроительной отрасли **не в силах самостоятельно сформировать полноценный понятийный аппарат, необходимый для формирования «генома нового ЖКХ»**. Так как в составе оно, в дополнение к **«градостроительному ДНК»** должны быть еще и:

1. **«ДНК градоэкономическая»**, отвечающая за гармонизацию городского жилищно-коммунального потребления с городским же производством товаров, работ и услуг, это потребление обеспечивающим,
2. **«ДНК градоэксплуатационная»**, устанавливающая новую логику ресурсоснабжения и коммунального обслуживания
3. **«ДНК градоуправленческая»**, обеспечивающая формирование новой практики местного самоуправления и обеспечения граждан общественными услугами – образования, здравоохранения, охраны общественного порядка и прочими.

Это означает, что на смену текущей градостроительной теории и практики грядет градостроительство «расширенное», объемлющее всю вышеперечисленную совокупность вопросов комплексного освоения территорий.

3.4 «Градостроительный генофонд», как инструмент хранения и тиражирования лучшей практики

Если, как упоминалось ранее, разработкой «лучших практик» (ГОСТов, СНиПов и т.п.) возведения, эксплуатации и управления ЖКХ занималось значительное число профессиональных ученых, конструкторов и технологов, координируемых из единого центра - Госстроя РФ, то теперь такого рода ситуация невозможна.

И не потому, что сегодня нет Госстроя и СНиПы более не являются нормативными правовыми документами.

Просто разнообразие и сложность процессов жизненного цикла современного ЖКХ повысилась в разы и десятки раз – индивидуальные проекты, новые технологии строительства, эксплуатации и управления. И т.п. и т.д.

И теперь монополия на «лучший геном» просто невозможна – так много этих «геномов» развелось и так быстро они под воздействием конкуренции «мутируют», что речь нужно вести о **создании современного «градостроительного генофонда»**. Т.е. - о коллективно формируемом и коллективно используемом хранилище «геномов» - знаний, как конкретно можно решить ту или иную проблему создания и функционирования современной среды жизнедеятельности.

Основой для формирования такого «градостроительного генофонда», как уже было сказано выше, является **«расширенное градостроительство» – как легитимная наука, искусство и сервис**, обеспечивающая каждого «заинтересованного индивидуума» базовыми знаниями о правилах обустройства «среды жизнедеятельности» - дома, микрорайона, города, агломерации, региона и страны в целом.

4 «Градостроительство» нового поколения

4.1 Новая градостроительная политика

Из вышеизложенного следует, что государственные инвестиции в развитие жилищно-строительной индустрии должны идти прежде всего на создание организационно-правового и технологического уклада – **СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ** – в рамках которой:

1. максимизируются:

- экономическая целесообразность расселения,
- занятость местного населения,
- социальная стабильность и межнациональное единство.
- эргономичность системы расселения, транспортная доступность ключевых объектов,
- обеспеченность жителей качественными и доступными общественными услугами,
- вовлеченность в экономический оборот местных ресурсов,
- роль и значимость местного самоуправления,
- производительность труда,
- экологичность жилищно-строительной продукции и сервисов,
- тепло-энергоэффективность жилья, инженерных сетей и систем,

2. минимизируются:

- барьеры входа на жилищно-строительный рынок для населения,
- социальное расслоение и сегрегация жителей поселений,
- стоимость инфраструктур и жилья,
- транспортная нагрузка на магистрали и время доступа граждан к местам приложения труда,
- материалоемкость строительства,
- энергоемкость жилищно-строительного производства и эксплуатации ЖКХ,
- трудоемкость строительства и эксплуатации жилья и инфраструктур,
- непроизводительные расходы в жилищно-строительном производстве и ЖКХ,

4.1.1 Ключевые проблемы государственной поддержки жилищно-строительного сектора

Реально справиться с задачей оптимизации системы такого масштаба и сложности может только **массовая жилищно-строительная активность обычных граждан**.

Но в массе своей рядовые граждане, желающие построить свое жилье самостоятельно, **лишены**:

1. прав заказывать градостроительную документацию, необходимую для получения земель для строительства;
2. денег, чтобы приобретать землю и финансировать объекты инфраструктуры - инженерной, транспортной и социальной;
3. современной местной индустрии инженерно-транспортного обустройства территорий и быстровозводимого жилья;
4. возможностей создания в построенных поселениях органов местного самоуправления и организации производства общественных услуг (образования, здравоохранения, охраны общественного порядка и т.п).

И государство этого «узкого горлышка» в упор не замечает, стопоря, тем самым, массовую инвестиционную активность населения и доводя до абсурда проблемы ветхости и бесквартирности.

К тому же чиновники, «чеболизировав» государственную жилищно-строительную политику, **инвестируют массу социально тупиковых проектов** – навязывая людям дорогое жилье в местах, где по соображениям экономики и здравого смысла его быть не должно (смотри проекты Большой Москвы и реновации московского жилья).

4.1.2 Новые принципы и направления государственной поддержки жилищно-строительного сектора

Государственная поддержка жилищно-строительного сектора «нового поколения» предполагает стимулирование развития жилищно-строительной индустрии в тех местах и в таких формах, которые диктует логика социально-экономического развития территории.

Это означает, что **государство должно переориентировать свое внимание с вопросов эффективности использования федеральных земель, развития девелоперского бизнеса и ипотечных банков на потребности обычного жителя. И максимально поддержать его в стремлении достойно зарабатывать и комфортно жить.**

Ключевые мероприятия государственной поддержки жилищно-строительного сектора должны быть направлены на:

1. стимулирование **массовой экономической активности** населения;
2. приведении **системы расселения и технологий жизнеобеспечения** в соответствие этой экономической активности.

На практике это обеспечивает жителям максимально **простые и доступные механизмы «социально-экономической» самореализации вообще и «жилищно-строительной» самореализации – в частности.**

В результате комплекса мероприятий государственной поддержки **обычному гражданину должен быть предоставлена возможность построить комфортную и экономически сильную «среду жизнедеятельности» в месте, где его труд востребован государством, обществом или бизнесом.**

Для решения этой задачи государственная поддержка должна быть развернута в трех направлениях.

Во-первых, нужно **предвидеть - в каком месте и форме востребована активность населения**. И на регулярной основе отражать это предвидение в нормативных правовых документах.

Во-вторых, необходима **унификация и взаимоувязка действий** участников жилищно-строительного процесса – населения, бизнеса и власти - на всем его протяжении.

В третьих, на наиболее сложных и дорогостоящих участках жилищно-строительного пути обычному человеку должно быть предоставлено **государственное софинансирование и профессиональные «поводыри»**.

4.1.3 Описание процесса государственной поддержки жилищно-строительного сектора

В состав функционала **предвидения будущей экономической активности населения и нормативно-правового оформления**, необходимого для ее последующей государственной поддержки, входят:

- разработка федеральных схем и программ, определяющих приоритетные направления и формы социально-экономического развития территорий (*Генеральной схемы развития и размещения производительных сил РФ, программ развития оборонной, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального уровня, а так же прочих отраслевых, муниципальных и иных инвестиционных программ*);
- определение необходимых мер государственной поддержки реализации схем и программ развития и закрепление их в нормативном правовом формате – в виде Генеральной схемы расселения Российской Федерации и консолидированных схем градостроительного планирования федеральных округов РФ;
- приведение в соответствие федеральным схемам и программам развития региональной и местной градостроительной документации (территориальных комплексных схем градостроительного планирования субъектов РФ и их частей, генеральных планов муниципальных образований, градостроительных регламентов - правил землепользования и застройки территорий, проектов межевания, планировки и застройки территорий);
- в местах, определенных генеральными планами для селитебного освоения проводятся инженерные изыскания в целях архитектурно-строительного проектирования.

В состав функционала **унификации и взаимоувязки действий** участников жилищно-строительного процесса – населения, бизнеса и власти входят разработка и актуализация:

- типовых планировочных решений, обеспечивающих размещение новых поселений для КАЖДОГО субъекта РФ;

- типовых архитектурно-строительных проектов; соответствующих конкретным региональным нормативам тепло-энергоэффективности, пожаробезопасности, сейсмической устойчивости, экологичности и т.п. требованиям. И однозначно проходящих согласование в контрольно-надзорных инстанциях – органах архитектурно-строительного, санитарно-эпидемиологического, пожарного и иного надзора;
- требований к технологиям производства строительных материалов и оборудования, а так же требований к строительным, вспомогательным и эксплуатационным сервисам, выполнение которых обеспечивает получение государственной и муниципальной инвестиционной поддержки и налогового стимулирования;
- требований к социально-ориентированным бизнес-сервисам (таким, как производство и оборот сельскохозяйственной продукции, товаров народного потребления, жилищно-коммунальных услуг и т.п.), выполнение которых обеспечивает получение государственной и муниципальной инвестиционной поддержки и налогового стимулирования;
- требований к порядку оказания жителям вновь застраиваемых территорий необходимых общественных услуг (дошкольного и среднего образования, здравоохранения, охраны общественного порядка и т.п.), а так же к порядку организации структур местного самоуправления;
- комплексного регламента, устанавливающего порядок действий населения, власти и бизнеса в процессе комплексного развития территории (отвода земельного участка, подготовки градостроительной, планировочной, архитектурно-строительной и иной документации проекта застройки, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур территории, жилищной застройки, организации процессов производства общественных услуг и местного самоуправления).

В состав **функционала государственного и муниципального софинансирования** входят:

- государственная и муниципальная поддержка бизнес-сервисов, соответствующих установленным государственным требованиям (дотирование ставки кредита, получения налоговых льгот, земельных участков, организационной поддержки и т.п.);
- софинансирование на вновь застроенной территории процессов производства общественных услуг (дошкольного и среднего образования, здравоохранения, охраны общественного порядка и т.п.)
- софинансирование на вновь застроенной территории процессов и структур местного самоуправления.

4.2 Новая система управления инвестиционно-строительной деятельностью

4.2.1 Проблемы существующей системы управления инвестиционно-строительной деятельностью

Существующая сегодня система подготовки и принятия инвестиционно-строительных решений заточена на реализацию корпоративных интересов узкого круга бенефициаров.

Несмотря на официально заявленную публичность проектов девелопмента недвижимости, круг людей, реально вовлекаемых в принятие градостроительных и инвестиционных решений, ограничен федеральной и местной административно-девелоперской элитой. Если что-то в таком «плавильном котле» и варится, так это **финансово-промышленная олигархия**, и без того доставшая всех своим демонстративным пренебрежением к потребностям и мнению основной массы населения страны.

Прямым следствием игнорирования девелоперами потребностей и ожиданий весьма широкого круга «прочих» заинтересованных сторон, является повсеместно нарастающий системный конфликт интересов девелоперов с подавляющим большинством жителей территории.

Ориентируя государственную поддержку на выгодный девелоперам и банкирам рыночный сегмент «12 – 13% платежеспособных покупателей», современные девелоперы массированно воспроизводят **социальную сегрегацию**. Поскольку возводимые на их земельных участках оазисы победившего капитализма растут отнюдь не космосе - их окружают все более мрачнейшие городские гетто, с разрушающейся инфраструктурой и деклассированным безработным населением.

4.2.2 Новый принцип управления жилищно-строительными процессами

Ключевым направлением развития системы управления жилищно-строительной деятельностью является расширение числа ее бенефициаров, участвующих в принятии и исполнении инвестиционных, проектных и иных решений.

Наиболее адекватной формой учета интересов и гармонизации действий участников жилищно-строительной деятельности является **горизонтальное («социально-сетевое») проектное управление**.

Ключевым субъектом, организующим и координирующим комплексную застройку территорий должна стать **«гражданская градостроительная социальная сеть»**, объединяющая в своем составе ВСЕХ (и прежде всего – рядовых) участников проектов создания «ЖКХ нового поколения»:

- какую бы функцию в проекте развития территории ни исполняли.
- в чьей бы собственности – государственной, муниципальной или частной - они не находились,

4.2.3 Участники «гражданской градостроительной социальной сети»

«Градостроительные социальные сети» - явление для России далеко не новое. Однако, форма и результаты их деятельности сильно различаются в зависимости от условий, в которых они сформировались и функционируют.

В качестве наиболее **выдающихся разновидностей существующих сегодня** «градостроительных социальных сетей» можно отметить:

- **социально-ориентированные** (создана губернатором Белгородской области, наиболее приближена к «гражданской» разновидности);
- **бизнес-ориентированные** (созданы «коттеджным консенсусом» муниципалитетов и девелоперов Московской области и крупных региональных центров);
- **административно-ориентированные** (созданы в местах реализации крупных федеральных проектов – Олимпиады в г. Сочи, саммита АТЭС 2012, универсиады в Казани);
- **национально-ориентированные** (созданы в Чеченской республике, менее выражено – в Татарстане, Башкирии).

При этом, несмотря на очевидные различия, все вышеназванные «градостроительные социальные сети» имеют сходную структуру – в них представлены ВСЕ ключевые группы участников проектов создания «ЖКХ нового поколения», такие, как:

1. производители основных и вспомогательных «градостроительных» товаров, работ и услуг,
2. компании, осуществляющие управление проектами и программами комплексного развития территорий;
3. органы государственной власти и местного самоуправления, осуществляющие контроль и регулирование проектов и программ комплексного развития территорий;
4. промышленные, инфраструктурные, жилищные и прочие инвесторы и их попечители (кастодианы).

4.2.4 Механизмы координации действий участников «градостроительной социальной сети»

«Градостроительные социальные сети» имеют специфические структурные элементы, с помощью которых осуществляется межведомственная, частно-государственная и прочая интеграционная активность, в том числе:

1. **«градостроительные соглашения»** - регламент совместной деятельности органов государственной власти, местного самоуправления, бизнес-организаций и инвесторов, осуществляемой в рамках проектов и программ комплексного развития территорий (*например - [Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2007 г. N 991 "О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта"](#)*),

2. **«градостроительные партнёрства»** - сообщества инвесторов и бенефициаров проектов развития территорий, распределяющих между собой его результаты и несущих ответственность за междисциплинарные и межведомственные согласования и координацию деятельности всех прочих участников проектов (*например – созданное при Ю.М. Лужкове «градостроительное партнерство» чиновников – Ресин и Ко, бизнесменов – Батурина и Ко, банкиров – Бородин и Ко и т.п.*);
3. **«государственные градостроительные представители»** - наделенные административным ресурсом организации и частные лица, непосредственно координирующие межведомственное и частно-государственное взаимодействие (*например – ГК «Олимпстрой» в проекте подготовке к Зимней Олимпиаде в Сочи 2014 г.*);
4. **«градостроительные информационные системы»** - автоматизированные хранилища картографической, инженерно-изыскательской, градостроительной, проектно-бюджетной и иной информации о комплексном развитии территорий (*например – информационная система контроля подготовки к Зимним Олимпийским играм в г. Сочи 2014 г., созданная в ГК «Олимпстрой»*).
5. **«градостроительные кастодианы»** - финансовые институты, специализирующиеся на предоставлении услуг по обслуживанию инвестиций и взаимных обязательств участников проектов комплексного освоения территорий, включая депозитарные, клиринговые, юридические и информационные. (*например – «Внешэкономбанк» или иные государственные корпорации развития*);

У большинства вышеперечисленных разновидностей «градостроительных социальных сетей» - бизнес-, административно- и прочих «олигополюсно» ориентированных - существует так же несколько ключевых недостатков. Главный из которых - ограниченность состава участников «градостроительных партнерств» региональной (*а в случае с «Олимпстроем», РЖС и Фондом содействия реформированию ЖКХ - федеральной*) чиновничье-девелоперской номенклатурой.

В результате инвестиционно-строительная активность территорий, как отмечалось выше, ограничивается:

- 10-13 процентным сегментом «экономически состоявшегося» населения, способного купить продукцию чиновничье-девелоперской олигополии в ипотеку.
- и еще 5 – 10 процентами социально поощряемых категорий – военнослужащих, чиновников, жителей ветхого жилья.

Оставшиеся же 80 процентов рядовых граждан, не имеющих в подавляющем большинстве административного и финансового ресурсов, остаются за бортом инвестиционно-строительного рынка, поскольку не в состоянии преодолеть барьер входа.

Но именно их активность определяет будущее страны.

4.2.5 Новый процесс управления инвестиционно-строительной деятельностью

Вовлечение основной массы рядовых горожан в проекты строительства комфортной и экономически сильной «среды жизнедеятельности» - это единственный действенный способ снижения протестной, националистической и иной деструктивной активности.

Запустить действительно масштабную «гражданскую градостроительную социальную сеть» и объединить, тем самым, на общее «жизнеустроительное» дело усилия большинства «рядовых граждан»- означает создание того самого «**плавильного котла**», сплавляющего разрозненных представителей разных национальностей и социальных слоев в единую общность – жителей поселения, созданного «всем миром».

Такой «плавильный градостроительный котел» - практически единственно возможный в мирное время источник **новой, общественно-ориентированной региональной «номенклатуры управленцев»**, на практике прошедших огонь, воду и медные трубы инвестиционно-строительного процесса и организации реального местного самоуправления;

При такой постановке вопроса «градостроительная социальная сеть» должна формироваться и функционировать следующим образом:

1. Главным элементом и движущей силой градостроительной социальной сети является **гражданское градостроительное партнерство** – инвестиционное объединение РЯДОВЫХ граждан, создаваемое в целях комплексного освоения территории.

Аналогом и правовым прообразом гражданского градостроительного партнерства является жилищно-строительный кооператив (ЖСК). Однако, в отличие от ЖСК, предметом деятельности «гражданского градостроительного партнерства» является не только объекты жилой недвижимости, но и инженерная, транспортная, социальная инфраструктуры застраиваемой территории, а так же процессы местного самоуправления и оказания общественных услуг.

Такое «гражданского градостроительное партнерство»:

- целенаправленно формируется из представителей различных социальных слоев и национальностей с целью обеспечить в возникающем поселении социальное равенство и межнациональное единство;
- заключает «градостроительное соглашение» с органами государственной власти, местного самоуправления, коммунальными организациями, инвесторами и финансовым попечителем (кастодианом) о комплексном развитии территории;
- управляет строительством инженерных, транспортных и социальных инфраструктур нового поселения, а так же – жилищным и бизнес-строительством
- запускает эксплуатацию построенной недвижимости, производство жилищно-коммунальных услуг;
- организует местное самоуправление и оказание жителям общественных услуг.

2. Гражданскому градостроительному партнерству государством предоставляется **профессиональный «государственный градостроительный сервис»** - комплекс услуг по организации и контролю инвестиционно-строительной деятельности.

Этот сервис выступает альтернативой чиновничье-девелоперской олигополии.

В состав «государственного градостроительного сервиса» входит:

- организация заключения «градостроительного соглашения» - в том числе – проработка юридических вопросов, согласование соглашения с органами государственной власти, местного самоуправления, коммунальными организациями и иными участниками проектов комплексного развития территорий;
 - внедрение информационной технологии управления проектом комплексного развития территории и контроль с ее помощью качества и своевременности исполнения участниками «градостроительного соглашения» взятых ими обязательств;
 - регламентация деятельности градостроительного партнерства и аттестация его ключевых сотрудников – руководителя, главного инженера, главного архитектора и т.п.;
 - координация и регулирование взаимодействия градостроительного партнерства с прочими участниками градостроительного соглашения в процессе его исполнения;
 - ведение досудебных переговоров и претензионной работы с нарушителями инвестиционного соглашения;
3. Поставщиком «государственного градостроительного сервиса» выступает **«государственный градостроительный представитель»** («градпред»).

Аналогичную «градпреду» роль в своих предметных областях выполняют:

- «военпреды», осуществляющие государственную приемку продукции военного назначения,
- государственные защитники (адвокаты), представляющие интересы клиентов в отношениях с органами следствия, государственными обвинителями и судьями
- работники прокуратуры, контролирующие соблюдение законных прав и интересов граждан и организаций.

Еще одна аналогия. «Государственный градостроительный представитель» - это своего рода земский доктор, наблюдающий за развитием «социально-технического организма» нового поселения на всех стадия «градорождения» - от зачатия (регистрации градостроительного партнерства и заключения «градостроительного соглашения»), до передачи на попечение местной власти и обществу (учреждения органа местного самоуправления или передачи местной власти в уже существующий муниципалитет). И выполняющий «до и послеродовое» сервисное обслуживание.

4. Еще одним ключевым участником проектов комплексного освоения территории является **«градостроительный кастодиан»** - финансовый институт, на профессиональной основе осуществляющий обслуживание инвестиций и взаимных обязательств участников проекта комплексного освоения территорий.

Главная задача «градостроительного кастодиана» - обеспечить результативность и эффективность инвестиций, осуществляемых всеми участникам проектов комплексного развития территорий - *градостроительным партнерствами, органами государственной власти и местного самоуправления, управляющими компаниями, коммунальными, промышленными, сельскохозяйственными и иным инвесторам:*

В состав сервисов, предоставляемых «градостроительным кастодианом», входят:

- оценка целесообразности и экономической эффективности капиталовложений;
 - юридическая поддержка инвестиционной деятельности участников проекта, включая помощь во взыскании причитающихся доходов;
 - организация и обслуживание эмиссии участниками проекта ценных бумаг - государственных, муниципальных и корпоративных;
 - депозитарное обслуживание участников проектов;
 - кредитование участников проектов ценными бумагами;
 - организация кредитования участников проектов под залог имеющихся ценных бумаг и иных активов;
 - финансовое обслуживание и управление денежными потоками;
 - клиринговые операции;
 - хранение документации, относящейся к инвестиционной деятельности участников проектов;
 - оценка результативности и эффективности инвестиционной деятельности;
 - различные формы управления активами участников проекта;
5. Для управления информационными потоками проекта комплексного развития территории внедряется соответствующая информационная технология – АИС **«Градостроительная дорожная карта»**.

Основное предназначение АИС «Градостроительная дорожная карта» - обеспечить единообразное понимание всеми участниками проектов комплексного освоения территории:

- что, когда, каким образом и во взаимодействии с кем должен сделать каждый участник проекта;
- что сделано участниками фактически;
- насколько отклонения соответствует требованиям заинтересованных сторон проекта;
- что, когда, каким образом и кем должно быть сделано для устранения несоответствий.

Функционал АИС «Градостроительная дорожная карта» должен включать:

- интеграцию данных информационных систем органов государственной власти, местного самоуправления и бизнеса в единое хранилище;
- планирование и мониторинг процессов, организационных структур и ключевых показателей их результативности и эффективности;
- проектно-ориентированного планирование и бюджетирование;
- управления финансовыми ресурсами, персоналом, взаимодействием с клиентами;
- управления электронным документооборотом и электронными архивами;
- проектно-ориентированную он-лайн – коммуникацию (функционал социально - сетевого проектного взаимодействия).

4.3 Новый лэнд-девелопер (заказчик-застройщик территории)

4.3.1 Проблемы существующей схемы лэнд-девелопмента

Имея краткосрочный коммерческий интерес, сегодняшний лэнд-девелопер, как правило, не утруждает себя «лишними» деталями - ему нужно быстро, сердито и недорого изъять участок у существующего собственника, подогнать градостроительные регламенты под новый, как правило, селитебный вид разрешенного использования и переуступить застройщику.

При этом лэнд-девелопера в принципе не волнует, кем и как будут сформированы места приложения труда и социальная инфраструктура возникающего поселения и будет ли там комфортно и экономически целесообразно селиться местным жителям.

Так же, ввиду ограниченности времени и интереса современный лэнд-девелопер не в состоянии организовать действительно массовую инвестиционно-строительную активность населения.

И потому, осуществляя подготовку земель к застройке, он ориентируется исключительно на сотрудничество с архитектурно-разрешительными инстанциями и строительными компаниями.

Что практически гарантированно исключает из числа участников лэнд-девелопмента «неликвидное» население и малый бизнес. Ведь проблемы инженерного обустройства территории проще решить на совещании у губернатора с участием местной администрацией, федеральных и местных коммунальных монополистов, пробив себе доступ к магистральной «трубе», нежели возиться с организацией местной малой энергетики, водопользования, рециклинга отходов и т.п. «мелочевкой».

4.3.2 Новые принципы лэнд-девелопмента

Главным социальным следствием передачи функционала заказчика-застройщика на уровень «гражданского градостроительного партнерства» является повсеместное **появление активного субъекта развития территории**, берущего под свое управление и контроль деятельность структур региональной государственной власти и местного самоуправления на самом нижнем, процедурном уровне.

При наличии такого субъекта – лидера чиновники уже не могут занимать позицию высшего арбитра, небожителя, наблюдающего за суетой «простых смертных». Они сами становятся «простыми смертными», становясь в общий ряд исполнителей потока «градостроительных дорожных карт».

И начинают реально отвечать за своевременное и качественное выполнение своей роли – поскольку подотчетны уже не своему начальству и купившим их лояльность девелопером, а коллективному субъекту, включающему в свой состав частных инвесторов - участников структур гораздо более многочисленных и влиятельных, нежели их начальники и взяточдатели.

Кроме этого, «гражданское градостроительное партнерство» **легитимизирует**, выводит из тени «жизнеустойчивое» сотрудничество населения, власти и бизнеса, давая им легальные инструменты взаимодействия, не требующие заключения подкованных коррупционных сделок.

Неизбежным следствием такого рода «интенсификации и легитимизации» управления застройкой станет гораздо более продуманное принятие инвестиционных решений, более рациональное и бережливое отношение к ресурсам.

И гораздо большая адекватность принимаемых градостроительных решений потребностям и ожиданиям местного сообщества, которому предстоит в построенном жилье жить.

4.3.3 Описание нового процесса подготовки территорий к застройке

Юридически заказчиком-застройщиком территории в жилищно-строительном цикле «нового поколения», а так же «фундаментом», на котором по завершении строительства организуются процессы местного самоуправления и производства общественных услуг, является вышеупомянутое **«гражданское градостроительное партнерство»** - государственно поддерживаемый инвестиционный союз рядовых (и не очень) граждан, решивших построить свое пригородное поселение (городской квартал).

Фактически же функционал заказчика-застройщика территории выполняется всеми участниками «градостроительной социальной сети» в режиме «коллективного творчества масс».

Алгоритм лэнд-девелопмента в жилищно-строительном цикле нового поколения видится следующим:

- градостроительное партнерство целенаправленно формируется из представителей различных социальных слоев и национальностей с целью обеспечить во вновь возникающем поселении максимально возможное социальную стабильность и межнациональное единство (*массовое, «все миром» организованное таким образом гражданское строительство – единственный реальный способ «демонтажа» замкнутых национальных анклавов и борьбы с общественным расслоением и социальной сегрегацией*)
- «градостроительное партнерство» заключает **«градостроительное соглашение» с муниципалитетом и институтами развития** (например – с ВЭБ) о финансировании подготовки земельного участка к застройке с последующим погашением займа из налоговых платежей, возникающих по завершению строительства - местных налогов на вновь построенное имущество и вновь возникший бизнес (далее по тексту именуется «трехстороннее соглашение»);
- каждому вновь возникшему «градостроительному партнерству» назначается в штат **«государственный градостроительный представитель»** (по аналогии с «военпредом» - «градпред»), который организует и контролирует градостроительную и инвестиционно-строительную деятельность «градостроительного партнерства» (*в том числе - инженерные изыскания, доработку градостроительной и планировочной документации, проектирование и строительство инженерных и транспортных инфраструктур территории, технический надзор за ИЖС и т.п.);*
- для управления ключевыми мероприятиями каждого проекта застройки в автоматизированной информационной системе **«Градостроительная дорожная карта»**, вводится декомпозиция результатов, календарно-сетевой план, бюджет и регламент выполнения работ проекта застройки для каждого его участника, независимо от его ведомственной принадлежности;
- **планирование мероприятий «градостроительной дорожной карты»** каждого конкретного проекта застройки производится «государственным градостроительным представителем» («градпредом»), им же проводится и анализ своевременности и качества исполнения мероприятий;
- в случае необходимости «градпредом» предпринимаются **меры по устранению несоответствий** (переговоры с контрольно-надзорными инстанциями, органами местного самоуправления, коммунальными предприятиями, поставщиками и подрядчиками, при необходимости – претензионная работа и представительство градостроительного партнерства в судах);

- по завершению подготовительных мероприятий «градостроительное партнерство» (в соответствии с трехсторонним соглашением) производит **межевание земельных участков и оформление прав аренды за своими участниками**, в том числе – выделяя участки, необходимые для строительства зданий и сооружений общего пользования - учреждений дошкольного образования, здравоохранения, охраны общественного порядка, торговли и обслуживания и т.п.);
- после получения земельных участков члены градостроительного партнерства **осуществляют их застройку самостоятельно** – в зависимости от финансовых возможностей и потребительских предпочтений выбирая свой архитектурно-строительный проект и способ выполнения СМР, но при этом, строго соблюдая требования градостроительного регламента;
- застройку участков объектами недвижимости, предназначенными **для оказания общественных услуг** – (в том числе - объекты муниципального маневренного фонда, жилье, предназначенное для социального найма, объекты организаций дошкольного и среднего образования, здравоохранения, охраны общественного порядка, местного самоуправления и т.п.), организует «градпред»;
- по результатам завершения строительства объектов и инфраструктур общего пользования, градостроительное партнерство **завершает свою работу**;
- на базе персонала и имущества ликвидируемого «градостроительного партнерства» (в зависимости от условий трехстороннего соглашения), либо - формируется **отдельный орган местного самоуправления**, либо – создается **новое подразделение существующего муниципального образования**;
- для организации управления эксплуатацией и обслуживанием жилищного фонда (так же в зависимости от условий (в зависимости от условий трехстороннего соглашения) создается одно или несколько **товариществ собственников жилья (ТСЖ)**;
- после преобразования градостроительного партнерства в орган местного самоуправления, на застроенной территории организуются процессы **оказания жителям установленных законодательством общественных услуг**,
- **«землеустроительный займ»**, взятый «градостроительным партнерством» для финансирования проектирования и строительства инфраструктур территории, **возвращается из платежей налога на имущества и муниципальной доли налогов**, взимаемых с возникшего на территории бизнеса;
- **дотирование процентной ставки** по «землеустроительному займу» до уровня, на котором его погашение становится посильным вновь сформированному местному бюджету, производится государством.

4.4 Новые инженерные сети и системы

4.4.1 Проблемы инженерной подготовки территорий застройки

В подавляющем числе проектов городского строительства, магистральные и внутриквартальные инженерные инфраструктуры возводятся за счет существующих алгоритмов «присоединения» к существующим генерирующим мощностям. Потому, что так для застройщика – удобнее всего.

В этой связи уровень монополизации коммунального комплекса сохранится прежним – т.е. высоким. Со всеми вытекающими из этого последствиями – тарифами, рисками тотального отключения при аварии на головном источнике или магистрали и т.п.

Кроме этого, пестуемая по этой схеме централизованная «большая» энергетика делает население заложником тенденций развития производственной базы территории - поскольку в одиночку «большую энергетику» жителям не потянуть, финансирование ее развития идет вскладчину с промышленностью.

В случае со стабильно работающими промышленными производствами это вполне удобно и выгодно – КПД «большой энергетики» выше, нежели у ее «малых» аналогов, плюс – экономия на масштабе в ходе эксплуатации и т.п.

Но если производственная база территории устойчиво деградирует, вслед за ней деградируют головные источники и магистральные сети тепло-энергоснабжения, повышая вероятность жилищно-коммунальных аварий.

В предельном случае, при закрытии градообразующего предприятия, окружающий его жилищный фонд и сопутствующая «социалка» - обречены.

4.4.2 Новые принципы инженерного обустройства территорий

Ключевое изменение в подходе к инженерному обустройству территорий – переход к локальным и местным сетям и системам отопления, водоснабжения и канализации, а если позволяет ресурсная база – то и к местным сетям и головным источникам электро- и газоснабжения.

При таком подходе максимизируется вовлечение в экономический оборот местных энергетических и водных ресурсов, и создается новый кластер местного малого и среднего бизнеса. И дополнительные рабочие места.

Кроме этого, малая энергетика, доминирующая в жилищно-строительной экономике «нового поколения», гораздо более устойчива к кризисам производственной базы территории – даже при закрытии градообразующих предприятий жизнь на территории не заканчивается.

Так же выше устойчивость малой энергетики к авариям – множество головных источников на множестве сетей по определению более надежны в эксплуатации, нежели один источник на одной магистрали.

Плюс, при меньшем числе потребителей гораздо более заметным является каждый отдельный неплательщик. И, соответственно, гораздо ниже «издержки оппортунистического поведения» - неплательщику просто не удастся спрятаться за добросовестными соседями.

4.4.3 Описание нового процесса инженерного обустройства территорий

Сети и системы водоснабжения, канализации и теплоснабжения - по большей своей части – индивидуальные или внутриквартальные, ориентированные на рециклинг отходов.

Внутриквартальные (поселковые) сети и системы электроснабжения и газоснабжения – возводятся и эксплуатируются независимыми от федеральных и местных монополистов малыми распределительными и/или генерирующими компаниями.

Государство поощряет лизинг инженерного оборудования, производимого на местных и российских предприятиях.

При генерации электроэнергии и газа максимально используются местные энергетические ресурсы – торфы, угли, древесные

Объекты «большой энергетики» - головные источники и магистрали, там, где их использование экономически и технически целесообразно, по-прежнему строятся за счет генерирующих и распределительных компаний в соответствии с контрактами на поставку ресурсов и за счет инвестиционных составляющих тарифа самих этих компаний.

4.5 Новое финансирование инфраструктурного строительства

4.5.1 Проблемы инфраструктурного финансирования

Главный недостаток большинства схем инфраструктурного финансирования в том, что они (мягко говоря) экономически не сбалансированы.

В наиболее лакомых местах (изымаемых у промышленных предприятий землях, расположенных в пределах или вблизи городской черты) реальные инвестиции в подготовку территории, не покрываются ценой их реализации девелоперам - произведенное городскими властями инвестирование магистральных инженерных и транспортных инфраструктур, а так же объектов социальной и культурно-бытовой сфер, присваивается девелопером и «курирующими» его деятельность чиновниками.

В местах же от города удаленных, где магистрали и социальная инфраструктуры отсутствуют, девелоперы не в состоянии их профинансировать в принципе – для этого у них нет ни средств, ни правовых оснований.

Вследствие чего эти участки в экономический оборот территории не вовлечены – как там жить, если туда нельзя добраться, негде учиться, лечиться и т.п.?

Вследствие таких «ножниц» по завершению «лакомых» кусков городской инфраструктуры девелоперско-чиновничьи олигополии иницируют программы бюджетного финансирования строительства инфраструктур в близлежащих пригородах, распространяя высокоплотную городскую застройку в места, где по любым (экологическим, экономическим и т.п.) здравым соображениям ее быть не должно (см. Новую Москву).

4.5.2 Новые принципы финансирования инфраструктурного строительства

Инвестиции в инженерные, транспортные и социальные инфраструктуры территории должны быть жестко (математически) взаимосвязаны с доходами и налоговыми платежами жителей и бизнеса территории.

Каждый рубль, потраченный на строительство дорог, сетей, школ и больниц, должен вернуться к его государственному, муниципальному, либо частному инвестору в виде:

- налога на имущество и доходы физических лиц, патентов на бизнес - возмещает инвестиции, осуществленные местными властями в транспортное строительство, муниципальную часть «социалки» - детские сады, начальные школы и т.п.;
- выручки за поставленные энергоресурсы и оказанные коммунальные услуги - возмещает инвестиции коммунальных и ресурсоснабжающих организаций в строительство головных источников, магистральных и внутриквартальных инженерных сетей и систем;
- налогов на деятельность вновь появившихся на застроенной территории коммерческих предприятий - возмещает региональные и федеральные инвестиции в магистральные транспортные инфраструктуры, а так же региональную и федеральную «социалку» - обеспечение общественной безопасности, среднее и высшее образование, здравоохранение и т.п.

Контролировать и поддерживать такой многомерный инвестиционный проект должен специализированный **финансовый институт-попечитель (кастодиан)**.

Такой финансовый институт-попечитель должен обладать несколькими базовыми свойствами:

- ему должны в равной мере **доверять все участники** проектов комплексного освоения территории
- он должен **обладать «длинными» финансовыми пассивами**, позволяющими покупать риски «градостроительных партнерств», муниципалитетов и бизнеса на 15-25 летний срок окупаемости инвестиций в комплексное освоение территорий;
- он должен обладать государственной поддержкой, обеспечивающей **возможность принуждения участников** проектов комплексного освоения территорий к исполнению взятых ими финансовых обязательств (а в случае их неисполнения – возможностью реального изъятия активов и их перепродажи).

4.5.3 Описание нового процесса

Наиболее реалистичным видится следующий алгоритм финансирования строительства инженерных и транспортных инфраструктур территории:

- в качестве финансового попечителя проектов комплексного освоения территории выступит **«градостроительный кастодиан» - финансовый институт, специализирующийся на предоставлении** услуг по обслуживанию инвестиций и взаимных обязательств участников проектов комплексного освоения территорий, включая депозитарные, клиринговые, юридические и информационные. В качестве «градостроительного кастодиана» может выступать любая государственная корпорация развития, например – ВЭБ;

- в рамках «градостроительного соглашения» «градостроительному кастодиану» со стороны органов местного самоуправления, региональных и федеральных властей будет **гарантирован возврат кредитов**, выданных им на инженерное, транспортное и социальное обустройство территории;
- «градостроительный кастодиан» выдаст «градостроительному партнерству» долгосрочный **«градостроительный заем»** на разработку градостроительной и планировочной документации и строительство инженерных, транспортных инфраструктур территории (или прогарантирует выдачу такого займа банком или инвестором). А так же проконтролирует не только его целевое использование, но и расценки на оплачиваемые за счет средств займа товары, работы и услуги;
- **ставка налога на недвижимость**, возникающего у членов градостроительного партнерства, будет определена в «градостроительном соглашении» посредством соотнесения стоимости выбранного ими варианта инженерного, транспортного и социального обустройства территории с прогнозируемой рыночной стоимостью их будущих домовладений;
- **дотирование ставки** процента по «градостроительному займу» осуществит государство (раз уж оно не в состоянии обеспечить приемлемый процент на долгосрочные займы для всех – пусть дотирует ставку для некоторых),
- **погашение** «градостроительного займа» будет осуществляться на долевой основе органом местного самоуправления (уже существующим или вновь создаваемым), региональной и федеральным бюджетами, у которых вследствие появления новой недвижимости, жителей и бизнеса, появятся новые налоги;
- вплоть до полного погашения «градостроительного займа», **принятие любых экономических решений** (о реализации инвестиционных проектов, стоимости патентов на бизнес, налоговых льготах и т.п. изменениях в экономическую модель проекта освоения территории, зафиксированную в «градостроительном соглашении»), будет осуществляться **при непосредственном участии «градостроительного кастодиана»**. Поскольку это напрямую затрагивает его финансовые интересы;
- «градостроительный кастодиан», как финансовый попечитель проекта комплексного освоения территории будет **бдительно следить за финансовой дисциплиной и порядочностью** участников «градостроительного соглашения» и пресекать всяческие попытки жителей и бизнеса сэкономить на уплате налогов, идущих в погашение «градостроительного займа», а так же бороться с попытками государственной и местной власти эти налоги покрасть.
- в случае неисполнения участниками «градостроительного соглашения» своих финансовых обязательств перед «градостроительным кастодианом», последний будет **взыскивать** залоги и инициировать уголовные дела за присвоение причитающихся ему платежей.

4.6 Новый заказчик-застройщик жилищного строительства

4.6.1 Проблемы в сфере управления инвестиционно-строительными проектами

В современной схеме организации инвестиционно-строительного процесса предусмотрено обязательное присутствие коммерческого девелопера, пусть часто и ориентированного на «экономичное поведение». Что делает будущего домовладельца-инвестора сторонним наблюдателем, лишенным возможности самостоятельного выбора технических решений, графика финансирования и прочих «индивидуальностей».

Плюсом, ввиду наличия в структуре цены недвижимости стоимости услуг коммерческого девелопера, с его накладными расходами, налогами, прибылью, и, главное, - жестким графиком финансирования», из числа ее бенефициаров исключается огромное количество рядовых граждан, «не преодолевших барьера входа» (не способных ни самостоятельно заняться ИЖС, ни оплатить ипотечную покупку коммерческого жилья).

В нашем случае – это целая армия живущих в крайне стесненных условиях, лишенных возможности самореализации, протестно-настроенных граждан.

Граждан, все более и более агрессивных и готовых реализовать свою агрессию в разрушительном формате.

4.6.2 Новый подход к функционалу заказчика-застройщика жилищного строительства

Вовлечение в жилищно-строительный цикл инвестиций и активности населения дает возможность кратно увеличить объемы вводимого жилья.

Самостоятельное выполнение домовладельцем функций заказчика-застройщика позволяет ему значительно сэкономить на комплектации строительства не в ущерб его качеству, а так же - увязать срок строительства со своими финансовыми возможностями.

В сумме эти факторы кардинально снижают порог входа на жилищно-строительный рынок для массового, «обычного» гражданина.

Хотя правильнее будет сказать, что для подавляющего большинства россиян самостоятельное, растянутое на годы строительство собственного дома – единственная возможность приобрести жилье себе и своим детям.

Кроме этого, занявшись собственным жизнеустройством, граждане получают возможность самореализации и значительно снизят протестную активность.

4.6.3 Описание нового процесса

Заказчиком-застройщиком каждого **домовладения** является его хозяин, который:

- использует типовой, заранее согласованный архитектурно-строительный проект,
- непосредственно нанимает строителей и поставщиков строительных материалов
- планирует и осуществляет финансирование в удобном и посильном для себя режиме.

Контрольно-надзорные функции за деятельностью частных заказчиков-застройщиков осуществляет «государственный градостроительный представитель»

Приемка построенных домов в эксплуатацию осуществляется по упрощенной процедуре - комиссией, включающих в свой состав представителей градостроительного партнерства, государственного градостроительного представителя и самого домовладельца.

4.7 Новое производство строительных материалов

4.7.1 Проблемы индустрии строительных материалов

В существующей структуре строительства значительную долю занимает **крупнопанельное и монолитное домостроение** – по энерго- и материалоемкости производства, а так же по заниженным экологическим показателям относящееся к предыдущему технологическому укладу.

И этот предыдущий уклад сегодня повсеместно и массово воспроизводится.

К тому же, опыт «хрущевок» наглядно показывает, насколько тупиковым является железобетон с точки зрения «рециклинга». Если кирпичные дома могут простоять несколько веков, плюс – могут быть капитально отремонтированы, то дома из железобетона по завершении относительно короткого (до 100 лет) срока эксплуатации необходимо сносить с предоставлением жителям аналогичного нового жилья.

С пятиэтажками эта проблема еще как-то решается за счет строительства на их месте домов десяти- двадцатиэтажных, то что мы будем делать, когда настанет срок сносить двадцатиэтажки?

4.7.2 Новые принципы производства строительных материалов и оборудования.

Де-факто повсеместно осуществляется переход к строительным материалам и конструкциям нового класса теплоэффективности и массогабаритных характеристик.

Основными строительными материалами, используемыми в домостроении должны становятся легкие строительные материалы (200-400 кг на 1 кв. метр против 2000 – 2500 кг при железобетонном и кирпичном строительстве), не требующие при монтаже специальной техники и монтажного оборудования.

В сфере энергооборудования растет применение тепловых насосов с коэффициентом преобразования электрической энергии в тепловую более 4, печей на органическом топливе, изготавливаемых по технологии «котел в котле» и обладающих КПД более 80%, ветряных электрогенераторов, солнечных батарей и прочего инженерного оборудования нового поколения.

Тут как раз ничего нового выдумывать не надо.

Но инновации в этой области все же необходимы – прежде всего – организационные.

Во-первых, «малая» строительная индустрия – один из важнейших механизмов **вовлечения в экономический оборот местных ресурсов** – инертных материалов, глин, прочих природных материалов (перлиты, вермикулиты и т.п.), дерева и т.п., необходимых для производства эффективных строительных материалов и конструкций.

При грамотной инвестиционной политике региональных и местных властей, – стройматериалы и оборудование - главные кандидаты на импортозамещение – поскольку их высокая материалоемкость и относительная простота производства позволяют им реально конкурировать с импортом, имеющим большее транспортное плечо.

А это – рабочие места, налоги.

Во-вторых - производство строительных материалов и оборудования дает возможность конверсии региональных машиностроительных производств.

А это, кроме вышеупомянутой занятости и налогов – еще и подспорье в **сохранении конкурентоспособности местных высокотехнологичных производств** – в период «бескормицы» на своих базовых рынках они могут сохранять кадровый состав за счет непрофильных заказов местной инвестиционно-строительной отрасли.

В-третьих, необходимо научиться комплексовать строительные материалы и оборудование в т.н. **«домокомплекты»** - конструкторски и технологически взаимоувязанные несущие и ограждающие конструкции и инженерное оборудование, позволяющие бригаде из 2-3 человек собирать из них готовый к эксплуатации дом в течение 2-3 недель.

4.7.3 Описание нового процесса

Производители строительных материалов и оборудования – местные.

Ресурсная база предприятий стройиндустрии – так же в максимальной степени – местная,

На территории существуют несколько конкурирующих комбинатов инженерно-строительных конструкций, оснащенных современными технологиями индустриального производства быстровозводимых экономических «домокомплектов», монтируемых с применением только средств «малой механизации»,

4.8 Новые строительно-монтажные работы и вспомогательные услуги

4.8.1 Проблемы выполнения СМР

В существующей схеме значительная доля строящегося жилья – высотная, с применением тяжелых (2 – 2,5 тонны на 1 кв. метр) строительных конструкций. Для выполнения строительно-монтажных работ в этом случае требуется «большая механизация» - высотные краны, РБУ, подъемники и т.п.

Кроме этого, тяжелые высотные конструкции не могут быть смонтированы будущими домовладельцами самостоятельно. Сложность и ответственность СМР практически исключают участие в них будущих домовладельцев иначе, чем на ролях подсобных рабочих. Что, в свою очередь, делает неизбежным участие в инвестиционном цикле профессиональных строителей – технического заказчика, генерального проектировщика. ГИП и ГАП.

В итоге – высокая цена кв. метра, жесткий график финансирования строительства со всеми вытекающими – отсечение от «жилищной самореализации» большинства населения, зависть при виде успехов «платежеспособного меньшинства», протестная активность.

4.8.2 Новый подход к СМР

Новые строительные конструкции и материалы, как и в случае с функциями заказчика-застройщика, резко снижают барьер входа на жилищно-строительный рынок для массового индивидуального застройщика.

Поскольку легкие (150 – 400 кг на 1 кв. метр) строительные конструкции, конструкторско-технологически подогнанные друг к другу (и частично - заранее собранные на заводе-производителе в «домокомплект»), могут монтировать сами будущие домовладельцы с домочадцами.

Что означает – рост массовой самозанятости и «жилищной самореализации» населения.

4.8.3 Описание нового процесса

Ключевой «строительно-монтажной единицей» становится бригада монтажников «домокомплектов» численностью 2-3 человека, оснащенная средствами малой механизации.

Монтаж типового «домокомплекта» возможен в наиболее удобной для домовладельца графике – от 15 – 30 дней, при наличии денег, до нескольких лет, в случае самостроя.

4.9 Новое ипотечное кредитование покупки жилья

4.9.1 Проблемы ипотеки

Увеличивая стоимость жилья и инфраструктур за счет неэффективных строительных технологий и олигопольных управленческих схем, девелопер в конечном итоге предъявляет эту неэффективность к оплате конечным покупателям жилья.

Фактически получается, что коммерческие застройщики искусственно раздувают доходную базу ипотечных банков, на длительную перспективу уменьшая при этом платежный баланс домохозяйств.

Кроме этого, жесткие графики ипотечных платежей резко увеличивают риски потери жилья в периоды все более регулярных экономических кризисов.

4.9.2 Новые принципы ипотечного кредитования

С одной стороны, в новой жилищно-строительной экономике продолжится снижение процентной ставки – и когда-нибудь переплата по ипотечным кредитам перестанет столь явно походить на цивилизованный грабеж (сверхэксплуатацию).

С другой стороны – устранение из инвестиционно-строительной цепочки звеньев, без которых она вполне может обойтись и переход к местным эффективным строительным материалам и «легким» СМР, позволят в разы снизить объем необходимой ипотеки.

А в идеале – многие сегодняшние покупатели жилья и вовсе могут от ипотеки отказаться, оперируя строительными сбережениями и потребительским кредитом.

Что кардинально увеличит доступность жилья и совокупный экономический оборот жилищно-строительного сектора.

4.9.3 Описание нового процесса

Особых изменений в схеме ипотечного кредитования покупки жилья в «новой жилищно-строительной экономике» не предвидится.

Единственные отличия будут заключаться в меньшем объеме кредитования и значительно более низких процентных ставках.

5 Что нужно сделать в рамках конструктивного сценария

5.1 «Пятый элемент» - гражданская градостроительная социальная сеть

Если деструктивный сценарий будет развиваться безо всяких на то усилий, то для перевода ситуации в конструктивное русло **необходима продуманные и скоординированные действия**.

Учитывая экспоненциальное нарастание негативных тенденций в ЖКХ и кризисных явлений в российской (и глобальной) экономики в целом, для синергетизации усилий **четырёх** базовых «заинтересованных сторон» жилищно-строительной экономики – граждан, государства, строителей и банкиров – в «инвестиционно-строительную игру» должен быть введен еще один, **«пятый элемент»**.

А именно – **«гражданская градостроительная социальная сеть»**, объединяющая в единый саморегулируемый и саморазвивающийся «сетевой коллектив» подавляющее большинство участников инвестиционно-строительных процессов - кем бы по должности и социальной принадлежности они ни были.

Ключевая функция «градостроительная социальная сеть», как и аналогичного по названию **«Пятого элемента» Люка Бессона** – вместить в себя «градостроительные» возможности, усилия и ресурсы четырех прочих элементов (граждан, государства, строителей и банкиров) и, гармонизировав, преобразовав и усилив их, **сгенерировать поток массовой инвестиционно-строительной активности**.

И направить этот поток навстречу надвигающейся на нас жилищно-коммунально-экономическо-нравственной катастрофе.

Если перейти от красочных метафор к управленческой логике, можно сказать, что необходима **программа комплексного «проблеморазрешающего вмешательства»** в сложившиеся процессы производства, финансирования и распределения, а так же их государственного и муниципального регулирования и поддержки.

Главная цель которого создать «надклассовый» орган высшего руководства развитием «среды жизнедеятельности».

Или, если быть более точным – механизм наивысшего влияния на поведение участников развития «среды жизнедеятельности», кем бы по должности и социальному статусу они ни были.

При такой постановке вопроса вполне очевидно, что никакая вертикально-иерархически устроенная система по степени влияния не может конкурировать с естественным человеческим стремлением обеспечить себе и своим близким достойные условия для жизни.

И «градостроительная социальная сеть», как «высший руководитель», с одной стороны должна выступить организатором «градостроительного процесса», **разбив на элементарные функции** и указав каждому, что конкретно и где ему нужно сделать для реализации своих «жизнеустроительных» потребностей и ожиданий.

С другой – сеть должна интегрировать индивидуальные «жизнеустроительные» стремления и действия каждого своего участника в единый, максимально результативный и эффективный процесс коллективного созидания своего рода, города и народа.

5.2 Геном «ЖКХ нового поколения» и инструмент его «материализации»

С точки зрения исторического опыта «сетецентричный» субъект управления развитием территорий в нашей стране уже был. И назывался он **«коммунистическая партия»**.

Правда, если воспользоваться образами Люка Бессона, при транспортировке его в российскую рыночную вселенную произошла **диверсия**, в результате которой большая часть «пятого элемента» была полностью уничтожена. Исчезло все – голова, руки, ноги, туловище... Остался только перст, указующий толи в светлое будущее, толи в розовое прошлое. И ни на что сам по себе не способный.

Но, поскольку геном «коллективного творчества масс», пусть даже и в недееспособном виде, но в общественном сознании все же присутствует, ситуацию можно исправить.

Но нужен специальный **«прибор»**, инструмент организационного строительства, способный быстро «нарастить» на «геном пятого элемента» необходимую для его практического применения человеческую, земельную, финансовую и прочую материю.

Таким инструментом в условиях ограниченности времени и ресурсов может быть только **информационная технология сетецентричного управления проектами** развития территорий. Которая:

- задаст каждому «материализовавшемуся» в «теле пятого элемента» гражданину конкретный регламент его поведения;
- проконтролирует исполнение гражданином назначенного ему регламента по временным, стоимостным и иным показателям;
- определит отклонения фактически достигнутых показателей и сигнализирует о выявленных несоответствиях всем заинтересованным сторонам.

5.3 Конкуренция за «первоэлементы»

Продолжая аналогию с киношедевром Люка Бессона, можно сказать, что после «материализации» «Пятому элементу» предстоит найти недостающие четыре.

Эти же самые четыре элемента (граждан-инвесторов, власть, бизнес и банки) активно ищет и **девелоперско-чиновничьи олигополии**. Которые в данном случае реально подобны **«Корпорации Зорг»**, одержимой жадой власти и денег и «уваливший» из поля своей активности даже не миллион, как в кино, а более ста миллионов «экономически ущербных» и непригодных для ипотечной эксплуатации россиян.

Уже смертельно ранена и **«оперная дива»** - Российская академия наук, до сей поры исполнявшая дивные футуристические песни. Правда, живот ей в поисках запрятанных там активов пока не взрезали – дали год-другой помучиться.

И в таких-то вот условиях подавляющего превосходства «Корпорации ZORG» необходимо **вырвать у нее влияние на все четыре «первоэлемента»** - т.е. на ключевые заинтересованные стороны инвестиционно-строительного процесса (граждан-инвесторов, власть, бизнес и банки) и доставить их некоторое сакральное место, где собрать в «градостроительную сеть» и со **всей мочи вжарить по приближающейся катастрофе**.

5.4 Место приложения жизнеустроительных усилий

Определить сакральное место, где нужно производить сборку пяти элементов и триумфально применять против приближающейся разрухи нужно там, где разруха угрожает более прочих.

Наиболее прочих на роль сакрального места подходит **Красноярск** – географический центр России, главное связующее звено между европейской и дальневосточной ее частями, неожиданно оказавшийся в зоне сейсмической активности, исходящей из Хакасии.

И только вопрос времени, когда приближающийся из глубин Восточных Саян **«сейсмический метеорит»** тряхнет построенные в 60-70 годы панельные дома, с просевшими (ввиду разницы в зимней текучести грунтов в подвалах и на улице) свайными основаниями и проржавевшими закладными деталями.

К тому же, в наиболее рискованный момент, когда объем накопленного износа красноярских хрущевок вплотную приблизился к катастрофическому пределу, а хакасская сейсмическая активность стала ежегодной нормой, город начал перемещаться в **эпицентр мирового внимания** – сейчас (в марте 2019 г.) в нем идет Зимняя Универсиада.

А это уже – момент истины. И не для Красноярска даже – а уже для всей страны. Ведь построив для приема гостей **парадный фасад** территории и НЕ позаботившись о находящихся за этим фасадом в смертельной опасности красноярцах, российская власть с грохотом утратит и без того небогатые запасы своей легитимности.

Ведь одно дело – купаться в бюджетном финансировании и мировой славе, и совсем другое – всемирно прославиться оторвавшимися напрочь от своего народа отморозками.

И даже если причастным к потенциальной катастрофе повезет рассеяться по заграницам, остаток жизни они проведут с кровавыми мальчиками в глазах.

Если же не акцентировать внимание на рисках, какими бы серьезными они ни были, а посмотреть на открывающиеся в Красноярске возможности, откроется немало.

Главный фактор - **внимание высшего руководства страны**, привлеченное к Красноярской Зимней Универсиаде 2019 г., благодаря которому **можно надеяться**, что предложение совместить на примере Красноярской агломерации запуск массовой жилищно-строительной активности населения с мгновенным расселением ветхого жилья найдет гораздо более живой отклик. И что инициатива не будет направлена в РЖС и Фонд содействия реформированию ЖКХ.

Еще одним значимым фактором является наличие в Красноярске **серьезной финансово-экономической базы** для запуска жилищной экономики «нового поколения» - через краевой и местный бюджет протекают, хоть и сильно помельчавшие в офшорах налоговые платежи Русала, Норникеля, Ванкора и прочих сырьевых придатков Запада (а теперь – уже и Востока). Так же не бедствует красноярский малый и средний бизнес.

Дополнительным плюсом является наличие в Красноярске флагмана высшего образования Сибири – Сибирского Федерального Университета, развитой системы здравоохранения, культуры, малого и среднего бизнеса

5.5 Каким видится «новое российское ЖКХ»

В качестве последнего лирического отступления - несколько оптимистических вариантов описания грядущего российского «ЖКХ нового поколения».

Описания эти заимствованы у лучших зарубежных визионеров - Форда, Диснея и Черчилля, предвидевших будущее своих компаний на несколько поколений вперед и сумевших найти выразительные средства для передачи своей мечты потомкам.

И редуцированы до «ЖКХашной» проблематики.

Сами оригиналы высказываний приводятся в завершении [Приложения 9. Что такое «видение».](#)

5.6 Российский Генри Форд.

Мы построим новые, современные, просторные и красивые дома, доступные великому множеству людей...

Их цена будет столь низкой, что любой человек, имеющий хорошую заработную плату, будет в состоянии купить такой дом и вместе со своей семьей наслаждаться благословенными часами отдыха на огромных открытых просторах Божиих...

Когда мы завершим это начинание, каждый сможет позволить себе иметь собственный дом и будет его иметь.

С наших улиц исчезнут унылые и обшарпанные советские бараки с комнатами-клетками и прохудившимися трубами.

Собственный дом на собственной земле станет для каждого россиянина обыкновенной вещью, и мы дадим работу и хорошие заработки большему числу людей, строящим и обслуживающим новые российские поместья и города.

5.7 Российский Уолт Дисней.

Идея собственного дома проста.

Это место, где люди обретают счастье и узнают новое.

Это место, где родители и дети приятно проводят время вместе; место, где растущее поколение россиян открывает большие возможности познания мира и развития своих способностей.

Там пожилые люди смогут спокойно и радостно проводить время в окружении своих детей и внуков, а молодые – строить собственное будущее своими руками.

Там всеобщим и обыденным станет применение совершенных достижений техники, поставленных Человеком на службу домашнему теплу и уюту.

Свой дом будет основан на тех идеалах, мечтах и суровых, но достоверных фактах, которые создали Россию и россиян и укрепит и разовьет эти идеалы и факты.

Надежное и экономичное устройство Своего дома позволит его хозяевам достичь успехов во всех областях своей жизни, став для них источником уверенности в себе и энергии прорыва к новым достижениям.

5.8 Российский Уинстон Черчилль.

Враги России знают, что или им надо сломить нас в нашем стремлении обладать и пользоваться богатствами нашей Родины, или они проиграют самими же ими затеянную экономическую войну.

Если мы выстоим в борьбе с навязываемыми нам соблазнами безумной гонки за нелепыми зелеными бумажками с портретами мертвых американских президентов и выстроим своим разумом и руками собственное духовное и материальное основание для достойной жизни, наша жизнь, жизнь наших детей, внуков и правнуков станет, наконец, свободной и счастливой.

Но если мы потерпим поражение, весь наш мир, включая все, что мы знаем и любим, погрузится в бездну нового гетто, концентрационного лагеря для не попавших в «золотой миллиард» «второсортных азиатов».

Поэтому соберемся с духом для выполнения нашего долга и будем держаться так, что если Россия просуществует тысячу лет, то и тогда, через тысячу лет, наши потомки скажут: «Это был их звездный час».

5.9 Российский Мартин Лютер Кинг.

Друзья мои, сегодня говорю вам, что, не смотря на трудности и разочарования текущего момента, у меня по-прежнему есть мечта. Моя мечта коренится глубоко в мечте моих отцов, дедов, прадедов, всех, кто тысячелетними невероятными усилиями оплатил мое право жить в великой и прекрасной стране - России.

Я мечтаю о том, что однажды наш народ воспрянет и станет жить в соответствии с истинным смыслом своей веры, гласящей «Господь наделил нас великими богатствами и столь же великой ответственностью – быть полновластными хозяевами своей земли и бережными хранителями своего народа».

Я мечтаю о том, что однажды на просторах от Калининграда до Камчатки пространства нашей великой страны сыновья богатых и бедных, приватизированных и приватизаторов смогут понять, что материальное блага не являются в этом мире самоцелью и даны в распоряжение лишь постольку, поскольку обеспечивают служение ближнему.

И что именно в возможности служить великому делу возрастания своего народа и сбережения своей Родины и есть главное и величайшее богатство. И что любая попытка нажиться на беде ближнего ради пяточка собственности в уютном зарубежье – есть падение в страшную нищету. Поскольку означает отказ от возможности прожить жизнь сказочно богатым – в служении своей Родине и в любви и уважении своего народа.

И что для всех нас нет иного пути, нежели всем миром, соборно, беря на себя ответственность за боль и страдания ближнего, строить новое пространство жизни своего рода, города и страны.

Я мечтаю о том, что однажды жители России, загнанные и заманенные когда-то в железобетонные бараки, изнемогающие от несправедливости и кабалы, сумеют вырваться на просторы своей земли и создать новые города, свободные и справедливые.

Я мечтаю о том, что мои дети когда-нибудь будут жить в стране, где, выйдя утром на крыльцо своего собственного дома, они смогут вздохнуть полной грудью, счастливо улыбнуться и подумать – Господи, какое же это счастье – жить в России!
Сегодня у меня есть мечта...

6 Перспективы жилищно-коммунального хозяйства РФ

6.1 Очевидный грядущий результат сохранения текущей политики

При сохранении существующих форм инвестиционно-строительной активности, состояние дел в строительной отрасли и жилищно-коммунальном хозяйстве будет ухудшаться экспоненциально.

Логика такого ухудшения видится следующей:

- ключевым субъектом – организатором комплексного развития территорий на ближайшую перспективу останется «теневой консенсус» чиновников, девелоперов и банков, ориентированный на узкую прослойку кредитоспособных покупателей дорогого «индустриального» жилья в ипотеку;
- никаких «градостроительных партнерств», «градпредов», «градостроительных кастодианов» и прочих «агентов будущего» в настоящем так и не появится, а значит - инвестиционная и творческая активность подавляющей части населения в инвестиционно-строительную деятельность вовлечена не будет;
- отсутствие механизмов вовлечения населения в проекты создания «комфортной и экономически посильной среды жизнедеятельности» будет и далее порождать иждивенческие настроения вкупе с растущей протестной активностью;
- лихорадочные усилия власти по затыканию жилищно-коммунальных дыр и борьбе с ветхостью жилья за бюджетный счет в подавляющем большинстве территорий успехом не увенчаются – для решения проблем такого масштаба и сложности ресурсов у властикратно недостаточно;
- на фоне углубляющегося социального расслоения, сегрегации городского населения и череды жилищно-коммунальных аварий и катастроф возникнут массовые протестные настроения;
- власть и бизнес, видя возрастающую враждебность к ним населения, и возрастающие риски утраты активов, будет ускоренно выводить активы за рубеж, обескровливая жилищно-строительную экономику и усугубляя жилищно-коммунальный коллапс;
- нисходящий тренд будет продолжаться до момента первой же масштабной катастрофы, вызванной возросшим сейсмическим фоном в местах сохранения домов постройки 60-х – 70-х годов – вероятнее всего – в крупном восточно-сибирском городе – Красноярске, Иркутске, Улан-Удэ или на Дальнем Востоке – Хабаровск, Владивосток;
- после чего, через хаос и репрессирование стрелочников, «ипотечно-девелоперская» ориентация инвестиционно-строительного процесса будет насильственно сменена на военно-социальную.
- При этом смена опростоволосившейся касты «рыночных фундаменталистов» на столь же фундаменталистскую касту «силовики» кардинально ситуации не улучшит – «силовики» в административно-приказном порядке заменят пятиэтажные хрущевки на десяти- двадцатиэтажные «путинки», тем самым просто заморозив ситуацию на десяток лет.

- После чего деградация унаследованной от СССР «индустриальной» городской среды станет необратимой – и из большинства построенных в советско-российское время высотных городов народ разбредется по пригородным дачам и деревням.

6.2 Оптимистический вариант жилищно-строительной активности

Главным достижением «жилищно-строительной экономики нового поколения» станет **перезапуск способа общежития**, восстановление утраченных с переходом к свободному дикому рынку **механизмов социального синтеза**.

И, как следствие, произойдет интеграция усилий людей различных национальностей и социальных слоев на общее дело обустройства своей страны, понимаемое, как обустройство своего рода, своего города и своего народа.

На практике это будет означать начало массового агломерационного развития территорий, прилегающих к региональным центрам, сопровождающееся формированием большинства элементов описанной выше «градостроительной социальной сети» и постепенному **переходу территорий к устойчивому поступательному развитию в интересах ее жителей**.

АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ И РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1 Краткий обзор проектов реформирования ЖКХ РФ

1.1 Проект Всемирного банка «Реформирование ЖКХ»

Основание для реализации «Проекта реформирования ЖКХ РФ» (далее – Проекта) - Соглашение № 4888-RU от 16.09.2009 г. о займе между Российской Федерацией и Международным банком реконструкции и развития (Всемирный банк, World Bank – далее - WB)

Регламент управления Проектом установлен Операционным руководством по проекту «Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России», утвержденным приказом Министра регионального развития Российской Федерации от 8.12.2009.

Общее управление реализацией Проекта на федеральном уровне осуществляет **Межведомственная рабочая группа** по подготовке и реализации Проекта Международного банка развития и реконструкции "Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России".

Исполнителем Проекта является Министерством регионального развития Российской Федерации.

Оперативное управление осуществляется Фондом инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга (ФИСП)

Проект реализуется в 12 основных и 2 резервных городах-участниках.

- г. Архангельск (Архангельская обл.)
- г. Братск (Иркутская обл.)
- г. Димитровград (Ульяновская обл.)
- г. Волжский (Волгоградская обл.)
- г. Иваново (Ивановская обл.)
- г. Набережные Челны (Республика Татарстан)
- г. Нефтеюганск (Ханты-Мансийский А.О)
- г. Новокуйбышевск (Самарская обл.)
- г. Саранск (Республика Мордовия)
- г. Тула (Тульская обл.)
- г. Пятигорск (Ставропольский край)
- г. Оренбург (Оренбургская обл.)
- г. Чебоксары (Республика Чувашия)
- г. Череповец (Вологодская обл.)

Руководит реализацией Проекта в каждом муниципальном образовании - должностное лицо в ранге не ниже **заместителя главы** муниципального образования либо **главы администрации муниципального образования**, в ведение которого находится специально сформированная **Рабочая группа по реализации Проекта**.

Главной целью реализации Проекта является **повышение качества услуг** и **финансовой устойчивости** предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Для достижения Главной цели реализуется **комплекс мероприятий** двух типов¹:

1. **мероприятия, связанные с повышением качества услуг ЖКХ** - «осуществление реальных инвестиций, направленных на восстановление, модернизацию и переоснащение существующей инфраструктуры... делая основной упор на содержание и техническое обслуживание существующего жилищного фонда и на работе коммунальных сетей».
2. **мероприятия, повышающие финансовую устойчивость предприятий** жилищно-коммунального сектора - «создание эффективного административного и финансового механизма функционирования коммунальных предприятий».

Полный перечень мероприятий Проекта приводится в [Приложении 1. Мероприятия Проекта Всемирного банка «Реформирование ЖКХ РФ» и критерии оценки эффективности их выполнения](#)

1.2 Подпрограмма "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России"

Основание для реализации Подпрограммы "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России" (далее – Подпрограмма) является - [Распоряжение Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. N 2227-р «О государственной программе РФ "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"»](#).

Ответственным исполнителем Подпрограммы является Министерством регионального развития Российской Федерации.

Соисполнитель подпрограммы - **Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству** (с учетом образования **Министерства строительства и ЖКХ** к нему, как минимум, перейдут функции соисполнителя).

Участниками Подпрограммы являются Министерство финансов Российской Федерации и Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Регламент деятельности ГК «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» установлен [Федеральным законом от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"](#).

Цели подпрограммы:

¹ Операционное руководство проекта реформирования ЖКХ РФ, утвержденному Заместителем Министра регионального развития РФ 16.09.2009 г. п.2.2.Краткое описание Проекта.

1. повышение качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению
2. создание условий для **увеличения объема капитального ремонта** жилищного фонда для повышения его комфортности и энергоэффективности

Задачи подпрограммы сгруппированы в два блока (в терминах Подпрограммы - **«сверхзадачи»** - см. [п. 1. Подпрограммы – «Характеристика жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации и прогноз ее развития»](#)):

Первая задача - проведение в значительных объемах капитального ремонта многоквартирных домов с использованием **средств собственников жилья, кредитных продуктов банков и различных механизмов государственной поддержки** инициативных собственников жилья в энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. Решение этой задачи позволит создать более комфортную среду обитания граждан, снизить расходы на оплату энергоресурсов за счет повышения энергоэффективности жилых зданий.

Вторая задача - **техническое обновление коммунальной инфраструктуры**. Это позволит повысить качество коммунальных услуг, обеспечить высокую надежность их предоставления, создать технические и организационные возможности потребителю регулировать объемы потребляемых услуг и оплату по факту их потребления. Решение этой задачи связано с принципиальным улучшением инвестиционного климата в коммунальном секторе.

Полный перечень мероприятий Подпрограммы приводится в [Приложении 2. Подпрограмма "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России" ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»](#) и показатели (индикаторы) [их достижения](#).

1.3 Сходства и различия Проекта и Подпрограммы реформирования ЖКХ РФ

Оба вышеописанных подхода – по сути своей – близнецы-братья.

В основе обоих лежит стремление **сохранить существующий порядок вещей** посредством поэтапного обновления наиболее ветхих элементов советского ЖКХ (головных источников, магистральных и внутриквартальных инженерных инфраструктур, домов и т.п.).

При этом, единственной настоящей новацией в обоих случаях является **перенос бремени финансирования** ремонта и развития ЖКХ с государственных плеч на частные. Под предлогами борьбы с ветхостью обе реформаторские группы намереваются извести под корень советскую систему перекрестного субсидирования и дотирования услуг ЖКХ.

Теперь – относительно различий. Если отбросить детали, они таковы:

- в Проекте Всемирного банка «Реформирование ЖКХ РФ» переход к жилищно-коммунальному капитализму предполагается под эгидой «повышения **финансовой устойчивости предприятий жилищно-коммунального комплекса**».

- в Подпрограмме «Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ...» переносить бремя предполагают чуть иначе – посредством [«возложения на собственников помещений в многоквартирных домах обязанности по формированию фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем внесения ежемесячных взносов на капитальный ремонт.»](#) и передачи этого фонда в распоряжение [«оператора региональной системы капитального ремонта»](#),

Эти различия вполне логично объясняются интересами бенефициаров.

Поскольку главный бенефициар «Проекта реформирования ЖКХ РФ» – Всемирный банк (World Bank – далее - WB), то его единственный интерес – разместить под госгарантии как можно больше кредитов. Для чего нужны финансово-стойкие заемщики, и чем больше - тем лучше.

Будь воля WB, единственным драйвером Проекта, попечением о финансово-стабильных кредитозаемщиках реформа ЖКХ бы и ограничилась. Как в свое время реформа промышленной собственности ограничилась приватизацией. Но, поскольку кредит выдается под государственные гарантии РФ, озадаченной нарастающей чередой жилищно-коммунальных аварий, целью Проекта стал еще и рост качества услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса.

В случае с Подпрограммой «Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ...» все столь же прозрачно – ее писали по заказу федеральных чиновников. У которых есть горячее желание делегировать в регионы ответственность за социальную стабильность и рейтинг первого лица государства, но нет денег, чтобы за такое делегирование заплатить.

При таких вводных ход с «операторами региональной системы капитального ремонта» вполне логичен – вот вам, регионы, - целая система, мы ее продумали, узаконили и вам торжественно вручаем. А то, что система эта будет работать за ваш счет - проблема уже не наша.

Для справки. Из [общего объема бюджетных ассигнований Подпрограммы](#) в 658 760 269,89 тысяч рублей (100%):

- [средства федерального бюджета](#) составят 38 479 405,9 тысяч рублей - **5,8%**;
- [средства бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов](#) – 151 093 420,2 - **22,9%**;
- [внебюджетные источники](#) – читай – платежи населения и кредиты предприятий ЖКХ - 469 187 443,79 - **71,2%**;

1.4 **Фундаментальные недостатки существующих подходов к реформированию ЖКХ РФ**

С точки зрения формальной логики оба подхода (Проект и Подпрограмма) выглядят достойно – их задача сохранить доставшееся от советских отцов и дедов жилищно-коммунальное наследство и возложить ответственность за его содержание на тех, кому это наследство де-факто досталось.

Однако, как это часто бывает, если проблемы содержательной деятельности берутся решать внешние для нее реформаторы, возникают «перекосы на местах». В таких случаях принято говорить - «гладко было на бумаге, да забыли про овраги».

В случае с Проектом и Подпрограммой **фундаментальный переко**s выразился в ошибочном базовом предположении, что какие-либо **«агенты реформирования»** (*«финансово устойчивые предприятия коммунального комплекса»* или *«операторы региональных программ капитального ремонта»*) при наделении их необходимыми финансами **способны модернизировать гигантскую махину советского ЖКХ.**

Чисто теоретически, конечно, на просторах Родины есть оазисы, в которых предприятия ЖКХ или «операторы региональных программ капитального ремонта» окрепли настолько, что смогут чудесным образом превратить пятидесятилетнюю хрущевку с прогнившими насквозь трубами и закладными деталями, напроочь просевшим фундаментом и безработными жителями в шедевр экономической эффективности и тепло-технического совершенства.

Но на практике необъятный социально-технический организм советского ЖКХ, возникший в свое время из **оборонно-индустриальных оснований** развития страны, с повсеместной утратой этих оснований обречен на разрушение.

Ибо в существующих «постиндустриальных» условиях **советское ЖКХ экономически нецелесообразно** – жителям российских городов, более не участвующим в индустриальном производстве, просто **нечем оплачивать** его эксплуатацию и, тем более, - развитие.

А если к этому добавить **геоклиматические негативы** – повсеместно возрастающий сейсмический фон, подтопления и т.п., да помножить получившиеся риски на невиданные нигде доселе масштабы накопленного износа домов и инфраструктур – картина вырисовывается и вовсе трагическая.

И попытка выдвинуть предприятия жилищно-коммунального комплекса и «операторов капитального ремонта» на передний план борьбы с деградацией системы такого масштаба, как советское ЖКХ, выглядит банальным прикрытием **неспособности федеральной власти** что-либо в этой области действенное предпринять вообще.

В качестве предположения о перспективах дальнейшего развития событий в сфере «реформирования ЖКХ РФ» выскажу следующее.

Проект реформы ЖКХ РФ и Подпрограмма содействия реформированию ЖКХ **до последнего времени были** вполне жизнеспособной **формой прикрытия жилищно-коммунальной капитуляции** власть предержащих.

А поскольку при этом они вполне успешно справлялись с задачей распила федерального бюджета и кредитов WB под шумок решения жилищных проблем, то все могло бы продолжаться в том же духе и далее.

Но на текущий момент **нежизнеспособность советского жилищно-коммунального наследия** стала столь очевидна, а средства на его содержание – столь непосильны как для граждан, так и для государства, что впереди сильно запахло жареным.

И продолжать насиловать второе начало термодинамики, имитируя передачу отсутствующей «энергии реформирования» все более раскаляющемуся «объекту реформирования» становится опасно.

Мало того, что присосавшиеся к бюджетным потокам коррупционные щупальца все чаще начинают прищемлять, так ведь при крупном выбросе протестной энергии «вовремя несмывшиеся» могут запросто поджариться.

В такой ситуации было бы странным, если в ближайшее время не появилось бы идеи перевода **количества реформаторов в качество реформирования**.

Пока еще в коридорах власти громыхают вполне привычными тазами – переставляют «кровати в борделе». Например – в форме объединения всех «жилищно-коммунальных» кормушек в «мегакормушку» типа «министерство по делам ЖКХ».

Но рано или поздно вопрос реформирования борделя из формы «перестановки кроватей» может трансформироваться в более жесткую форму – а не поменять ли нам блядей?

Иными словами - не за горами и неизбежное переосмыслением целей и задач жилищно-коммунальной реформы и последующей многоуровневой раздачей призов и подзатыльников.

И чиновники это очень хорошо понимают. А потому - усиленно гонят нажитое непосильным трудом в страны с более успешно реформированным ЖКХ.

И дабы нынешнему руководству государства, как в анекдоте про яичницу с беконом, в приготовлении которой курица участвует, а свинья – вовлечена, не попасть под всенародную раздачу подзатыльников, логичнее всего было бы – заранее снести и протолкнуть в общественное сознание свое **«ЗОЛОТОЕ ЯИЧКО»**.

А именно - содержательную концепцию построения на обломках советского ЖКХ **новой российской индустрии жизнеобеспечения**.

Где, безусловно, пригодятся и наработанные «эффективные административно-финансовые механизмы функционирования коммунальных предприятий» и «реальные инвестиции, направленные на восстановление, модернизацию и переоснащение существующей инфраструктуры».

Но где эти «механизмы» и «инвестиции» уже не будут самоценными и самодостаточными, а будут банально поставлены в услужение **главной и единственной цели** – вытащить россиян из советского жилищно-коммунального тупика и обеспечить им **возможность своими руками строить и развивать те формы и способы жизнеобеспечения, на которые они смогут заработать**, не попадая в пожизненную кабалу кредитных учреждений и их клиентов – «эффективных коммунальных предприятий».

1.5 Причины и последствия поверхностных подходов к реформированию ЖКХ.

Коль скоро существующее «федеральное» попечительство над ЖКХ было объявлено **непродуктивным**, будет правильным сказать несколько слов о главных причинах и последствиях этого бедствия.

С причинами, в общем-то все понятно - они банальны и общеизвестны.

Федеральная управленческая элита, сумев освободиться от львиной доли обязательств перед государством и обществом, сконцентрировала свои усилия прежде всего на первоначальном накоплении капитала. Вследствие чего любое реформационное начинание на федеральном уровне ориентировано на максимизацию финансовой выгоды его «элитарных» бенефициаров.

А потому, многочисленные федеральные целевые программы и национальные проекты служат федеральным финансистам и чиновникам банальным пропуском в мир «большого бюджетного финансирования» (в терминах В. Пелевина этот мир называет «пространство Фридмана»), откуда в реальную российскую жизнь большинство уже не возвращается.

В итоге, как говорил тот же Пелевин – «любая либеральная экономическая реформа в России имеет своим предельным конечным результатом появление нового сверхбогатого еврея в Лондоне».

Конечно, чтобы с формальной точки зрения все было логично и законно, к разработке целевых программ и проектов привлекаются и профессиональные специалисты-предметники.

Но в условиях «бюджетной ориентированности» эти специалисты выполняют функции шерпов - проводников «больших белых людей» главные задачи которых:

во-первых – **правильно и недорого сплести «корзинки»** из целевых программ, технических заданий, отчетов и актов сдачи-приемки работ, в которых господин вывезет из бюджета бабло.

во-вторых – сопровождать своего господина в процессе дискуссий и **отгонять от него шерпов-экспертов, нанятых другими господами** – конкурентами.

И поскольку главным интегральным критерием успешности целевой программы является объем вывозимого господами государственных активов и денег, непроизводительные расходы на экспертные суждения всячески «большими белыми господами» всячески урезаются.

Последствия у такого подхода вполне предсказуемы.

Большинство федеральных программ и проектов описываются в логике **«за все хорошее против всего плохого»** (см. Мао Цзэдун - «пусть расцветают все цветы, пусть соперничают все школы»). Конкретика же оставляется потомкам.

Ведь куда как проще написать **«Направление А. Мероприятие А3 «Снижение неэффективных производственных затрат на единицу продукции ...»**, нежели придумывать, **что конкретно и как** должно быть достигнуто в сфере повышения энергоэффективности в городах:

- а. типа «Х» (где система теплоснабжения построена на базе централизованной тепло-электрогенерации и магистральной подачи теплоносителя в удаленные внутриквартальные сети)
- б. типа «У» (где ТЭЦ и магистральные трубопроводы отсутствуют, а тепло генерируется внутриквартальными или придомовыми котельными)
- в. типа «Z» (где отопление в домах вообще большей частью индивидуальное)
- г. смешанного типа «XYZ» (где каждого из типов «Х» «У» и «Z» примерно поровну).

Но недостатком конкретики в описании целевых результатов проекта список «планировочных» бед не исчерпывается.

Не менее печально, что, выбирая направления и мероприятия реформаторских проектов, их разработчики **оставляют за кадром** львиную долю **концептуальных (смысловых) обоснований** выбора именно этих направлений и мероприятий.

Не то, чтобы заявленные к реализации «Направлений» и «Мероприятий» совсем уже высосаны из пальца или рухнули с дуба, но и назвать некоторые из них в полной мере «осмысленными» язык зачастую не поворачивается – каждой сестре просто наскребли по серже из того, что лежало на поверхности.

Самый яркий тому пример - мероприятие А7 того же «Проекта реформирования ЖКХ РФ», предполагающее стимулирование перехода ОКК на прямые, без посредничества расчетно-кассовых центров (РКЦ), взаиморасчеты с потребителями.

Теоретически – снижение числа звеньев финансовой цепочки выглядит логичным. А вот на практике выясняется, что РКЦ – не столько посредник, сколько расчетно-контрольный сервис, обеспечивающий прозрачность и упорядоченность экономических отношений множества потребителей с множеством поставщиков. И его устранение сплошь и рядом влечет за собой финансовый хаос и воровство средств населения.

И если город «Х», в рамках выполнения мероприятия А7 эффективнее всех устранил РКЦ из цепочки жилищно-коммунальных платежей, но при этом средства ОКК стали воровать ТСЖ и управляющие компании, то вряд ли его А7-практику можно признать лучшей.

Выходит, что если мероприятие А7 вообще сформулировано ошибочно, то где гарантии:

- а. что правильно сформулированы мероприятия А1-А6, В1-В4 и т.п. прочие?
- б. что не упустили еще пару-тройку важных направлений и мероприятий, например – каких-нибудь F1 – F5 или E1-E15?

Впрочем, подобные сентенции за последние двадцать капиталистических лет произносятся столь часто и пламенно, что давно стали общим местом. И никого ни на что уже не воодушевляют.

Гораздо более интересно было бы понять - а что же такое спасительное должно попасть в предметную область «реформы ЖКХ», чего не углядело всевидящее око экспертов WB и чиновников Минрегиона РФ?

Где тот неучтенный семью рыночными няньками и доселе дремлющий «третий глаз ЖКХ», открыв который можно разглядеть свет в конце бесконечного пока туннеля жилищно-коммунальных катастроф?

Ведь наверняка решение у проблемы есть.

1.6 Общие контуры существующего подхода к развитию территорий

Все вышеописанные факты и тенденции **вполне осознаются** как властями, так и окол властным экспертным сообществом. И в большинстве случаев жилищно-коммунальное хозяйство уже не рассматривается, как что-то независимое и самодостаточное, а увязывается в единое целое как минимум, с инвестиционно-строительной активностью, его порождающей.

Примером тому является как собственно [ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»](#), так и созданное недавно Министерство строительства и ЖКХ РФ (далее – Госстрой РФ).

Какую системность намерен предъявить «городу и миру» новоиспеченный Госстрой РФ, пока говорить рано, зато вполне можно оценить комплексность [ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»](#), в составе которой, кроме уже описанной Подпрограммы 2 "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России" есть еще Подпрограмма «инвестиционно-строительная», а именно – **Подпрограмма 1 "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России"**(далее – Подпрограмма 1)

Ключевые характеристики Подпрограммы 1 таковы.

Ответственный исполнитель подпрограммы - Министерство регионального развития Российской Федерации

Соисполнитель подпрограммы Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой)

Участники подпрограммы:

1. Министерство финансов Российской Федерации
2. Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства
3. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства
4. ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"

Цель подпрограммы - повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе с учетом исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан

Задачи подпрограммы:

1. вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья экономкласса
2. создание условий для активного участия в жилищном строительстве жилищных некоммерческих объединений граждан и индивидуальных застройщиков
3. содействие внедрению новых современных, энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в жилищное строительство и производство строительных материалов, используемых в жилищном строительстве
4. развитие механизмов кредитования жилищного строительства и строительства коммунальной инфраструктуры;
5. повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения;
6. содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

7. переселение граждан из закрытых административно-территориальных образований;
8. расселение аварийного жилищного фонда;
9. выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных Федеральными законами [от 12 января 1995 г. N 5-ФЗ](#) "О ветеранах" и [от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ](#) "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации"

Паспорт программы приводится в [Приложении 4. Подпрограмма 1 "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России" государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"](#)

2 Ключевой агент государства в жилищно-строительной сфере – Фонд РЖС.

Если отбросить из года в год повторяющиеся (в предыдущих программах «Жилище», «Свой дом» и т.п.) и привычно бесплодные призывы «за все хорошее против всего плохого», **основной новацией** Подпрограммы 1 стало **присвоение статуса главного государственного «жилищно-строительного агента» Фонду содействия развитию жилищного строительства** (Фонду РЖС).

Поскольку это решение находится в ряду подобных мер по созданию государственных институтов развития, **нет смысла особо останавливаться на обсуждении целесообразности именно такого подхода** – где-то, как показывает опыт Олимпиады в Сочи, он успешен, где-то, как в случае с ГК Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, - скорее недостаточен.

Гораздо важнее понять, **каковы плоды деятельности Фонда РЖС «здесь и сейчас»** - в конкретной сфере развития жилищного строительства и насколько они **соответствуют стоящим перед страной задачам**. Ведь от того, насколько результативной и эффективной будет активность Фонда РЖС, во многом зависит, **какое «ЖКХ нового поколения» придет на смену** ветшающим жилищно-коммунальным результатам советского проекта.

Понимание же явлений такого масштаба и значимости **требует конкретной, основанной на фактах аналитики**. Каковую и попробуем провести в два этапа.

На первых порах, в рамках **общего знакомства с Фондом РЖС** - попытаемся соотнести его ключевые планы с его же текущими достижениями.

Далее, поняв ключевую проблематику и масштабы проблеморазрешающей активности Фонда, рассмотрим тему **в деталях**.

Итак – для начала – экспресс-анализ.

2.1 Земельный вопрос.

Начнем с главного для РЖС вопроса – земельного.

С парадного подъезда перспективы Фонда в данной области выглядят вполне достойно.

Например - в [ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем...»](#), ключевым участником которой РЖС является, записано, что [«общая площадь земельных участков Фонда РЖС, предоставленных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства - 4 тыс. га в 2013 года, в период 2014-2020 годов - 5 тыс. га ежегодно»](#).

Правда, на практике пока все не так - в среднем, за четыре хлебных года с 2009 года по июль 2013 г. РЖС [вовлек в экономический оборот 6000 Га](#).

По данным [ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем...»](#) достижения Фонда на 1 тысячу Га скромнее - **4,9 тысяч Га** для жилищной застройки и **0,31 тысяч Га** - для строительства предприятий стройиндустрии.

Что, в пересчете на 1 год дает 2000 Га – **вдвое меньше** запланированного.

2.2 Объемы строительства

Следом за земельным вопросом логично понять – как эти земли освоены.

И здесь пока не все гладко - текущий "бравермановский вклад" жилищного строительство отнюдь не впечатляет – с 2008 года построено всего [1,5 млн. кв. метров](#).

А это, на фоне **ежегодно** строящихся в РФ [62,3 млн. кв. метров \(0,44 кв. метра на человека в год\)](#) - **на грани статистической погрешности – 2,3%**.

И это при том, что федеральный бюджет не был дефицитным, у Сельхозакадемии были излишки земли в пределах городской черты.

Правда, в [ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем...»](#) декларируется, что ближайшем будущем РЖС ситуацию исправит, поскольку [«на стадии проектирования и строительства находится 12,3 млн. кв. метров, в том числе малоэтажного жилья 5,79 млн. кв. метров»](#).

Сам РЖС описывает еще **более оптимистичную картину** – по информации с его сайта «на стадии планирования, проектирования и строительства находится [«более 19,7 млн кв. м. жилья»](#)

2.3 Обозримые перспективы

И при всем при этом, перспективы РЖС неоднозначны.

С одной стороны, **не все так печально**, земельный задел и стройки, находящиеся на стадии проектирования и строительства, обнадеживают – Фонду есть за счет чего наверстать упущенное на старте и выйти на обозначенные в [ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем...»](#) показатели ввода - [«не менее 5 млн. кв. метров до конца 2015 года, не менее 12 млн. кв. метров до конца 2017 года, не менее 30 млн. кв. метров до конца 2020 года»](#).

С другой стороны - **не все и радостно**.

Бюджетный дефицит 2014 году и негативные прогнозы на будущее мировой и российской экономики заставляют в грядущем устроении подготовленных землеотводов и удешевлении объемов стройки усомниться.

Но, как говорится, время все расставит по своим местам. **Поживем – увидим**.

2.4 Направления комплексного (системного) анализа

Поскольку Фонд РЖС, как уже упоминалось выше, позиционируется в качестве **главного локомотива жилищно-строительной отрасли РФ**, хотелось бы понять, кого, в каком направлении и с какой скоростью он будет двигать.

И на одной констатации, что де-факто **локомотив забуксовал на старте**, серьезных предположений о перспективах развития жилищно-строительной индустрии не сделать, для этого нужен **комплексный (системный) анализ**.

Во-первых, необходимо взглянуть на **мотивационные основания** деятельности РЖС, определить, кто является его ключевыми бенефициарами, каковы их цели в жилищно-строительной сфере и чего можно ожидать от реализации этих целей в обозримой перспективе.

Во-вторых, нужно понять, **в каком контексте** Фонду предстоит совершать свои подвиги – т.е. соотнести потребности ключевых бенефициаров РЖС с проблемами прочих заинтересованных сторон жилищно-строительной экономики и увидеть существующие **противоречия и конфликты интересов**, способные повлиять на реализацию планов РЖС.

В-третьих, немаловажным было бы рассмотреть деятельность РЖС **в экономическом аспекте**:

- как с точки зрения **макроэкономики** – понять, каковы место и роль Фонда **в контексте российской экономики** в целом и определить, в достаточной ли степени Фонд соответствует взятой на себя макроэкономической миссии.
- так и с **микроэкономической** точки зрения – оценить, **насколько эффективен Фонд, как экономический агент**, реализующий конкретные процессы жилищного производственно-распределительного цикла.

В-четвертых, если «системные» проблемы в «схеме РЖС» будут-таки обнаружены, необходимо сформулировать, какой должна быть **жилищно-строительная экономика «нового поколения»**, освобожденная от найденных у Фонда ограничений и противоречий и более адекватная социально-экономическим реалиям современной России.

В-пятых, нужно сопоставить ключевые экономические показатели массовой реализации «схемы РЖС» с возможной альтернативой и понять, **насколько высока актуальность смены курса**.

3 Бенефициары РЖС и их цели

Чтобы понять, чего можно ожидать от девелоперской активности РЖС, порассуждаем в логике «скажи мне, кто твой друг».

А друзья-поделельники у Фонда такие.

3.1 Приватизаторы.

В соответствии [с законом N 161-ФЗ](#) деятельность РЖС является продвинутым **продолжением Агентства по приватизации** - Фонд за государственный счет готовит к продаже и распродает на первичном рынке недвижимости излишки государственных же земель.

Так что первый бенефициар РЖС – **та же самая группа «расхитителей социалистической собственности»**, что уже лет эдак двадцать ищет и пристраивает в правильные руки все государственное имущество, что плохо лежит и/или не имеет силового прикрытия.

Раньше группа практиковалась разгосударствление промышленных активов, сейчас, когда волшебный родник в этой сфере иссяк, она переключилась на имущество системы образования, науки и армии – и были просто обречены были заняться земельным вопросом.

При этом наступление «приватизаторов» развернулось на два обособленных фронта – армейским имуществом занялся было министр обороны г-н Сердюков с боевыми блондинками. А «разгосударствлять» земли науки и образования взялись господа Шувалов и Браверман со-товарищи.

Но если г-н Сердюков с самого начала повел себя как слон в посудной лавке и, столкнувшись лоб-в лоб с генералитетом, пал и уже почти пропал, то основатели РЖС пошли принципиально другим путем. И значительно на этом пути преуспели.

Их маркетинговым талантам, безусловно, надо отдать должное – выстроенная схема отъема государственной собственности на этот раз оказалась выше всяких похвал.

И хоть ключевая суть происходящего осталась прежней, «разгосударствленческой» и «капитализаторской», **со стороны ее стало чрезвычайно трудно увидеть** - настолько действенно сработала дымовая завеса из рассуждений про инженерное обустройство бесчисленных тысяч гектаров брошенных государством территорий и сотни миллионов новых квадратных метров доступного и комфортного жилья.

В результате господами Шуваловым, Браверманом и Ко был совершен **«брусиловский прорыв»** - в 2010 году у ключевого «пригородного» землевладельца - Россельхозакадемии были «оптимизированы» целых 5 миллионов Га ([из отчета Россельхозакадемии за 2010 г. - «...оптимизирован размер земли, закрепленной за нашими организациями \(из 6 млн. га осталось 1,5 млн. га, в том числе около одного млн. га пашни\)»](#))

Правда, при этом не обошлось без эксцессов – возмущенные академики пытались [жаловаться](#) и даже [судиться](#). Но, поскольку на вооружении у академиков нет ядерных ракет и реактивных установок залпового огня, их возмущение власть не испугало. В результате академический бунт был проигнорирован, а РАН - реорганизована.

В принципе, **разгосударствление само по себе – неплохо, рациональный частный собственник нужен всегда и везде**. Но поскольку шкура убиваемого медведя пилится, как и прежде, в узком кругу посвященных, обществу от этого распила вновь **достаются крохи**.

И даже образовавшийся в результате первичного распила земельного имущества «побочный продукт» - жилье – ввиду его дороговизны может быть приобретен лишь узкой группой адаптировавшихся к рынку «12-13% «экономически активного населения» ([«Наш целевой сегмент — это те, кто в состоянии сегодня приобретать жилье, из экономически активного населения. По разным расчетам, это 12—13%»](#)).

А **обычные «90-процентные» граждане**, согнанные (заманенные) в панельные советские мегаполисы и по воле судеб оказавшиеся за бортом рыночного праздника жизни, **нервно курят в сторонке**.

Внешне, конечно, как и в случае с приватизацией промышленности, «рядовые граждане» – в первом ряду благополучателей. Фондом громогласно декларирована возможность передачи приватизируемых земель [в собственность кооперативов и граждан, являющихся членами кооперативов, в порядке и на условиях, которые установлены ФЗ № 161](#).

Чёрт же, как всегда, прячется в деталях.

Во-первых, возможность передачи земель РЖС в ЖКС является лишь **одной из девятнадцати** форм распоряжения активами РЖС, предусмотренных этим же [законом](#).

Эта пропорция соблюдена и на практике - **из 8,17 тысяч Га, переданных застройщикам по результатам 411 аукционов**, на июль 2013 года [кооперативам передали бесплатно в срочное пользование порядка 148 га](#). Или – **1,8%**.

Во-вторых, - о том, что кооперативы для РЖС – обуза, говорит и сам Браверман: [«Проекты, связанные с кооперативным строительством на землях фонда, в том числе и в Каинской Заимке, для нас не самые легкие. Сама по себе форма кооператива эффективна, но с организационной точки зрения довольно тяжелая. Вы же помните кинокартину "Гараж", где у каждого пайщика свое видение проблемы, связанной с кооперативом. У нас примерно такая же ситуация: у каждого пайщика свое мнение по поводу планировки территории, создания инженерных сетей на участке, высотности будущих домов и т. д.»](#)

В исполнении топ-менеджера компании-производителя «среды жизнедеятельности» эта высказывание звучит феноменально.

Бравермана действительно жаль – ему, рвущему жилы в борьбе за эффективность использования государевых земель, приходится отвлекаться на мелочные претензии нахальных аборигенов! **Они, видите ли, имеют собственное представление** о том, где и как нужно жить им, их детям и внукам...

В третьих, оперирование землями для членов кооперативов является столь же малопонятным и неблагодарным делом, как и оперирование в свое время ваучерами.

И нетрудно предположить, что даже немногие полученные кооператорами **земли плавно переключаются в управление к тем же девелоперам** – ибо самостоятельно граждане требований к строительству «экономичного жилья», предъявляемых [ФЗ № 161](#), не осилит.

В итоге положенное **кесарево от кесаря не отнимется** – девелоперы, пусть и по подрядной формуле – через обязательные для кооперативов услуги технического заказчика и генерального подрядчика – снимут-таки свою маржу – «в размере не более стоимости строительства жилья» ([Статья 16.5. Особенности передачи земельных участков Фонда кооперативам и гражданам, являющимся членами кооператива ФЗ № 161](#)).

Ну и последнее.

Если перевести данные с сайта РЖС [о проведенных 411 аукционах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка](#) в единый формат, очистить от повторов и проанализировать - «приватизационная» специфика проявляется окончательно.

В [Приложении 5. Анализ результатов аукционов РЖС по продаже прав застройки земель](#) приводятся- четыре сводных таблицы - о процедурах продаж, об их результатах, о средних начальных ценах на 1 кв. метр и о тех же ценах – но детально.

Из этих таблиц следует, что:

- **от 20 % (в среднем) до 40 %** (в Краснодарском крае) участков **распределяются «по своим»** – без проведения аукциона (желтые строчки в синей таблице),
 - при этом, вероятнее всего, речь идет **не столько о выдавливании из конкурсной борьбы «чужих»**. «Чужим» торгуемые участки могут быть безынтересными – ввиду низкой инвестиционной привлекательности проектов их застройки;
 - гораздо вероятнее, что посредством заключения сделок по результатам несостоявшихся аукционов происходит **«вдавливание» своих** – ведь кому-то же надо пристроить изъятое. А то иначе могут спросить – зачем, собственно, изымали?
- от 17 % (в Краснодарском крае) до 35% (в Московской области) – по результатам аукционов **не распределены**.
 - либо - приватизируемые **активы расположены неудачно** и прибыли застройщику не гарантируют,
 - либо – на сделки **наложили вето другие значимые игроки** – региональные и местные власти, академики и т.п. С которыми по ряду причин приходится договариваться.

Но – с паршивой овцы – хоть шерсти клок – хоть чучелком, хоть тушкой, но простаивающую землю в жилищную экономику РЖС должен «впихнуть». Тем более, что не все так плохо – значительная часть земель расположена в разросшихся городах или вблизи этих городов.

Словом, так или иначе, но факт налицо - **около трети активов оказались «невпихуемыми»** (20-35%), а еще треть (20 – 40%), впихнуты «правильным» потребителям с непонятными перспективами застройки.

И это – в начале, когда изымаются самые ликвидные земли.

А что будет дальше, **когда сливки закончатся?**

3.2 Крупный строительный бизнес.

Второй ключевой бенефициар РЖС – **крупный девелоперский и строительный бизнес**, которому нужно строить много и дорого.

Подтверждений тому – целых два.

Первое, что называется – налицо - **на веб-камерах с площадок строительства из 32 площадок 29 – многоэтажки**, 2 – трехэтажные панельные таунхаусы и только по одной (*Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к пос. Новинки, 185.02 га*) возможно – идет ИЖС.

Второе подтверждение выдает сам Браверман - в своем интервью в gazeta.ru он говорит четко и конкретно - застройка будет «индустриальная» («В 2014 году на наших землях будет возводиться 30% индустриально возводимого жилья. Если взять 60 млн кв. метров, которые сегодня строятся, то половину от них составляет ИЖС. Это способ, которым граждане сами строят жилье. Остается 30 млн метров, которые попадают на индустриально возводимое жилье. Мы ставим себе задачу, чтобы на наших землях строилось примерно 30% от индустриально возводимого жилья. Вот наша целевая задача. Это примерно 9—10 млн кв. метров жилья — это примерно 6 тысяч га в год.»).

Таким образом, черным по белому Браверманом декларируется, что для «ИЖС – способа, которым граждане сами строят жилье», готовить земельные участки РЖС не планирует.

А это значит, что **строить ИЖС так и будут по дачным поселкам и деревням** – без инженерных, транспортных и социальных инфраструктур.

А такое строительство, для справки, уже занимает 43-х процентную долю от общего объема строительства жилья в РФ (**26,8 от 62,3 миллионов кв. метров, введенных в 2011 г.**).

И все так же жилье будет дорогим - цену кв. метра по **ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем...»** планируют снизить на **10% в 2015 году и на 20% - в 2017**. При том, что директивная цена по социальным программам Минрегиона на 2013 год составляет от **23 до 34 тысяч рублей**, а директивная цена для фонда ЖКХ по большинству регионов - **33- 34 тысячи рублей**.

3.3 Ипотечные банки

Ну и, наконец, - вишенка на торте.

Главный бенефициар РЖС - **Агентство по ипотечному жилищному кредитованию и его ипотечные банки** – в числе целей [ГП РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем...»](#) – рост количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов - 714 тыс. штук в 2015 году, 815 тыс. штук в 2018 году, 868 тыс. штук в 2020 году.

Ипотечные банки, из всех вышеназванных выгодоприобретателей РЖС, – самые прожорливые. При нынешних 12 процентах годовых переплата по кредиту составляет:

- при пятнадцатилетнем сроке кредитования – **116%** от суммы кредита.
- при двадцатилетнем – **164%**.
- при двадцатипятилетнем – **216%**.

Причем свою маржу банки при аннуитетных платежах отбивают в первую половину срока кредита. А в последние, наиболее рискованные для покупателя годы – живут практически безрисково – в их распоряжении надежный дорогой залог.

Процентную ставку, конечно, предполагается снижать...

Но намного ли она уменьшилась за пятилетку, прошедшую с момента создания РЖС?

И почему, при импортируемой долларовой инфляции, в ближайшие годы ставка станет меньше?

3.4 Вывод о мотивационных основаниях Фонда РЖС

Таким образом, в лице Фонда РЖС мы имеем **российский вариант южнокорейского чеболя** - [«форму финансово-промышленных групп. Конгломерат, представляющий собой группу формально самостоятельных фирм, находящихся в собственности определённых семей и под единым административным и финансовым контролем».](#)

Южнокорейская ФПГ-специфика в случае с РЖС в значительной степени дополнена российской спецификой ОПГ, поскольку **возглавили движение те же самые люди**, которые перед этим пятнадцать лет потрошили «акционерный потенциал» госкомимущества, а когда там нечего стало ловить – взялись за государственные земельные активы в системах образования, науки и армии.

Так что действовать РЖС будет прежде всего в интересах своих бенефициаров – **приватизационно-ориентированной группировки чиновников**, желающих уйти на заслуженный отдых лендлордами и строительными магнатами, а так же - придворных девелоперов и ростовщиков.

И в связи с ограниченностью круга выгодоприобретателей, РЖС является на первичном рынке недвижимости **нишевым игроком**.

К тому же - игроком, явно временным, т.к. в реальности **его достижения определяются отнюдь НЕ рыночными факторами**.

Гораздо больше Фонд зависит:

- от стабильного наличия более-менее **ликвидной федеральной собственности**, операции с которой являются главным источником финансирования его деятельности (если приостановится распил земель Россельхозакадемии – РЖС исчезнет с рынка уже через пару-тройку лет),

- от федеральной **политической и экономической конъюнктуры**, которая, как вознесла его на градостроительный Олимп, так в любой момент может оттуда низвергнуть.

Например, при падении цен на нефть и критическом уменьшении продовольственного импорта, РЖС вполне сгодится в качестве **искупительной жертвы**, приносимой властью голодному населению. Поскольку является первым кандидатом на роль разрушителя национальной продовольственной безопасности, [агента «Монсанты», системно ликвидирующего генетический семенной фонд России.](#)

В итоге вся громкая история про бесчисленные тысячи Га и десятки миллионов новых квадратных метров, **может неожиданно и тихо закончиться.**

Хотя не исключен и вариант, при котором - с течением времени и при смене государственной политики - **РЖС «дечеболизируется»**. И расширит состав своих бенефициаров до прочих 90 процентов граждан, не способных приобретать «индустриально возведенное» жилье в ипотеку.

Но в таком случае это будет уже принципиально иная организация, процессы которой будут **очищены от бизнес-составляющей**, а структура - от бизнес-ориентированных деятелей.

В этом случае РЖС будет некоторым симбиозом **«общероссийского штаба движения МЖК»** и **«градостроительного госплана»**, иницилирующим на местном уровне массовую «градостроительную» активность населения, а на уровне федеральном – обеспечивающим поддержку этой активности со стороны органов государственной власти, местного самоуправления и естественных монополий.

Пока же, по всем формальным и содержательным признакам, таких перемен ничто не предвещает..

4 Количественные характеристики жилищно-строительной активности Фонда РЖС

4.1 Алгоритм работы Фонда РЖС

Масштабы потерь «государственной полезности» для населения, возникающие вследствие применения «схемы РЖС», обнажаются при сопоставлении последствий ее реализации с возможной альтернативой.

Попробуем проделать такое сравнение на примере **инвестиций в малоэтажное строительство**. И начнем со «схемы РЖС».

В настоящий момент «схема РЖС» такова:

1. Законодатели, посредством Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" делегировали заботу о развитии жилищного строительства в РФ специализированной государственной организации – Фонду РЖС.
2. Минрегион РФ, в развитие положений ФЗ № 161-ФЗ утвердил государственную программу РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем...» и возложил на РЖС **обязанность обеспечивать жилищное строительство необходимыми земельными участками**,
3. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) своими распоряжениями **лишило** организации, подведомственные государственным академиям наук и прочих «неэффективных землепользователей», прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в федеральной собственности. **И передало эти земли в собственность РЖС**;
4. РЖС подготовил проекты планировки земельных участков и **привлек** к их инженерному и транспортному обустройству инфраструктурных инвесторов - органы государственной власти и местного самоуправления, федеральные естественные монополии и местные организации коммунального комплекса;
5. инфраструктурные инвесторы, во взаимодействии с РЖС, доработали градостроительную документацию и **профинансировали инженерное и транспортное обустройство земель РЖС**;
6. РЖС провел аукцион и продал право застройки земель девелоперу, либо – **безвозмездно передал право застройки** жилищному кооперативу, который нанял девелопера;
7. девелопер провел архитектурно-строительное проектирование, нанял технического заказчика, генерального подрядчика и ключевых поставщиков строительных материалов и оборудования. И, **построив жилье, выставил его на продажу**;
8. нуждающиеся в жилье граждане **обратились в ипотечный банк** за кредитом на его приобретение;
9. ипотечный банк - **оценил платежеспособность граждан** ипотечные кредиты на покупку жилья;

10. покупатели, взяв ипотечный кредит и оплатив стоимость жилья девелоперу, **стали кредитозаемщиками и домовладельцами**,
11. как кредитозаемщики, граждане передали права распоряжения купленным жильем в залог банку и стали **уплачивать ему ежемесячные аннуитетные платежи**,
12. как домовладельцы, граждане заключили договора с коммунальными предприятиями напрямую, либо – через управляющую компанию или ТСЖ.

Если совместить во времени (для простоты – без дисконтирования) понесенные всеми участниками застройки затраты, ситуация выглядит таким образом.

4.2 Стоимость «схемы РЖС» применительно к 1 Га

Совокупные инвестиции участников «схемы РЖС» в оборудование, застройку и реализацию жилья на **1 Га территории** можно оценить ориентировочно в **170 миллионов рублей**.

Если разделить эти цифру на плотность застройки в 2,29 тысяч кв. метров на 1 Га, получится **75 тысяч рублей на 1 кв. метр**,

Структура стоимости приведена в нижеследующей таблице 1.

Таблица 1 «Структура затрат проекта комплексного освоения территории в логике Фонда РЖС»

№	Статья затрат	Сумма на 1 Га, миллион ов рублей	Сумма на 1 кв. метр, тысяч рублей
1	<u>Собственные расходы РЖС как лэнд-девелопера (заказчика-застройщика территории.)</u>	10	4,3
2	<u>Стоимость кредита на подготовку 1 Га к застройке</u>	3	1,3
3	<u>Стоимость инженерного оборудования 1 Га территории</u>	30	13
4	<u>Стоимость услуг заказчика-застройщика жилищного строительства</u>	23	10
5	<u>Стоимость строительных материалов</u>	22,5	9,8
6	<u>Стоимость СМР и вспомогательных услуг</u>	22,5	9,8
7	<u>Стоимость ипотечного кредитования покупки жилья</u>	60	26
8	ИТОГО	171	74,2

Таким образом, при том, что цена реализации 1 кв. метра будет на достаточно «безобидном» уровне - **30 тысяч рублей**, реальные же затраты государства и граждан будут **выше в два с половиной раза**.

Детальное обоснование стоимости по каждому разделу приводится в [Приложении 6. Стоимость подготовки и застройки 1 Га по «схеме РЖС»](#).

Перейти к обоснованию каждой статьи затрат можно так же с помощью перекрестной ссылки, по названию каждой статьи затрат (удерживая клавишу CTRL).

5 Архитектура жилищно-строительной экономики «нового поколения»

Как уже упоминалось, достоинства и недостатки созданного РЖС «кейсианского» механизма стимулирования инвестиционно-строительной активности можно определить только в сравнении с неким альтернативным механизмом, спроектированном на базе логики «максимизации общественной пользы».

При этом сравнение «схемы РЖС» и жилищно-строительной экономики «нового поколения» проводить предполагается следующим образом:

Во-первых, новый, «общественно-полезный» механизм жилищно-строительной активности необходимо описать, указав, какие социально-экономические проблемы, кем и каким образом будут решаться.

Во-вторых, нужно сопоставить экономическую эффективность жилищно-строительной экономики «нового поколения» с аналогичной характеристикой «схемы РЖС», т.е. – вычислить, у какого из алгоритмов выше соотношение полученных результатов с затратами на их достижение.

Итак, что же такое жилищно-строительная экономика «нового поколения» и каковы ее стоимостные показатели и социальные эффекты в сравнении со «схемой РЖС».

6 Стоимость застройки 1 Га по жилищно-строительной логике «нового поколения»

Совокупные инвестиции участников жилищно-строительной экономики «нового поколения» в оборудование, застройку и реализацию жилья на 1 Га территории можно оценить ориентировочно в 129,5 миллионов рублей.

Если разделить эти цифру на плотность застройки в 2,29 тысяч кв. метров на 1 Га, получится 56,6 тысяч рублей на 1 кв. метр,

Структура стоимости приведена в нижеследующей таблице 2.

Таблица 2 «Структура затрат проекта комплексного освоения территории в логике «нового поколения»

№	Статья затрат	Сумма на 1 Га, миллионов рублей	Сумма на 1 кв. метр, тысяч рублей
	Новая стоимость мер государственной поддержки	1,5	0,7
	Новая стоимость системы управления инвестиционно-строительной отраслью	1,5	0,7
	Новая стоимость услуг по финансированию инфраструктурного строительства	28	12,2
	Новая стоимость услуг лэнд-девелопера (заказчика-застройщика территории)	4,5	2,0

	Новая стоимость строительства инженерных сетей и систем	20	8,7
	Новая стоимость услуг заказчика-застройщика жилищного строительства	11	4,8
	Новая стоимость производства строительных материалов	15	6,6
	Новая стоимость строительно-монтажных работ и вспомогательных услуг	15	6,6
	Новая стоимость ипотечного кредитования покупки жилья	30	13,1
	Новая стоимость финансирования объектов социальной инфраструктуры	3	1,3
	ИТОГО	129,5	56,6

Детальное обоснование стоимости по каждому разделу приводится в [Приложении 7. Стоимость подготовки и застройки 1 Га по жилищно-строительной схеме «нового поколения».](#)

Перейти к обоснованию каждой статьи затрат можно так же с помощью перекрестной ссылки, по названию конкретной статьи затрат (удерживая клавишу CTRL).

7 Сопоставление стоимости застройки в «логике нового поколения» с аналогичной стоимостью в «логике Фонда РЖС»

7.1 Табличное сравнение

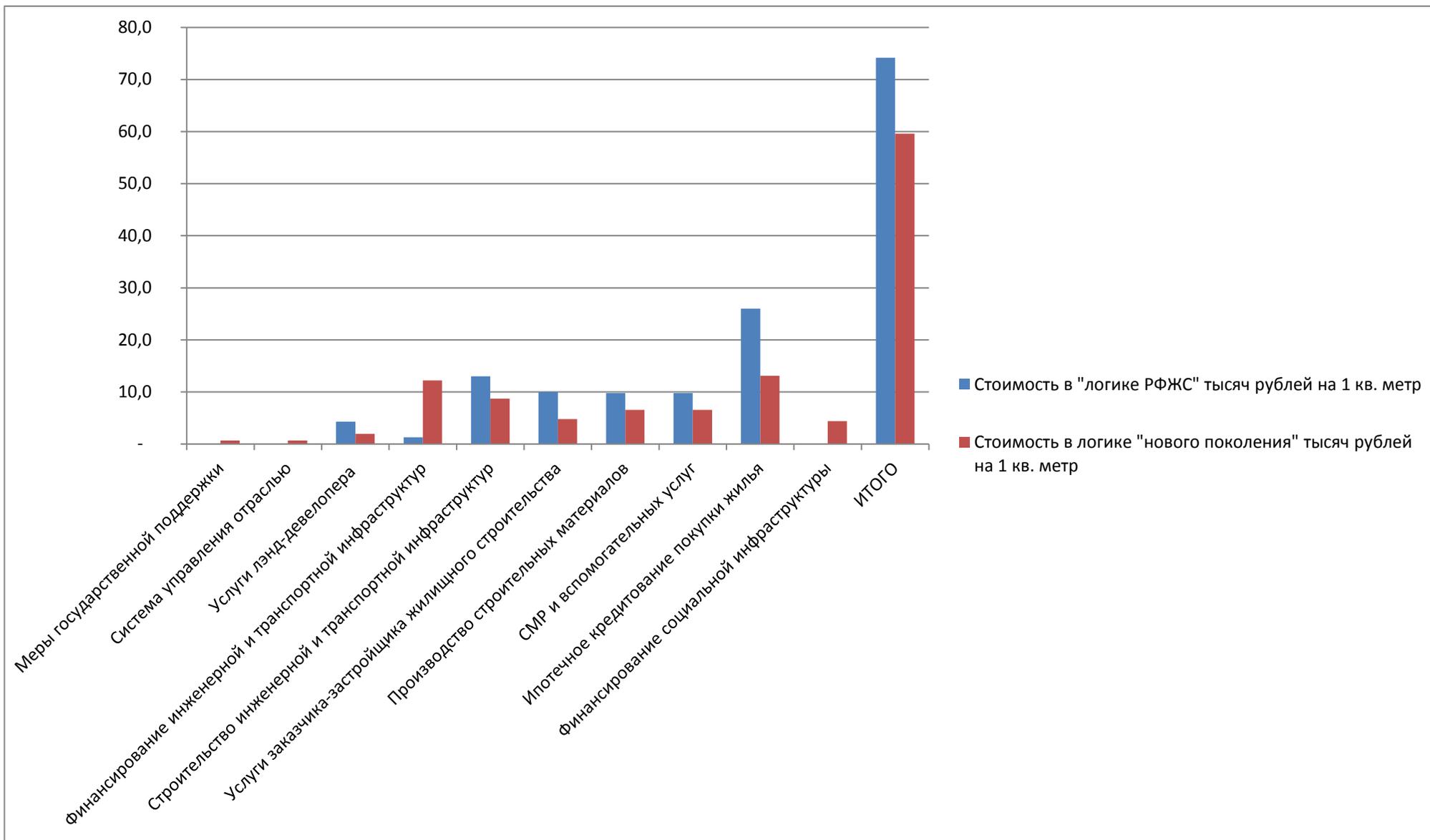
Таблица 3. Сопоставление стоимости застройки в «логике нового поколения» с аналогичной стоимостью в «логике Фонда РЖС»

№	Статья затрат	Стоимость в логике "нового поколения"		Стоимость в логике "логике РЖС"		Относительное отклонение стоимости в «новой логике» от стоимости в «логике РЖС», процентов
		Сумма на 1 Га, миллионов рублей	Сумма на 1 кв. метр, тысяч рублей	Сумма на 1 Га, миллионов рублей	Сумма на 1 кв. метр, тысяч рублей	
1	Стоимость мер государственной поддержки	1,5	0,7		0	-100
2	Стоимость системы управления инвестиционно-строительной отраслью	1,5	0,7		0	-100
3	Стоимость услуг лэнд-девелопера (заказчика-застройщика территории)	4,5	2,0	10	4,3	119
4	Стоимость услуг по финансированию инфраструктурного строительства	28	12,2	3	1,3	-89
5	Стоимость внутриквартальных инженерных сетей и систем	20	8,7	30	13	49
6	Стоимость услуг заказчика-застройщика жилищного строительства	11	4,8	23	10	108
7	Стоимость производства строительных материалов	15	6,6	22,5	9,8	50
8	Стоимость строительно-монтажных работ и вспомогательных услуг	15	6,6	22,5	9,8	50
9	Стоимость ипотечного кредитования покупки жилья	30	13,1	60	26	98
10	Стоимость финансирования объектов социальной инфраструктуры	10	4,4		0	-100

11	ИТОГО	136,5	59,6	171,0	74,2	84,2
----	-------	-------	------	-------	------	------

7.2 Графическое сравнение

График 1. Сопоставление стоимости застройки в «логике нового поколения» с аналогичной стоимостью в «логике Фонда РЖС»



7.3 Выводы по результатам сравнения

Главный вывод – **каждый дополнительный рубль** государственных и банковских инвестиций, поддерживающих частную инвестиционно-строительную активность граждан (**синие ячейки Таблицы 4**), в «логике нового поколения» **обеспечивает более чем двукратную экономию стоимости** проектов комплексного освоения территории (**зеленые ячейки Таблицы 4**).

В итоге стоимость комплексного освоения территории в логике «нового поколения» **почти на 20% ниже**, нежели в «логике Фонда РЖС» ($100\% - 82,7\% = 18,3\%$).

А с учетом планируемых в «новой логике» инвестиций в социальную инфраструктуру (8,2%), которых в «логике РЖС» не предполагается, стоимость комплексного освоения территории в логике «нового поколения» **ниже на треть** ($100\% - 82,7\% + 8,2\% = 33\%$)

Таблица 4. Сопоставление структуры застройки в «логике нового поколения» с аналогичной стоимостью в «логике Фонда РЖС» (в относительных величинах)

№	Статья затрат	Структура стоимости		Относительное отклонение элементов структуры стоимости	
		Структура стоимости в логике "нового поколения", % от стоимости, рассчитанной в "логике РЖС"	Структура стоимости в "логике Фонда РЖС", %	Переплата, %	Экономия, %
1	Стоимость мер государственной поддержки	0,9	-	0,9	
2	Стоимость системы управления инвестиционно-строительной отраслью	0,9	-	0,9	
3	Стоимость услуг лэнд-девелопера (заказчика-застройщика территории)	2,6	5,8		-3,1
4	Стоимость услуг по финансированию инфраструктурного строительства	16,5	1,8	14,7	
5	Стоимость внутриквартальных инженерных сетей и систем	11,8	17,5		-5,7
6	Стоимость услуг заказчика-застройщика жилищного строительства	6,5	13,5		-7,0
7	Стоимость производства строительных материалов	8,8	13,2		-4,4
8	Стоимость строительно-монтажных работ и вспомогательных услуг	8,8	13,2		-4,4
9	Стоимость ипотечного кредитования покупки жилья	17,7	35,0		-17,4

10	Стоимость финансирования объектов социальной инфраструктуры	8,2	0	8,2	
11	ИТОГО	82,7	100,0	24,7	-42,0

7.4 Ключевые недостатки государственной поддержки по «схеме РЖС»

РЖС, как главный агент государства в жилищно-строительной индустрии, предлагает в качестве основных «движущих сил» (драйверов) ее развития:

- федеральные земли, не используемые по их целевому назначению;
- федеральные усилия РЖС и его агентов в Правительстве РФ по «нагибанию» губернаторов, мэров и коммунальных предприятий на инвестиции в инфраструктурное оборудование федеральных земель;
- дотирование инженерной подготовки земельных участков для девелоперских компаний, берущих на себя обязательства застроить их «экономичным» жильем.

Но такая государственная политика в корне ошибочна.

Поскольку **застройка пустующих федеральных земель далеко не всегда целесообразна** ввиду отсутствия вблизи них мест приложения труда, объектов социальной инфраструктуры и сферы услуг.

А там, где она все же целесообразна, ключевые участники проектов застройки - лэнд-девелоперы, региональные власти и инфраструктурные монополии - вполне могут договориться и без РЖС.

И самое главное - суэта РЖС вокруг брошенных земель Россельхозакадемии – **это лишь профанация государственной поддержки жилищно-строительной экономики**, маскировка ложившегося де-факто самоустранения государства от решения жилищных и градостроительных проблем своих граждан.

Для выполнения ключевых мероприятий государственной поддержки - нормативных-правовых, налоговых, научно-технических - у РЖС просто нет необходимых полномочий, компетенций и финансовых ресурсов.

7.5 Вывод о статусе РЖС в контексте ключевых проблем городской экономики

Наиболее точно (хоть и предельно цинично) неадекватность деятельности РЖС в контексте проблем городского развития можно описать цитатой из [«Чисел» Виктора Пелевина](#):

«— Знаете, Чубайка, ... наше общество напоминает мне организм, в котором функции мозга взяла на себя раковая опухоль!

— Эх, Зюзя, — отвечал Чубайка, выпуская струю дыма, — а как быть, если в этом организме все остальное — жопа?

— Чубайка, да как вы смеете?...

— Зюзя, ну подумайте сами. Будь там что-то другое, опухоль, наверное, и не справилась бы.

— Так она и не справляется, Чубайка!

— **А чего вы ждете, Зюзя, от опухоли на жопе?»**

Иными словами, если деятельность РЖС по содействию развитию жилищного строительства рассматривать в контексте городской экономики, выглядит она бледно.

Ибо изменения российского города, как целостного социально-экономического агрегата, столь масштабны и катастрофичны, что «жопа» - это далеко не самый жесткий эпитет, которым можно охарактеризовать происходящее.

РЖС, естественным образом предпочел от подобной «урбанистической» проблематики отмежеваться. И сосредоточил свою активность **на встраивании бесхозного государственного имущества в самодостаточную бизнес-схему, высасывающую из деградирующей городской среды циркулирующие в ней финансовые потоки** (чем не раковая опухоль?).

8 Итоговое заключение

То, что системное решение проблем городской экономики и обслуживающего ее ЖКХ нельзя увидеть «правым глазом» **экспертов WB**, косящим в сторону «эффективности административных и финансовых механизмов функционирования коммунальных предприятий» - вполне логично. Поскольку в мутной водичке «реформы ЖКХ» ничего, кроме **массового кредитозаемщика** они видеть не хотят и не будут.

Так же очевидно, что света в конце жилищно-коммунального тупика не разглядеть и «левым» **государевым оком**. Ибо искать «реальные инвестиции, направленные на восстановление, модернизацию и переоснащение существующей инфраструктуры» «государево око» может только «под фанарем» - в **государственном бюджете**. Где, при существующем уровне обобществления доходов, **необходимых сумм не может быть** в принципе.

Не внушают надежд и регулярно **порождаемые на федеральном уровне олигополии** (национальные проекты, фонды типа РЖС, РФЖС и т.п.) – в самом лучшем случае их деятельность, как было сказано выше, позитивно отразится лишь **на незначительной, 10-15 процентной прослойке экономически активных горожан**, оставив за кадром основную массу россиян.

Подход к решению столь судьбоносной для страны проблемы должен проистекать **из ключевого системообразующего фактора «объекта реформирования»** - потребностей и ожиданий рядового горожанина.

При этом стоит оговориться, что такая точка зрения, вовсе не отрицает ни «правых» Всемирно-банковских), ни «левых» (государственных), ни центристских (олигопольных) взглядов - для любой реформы нужны государственные инвестиции и их «финансово устойчивые» и «эффективно управляемые» операторы. Вот только в случае с реформированием ЖКХ РФ «государственные и частные инвестиции», «операторы», Фонды и Проекты - важные, но далеко не самодостаточные ингредиенты успеха.

**Приложение 1. Мероприятия Проекта Всемирного банка
«Реформирование ЖКХ РФ» и критерии оценки эффективности их
выполнения**

№	Наименование мероприятия	Критерий оценки эффективности выполнения мероприятия
Направление А. «Реформирование коммунального сектора и повышение эффективности деятельности коммунальных предприятий»		
А1	Утверждение инвестиционных и производственных программ организаций коммунального комплекса	Согласованы все производственные программы и утверждены все инвестиционные программы, необходимых для осуществления деятельности организаций коммунального комплекса и теплоснабжающих организаций
А2	Установление тарифов на услуги по водоснабжению и водоотведению на срок не менее 3 лет с учетом прогнозируемой инфляции	Установлены долгосрочные тарифы на услуги по водоснабжению и водоотведению
А3	Снижение неэффективных затрат ОКК	Осуществлено снижение неэффективных производственных затрат на единицу продукции (тепловая энергия, вода, стоки), повышении квалификационного уровня аппарата управления организаций, внедрены новых эффективных технологий управления организациями с одновременным сокращением непроизводственных затрат
А4	Снижение уровня перекрестного субсидирования населения другими группами потребителей (водоснабжение и водоотведение)	Критерий оценки эффективности устарел и из методики исключен, поскольку существующая практика тарификации водоснабжения и водоотведения исключает перекрестное субсидирование

№	Наименование мероприятия	Критерий оценки эффективности выполнения мероприятия
А5	Сокращение путем погашения объёма просроченной кредиторской задолженности организаций, финансируемых из местного бюджета за потребленные коммунальные услуги	Наличие бухгалтерских документов организаций коммунального комплекса городов-участников, финансируемых из местного бюджета на начало 2011 года, подтверждающих отсутствие просроченной кредиторской задолженности за потребленные коммунальные услуги, в том числе: бухгалтерских балансов организаций коммунального комплекса приложений к бухгалтерскому балансу «Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности» форм статистической отчетности 22-ЖКХ (сводная). писем департаментов финансов и казначейского исполнения бюджета городов-участников Проекта проверке подтверждающих документов
А6	Проведение в соответствии с российскими стандартами бухгалтерской отчетности независимого аудита финансовых показателей ОКК за 2006, 2007, 2008 и 2009 годы с публикацией результатов в СМИ	Проведение аудиторских проверок финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с составленными графиками проведения аудита организаций коммунального комплекса, обеспечении финансирования аудита, заключении договоров с аудиторскими организациями, и публикации результатов аудиторских проверок в средствах массовой информации (включая «Интернет»)

№	Наименование мероприятия	Критерий оценки эффективности выполнения мероприятия
А7	Увеличение доли платежей населения по оплате жилого помещения и оплате коммунальных услуг, поступающих напрямую без участия посредников (РКЦ и иных организаций) организациям коммунального комплекса	Расчеты осуществляются вообще без участия платежных агентов (посредников) или, при наличии таких агентов (посредников), с оформлением надлежащим образом данными агентами необходимых договоров (подряда, комиссии, поручения, агентских договоров) с каждой организацией коммунального комплекса и/или с управляющей организацией, которые добровольно и без административного принуждения передали свои функции расчета, начисления и сбора платежей за жилищные и/или коммунальные услуги соответствующему платежному агенту
А8	Акционирование ОКК и/или привлечение частных операторов в коммунальный сектор	Предоставление коммунальных услуг, поставку ресурсов в границах муниципального образования осуществляют организации коммунального комплекса и организации, обеспечивающие теплоснабжение, частной формы собственности. При этом в капитале таких организаций муниципальная доля составляет менее 50%
Направление В. «Социальная защита потребителей жилищных и коммунальных услуг»		
В1	Предоставление домохозяйствам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в денежной форме	Стопроцентная выплата субсидий гражданам, в денежной форме через банковские счета и почтовые учреждения

№	Наименование мероприятия	Критерий оценки эффективности выполнения мероприятия
В2	Унификация существующих баз данных по получателям пособий при предоставлении адресной социальной помощи, в том числе унификация программного обеспечения, обучения персонала, создание единого реестра получателей пособий, внедрение информационной системы управления	Создание системы учета лиц, являющихся получателями различных видов социальной поддержки, начисления и учета получаемой указанными лицами социальной поддержки
В3	Ликвидация задолженности по социальным выплатам	Проблема задолженности по социальным выплатам в настоящее время отсутствует, что делает мониторинг и оценку данного мероприятия не актуальным - муниципальные бюджеты городов-участников Проекта не задействованы в предоставлении социальных выплат гражданам, начисляемым при оплате жилого помещения и коммунальных услуг
Направление С. «Реформирование жилищного хозяйства»		
С1	Увеличение количества многоквартирных домов, собственники помещений в которых определились со способом управления, в том числе путём содействия муниципалитетом собственникам помещений в выборе способа управления многоквартирными домами	Собственники всех многоквартирных домов выбрали способ управления и заключили договоры, соответствующие выбранному способу управления
С2	Развитие конкуренции на рынке жилищных услуг (содержание и ремонт многоквартирных домов)	В собственности органов местного самоуправления не останется организаций муниципальной формы собственности или контрольного пакета акций организаций, осуществляющих управление, содержание или ремонт многоквартирных домов

№	Наименование мероприятия	Критерий оценки эффективности выполнения мероприятия
С3	<p>Разработка, утверждение и реализация Программы информирования населения о реформе ЖКХ, в том числе, размещение информации на сайте МО, утверждение плана проведения регулярных консультаций с потребителями и другими заинтересованными сторонами, организация отчетов управляющих организаций перед собственниками помещений</p>	<p>В городах созданы и утверждены среднесрочные Программы информирования населения о реформе ЖКХ. Содержание Программ</p>
С4	<p>Организации передачи сформированного земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме после завершения межевания земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом</p>	<p>Государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, проведен в отношении всех многоквартирных домов</p>

Приложение 2. Подпрограмма 2 "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России" государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"

Паспорт подпрограммы

Ответственный исполнитель подпрограммы	Министерство регионального развития Российской Федерации
Соисполнитель подпрограммы	Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой)
Участники подпрограммы	Министерство финансов Российской Федерации Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"
Цели подпрограммы	повышение качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению
Задачи подпрограммы	создание условий для увеличения объема капитального ремонта жилищного фонда для повышения его комфортности и энергоэффективности; повышение эффективности, качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, в том числе путем привлечения долгосрочных частных инвестиций; стимулирование рационального потребления коммунальных услуг населением; обеспечение населения питьевой водой, соответствующей требованиям безопасности и безвредности, установленным санитарно-эпидемиологическими правилами
Целевые индикаторы и показатели подпрограммы	доля капитально отремонтированных многоквартирных домов: 2015 год - 3,6 процента; 2017 год - 6,2 процента; 2020 год - 11,6 процентов; улучшение жилищных условий на основе программы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в период 2013-2015 годов для 2,94 млн. человек, в период 2016-2020 годов - для 13,08 млн. человек;

	<p>доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в семейном доходе - не более 12 процентов в 2015 году; не более 11 процентов в период 2017 -2020 годов;</p> <p>доля заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод - 16,5 процентов в 2015 году, 30 процентов к 2018 году, сохранение значения данного показателя к 2020 году на уровне 30 процентов;</p> <p>темп изменения объема потребления холодного и горячего водоснабжения снижение на 10,1 процент в период 2013-2015 годов, снижение на 6,5 процентов в период 2016-2017 годов; снижение на 6,5 процентов в период 2018-2020 годов.</p>
<p>Этапы и сроки реализации подпрограммы</p>	<p>срок реализации: 2013 - 2020 годы</p> <p>Этап 1: 2013-2015 годы</p> <p>Этап 2: 2016-2017 годы</p> <p>Этап 3: 2018-2020 годы</p>
<p>Объемы бюджетных ассигнований подпрограммы</p>	<p>общий объем финансирования Подпрограммы Государственной программы в 2013 - 2020 годах составит:</p> <p>за счет всех источников финансирования - 658 760 269,89 тыс. рублей</p> <p>в том числе:</p> <p>за счет средств федерального бюджета - 38 479 405,90 тыс. рублей;</p> <p>за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 151 093 420,20 тыс. рублей;</p> <p>за счет внебюджетных источников - 469 187 443,79 тыс. рублей</p>
<p>Ожидаемые результаты реализации подпрограммы</p>	<p>повышение удовлетворенности населения Российской Федерации уровнем жилищно-коммунального обслуживания;</p> <p>снижение уровня потерь при производстве, транспортировке и распределении коммунальных ресурсов до европейского.</p>

Приложение 3. Подборка экспертных суждений о составе и характере проблем ЖКХ.

В приложении приводятся тезисы из выступлений ведущих российских специалистов по проблемам ЖКХ на «круглом столе», проведенном 4 июля 1997 года при поддержке Российского Гуманитарного научного Фонда, грант РГНФ N 96-02-0262 "Жилищный сектор России: анализ ситуации и прогноз развития".

1. Возрастание угроз природных катастроф, вызванных изменениями глобального характера.

КРИВОВ А.С., Президент Национального градостроительного общества:

- Происходит изменение фоновой балльности на значительных территориях в сторону ухудшения сейсмической ситуации и необходимость вследствие этого проведения усиления конструкций зданий и сооружений;
- Вызванное глобальным потеплением изменение водного баланса Земли приводит к сезонному, а в обозримой перспективе – постоянному затоплению значительной части приближенных к водоемам поселений;

2. Все большее физическое разрушение ЖКХ, унаследованного от советской экономики.

Т.Д.БЕЛКИНА, к.э.н., ИНП РАН.

- Но, пожалуй, самая тяжелая проблема - это то, что практически во всех городах России объем средств, направляемых на содержание и ремонт муниципального жилья, значительно ниже нормативного. Т.е. жилье попросту разрушается.

Е.С.ШОМИНА, к.и.н., Центр мониторинга жилищного движения Института сравнительной политологии РАН.

- Сегодня для жилищной сферы характерно удручающее состояние жилищного фонда, вызванное низким качеством строительства и многолетней нехваткой средств на его содержание и эксплуатацию.

КРИВОВ А.С., Президент Национального градостроительного общества

- Россия обладает некоторыми историческими особенностями хозяйственного устройства, которые могут сыграть особую роль в становлении тенденций ее развития:
 - приближающаяся амортизация и ожидаемый вывод из рационального экономического оборота колоссального по объему жилого фонда, построенного с применением сборного железобетона и крайне низкими теплотехническими характеристиками ограждающих конструкций, а также централизованных систем тепло- и водоснабжения с низкими показателями энергоэффективности;
 - негативное воздействие ж\б конструкций жилых домов, особенно в крупнопанельном исполнении, на здоровье проживающих в них людей, прежде всего на период роста в детском возрасте;
 - изменение фоновой балльности на значительных территориях в сторону ухудшения сейсмической ситуации и необходимость вследствие этого проведения усиления конструкций зданий и сооружений;

- «проблема лифтов» - необходимость массовой реконструкции лифтового хозяйства для домов массовых серий этажностью выше 5 этажей;

3. Хроническая запущенность реформы ЖКХ.

В.В.ИВАНТЕР, член-корреспондент РАН, директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

- Дело это не новое, реформу надо было проводить еще в конце 50-х годов, с началом массового жилищного строительства. Но этого сделано не было, и мы имеем то, что имеем. На все это наложили отпечаток революционные изменения последних лет. Естественно, это сочетание самых разных факторов требует весьма серьезных решений.

В.Ф.МАССАРЫГИНА, к.э.н., доцент МГУ ПС.

- Сегодняшнее положение в сфере жилищно-коммунального хозяйства во многом представляет собой результат ошибок, сделанных еще на заре Советской власти, таких как бесплатное предоставление жилья и коммунальное заселение. За семьдесят послереволюционных лет в жилищной сфере сложились такие отношения, которые существенно затрудняют формирование рыночного механизма. А начало реформ даже усложнило этот процесс.

В.И.ГРИШАНОВ, к.э.н., научный сотрудник Института социально-экономических проблем народонаселения РАН.

- На начало 1997г. на учете в целом по стране состояло 7,2 млн. семей (14%). Из них 15% проживают в коммунальных квартирах, 12% - в общежитиях, 5% - в ветхом и аварийном жилье и 21% состоит на учете 10 и более лет.

4. Глубокая взаимосвязанность состояния дел в ЖКХ с общим состоянием экономики, переживающей реформирование.

В.В.ИВАНТЕР член-корреспондент РАН, директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

- Я хочу понять, как жилищно-коммунальная реформа повлияет на экономический рост? Рисовать красивые картинки для студентов - с этим проблемы нет. Мы сейчас нарисуем систему спроса, снижение издержек, все будет замечательно, но это просто не будет иметь отношения к делу. Нужна технология, и нужны лаги, которые определяют реальные последствия реформы. Мне представляется, что необходимость жилищной реформы безусловна, но если в стране не будет переломлен спад, она провалится, независимо от того, кто ее будет проводить..
- Вначале несколько цифр, иллюстрирующих значение жилищного сектора для экономики в целом:
 - В валовом внутреннем продукте России стоимость товаров и услуг жилищного сектора составила в 1996г. порядка 7%.
 - Из них на жилищное строительство приходилось 1,9%, а на жилищно-коммунальное хозяйство - 5,1%.
 - В сфере строительства и эксплуатации жилья было занято 13% всей рабочей силы; на нее пришлось 20% капитальных вложений.
 - 58% услуг жилищно-коммунального хозяйства (без строительства) были предоставлены населению бесплатно.

Т.Д.БЕЛКИНА, к.э.н., ИНП РАН.

- В результате, в бюджетах городов доля расходов на жилищно-коммунальное хозяйство колеблется от 30% до 40%.

В.Ф.МАССАРЫГИНА, к.э.н., доцент МГУ ПС

- Перестройка семейных бюджетов серьезно скажется на структуре экономики. Упадёт спрос на продукцию сельского хозяйства, легкой и мебельной промышленности, бытовую технику, транспортные услуги. Понизится доля сбережений в семейном бюджете и в ВВП..

КРИВОВ А.С., Президент Национального градостроительного общества,

- Россия обладает некоторыми историческими особенностями хозяйственного устройства... Сегодня осуществляется массовый переход преобладающего типа производственной единицы в городах от типа крупного промышленного предприятия градообразующего уровня к множественной типологии малых и средних предприятий;

5. Чрезмерно высокий стандарт массового потребления жилья и коммунальных услуг, непосильный для современной российской экономики.

В.В.ИВАНТЕР член-корреспондент РАН, директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

- действительности мы имеем достаточно высокий стандарт жилья и коммунальных услуг. Но этот стандарт был обеспечен одним уровнем экономики, а сейчас мы имеем другой, по самым оптимистическим оценкам, на треть ниже. А затраты, как всегда, возросли. Вот реальные рамки стоящей перед нами задачи. Я бы сказал так: на нынешнем этапе эта задача не имеет решения. Содержать имеющийся фонд мы не в состоянии..
- Я думаю, что сегодняшнее состояние экономики не позволяет содержать жилищно-коммунальное хозяйство даже на том минимальном уровне, который мы имели раньше.

6. Отсутствие у населения доходов, достаточных для поддержания существующего уровня потребления жилья и коммунальных услуг.

В.В.ИВАНТЕР член-корреспондент РАН, директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

- Затраты на жилье и коммунальные услуги никогда не включались в зарплату советского населения. Это положение сохраняется и сегодня. Если у вас более или менее приличная квартира, то независимо от форм собственности и где бы вы ни работали, вам доплачивается в данный момент примерно 1000 долларов в месяц. Весь вопрос в том: кто будет их реально платить?
- В свое время, в феврале 1992 г. мы достаточно энергично указывали правительству, что нужно ждать масштабного роста неплатежей. Сегодня ситуация в чем-то похожа. Там вводился рынок, но без банкротства. Сейчас мы пытаемся ввести серьезную систему жилищных платежей, но без выселения за неуплату. Ответов на все эти вопросы у нас нет. Я не думаю, что мы сразу их найдем. Но, прежде чем давать советы начальству, хорошо бы самим понять, что же происходит и что надо делать.

- Мы замечательно все реформировали, очень быстро и через 4 месяца получили униженный для страны кризис наличности. Неумение подсчитать, сколько бумаг нужно выпустить, было унижением для всей финансовой корпорации. Давайте же хоть здесь поймем, что мы делаем. В Соединенных Штатах, по нашей информации, 8% людей за квартиру не платят, и с ними ничего нельзя сделать. А сколько у нас не будут платить? И что мы с ними будем делать?

Н.Б. КОСАРЕВА, Президент Фонда "Институт экономики города"^^

- Верно и то, что монетаризация доходов населения еще не дошла до той стадии, когда они могут обеспечить оплату данного вида услуг. Это также требует постепенности: экономика должна адаптироваться к переходу жилищных затрат из формы бюджетных расходов государства в форму денежных расходов населения.
- В ряде стран при переходе на эту систему использовался метод "шоковой терапии". Примером может служить Украина, где уже через месяц население должно будет покрывать все 100% жилищных затрат.
- При таком подходе всегда есть опасность простой замены жилищных дотаций жилищными субсидиями.

7. Невозможность осуществления реформы ЖКХ без массового жилищно-коммунального строительства, а, следовательно, – без изменения технической, земельной и градостроительной политики.

О.С.ПЧЕЛИНЦЕВ, к.э.н., зав. лабораторией ИНП РАН.

- Вопрос, который хотелось бы обсудить, - это, как внутри самого жилищного сектора соблюсти должный баланс между строительством и эксплуатацией. Действительно, от постановки известного лозунга "К 2000 году каждой семье квартиру!" мы пришли, по существу, к лозунгу "К 2003 году каждая семья должна полностью оплачивать ту квартиру, которую она уже имеет". И есть опасность, что по мере сжатия экономики мы будем все больше думать о том, как сохранить уже имеющееся жилищно-коммунальное хозяйство, а вопросы жилищного строительства останутся "за бортом".
 - Более того, если мы жилищное строительство свернем, нам эта реформа абсолютно не нужна. Ведь если мы не будем строить жилье, то автоматически, рано или поздно, перейдем к системе его карточного распределения.
- В.В.ИВАНТЕР.

Л.Я.ГЕРЦБЕРГ, зав.отделом экономики ЦНИИП градостроительства.

- Успех жилищно-коммунальной реформы зависит от земельной, городской и пространственной политики.
 - Земельная политика определяет собственность на землю, количество и площадь предлагаемых под жилищное строительство участков, уровень платы за их приобретение и использование.
 - Городская политика определяет размещение жилищно-коммунальных объектов и плотность застройки. От нее зависят возможности обустройства участков, отводимых под жилищное строительство, динамика его объемов.

- Пространственная политика устанавливает функциональное зонирование территории, правила застройки, сервитуты при строительном и хозяйственном использовании земельных участков.
- К сожалению, несмотря на эту очевидную взаимосвязь жилищной и земельной политики разработка их ведется не согласованно. Не получила необходимого развития законодательная база землепользования и жилищно-коммунального строительства.
- Важной предпосылкой согласования жилищно-коммунальной политики с земельной и пространственной является их совместная адаптация к рынку. В этом отношении заметно отстает пространственная политика. Она материализуется, как известно, в проектно-планировочных документах - районных планировках, генеральных планах, проектах детальной планировки и застройки.
- Методика их разработки базируется на нормативно-целевом подходе и не учитывает влияния растущей дифференциации населения на требования к типу застройки, качеству жилой и городской среды. К тому же, более 80% генеральных планов городов и проектов детальной планировки просто устарело.
- Переход к рынку требует детального финансового анализа градостроительных решений. Это невозможно, однако, без увеличения сроков и стоимости разработки проектно-планировочных документов.

В.М.ЛАКТИОНОВ, начальник отдела Минэкономики РФ О подходе Минэкономики.

- Я согласен, что нельзя разделять жилищное строительство и жилищно-коммунальное хозяйство. Хотя анализ имеющихся показателей показывает, что реформа жилищно-коммунального хозяйства повлияет и на темпы жилищного строительства.. .

8. **Отсутствия у населения первоначальных накоплений, позволяющих принять участие в строительстве ЖКХ нового поколения.**

В.Ф.МАССАРЫГИНА, к.э.н., доцент МГУ ПС

- Приобретению жилья предшествует многолетнее накопление. Поэтому ликвидация сбережений привела к резкому упадку жилищного строительства. Решить эту проблему путем организации ипотечного кредитования в условиях, когда население не доверяет финансовым институтам и государству, нельзя. Поэтому начинать надо с восстановления доверия к государству. Уничтожение сбережений и крах финансовых пирамид, созданных, в сознании населения, опять-таки государством - вот сегодня главное препятствие для экономического роста. В этих условиях восстановление сбережений не только смягчит последствия жилищно-коммунальной реформы, но и будет способствовать созданию условий для подъема экономики..

9. **Неподготовленность общественного сознания россиян к включению в свой бюджет полных расходов на приобретение и содержание своего жилья, даже если на это есть деньги.**

В.В.ИВАНТЕР член-корреспондент РАН, директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

- Проблема жилищно-коммунальной реформы совершенно не в том, чтобы помогать бедным. Но это и не проблема богатых. Их мало и их деньги должны привлекаться, в основном, через налоговую систему. Жилищно-коммунальная реформа - это проблема основной части населения. Это люди, которые работают, получают заработную плату и содержат семью. И в тот момент, когда они поймут, что можно не платить, они платить не станут.
- Наш опыт с предприятиями это показал. В системе приоритетов для этой части населения оплата жилья должна быть первой. Если мы ее поставим на 3-е,5-е или 8-е место, этих платежей не будет. Ведь каждый понимает, что всегда нужны фрукты для детей и т.п.
- Я думаю, что это важное, ответственное дело нельзя сводить к популизму с обратным знаком. Дескать, мы проводим "замечательную" реформу, население ее отвергает - нет, не идеологически, а просто тихо саботирует.
- При таком подходе самый сложный узел проблем ЖКХ так и останется неразвязанным.

10. Отсутствие у россиян осознания обязанностей и ответственности собственника и, как следствие, - массовый «жилищный инфантилизм»

Т.Д.БЕЛКИНА, к.э.н., ИНП РАН.

- Сейчас больше 50% жилья в стране принадлежит частным лицам и компаниям. Однако содержится оно в основном за счет дотаций государства. А значит, жилищный фонд, остается, в своей основе, не частным, а социальным. Приобретение прав собственника не сопровождается ростом частной ответственности. Опыт организации кондоминиумов в Москве, Ярославле и Рязани показал, что эта форма приживается на российской почве очень плохо. Население, привыкнув за многие годы к тому, что содержание жилья - дело государства, даже взяв квартиру в собственность, не чувствует ответственности за сохранность дома и по-прежнему ощущает себя, в массе, квартиросъемщиками.

А.Н.КИРИЛЛОВА, д.э.н., зав отделом экономики жилища Центра социально-экономических исследований и развития г.Москвы

- Нужно признать: жилищная реформа - это государственная реформа, и занимаются ей государственные чины, без привлечения инициативы граждан. Так бы и объявили, что государство начинает заниматься жилищной реформой!
- Но подобно тому, как не идет и еще долго не пойдет жилищно-коммунальная реформа, так же долго не пойдут и товарищества собственников.
- Просто потому, что, прожив 70 лет в тоталитарном государстве, мы очень хорошо отработали механизмы экспроприации, раскулачивания и очень плохо - механизмы объединения, собирания интеллектуальных и финансовых возможностей.

Е.С.ШОМИНА, к.и.н., Центр мониторинга жилищного движения Института сравнительной политологии РАН.

- Жилищно-коммунальная реформа меняет отношения между участниками формирования жилой среды: муниципальными властями, жилищно-коммунальными службами и жителями. Население становится важнейшим участником формирования жилой среды. Однако эта его роль пока еще не нашла своего отражения ни в документах, ни в реальной практике, ни в понимании самих жителей.
- Отношения домовладельцев с квартиросъемщиками всегда были конфликтными, безотносительно к тому, кто выступал в роли "домовладельца" - государство (муниципалитет), промышленная компания или частное лицо.
 - Поэтому во многих странах (США, Канада, Индия, Новая Зеландия, Австралия, некоторые африканские и практически все европейские страны) права квартиросъемщиков защищают специальные организации, объединяемые в Международный союз квартиросъемщиков.
 - Движение квартиросъемщиков - вероятно, одно из самых старых городских движений. К примеру, в Нью-Йорке Лига Квартиросъемщиков была создана еще в 1848г.
 - Несмотря на привилегии частной собственности, во многих странах мира сохраняется большой фонд арендуемого жилья. В Швеции его доля составляет 57%, Нидерландах - 55%, в Германии - 60%. Из 7,5 млн. жителей Нью-Йорка 70% - квартиросъемщики. Крупнейшим домовладельцем является и муниципалитет Вены.
 - Принадлежащий ему жилой фонд состоит из 220 тысяч квартир; доля квартиросъемщиков в Вене составляет 82%.
 - В этих условиях ставка делается на т.н. "участие квартиросъемщиков" как альтернативу традиционному патернализму. Скажем, в Великобритании такое участие рассматривается как важнейшее условие бюджетной поддержки.
 - Однако в нашей стране движения квартиросъемщиков никогда не было. Практически все жилищные организации созданы не квартиросъемщиками, а собственниками жилья. Это городские союзы ЖСК, МЖК, собственников квартир, а в самое последнее время и общероссийские организации - Российский Союз ЖСК, Российский Союз домовладельцев. Российская организация МЖК.
 - Сегодняшние квартиросъемщики не знают своих новых обязанностей, не знают и не умеют защищать свои жилищные права. Горожане не отдают себе отчет в той огромной ломке, которая происходит в жилищной сфере.

11. Стратификация общества, возникновение социального неравенства и замена системы всеобщих социальных гарантий на гарантии лишь ограниченному кругу неимущих сограждан.

О.С.ПЧЕЛИНЦЕВ, к.э.н., зав. лабораторией ИНП РАН

- Два слова о балансе между социальными гарантиями и адресной социальной поддержкой. Сейчас эти подходы противопоставляются, внимание односторонне акцентируется на адресной поддержке. На самом деле, адресная социальная поддержка - это лишь надстройка над фундаментом социальных гарантий. Последние исполняют роль своего рода "профилактики" бедности ("лечат" не саму бедность, а ее причины)..

В.И.ГРИШАНОВ, к.э.н., научный сотрудник Института социально-экономических проблем народонаселения РАН.

- Прежняя система социальных гарантий в сфере жилья заменяется сейчас новой, направленной на поддержку только малообеспеченных слоев населения.
- В этой связи снова приобретает актуальность концепция социально гарантированного минимума жилья (СГМ).
- Она разрабатывалась в 70-х годах С.С.Шаталиным, О.С.Пчелинцевым, В.Г.Гребенниковым, С.К.Ильиным, С.Р.Кирилловым, Л.Д.Павличенко, Э.Рыхлевским, Н.В.Калининой и некоторыми другими учеными.
- Суть ее заключается в том, что общество должно бесплатно гарантировать каждому только некоторый минимум важнейших благ, включая жилье, удовлетворение же потребностей сверх этого минимума должно происходить исключительно на платной основе.

В.Ф.МАССАРЫГИНА, к.э.н., доцент МГУ ПС:

- В этих условиях последствия жилищно-коммунальной реформы не ограничатся ростом жилищных субсидий и числа неплательщиков.
 - У тех, кто будет платить за жилье, ухудшится качество питания. Это приведет к падению успеваемости в школах, росту заболеваемости.
 - Вырастет преступность, особенно детская и подростковая.
 - По мере отработки механизма выселения начнут расти масштабы бездомности. В США сокращение рейгановской администрацией ряда важнейших социальных программ на 13-28% привело к резкому росту числа бездомных (хотя сама программа субсидируемого жилья подверглась при этом наименьшему сокращению - всего на 4%). Однако США не знают практики многомесячных задержек выплаты заработной платы и изъятия многолетних трудовых сбережений.

12. Отсутствие в обществе понимания структуры и масштабов проблем ЖКХ, неопределенность целей и задач реформирования.

А.Н.КИРИЛЛОВА, д.э.н., зав отделом экономики жилища Центра социально-экономических исследований и развития г.Москвы.

- Чем больше я слушаю, тем больше запутываюсь: что же такое жилищно-коммунальная реформа, кто ее делает, для кого, где напечатана концепция реформы?

В.В.ИВАНТЕР член-корреспондент РАН, директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

- Я хотел бы понять, зачем вообще мы проводим жилищно-коммунальную реформу?
- Я не мог понять в Министерстве экономики, почему главным на предприятиях считается сейчас проведение бухгалтерской реформы. И здесь я тоже хочу понять, зачем мы проводим жилищно-коммунальную реформу?
- Есть два способа изменить жизнь. Один - эволюционный, чтобы было лучше, а второй - революционный, чтобы было иначе. Мы часто воображаем: как только будет иначе, сразу станет лучше.
- У меня ощущение, что то, что здесь предлагается, безусловно, будет иначе.
- Но я хотел бы услышать, почему от этого станет лучше?

В.М.ЛАКТИОНОВ, начальник отдела Минэкономики РФ.

- Нельзя отрывать реформу от среднесрочного прогноза. Сейчас это получило подтверждение в послании о бюджетной политике, где четко сказано, что бюджет каждого года должен увязываться со среднесрочной программой финансового развития на три года, а сама эта программа должна ежегодно уточняться.
- То есть, мы возвращаемся к формированию стратегических целей и годовых планов.

О.С.ПЧЕЛИНЦЕВ, к.э.н., зав. лабораторией ИНП РАН

- Хочу отметить парадокс. Мы все эти годы с большим трудом внедряли заморскую форму кондоминиумов, игнорируя не только опыт отечественных жилтовариществ 20-х гг., но и вполне реальный рыночный сектор в виде жилищно-строительных кооперативов.
- Сказалась магия слова "собственник", и предпочтение революционных, шоковых методов эволюционному или, как сейчас говорят, "органическому" развитию того, что уже есть.
- То же самое, по справедливости, можно сказать и о проблеме сбережений. Это была наша классическая частная собственность по состоянию на 1 января 1992г. Как с ней поступили, хорошо известно..

13. Неопределенность состава задач, вменяемых в обязанности ЖКХ и, соответственно, - неопределенность структуры затрат на содержание и развитие ЖКХ и места этих затрат в бюджетах домохозяйства, города, государства.

Т.Д.БЕЛКИНА, к.э.н., ИНП РАН

- Это ставит перед нами новые вопросы:
 - Как соотносится распределение доходов с обеспеченностью жильем? Без ответа на него нельзя уверенно сказать, что повышение платы за сверхнормативную площадь даст дополнительные средства на содержание жилья.
 - Как рассчитывать федеральный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг? Почему в Концепции понятие "затраты" используется без указания, о каких затратах идет речь - фактических или необходимых? Ведь так первыми могут прийти к финишу - 100-процентной оплате жилья населением, те, кто вообще перестанет финансировать из бюджета содержание жилья и коммунальных услуг.

- Можно ли, с учетом реальной динамики доходов населения, ставить задачу перевода ЖКХ в режим бездотационного функционирования к 2003г.?
- Какой должна быть оптимальная доля расходов домохозяйств на оплату жилья и коммунальных услуг? Что, на самом деле, говорит об этом международный опыт?.

В.Ф.МАССАРЫГИНА, к.э.н., доцент МГУ ПС

- С переводом жилищных отношений на рыночные рельсы доля оплаты жилья и коммунальных услуг увеличится, потеснив расходы на питание и другие потребности.
 - В нормативных документах к 2003г. (в Москве - к 2006г.) намечается довести предельно допустимую долю расходов на оплату жилья и коммунальных услуг до 25% семейного дохода. То есть, предпринимается попытка приспособить структуру расходов российского населения к стереотипам, сложившимся в развитых странах.
 - Однако при этом игнорируются специфические, складывавшиеся десятилетиями особенности российской ситуации.
 - У нас до начала рыночных преобразований доля расходов на питание в совокупных (т.е. с учетом социальных трансфертов) доходах семьи составляла около 1/3 (1985 г. - 32,8%, 1990 г. - 28,2%, 1991 г. - 33,0%), что эквивалентно примерно 40% денежного дохода. За годы реформ она приблизилась к 45-55% денежного дохода семьи, а у наиболее бедных групп, по утверждению мэра Москвы Ю.М.Лужкова, к 70%.
 - В США черта бедности определяется расходом на питание примерно 1/3 семейного бюджета. На среднем уровне различные типы семей тратят на питание 13-19% расходной части семейного бюджета, а на жилище - 29-36%. Таким образом, в России доля расходов на питание существенно выше.
 - По данным Национальной коалиции дешевого жилья, для поддержания приемлемой структуры расходов в условиях США на долю жилища не должно приходиться более 30%. Этой доле расходов на жилище соответствует доля расходов на питание 13-19%.
 - Но в статистике США расходы на жилище помимо оплаты его содержания, ремонта и коммунальных услуг включают платежи по закладной, налог на собственность, страховку и комплектование жилища мебелью, бытовой техникой, текстильными товарами, чистящими и моющими препаратами.
 - Так, Бюро статистики труда Министерства труда США включает в стандартный бюджет для семей с низким и средним уровнем потребления по комплексу "жилище": 0,06 холодильника и плиты в год, 0,07 пылесоса, 0,15 стиральной машины, 0,03-0,05 различных видов мебели, 0,84 комплекта занавесок, 0,23 штор, 95 рулонов туалетной бумаги, нормативы годового потребления постельного белья, полотенец, одеял, стиральных порошков и т.п.

- При этом потребление многих товаров и услуг - мебели, электробытовых приборов, освещения, отопления и др. - привязано к существенно большей площади жилища, чем в России. В состав коммунальных услуг включается оплата почты, телеграфа и телефона.
- Существует много других товаров и услуг, не относимых в России к расходам на жилище. Так, в состав расходов на жилище в США включаются затраты на производимый жильцом текущий ремонт - лаки, краски, обои, наем ремонтных рабочих и др.
- По нашей оценке, лишь около 1/2 расходов, относимых в США к комплексу "жилище", можно считать более или менее сопоставимыми с расходами на жилье и коммунальные услуги в России. А значит, доля сопоставимых с российскими расходами на жилище (без учета различий в его качестве) составляет в США для средних по достатку семей лишь 10-12% их денежного дохода (а для более бедных - 13-15%).
- Сказанное позволяет сделать вывод о неприемлемости принятого в нормативных документах показателя предельной доли расходов на жилье и коммунальные услуги в размере 25% семейного дохода.

И.В. БЫЧКОВСКИЙ, директор Института экономики жилищно-коммунального хозяйства

- Что такое 100% затрат для предприятия? Это сложный вопрос, и занимаются им не с 1992 г., а все годы существования жилищно-коммунального хозяйства. Крупнейшие специалисты, которые, к сожалению, практически не известны этой аудитории, скажем, специалист по ценообразованию в жилищно-коммунальном хозяйстве Гольцман разработали идею планово-расчетных тарифов. Мы забываем сейчас об этом, а ведь это и есть подход к определению, что же такое 100%, которые мы должны платить.
- Сегодня мы эту категорию заменили понятием экономически обоснованных тарифов, хотя практики привыкли к планово-расчетным тарифам. Конечно, нормативная база, сформировавшаяся в эпоху плановой экономики, завышала эти затраты по сравнению с зарубежными нормативами в 5, а иногда и в 10 раз. Конечно, она должна быть изменена.
- Но в ЖКХ нельзя использовать простые методы конкурентного регулирования. Поэтому нормативная база была, есть и будет, она используется в регулировании естественных монополий за рубежом, должна использоваться и у нас. Ее нужно совершенствовать, развивать и использовать, для этого есть хорошие методики, в том числе и зарубежные
- Теперь о предельном размере квартплаты по отношению к доходу. Мы обсуждали этот вопрос на встрече с американцами, специалистами по жилищно-коммунальному хозяйству. Я задал вопрос: что, у вас действительно 30%? Да, действительно, 30% -предел.

- А реально сколько вы платите? С нами на встрече был известный, ныне часто мелькающий на экранах бывший российский гражданин, известный композитор. Он платит 50%. Я сказал: а за субсидией ты пойдешь? Они все засмеялись. Действительно, платя значительно большую долю, высокодоходный средний класс не пойдет за субсидией. Это по-настоящему касается тех, кто мало получает и у кого жилье не очень хорошее, как мы сейчас говорим, "в пределах социальной нормы". Только эти люди должны иметь право на субсидии. Так, собственно, и планируется.

14. Низкая эффективность производства и потребления коммунальных услуг, большие потери ресурса в организационно-технических системах жилищно-коммунального хозяйства.

В.В.ИВАНТЕР член-корреспондент РАН, директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

- Здесь были довольно резкие выпады в адрес наших естественных монополий. Но, господа, в этом зале в 1992 г. было сказано: самое главное - это поднять тарифы на энергию. Как только поднимутся тарифы на энергию, начнется энергосбережение, и все будет прекрасно. Какое там прекрасно! Вот это здание построено по американскому проекту. Дикий расход энергии. Спрашивается, что я могу сделать как директор? Во всех квартирах стоят чугунные радиаторы. Повсюду централизованная система снабжения. Соседа можно отключить от воды и тепла. Отключили. У него лопнула труба, меня залило. Мы что, реформируем Соединенные Штаты? Мы себя реформируем. Мы такие, как есть, мы имеем то, что имеем.
- Вот еще вопрос. За что должно платить население: за затраты или за результаты? Если за результаты, то кто будет оплачивать разницу между затратами и результатами?

И.В. БЫЧКОВСКИЙ, директор Института экономики жилищно-коммунального хозяйства

- Теперь о монополизме. Жилищно-коммунальные услуги не должны восприниматься в виде слесаря, меняющего прокладку в кране. Они предоставляются крупными предприятиями, такими как заводы по производству питьевой воды в Берлине или Париже. А это диктует совсем иные методы регулирования и защиты потребителей.

Приложение 4. Подпрограмма 1 "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России" государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"

Паспорт подпрограммы

Ответственный исполнитель подпрограммы	Министерство регионального развития Российской Федерации
Соисполнитель подпрограммы	Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой)
Участники подпрограммы	Министерство финансов Российской Федерации Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"
Цели подпрограммы	повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе с учетом исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
Задачи подпрограммы	вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья экономкласса; создание условий для активного участия в жилищном строительстве жилищных некоммерческих объединений граждан и индивидуальных застройщиков; содействие внедрению новых современных, энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в жилищное строительство и производство строительных материалов, используемых в жилищном строительстве; развитие механизмов кредитования жилищного строительства и строительства коммунальной инфраструктуры; повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения;

	<p>содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;</p> <p>переселение граждан из закрытых административно-территориальных образований;</p> <p>расселение аварийного жилищного фонда;</p> <p>выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных Федеральными законами от 12 января 1995 г. N 5-ФЗ "О ветеранах" и от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации"</p>
<p>Целевые индикаторы и показатели подпрограммы</p>	<p>обеспечение объема ввода жилья в 2015 году до 71 млн. кв. метров общей площади жилья в год, в 2017 году - 79 млн. кв. метров общей площади жилья в год, к 2020 году - до 92 млн. кв. метров общей площади жилья в год;</p> <p>площадь земельных участков, вовлеченных Фондом "РЖС" в оборот в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства" для жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса, включая малоэтажное строительство, из находящихся в федеральной собственности земельных участков - не менее 7,5 тыс. га ежегодно в период 2013-2020 годов;</p> <p>общая площадь земельных участков Фонда РЖС, предоставленных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства - 4 тыс. га в 2013 года, в период 2014-2020 годов - 5 тыс. га ежегодно;</p> <p>объем жилья, введенного в эксплуатацию на земельных участках, предоставленных Фондом РЖС в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", при реализации проектов жилищного строительства (нарастающим итогом) - не менее 5 млн. кв. метров до конца 2015 года, не менее 12 млн. кв. метров до конца 2017 года, не менее 30 млн. кв. метров до конца 2020 года;</p>

количество разработанных комплектов проектной документации малоэтажных жилых домов с применением энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов - не менее 60 единиц до конца 2015 года, сохранение значения данного показателя к 2018 и 2020 годам;

Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности "строительство" (в процентах к уровню 2012 года) - в 2015 году - 10,6 процентов, в 2018 году - 20 процентов, в 2020 году - 20 процентов;

коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного

денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек) - 2,5 года в 2015 году, 2,1 года в 2017 году, 1,8 года в 2020 году;

доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств до 50 процентов к 2018 году, поддержание значения данного показателя на уровне не менее 50 процентов в 2020 году;

количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов - 714 тыс. штук в 2015 году, 815 тыс. штук в 2018 году, 868 тыс. штук в 2020 году;

превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) над индексом потребительских цен в 2015 году до уровня не более 3,6 процентных пунктов, к 2018 году - до уровня не более 2,2 процентных пунктов, к 2020 году - до уровня не более 2,2 процентных пунктов;

доля ввода жилья в арендных многоквартирных домах от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах - 7,4 процентов до конца 2015 года, 8,8 процентов - до конца 2017 года, 10 процентов к 2020 году;

	<p>доля семей, обеспеченных жильем, от количества семей в ЗАТО, состоявших на учете по улучшению жилищных условий по состоянию на 2011 год - по 1,23 процента ежегодно;</p> <p>переселение семей из аварийного жилищного фонда, - 714,0 тыс. человек в период 2013-2015 годов, 301,9 тыс. человек в период 2016-2020 годов;</p> <p>количество семей граждан, категории которых установлены федеральным законодательством (инвалиды, ветераны, участники ВОВ), улучшивших жилищные условия - 45,56 тыс. семей в период 2013-2015 годов, 10,38 тыс. семей в период 2016-2017 годов, 15,56 тыс. семей в период 2018-2020 годов;</p>
<p>Этапы и сроки реализации подпрограммы</p>	<p>срок реализации: 2013 - 2020 годы</p> <p>Этап 1: 2013-2015 годы</p> <p>Этап 2: 2016-2017 годы</p> <p>Этап 3: 2018-2020 годы</p>
<p>Объемы бюджетных ассигнований подпрограммы</p>	<p>общий объем финансирования подпрограммы Государственной программы в 2013 - 2020 годах составит:</p> <p>за счет всех источников финансирования - 424 137 038, 96 тыс. рублей</p> <p>в том числе:</p> <p>за счет средств федерального бюджета - 152 876 661,99 тыс. рублей;</p> <p>за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 271 260 376,97 тыс. рублей</p>
<p>Ожидаемые результаты реализации подпрограммы</p>	<p>достижение средней обеспеченности общей площадью жилья на 28 - 35 кв. м - к 2020 году;</p> <p>достижение такого уровня расселения в жилых помещениях, при котором среднее количество комнат в фактически занятых жилых помещениях будет соответствовать среднему количеству лиц, проживающих в таких помещениях;</p> <p>формирование рынка арендного жилищного фонда и развитие некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;</p>

	<p>снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов к 2018 году путем увеличения ввода в эксплуатацию жилья экономкласса.</p> <p>увеличение доли граждан, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести или снять необходимое жилье на рынке, построить индивидуальное жилье;</p> <p>достижение уровня соответствия жилищного фонда современным условиям энергоэффективности, экологическим требованиям, а также потребностям отдельных групп граждан (многодетные семьи, пожилые люди, инвалиды и т.д.).</p>
--	---

Приложение 5. Анализ результатов аукционов РЖС по продаже прав застройки земель

а. Анализ способа распределения участков

Регион	Статус торгов	Оформление договора	Сумма по полю площадь земельного участка, Га	Сумма по полю Доля площади земельного участка	
Краснодарский край	Не состоялся	Договор не подписан	120	14,38%	
		Договор подписан	344	41,31%	
		Договор зарегистрирован	121	14,58%	
	Не состоялся Итог		584	70,27%	
	Состоялся	Договор не подписан	18	2,15%	
		Договор подписан	218	26,17%	
		Договор зарегистрирован	12	1,42%	
	Состоялся Итог		247	29,73%	
	Краснодарский край Итог			832	100,00%
	Московская область	Не состоялся	Договор не подписан	115	32,37%
Договор подписан			69	19,29%	
Не состоялся Итог			184	51,66%	
Состоялся		Договор не подписан	11	3,18%	
		Договор подписан	156	43,84%	
		Договор зарегистрирован	5	1,33%	

	Состоялся Итог		172	48,34%
Московская область Итог			356	100,00%
Ростовская область	Не состоялся	Договор подписан	8	19,11%
		Договор зарегистрирован	7	16,39%
	Не состоялся Итог		14	35,50%
	Состоялся	Договор подписан	26	64,50%
	Состоялся Итог		26	64,50%
Ростовская область Итог			40	100,00%
Прочие регионы	Не состоялся	Договор не подписан	1 276	14,58%
		Договор подписан	2 522	28,82%
		Договор зарегистрирован	523	5,98%
	Не состоялся Итог		4 322	49,39%
	Состоялся	Договор не подписан	267	3,05%
		Договор подписан	3 780	43,20%
		Договор зарегистрирован	382	4,36%
Состоялся Итог		4 429	50,61%	
Прочие регионы Итог			8 750	100,00%
Общий итог			9 977	

б. Анализ результатов распределения участков

Регион	Оформление договора	Статус торгов	Сумма по полю Общая площадь земельного участка, Га	Сумма по полю Доля площади земельного участка
Краснодарский край	Договор не подписан	Не состоялся	120	14,38%
		Состоялся	18	2,15%
	Договор не подписан Итог		138	16,53%
	Договор подписан	Не состоялся	344	41,31%
		Состоялся	218	26,17%
	Договор подписан Итог		561	67,47%
	Договор зарегистрирован	Не состоялся	121	14,58%
		Состоялся	12	1,42%
Договор зарегистрирован Итог		133	16,00%	
Краснодарский край Итог			832	100,00%
Московская область	Договор не подписан	Не состоялся	115	32,37%
		Состоялся	11	3,18%
	Договор не подписан Итог		126	35,55%
	Договор подписан	Не состоялся	69	19,29%
		Состоялся	156	43,84%
	Договор подписан Итог		224	63,13%
	Договор зарегистрирован	Состоялся	5	1,33%
Договор зарегистрирован Итог		5	1,33%	

Московская область Итог			356	100,00%
Ростовская область	Договор подписан	Не состоялся	8	19,11%
		Состоялся	26	64,50%
	Договор подписан Итог		33	83,61%
	Договор зарегистрирован	Не состоялся	7	16,39%
		Договор зарегистрирован Итог		7
Ростовская область Итог			40	100,00%
Прочие регионы	Договор не подписан	Не состоялся	1 276	14,58%
		Состоялся	267	3,05%
	Договор не подписан Итог		1 543	17,64%
	Договор подписан	Не состоялся	2 522	28,82%
		Состоялся	3 780	43,20%
	Договор подписан Итог		6 302	72,02%
	Договор зарегистрирован	Не состоялся	523	5,98%
		Состоялся	382	4,36%
	Договор зарегистрирован Итог		905	10,34%
Прочие регионы Итог			8 750	100,00%
Общий итог			9 977	

в. Средняя цена продаж права застройки земельных участков

Наличие объектов недвижимости	Регион	Оформление договора	Начальная цена, рублей за 1 кв. метр
Без объектов недвижимости	Краснодарский край	Договор не подписан	151
		Договор подписан	106
		Договор зарегистрирован	15
	Московская область	Договор не подписан	685
		Договор подписан	832
		Договор зарегистрирован	30
	Ростовская область	Договор подписан	48
		Договор зарегистрирован	46
	Прочие регионы	Договор не подписан	73
		Договор подписан	282
		Договор зарегистрирован	24
	С объектами недвижимости	Краснодарский край	Договор подписан
Московская область		Договор не подписан	4 672
Прочие регионы		Договор не подписан	1 755
		Договор подписан	9 693
Общий итог			884

г. Подробный реестр начальных цен продаж права застройки земель

Наличие объектов недвижимости	Регион	Оформление договора	Начальная цена за 1 кв. метр земельного участка, рублей
Без объектов недвижимости	Краснодарский край	Договор не подписан	15,5
			16,4
			16,6
			19,5
			23,7
			26,4
			26,5
			1 063,2
		Договор подписан	5,3
			11,8
			16,3
			16,8
			19,3
			20,2
			20,9
			21,4
			22,6
			22,7
			22,8
			22,8
			23,5
			23,7
			24,0
			24,1
			24,4
			26,4
26,8			

		26,9
		36,8
		1 883,3
	Договор зарегистрирован	2,1
		3,1
		23,4
		30,0
	Московская область	Договор не подписан
		60,5
		63,1
		124,4
		463,0
		990,9
		1 070,5
		1 289,0
		1 416,4
		Договор подписан
		60,5
		66,8
		69,6
		73,1
		80,0
		116,0
		124,3
		142,0
		412,9
		496,6
		556,7
		764,5
		1 272,3
		1 335,2
		1 469,9
		1 730,3

			2 513,8
			3 696,7
		Договор зарегистрирован	30,0
	Ростовская область	Договор подписан	1,0
			3,9
			5,2
			18,6
			212,8
		Договор зарегистрирован	46,3
		Прочие регионы	Договор не подписан
			0,0
			0,2
			0,8
			1,4
			2,1
			3,2
			3,7
			4,7
			5,5
			5,9
	6,7		
	7,1		
	7,8		
	8,4		
	9,2		
	9,4		
	9,6		
	10,7		
	11,8		

	12,8
	13,1
	14,2
	14,8
	15,6
	15,8
	15,8
	15,8
	18,2
	18,4
	18,7
	21,1
	23,5
	24,8
	24,9
	33,8
	37,5
	38,9
	45,8
	47,2
	53,2
	59,8
	92,3
	147,5
	181,3
	229,1
	420,2
	447,9
	735,3
	827,8
Договор подписан	0,0
	0,1

		0,1
		0,1
		0,3
		0,4
		0,6
		0,7
		0,7
		0,9
		1,0
		1,0
		1,1
		1,6
		1,7
		1,8
		1,8
		2,2
		2,3
		2,6
		2,7
		2,8
		3,3
		3,4
		3,6
		3,9
		4,1
		4,1
		4,2
		4,3
		4,4
		4,6
		5,2
		5,6

	5,6
	5,7
	5,8
	5,9
	6,1
	6,1
	6,5
	6,6
	6,8
	6,9
	7,1
	7,2
	7,6
	9,0
	9,4
	10,6
	10,8
	12,0
	12,3
	13,0
	13,3
	14,5
	14,5
	14,9
	15,5
	16,1
	16,9
	17,2
	17,4
	17,6
	18,1
	18,1

		18,3
		18,4
		19,0
		19,1
		25,0
		25,2
		27,7
		30,8
		31,7
		32,7
		32,8
		34,6
		35,5
		35,6
		38,8
		41,6
		48,7
		50,1
		54,0
		55,4
		59,6
		62,9
		75,3
		78,7
		107,2
		115,0
		124,0
		164,0
		172,6
		200,0
		270,9
		395,5

	410,9
	416,3
	429,0
	454,2
	478,1
	502,0
	551,7
	566,4
	877,1
	956,1
	985,1
	1 486,8
	1 592,9
	1 685,8
	4 840,3
	5 800,3
	7 692,3
Договор зарегистрирован	0,1
	0,2
	0,2
	0,4
	0,4
	1,0
	1,7
	2,5
	2,9
	3,2
	4,6
	6,1
	7,3
	8,4

			10,1
			13,4
			13,6
			13,7
			15,7
			16,3
			17,0
			17,0
			18,2
			18,2
			19,1
			19,5
			21,1
			21,7
			36,8
			42,4
			44,9
			60,7
			86,0
			104,4
			113,9
			117,0
С объектами недвижимости	Краснодарский край	Договор подписан	18316,7
	Московская область	Договор не подписан	4 672,4
	Прочие регионы	Договор не подписан	175,0
			186,2
			1 170,6
			1 764,6
			2 472,0
			2 803,7

		3 701,0
	Договор подписан	206,0
		394,3
		462,2
		976,6
		1 284,0
		1 363,5
		2 369,3
		2 874,5
		3 501,4
		5 463,9
		5 911,3
		9 176,9
		14 693,4
		22 884,8
		26 565,0
		32 438,9
		34 222,2

Приложение 6. Стоимость подготовки и застройки 1 Га по «схеме РЖС»

а. Стоимость инженерного оборудования 1 Га территории

При ИЖС на 1 Га территории приходится 2,29 тыс. кв. метров малоэтажного жилья.

По сложившимся **коммерческим расценкам** в Подмосковье, то **на один участок** под ИЖС выйдет около 1,6 миллионов:

1. подключение к газу - 500 тыс. рублей (<http://energovopros.ru/novosti/stoimost-podkljuchenija-gaza-v-moskovskoj/>),
2. подключение к электросетям - 500 тыс. рублей, (http://www.10kilovolt.ru/articles/podkluchenie_elektrichestva/podkluchenie_elektrichestva_v_moskovskoi_oblasti.php),
3. подключение к ВИК - 200 тыс. рублей (<http://www.forumhouse.ru/threads/86719/>),
4. строительство дорог и отмосток (20% внутриквартальных асфальтированных дорог и отмосток) - 100 тыс. рублей (20% от 1 Га – это 2000 кв. метров умножаем на 1 тыс. рублей за квадрат асфальта плюс еще на 0,5 тыс за квадрат щебеночного основания - <http://mo.tiu.ru/Stroitelstvo-i-remont-dorog> и делим на 30 участков с 1 Га),
5. еще дважды по столько же – вертикальная планировка и подъездная дорога – 200 тыс. рублей,
6. получение технических условий, разработка проекта планировки участка, а так же его согласование в контрольно-надзорных инстанциях дополнительно к вышеназванным затратам необходимо добавить минимум 15% - т.е. – еще примерно **100 тыс. рублей** на 1 Га.

При оптовом заказе на инфраструктуру скидка может быть в районе 30, а при наличии государственного контроля – даже 50 %. Усредним эту **скидку до 40%**.

Естественно, в разных местах эти цифры будут разными – где-то необходим могучий дренаж, где-то – большее в разы транспортное плечо, где-то зашкалит глубина бурения до грунтовых вод и стоимость очистных сооружений и т.п. Но в целом можно вполне уверенно утверждать, что меньшей цифра будет лишь в очень редких случаях.

Таким образом, итоговая стоимость прямых затрат на оборудование **1 Га** инженерными и транспортными инфраструктурами для ИЖС составит **около 30 млн. рублей** (*1,6 миллионов рублей за подготовку участка под 1 домовладение умножить на 30 участков на 1 Га ИЖС минус скидка 40%*).

Или - 3 тыс. рублей на 1 кв. метр земельного участка.

Или – 1 миллион рублей на 1 «малоэтажное» домовладение.

Что, кстати, недалеко ушло от **практики самого РЖС** - подготовка инфраструктуры [демонстрационного поселка \(65 Га\) в Истре](#) в 2010 году профинансирована в размере 1,5 млрд. рублей.

Что означает – 2,4 млн. рублей на 1 Га или 2,4 тыс. рублей на 1 кв. метр.

Если к этой цифре прибавить инфляцию за три прошедших года – выйдут те самые 3 тыс. рублей за 1 кв. метр земельного участка.

б. Собственные расходы РЖС и Ко.

По данным Счетной Палаты РФ в 2011 г. и 2010 г. «расходы РЖС по реализации инвестпроектов в виде платы за подключение к инженерным сетям составили 24% ... основными статьями расходов Фонда являлись расходы на уплату налогов и сборов (41%), административно-хозяйственные расходы и расходы на содержание персонала (28%)» (ранее отчет был доступен на сайте Счетной Палаты по ссылке <http://www.ach.gov.ru/ru/news/26112013/>. В настоящее время он с сайта удален и доступен только в кэше Яндекса, поэтому текст приводится в Приложении 3).

Т.е. собственные расходы Фонда по инвестированию выручки от реализации прав застройки гос. участков составили **250%** (76% процентов накладных и налогов РЖС в 2, 5 раза, или на 250% больше, нежели 24% средств, направленных им на оплату инвестиций).

Учитывая, что объем инвестиционной деятельности РЖС был незначительным и в последующем кратно увеличится, а часть средств будет финансироваться за счет кредитных ресурсов «институтов развития», это соотношение изменится, скажем, в пять раз – т.е. до уровня 30%.

Для простоты примем, что собственные расходы прочих инвесторов инженерной и транспортной инфраструктуры территории (региональных, местных и монопольных) составят те же 30% от объема «прокачиваемых» ими инвестиций.

Таким образом, к прямым затратам на подготовку территорий под застройку плюсятся накладные расходы и налоги структур – операторов инвестиций – в сумме не менее **10 миллионов рублей на 1 Га** (30% от 30 миллионов рублей, необходимых для инженерного оборудования 1 Га).

в. Стоимость кредита на подготовку 1 Га к застройке

Стоимость заимствований на строительство инженерных и транспортных инфраструктур определяется соотношением объемов государственных, муниципальных и «естественно-монопольных» капитальных вложений в инфраструктуру территорий с объемами собственных средств и целевых кредитов, которые РЖС привлекает в «финансовых институтах развития, в том числе - «Внешэкономбанке» и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Предположим, что треть инвестиций в инфраструктурное обустройство территории - 10 миллионов рублей (33% от 30 миллионов рублей инвестиций, необходимых для обустройства 1 Га) финансируется из собственных средств РЖС, еще 10 миллионов рублей оплачивают региональная, местная власть и естественные монополисты.

Тогда, оставшаяся треть - 10 миллионов рублей - берется в кредит на срок подготовки участка к застройке и продажи прав застройки на аукционе (2,5 года).

Что, при ставке кредита в 10%, даст около **3 миллионов рублей переплаты**.

г. Стоимость строительных материалов и СМР

Себестоимость одного кв. метра ИЖС в Подмосковье выходит сегодня в районе 20 тыс. рублей (*см. реальные проекты – Ижевск - 15 тыс рублей за 1 кв. метр (1,8 млн. рублей за 120 кв. метров) или Подмосковье – 20 тыс. рублей за 1 кв. метр (1,6 млн. за 80 кв. метров)*).

Для целей дальнейшего анализа есть смысл выделить в составе себестоимости две приблизительно равные части:

- стоимость СМР и вспомогательных услуг (закупка, транспортировка, складирование и т.п.) – 10 тысяч рублей за 1 кв. метр
- стоимость строительных материалов - 10 тысяч рублей за 1 кв. метр

При плотности малоэтажной застройки в 2,29 тыс. кв. метров на 1 Га ИЖС, **прямые затраты на СМР для 1 Га** будет равны примерно **45 миллионам рублей** (2290 кв. метров на 1 Га умножим на 20 тыс. рублей за метр).

Или – **1,6 миллиона рублей** за дом площадью 80 кв. метров.

д. Стоимость услуг заказчика-застройщика (девелопера) жилищного строительства

Пусть дополнительно к себестоимости девелопер-организатор проекта накрутит еще плюс-минус 50% - на выкуп права застройки участка, инженерные изыскания, проектирование, услуги технического заказчика и генерального подрядчика, накладные расходы, налоги и прибыль

Таким образом, при прямых затратах на СМР от 15 до 20 тысяч рублей на 1 кв. метр, расходы девелопера составит от 8 до 10 тыс. рублей на этот же кв. метр. Для простоты расчетов - **10 тысяч рублей на 1 кв. метр**.

Кстати, большинстве областей [директивная цена, установленная Минрегионом РФ для участников социальных программ и проектов Фонда содействия развитию ЖКХ](#) позволяет накрутить и поболее.

В итоге, при вышеназванной плотности застройки в 2,29 тыс. кв. метров, стоимость услуг девелопера на **1 Га** будет равна так же примерно **23 миллионам рублей** (2290 кв. метров на 1 Га умножим на 10 тыс. рублей за метр).

Или – **800 тысяч рублей** за дом площадью 80 кв. метров.

е. Стоимость ипотечного кредита для покупателей жилья

Общая выручка девелопера с 1 Га составит, таким образом, **70 миллионов рублей** (30 тыс. рублей за 1 кв. метр – себестоимость плюс услуги девелопера умножим на 2290 кв. метров на 1 Га)

Из них жители 1 Га самостоятельно оплатят **15 миллионов рублей** (700 тысяч рублей за дом площадью 80 кв. метров), а **55 миллионов рублей** (1,7 миллионов рублей за дом площадью 80 кв. метров) – **возьмут в ипотеку**.

Если процент и срок будут типовыми – 12 годовых и 15 лет, то переплата покупателей жилья ипотечному банку составит 60 миллионов рублей с 1 Га. Или – 25 тыс. рублей с 1 кв. метра.

Или – 2 миллиона рублей за дом площадью 80 кв. метров.

Приложение 7. Стоимость подготовки и застройки 1 Га по жилищно-строительной схеме «нового поколения»

а. Новая стоимость мер государственной поддержки

Сумма государственных и муниципальных средств, необходимых для финансирования государственной поддержки развития жилищно-строительной экономики «нового поколения» экспертно оценивается в 5% от стоимости подготовки территории к застройке (5% образуется как сумма – 3% - средняя доля расходов на науку в ВВП РФ, 2% - меры государственной поддержки бизнеса).

В итоге, стоимость государственной поддержки развития жилищно-строительной экономики «нового поколения» **на 1 Га** застраиваемой территории оценивается в **1,5 миллиона рублей** (30 миллионов рублей – стоимость подготовки 1 Га умножить на 5%)

Несмотря на скромность процента на деле объем таких инвестиций вполне внушителен, поскольку исчисляться он будет со всей суммы экономического оборота «землеустроительного» рынка. А это, при выходе на годовой уровень 20 тысяч Га подготавливаемых под застройку земель при цене подготовки 1 Га в 30 миллионов рублей составит около **30 миллиардов рублей ежегодно** (20 тысяч Га умножаем на 30 миллионов рублей за 1 Га и берем от полученного произведения 5 процентов).

Причем, на этапе становления системы государственной поддержки массового жилищного строительства эта сумма будет в разы выше – только для развития базы строительной индустрии потребуется значительное целевое финансирование, дотирование процентов по кредитам и налоговые послабления.

Но такого рода патернализм вполне оправдывается экономией на масштабе – сформированные по «государственным шаблонам» проекты развития территорий, опираясь на заложенную в эти шаблоны лучшую практику,кратно снижают проектные риски и повышают качество конечного результата.

РЖС развить такую «вспомогательную» интеллектуально-инвестиционную активность не способен в принципе. Ни в плане организационном – слишком широкий круг специалистов для этого необходим. Ни финансово – таких денег на «вспомогательную» деятельность у РЖС нет и не появится в принципе (по состоянию на 30 июня 2013 года Фондом приняты обязательства по обеспечению 69 земельных участков инженерной инфраструктурой на общую сумму 4, 31 млрд. рублей, на которых запланировано строительство не менее 3,5 млн. кв. м. жилья. Исполнение указанных обязательств составило 2,3 млрд. рублей или 54,2 %). [\(см. Приложение 8 Пресс-релиз Счетной палаты РФ по результатам проверки РЖС\)](#)

б. Новая стоимость системы управления инвестиционно-строительной отраслью

Сумма государственных и муниципальных средств, необходимых для функционирования «системы горизонтального управления градостроительным развитием территорий» экспертно оценивается в 5% от стоимости подготовки территории к застройке.

Эта сумма – своего рода расходы сетевым образом организованной «холдинговой компании», заменяющей советские «главстрои», объединявшие советские предприятия строительного комплекса в единый, слаженный «социально-технический организм».

В таком ключе стоимость «системы горизонтального управления градостроительным развитием территорий» оценивается в **1,5 миллиона рублей на 1 Га** (30 миллионов рублей – стоимость подготовки 1 Га умножить на 5%).

Как и в случае с описанными в предыдущем разделе мерами гос. поддержки инвестиционно-строительного цикла, сумма инвестиций в «градостроительную социальную сеть» весьма велика – на 20 тысяч **ежегодно** застраиваемых Га в год так же потребуются **30 миллиардов рублей**.

И точно так же, как в предыдущем случае с гос. поддержкой, РЖС финансировать деятельность такого масштаба не сможет (см. Приложение 3 – Пресс-релиз Счетной Палаты о проверке РЖС)

В качестве ключевых инвесторов здесь видится две группы организаций:

Первая группа, формирующая систему «государственных градостроительных представителей» - организаторов и контролеров инвестиционно-строительного процесса в каждом конкретном проекте застройки – включает в свой состав Министерство строительства и ЖКХ и региональные администрации в лице управлений архитектуры и строительства.

Вторая группа, запускающая систему консолидации индивидуальных усилий участников комплексной застройке территорий (**«градостроительной социальной сети»**) общероссийское общественное движение национально-ориентированных инвесторов, подобное советскому движению **МЖК** или нынешнему **Общероссийскому народному фронту** (очищенному от политики и наполненному инвесторами).

в. Новая стоимость услуг лэнд-девелопера (заказчика-застройщика территории)

Сумма затрат на выполнение «градостроительным партнерством» функций «лэнд-девелопера» (заказчика-застройщика территории) экспертно оценивается 15% от стоимости обустройства территории.

Т.е - в 4,5 миллионов рублей на 1 Га (30 миллионов рублей на подготовку 1 Га к застройке по «схеме РЖС» умножаем на 15%)

Такая цифра основана на предположении, что затраты на выполнение функций энд-девелопера будут **вдвое меньше**, нежели аналогичные совокупные затраты участников «схемы РЖС», поскольку:

- у «градостроительного партнерства» минимум аппарата, отсутствие прибыли и минимум налогов (у РЖС эти расходы сегодня составляют 70% от выручки – см. Приложение 3, при выходе на стабильный объем ввода предполагаются в 30%),
- ключевая «транзакционная» нагрузка ложится на «государственного градостроительного представителя» - новую процессуальную фигуру, катализирующую необходимую для выполнения проекта активность государственных и муниципальных подразделений и устраняющую непроизводительные расходы, проблемы и откаты обычного девелопера.

г. Новая стоимость строительства инженерных сетей и систем

8.1.1 Сравнение экономических показателей

Ввиду использования локальных систем, а так же вследствие применения оборудования местного (отечественного) производства, стоимость инженерной подготовки территории будет ниже аналогичной стоимости, исчисленной по «схеме РЖС», ориентировочно на 30% - т.е. на уровне **20 миллионов рублей на 1 Га** (*30 миллионов рублей – стоимость инженерной и транспортной инфраструктур на 1 Га по «схеме РЖС», умножаем на 70%*).

д. Новая стоимость услуг заказчика-застройщика жилищного строительства

Поскольку функции заказчика – застройщика при строительстве жилья будут выполнять по большей части сами граждане, расходы их стоимость экспертно оценивается в районе 25% от стоимости СМР, строительных материалов и оборудования.

Сюда входят затраты на инженерные изыскания, привязку типового архитектурно-строительного проекта, услуги по доставке строительных материалов, монтажу и пуско-наладке оборудования, оформлению исполнительной документации и вводу в эксплуатацию.

Применительно к 1 Га малоэтажной застройки плотностью 2,29 Га стоимость услуг заказчика застройщика составит **11 миллионов рублей на 1 Га** (*45 миллионов рублей затрат девелопера, предусмотренных «схемой РЖС» на застройку 1 Га, умножаем на 25%*).

Или – **4,5 тыс. рублей на 1 кв. метр общей площади домовладения**. (при средней площади домовладения в 80 кв. метров и плотности застройки в 30 домовладений – 2,4 тысячи кв. метров - на 1 Га)

Как и в случае с лэнд-девелопментом, в сравнении со «схемой РЖС» эта сумма **вдове меньше**, поскольку у индивидуального инвестора - домовладельца, в отличие от коммерческого девелопера, нет аппарата, налогов и прибыли.

е. Новая стоимость производства строительных материалов

Переход на легкие теплоэффективные строительные материалы и индустриально подготавливаемые «домокомплекты» позволит **сэкономить до 30%** от стоимости строительных материалов, применяемых в «схеме РЖС».

Поскольку стоимость строительных материалов, оборудования и связанной с ними логистики по «схеме РЖС» составляет 22,5 миллиона рублей на 1 Га, то новая их стоимость составит около **15 миллионов рублей на 1 Га** (70% от 22,5 миллионов рублей строительных материалов, используемых для жилищной застройки 1 Га по «схеме РЖС»).

Или – **7,5 тыс. рублей на 1 кв. метр общей площади домовладения**. (при средней площади домовладения в 80 кв. метров и плотности застройки в 30 домовладений – 2,4 тысячи кв. метров - на 1 Га)

ж. Новая стоимость строительно-монтажных работ и вспомогательных услуг

Как уже говорилось, при монтаже индустриально подготовленного «домокомплекта» из легких теплоэффективных материалов и конструкций не требуется большой механизации, сложной логистики, корпоративного управления и т.п. затрат «больших строителей».

Вследствие чего стоимость услуг по строительству и монтажу оборудования в сравнении со «схемой РЖС» будет ниже примерно на 30% и составит около **15 миллионов рублей на 1 Га** или (70% от 22,5 миллионов рублей, планируемых на оплату строительных работ и услуг).

Или – **7,5 тыс. рублей на 1 кв. метр общей площади домовладения**. (при средней площади домовладения в 80 кв. метров и плотности застройки в 30 домовладений – 2,4 тысячи кв. метров - на 1 Га)

з. Новая стоимость ипотечного кредитования покупки жилья

Ну и самое весомое – финансовые услуги ипотечных банков – они станут вдвое меньше, поскольку:

- оплачивать на покупку и монтаж индустриально произведенных «домокомплектов» придется в сумме около 20 тысяч рублей за 1 кв. метр (7,5 тысяч рублей – строительные материалы, 7,5 – СМР, 4,5 – услуги заказчика-застройщика),
- что при площади «экономического» домовладения площадью 80 кв. метров составит **1,6 миллиона рублей**
- а значит, при запланированном в «схеме РЖС» **стартовом взносе в 700 тысяч** рублей в ипотеку придется брать **взаймы 900 тысяч рублей**,
- следовательно, при типовом 15-летнем 12-ти процентном кредите переплата на домовладение площадью 80 кв. метров составит **1 миллион рублей на 1 домовладение**
- или **30 миллионов рублей на 1 Га** (при плотности в 30 домовладений на 1 Га)

В «схеме РЖС» аналогичный по площади дом придется покупать за **2,4 миллиона рублей** (10 тысяч рублей – строительные материалы, 10 – СМР, 10 – услуги заказчика-застройщика)

- а значит, при запланированном в «схеме РЖС» **стартовом взносе в 700 тысяч рублей** в ипотеку придется брать **взаимы уже 1700 тысяч рублей**
- следовательно, при типовом 15-летнем 12-ти процентном кредите переплата на то же домовладение площадью 80 кв. метров составит **2 миллиона рублей на 1 домовладение**
- или **60 миллионов рублей на 1 Га** (при плотности в 30 домовладений на 1 Га)

Таким образом, экономия на ипотечном кредитовании покупки жилья в «новой жилищно-строительной схеме» по сравнению со «схемой РЖС» составит 1 миллион рублей на домовладение. Или – 30 миллионов рублей на 1 Га.

и. Новая стоимость услуг по финансированию инфраструктурного строительства

При сумме кредита на инженерное и транспортное обустройство 1 Га в размере 24,5 миллионов рублей (*20 миллионов рублей плюс 4,5 миллиона рублей – затраты на организацию лэнд-девелопмента*) на срок 15 лет и ставке в 12% процентов **переплата составит около 28 миллионов рублей.**

Две трети из этой суммы – **18 миллионов рублей на 1 Га** – государственные дотации процентной ставки по «градостроительному кредиту» до уровня в **4% годовых**. Либо – государство должно размещать собственные ресурсы не в зарубежной валюте, а в муниципальных и региональных облигациях. Либо – снижать инфляцию.

Десятая часть – около **3 миллионов рублей на 1 Га** - доля ресурсоснабжающих организаций, погашаемая ими из коммунальных платежей жителей.

Оставшаяся сумма будет взиматься в форме налогов на домовладельцев (**3,5 миллиона рублей на 1 Га**) и бизнес, организованный на данной территории (**3,5 миллиона рублей на 1 Га**)

Это означает, кстати, что экономия на жилищной ипотеке обернется переплатой налога на недвижимость, взимаемого с собственников жилья.

Так, если распределить **3,5 миллиона рублей** на 1 Га переплаты по «градостроительному займу», относимой на собственников расположенных на этом 1 Га **30 домовладений**, на **15 лет**, получится, что ежегодный платеж по налогу на недвижимое имущество только в части финансирования переплаты составит **8 тысяч рублей на 1 домохозяйство в год.**

А если к этой сумме добавить еще столько же на погашение основной части «градостроительного займа» (около **3 миллиона рублей на 1 Га** или **100 на одно домохозяйство**), то ежегодный платеж по налогу на недвижимое имущество удвоится и составит **15 тысяч рублей и на 1 домохозяйство в год.**

При рыночной стоимости домовладения в 2,4 миллиона рублей (30 тысяч рублей за 1 кв. метр умножаем на 80 кв. метров) ставка налога на недвижимость составит 0,6% (15 тысяч рублей делим на 2,4 миллиона рублей)

к. Новая стоимость финансирования объектов социальной инфраструктуры

Сумма финансовых ресурсов органов местного самоуправления в сумме половины от «инфраструктурных инвестиций». - т.е. на уровне 10 миллионов рублей на 1 Га (50% от 20 миллионов рублей на 1 Га - т.к. в соответствии с вышеупомянутой [ГПРФ](#) доля инфраструктурного финансирования федерального, регионального и местного бюджетов составляет 50%).

Приложение 8 Пресс-релиз Счетной палаты РФ по результатам проверки РЖС

26.11.2013. Ущерб, причиненный Фонду РЖС при реализации инвестиционных проектов, составил 61,5 млн. рублей – Юрий Росляк

Коллегия Счетной палаты Российской Федерации под председательством Татьяны Голиковой рассмотрела результаты проверки деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, а также эффективности выполнения фондом возложенных на него функций в 2011 - 2012 годах и истекшем периоде 2013 года. Контрольное мероприятие проводилось в соответствии с Планом работы Счетной палаты на 2013 год. С сообщением выступил аудитор Счетной палаты Юрий Росляк.

На Коллегии отмечался ряд положительных результатов, достигнутых Фондом в проверяемый период в вопросах содействия развитию рынка жилья, в том числе экономкласса, на земельных участках, принадлежащих Российской Федерации.

«На земельных участках общей площадью почти 7,5 тыс. га реализуется 141 проект комплексного освоения земельных участков в 41 субъекте Российской Федерации, общий расчетный объем жилья составляет 19,351 млн. кв. метров. Ввод жилья с момента создания Фонда составил 1,856 млн. кв. метров», - отметил Юрий Росляк.

По информации аудитора Счетной палаты, в 10 субъектах Российской Федерации Фондом реализуется 12 инвестиционных проектов на 28 земельных участках общей площадью 1831,90 га. По состоянию на 30 июня 2013 года Фондом приняты обязательства по обеспечению 69 земельных участков инженерной инфраструктурой на общую сумму 4,31 млрд. рублей, на которых запланировано строительство не менее 3,5 млн. кв. м. жилья. Исполнение указанных обязательств составило 2,3 млрд. рублей или 54,2 %.

Аудитор также сообщил, что в 2011-2013 годах средства федерального бюджета в Фонд не направлялись. Доходы формировались за счет выручки от реализации прав аренды. Расходы Фонда в 2011 г. и 2010 г. составили 4,54 млрд. рублей и 4,54 млрд. рублей, соответственно. *«При этом основными статьями расходов Фонда являлись расходы на уплату налогов и сборов (41%), административно-хозяйственные расходы и расходы на содержание персонала (28%), расходы по реализации инвестпроектов в виде платы за подключение к инженерным сетям (24%)»,* - подчеркнул Юрий Росляк.

В период 2011 и 2012 гг. на счетах Фонда числились остатки денежных средств, которые по состоянию на 1 января 2012 г. составляли 3,2 млрд. рублей, а на 1 января 2013 г. - 2,5 млрд. рублей, что соответствует 70,7 % и 65,7 % от полученной Фондом выручки за соответствующий год.

Финансовых нарушений в деятельности Фонда не установлено.

Вместе с тем анализируя инвестиционную деятельность Фонда, аудитор акцентировал внимание слушателей на том, что используемая Фондом форма инвестирования в виде внесения платы за подключение к сетям застройщика при отсутствии должного контроля со стороны региональных органов власти не в полной мере обеспечивает целевой характер и эффективное использование средств Фонда организациями, реализующими инвестпрограммы.

Так, в рамках реализации инвестпроекта «Патрокл» (Приморский край) из 192,8 млн. рублей, перечисленных Фондом на счета ГУП «Приморский водоканал» в виде платы за подключение, непосредственно на мероприятия по подключению строящегося жилья израсходовано было всего 53,7 млн. рублей, или 27,8 процента.

«Всего по трем инвестиционным проектам Фонда, реализуемым в Кировской области и Приморском крае, были выявлены нарушения, допущенные организациями коммунального комплекса, на сумму 259,3 млн. рублей, из которых ущерб, причиненный Фонду, составил 61,5 млн. рублей», - констатировал Юрий Росляк.

Кроме того, Коллегия Счетной палаты обратила внимание на неэффективную работу собственной службы внутреннего контроля Фонда.

В свою очередь Руководство Фонда согласилось с выводами Счетной палаты. *«Мы понимаем, что контроль надо усиливать», -* сказал присутствовавший на Коллегии генеральный директор Фонда Александр Браверман. Он сообщил, что Фонд планирует усилить собственную службу финансового контроля, которая пока работает не должным образом. Александр Браверман также проинформировал членов Коллегии о мерах, принятых Фондом по устранению нарушений и недостатков, выявленных Счетной палатой. В частности, были внесены изменения в порядок предоставления инвестиций Фондом, после чего он был направлен в Счетную палату на экспертизу. Согласно новому порядку, будет заключаться четырехстороннее соглашение между Фондом, субъектом, муниципалитетом и ресурсоснабжающей организацией, которую выбирает орган местного самоуправления в соответствии с законодательством. Кроме того, Фондом были направлены в арбитражные суды иски о возмещении причиненного ему ущерба.

Коллегия приняла решение направить представления губернаторам Приморского края и Кировской области, главам Администраций Федяковского сельского поселения Кирово-Чепецкого района Кировской области и г. Владивостока Приморского края, а также информационные письма - в Фонд РЖС и Минстрой России. Отчет о результатах контрольного мероприятия направляется в палаты Федерального Собрания и Правительственную комиссию по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

Справочно: Фонд РЖС - Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, создан в 2008 году и действует на основании Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства".

Целями деятельности Фонда являются содействие развитию жилищного строительства, иному развитию территорий, развитию объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и содействие созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан.

Дополнительную информацию можно узнать из нашего видеосюжета <https://www.youtube.com/watch?v=H1tPWXHUEXl>

Департамент пресс-службы и информации
Счетной палаты Российской Федерации
26 ноября 2013 года

Приложение 9. Что такое «видение»

а. «Видение» – как образ будущего

Людам, стремящимся играть роль руководителей в этих новых условиях, нельзя недооценивать глубины человеческой потребности в смысле. Это одна из самых основных потребностей, аппетит, который не исчезнет. (Катценбах).

ВИДЕНИЕ – это нечто большее, нежели боевой клич, побуждающий сотрудников биться в жестокой конкурентной борьбе за рост контролируемой корпорацией доли рынка или за увеличение прибылей вдвое по сравнению с прошлым годом.

Видение по своей природе скорее эмоционально, чем РАЦИОНАЛЬНО, это нечто, трогающее не только разум, но и сердце.

б. Два определения «видения»:

1. Видение по Барту Наннусу

Видение – это реалистичный, внушающий доверие, привлекательный образ будущего вашей организации, идея, обладающая такой энергетикой, что она приближает будущее СКАЧКАМИ, ВЫЗЫВАЯ К ЖИЗНИ те навыки, таланты, и ресурсы, которые необходимы для пришествия желаемого будущего, путеводная звезда для всех нуждающихся в понимании смысла происходящего в организации и пути своей организации.

Видение уподобляется силовому полю, которое пронизывает организацию энергетической волной такой силы, что все, сталкивающиеся с этим полем, испытывают его воздействие и приводят свое поведение в соответствие с целями организации;

2. Видение по Уоррену Бланку

Видение – это уникальная, встроенная в сознание линза с большим углом захвата и большим приближением, позволяющая заглядывать в будущее и постигать возможности, которые таит в себе большое, увеличенное линзой полотно будущего.

в. Лучшие примеры видения.

Чтобы прочувствовать непреодолимую силу видения, послушаем более пространные объяснения от руководителей, сумевших облечь свое видение в слова.

Все эти видения обладают НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛОЙ, в них есть то, что называют фактором поглощения: «Когда люди осознают, что будет необходимо для воплощения идеи, заложенной в видении, то почти слышно, как они вбирают в себя сообщенную им идею» (Хамел и Прахалад).

1. Генри Форд.

Я построю автомобиль, доступный великому множеству людей...Его цена будет столь низкой, что любой человек, имеющий хорошую заработную плату, будет в состоянии купить такой автомобиль и вместе со своей семьей наслаждаться благословенными часами отдыха на огромных открытых просторах Божиих... Когда я завершу это начинание, каждый сможет позволить себе иметь автомобиль и будет его иметь. С наших дорог исчезнут лошади, автомобиль станет обыкновенной вещью, и мы дадим работу и хорошие заработки большему числу людей.

2. Уолт Дисней.

Идея Диснейленда проста. Это место, где люди обретают счастье и узнают новое. Это место, где родители и дети приятно проводят время вместе; место, где учителя и ученики открывают большие возможности познания и обучения. Там пожилые люди смогут утолить свою ностальгию по минувшим дням, а молодые – насладиться вызовами будущего. Там для всеобщего обозрения и изучения будут представлены чудеса природы и человека, созданные Человеком. Диснейленд основан на тех идеалах, мечтах и суровых, но достоверных фактах, которые создали Америку и посвящен этим идеалам и фактам. Уникальное оборудование Диснейленда позволит наглядно продемонстрировать эти мечты и факты, превратить их в источник отваги и вдохновения для всего мира.

Диснейленд будет понемножку и ярмаркой и выставкой и площадкой для игр, и общественным центром, и музеем живых фактов, и местом, где можно увидеть красоту и волшебство. Он вберет в себя достижения, радости и надежды мира, в котором мы все живем. И он будет напоминать и показывать нам, как сделать все эти чудеса нашей жизнью.

3. Уинстон Черчилль.

Гитлер знает, что или ему надо сломить нас на нашем острове, или он проиграет войну. Если мы выстоим в борьбе с ним, вся Европа может стать свободной, и жизнь всего мира двинется вперед на широкие, залитые солнцем высоты. Но если мы потерпим поражение, весь мир, включая США, включая все, что мы знаем и любим, погрузится в бездну нового Темного века, который лучи извращенной науки сделают более губительным и, возможно, более длительным. Поэтому соберемся с духом для выполнения нашего долга и будем держаться так, что если Британская империя и Британское содружество просуществуют тысячу лет, то и тогда, через тысячу лет, люди скажут: «Это был их звездный час».

4. Мартин Лютер Кинг.

Друзья мои, сегодня говорю вам, что, не смотря на трудности и разочарования текущего момента, у меня по-прежнему есть мечта. Моя мечта коренится глубоко в Американской Мечте. Я мечтаю о том, что однажды наш народ воспрянет и станет жить в соответствии с истинным смыслом своей веры, гласящей «Мы исходим из той самоочевидной истины, что все люди созданы равными...».

Я мечтаю о том, что однажды на красных холмах Джорджии сыновья бывших рабов и бывших рабовладельцев смогут сесть вместе за братский стол.

Я мечтаю о том, что однажды даже штат Миссисипи, пустынный штат, изнемогающий от зноя несправедливости и угнетения, преобразится в оазис свободы и справедливости.

Я мечтаю о том, что мои четверо детей когда-нибудь будут жить в стране, где о них будут судить не по цвету их кожи, а по их личным качествам.

Сегодня у меня есть мечта...