

# ПОД КАДАСТРОМ

Еще один немаловажный вопрос: сохранится ли жилье в центре столицы или будет вытеснено?

- Жилье здесь обязательно останется, - заверил Олег Баевский. - Другое дело, что статус территории центра провоцирует строительство дорогого жилья. Мы должны также добиться, чтобы территория центра не превратилась в закрытую зону, и с этой целью лоббируем создание открытых общественных пространств. Нельзя допустить перекрытия пешеходных путей, исторический центр города должен остаться общедоступным.

## А НАС СПРОСИЛИ?

Конфликт интересов при реализации градостроительных решений был, есть и будет всегда. Приходится искать баланс интересов публичных и частных. Постепенно мы переходим к демократической процедуре, когда гражданин может узнать, что будет происходить на той территории, где он живет, и каким образом может повлиять на принятие решения. Соответствующий городской закон закрепляет за москвичами право получать информацию о градостроительной деятельности и принимать участие в обсуждении тех или иных проектов.

Олег Баевский обратил внимание на то, что очень часто наша собственная пассивность является причиной неинформированности. И привел пример:

- Мы разработали градостроительный план развития района Преображенское. В течение двух месяцев он находился в управе района, где любой желающий мог с ним оз-

накомиться. После этого район организовал передачу по кабельному телевидению. В течение месяца мы получили около трех десятков писем от граждан, на каждое из которых дали ответ. Ответы опубликовали в местной газете. Только после этого получили протокол о том, что проект прошел обсуждение. Это и есть нормальная и грамотная форма проведения процедуры. Но и при такой модели многие люди остались в стороне, и для них принятое решение будет как бы неожиданным...

В широком смысле конфликты неизбежны. К примеру, Краснопресненский проспект столицы жизненно необходим. Но ведь пройдет он, что называется, по живому телу города - неизбежно будут затронуты интересы жителей, собственников помещений в тех районах, которые расщепит красная линия проспекта.

## ЗОЛОТАЯ ЗЕМЛЯ СТОЛИЦЫ

Еще одна немаловажная проблема - затянувшееся разграничение собственности на землю между городом и федеральным центром. По разным подсчетам, от 30 до 50 процентов территории города могут перейти в собственность РФ. В соответствии с российским законодательством к собственности РФ отнесены, например, земли под акционированными предприятиями, которые до приватизации находились в федеральной собственности.

- Вы прекрасно понимаете, - заявил Сергей Мельниченко, - что это практически вся крупная промышленность города, за исключением некоторой доли местных предпри-

ятий. Процесс разграничения сейчас находится во взвешенном состоянии. Предусмотренная законом процедура согласования передачи земель сложна. Не случайно появились предложения об отмене закона о разграничении собственности на землю. Вместо этого предлагается внести изменения в Земельный кодекс РФ, в соответствии с которыми земли будут переходить в собственность РФ не по согласованию с субъектами Федерации, а по признакам закона. Сегодня, и это закреплено Земельным кодексом РФ, все земли до разграничения управляются органами местной власти, то есть земля находится в ведении правительства города.

Ждет своего законодательного урегулирования и еще один животрепещущий вопрос - о стоимости

московской земли. Здесь интересы города вошли в явное противоречие с требованиями федерального закона, который, как известно, устанавливает верхний предел выкупной цены. Ситуация выглядит примерно так. В соответствии со статьей 2 Закона РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» участок площадью в один гектар в пределах Центрального административного округа должен продаваться по цене, условно говоря, 100 тыс. долларов. Причем речь идет о продаже в полную собственность. Город же сдает гектар земли в центре в аренду на 49 лет по цене 10 - 12 млн. долларов.

- В ноябре прошлого года, - сказал Сергей Мельниченко, - состоялся конкурс по продаже земли в аренду. Так вот, за 52 минуты было



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

продано четыре участка на общую сумму 92,5 млн. долларов. Цена гектара превысила 23 млн. долларов. Ясно, что это делается в интересах москвичей. Деньги нужны на социальные программы, на жилищное строительство, на детские сады и поликлиники. В то же время федеральный центр предлагает нам отдавать гектар в полную собственность за 100 тыс. долларов. Руководство города, Мосгордума с этим категорически не согласны. По сути дела, ущемляются права жителей города.

И, если следовать Конституции РФ, какие-либо ограничения в распоряжении своей собственностью, в том числе в установлении цены при ее продаже, могут налагаться только на основании решения суда, вступившего в законную силу.

Вопрос уже рассматривался в Конституционном суде, но там эти доводы не были восприняты.

- Однако, - заверил Сергей Мельниченко, - у нас есть юридические рычаги и механизмы, которые позволяют отстоять интересы города и горожан...

**Петр ПОЛЫНОВ**



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ентов годовых. Финансовые источники погашения кредита - экономия от оплаты за тепло после проведения работ, а также арендная плата за магазин и автостоянку, находящихся на балансе ТСЖ, и средства, получаемые из бюджета города на содержание и ремонт жилого фонда.

Однако ни рязанцам, ни москвичам не повезло. Банкиры выдвинули жесткие условия - отдать в залог все нежилые помещения ТСЖ. Для этого потребовалось бы согласие двух третей членов товариществ. Естественно, жители отказались от этих кабальных условий.

По мнению Сергея Сиваева, хотя это и не лучший практический пример, но полезный. Он показывает, что банки в принципе готовы рассматривать вопрос о выдаче кредитов ТСЖ, но для этого товариществам следует позаботиться о залоге, обеспечении кредита. Возможно, банкиры были бы смелее, если бы гарантии займа давали муниципалитет, государство. Но эти вопросы у нас не проработаны...

## ОПЫТ С НЕМЕЦКИМ АКЦЕНТОМ

О том, как в Германии решаются подобные проблемы, рассказал исполнительный директор германского энергетического агентства «Дена» Штефан Колер.

Существует несколько уровней поддержки программ по экономии энергоресурсов - общеевропейский, федеральный и местный. В Германии, особенно в восточной ее части, модернизация жилья - дорогое удовольствие, и у рядовых граждан средств на реконструкцию зданий не хватает. Без государственной поддержки лишь 11 процентов жителей бывшей ГДР и 42 процента - Западной Германии смогли самостоятельно отремонтировать свои жилища. В Восточной Германии 51 процент от всего объема ремонта жилья и 38 процентов - модернизации инфраструктуры зданий было осуществлено за счет государственных средств. Остальное - за счет льготных кредитов, грантов, налоговых льгот.

Кредиты с льготной процентной ставкой и гранты предоставляются Европейским сообществом, федеральным правительством Германии, руководством федеральными землями, а также муниципалитетами и даже местными поставщиками энергоресурсов.

Для поиска инвестора и реализации программ обычно привлекаются специальные инвестиционные агентства. А условия той или иной программы определяют сами жильцы - собственники, домовладельцы, муниципалитеты.

Например, администрация Лейпцига в 1993-1995 годах предоставляла владельцам домов и жилищ-

ным компаниям гранты на проведение диагностики здания в размере 3 тысяч марок и мер по энергосбережению теплоэнергии - 25000 марок на одно мероприятие (максимум - 100000 марок в год).

Для активизации внедрения программ по энергосбережению предоставлялись налоговые льготы до 50 процентов как жилищным компаниям, объединениям собственников жилья, так и частным домовладельцам.

В Восточной Германии действует «Программа ремонта жилых помещений», на основании которой происходит кредитование работ по ремонту и модернизации жилья, находящегося в частной собственности или арендуемого. Размер кредита зависит от размера занимаемой площади. На ремонт квадратного метра выделяется 400 евро. Кредит погашается ежегодно в течение 25 лет.

Кроме того, в Германии существует программа муниципальных грантов, покрывающих до двух третей затрат на модернизацию жилья. В некоторых городских районах, где имеются памятники архитектуры 1950-х годов, размер гранта мог быть увеличен на 22 процента. Количество средств, выделяемых на один квадратный метр общей площади жилого дома - памятника архитектуры, составляет 1200 евро. Это способствует сохранению исторического облика немецких городов.

В рамках мероприятий по модернизации жилья действует программа «Энергосбережение и сокращение CO<sub>2</sub>». Если энергопотребление снижается до определенного уровня, то за счет грантов могут быть оплачены до 20 процентов средств, взятых в кредит.

Успешная реализация программ по энергосбережению в Восточной Германии обусловлена несколькими принципами.

Во-первых, государство разработало законодательную базу для энергосбережения и определило национальные стандарты в этой области. Во-вторых, государство предоставило финансовую помощь и арендаторам жилья, и собственникам, и объединениям собственников, и управляющим компаниям. В-третьих, предоставило необходимую информацию потенциальным инвесторам и заказчикам работ. В-четвертых, установило простую и понятную всем процедуру льготного налогообложения в этой области.

Поэтому работы по энергосбережению в жилищном фонде начали окупаться в течение нескольких лет, став привлекательными для частных инвесторов. Но там, где проект заведомо не мог окупиться в течение 10 лет, основное бремя расходов взяло на себя государство. И практически за 14 лет удалось модернизировать почти весь жилищный фонд Восточной Германии.

Сегодня основные проблемы энергосбережения решаются благодаря дешевым кредитам, которые выделяет государство на длительные сроки (до 30

лет), поскольку бюджетные возможности даже в богатой Германии ограничены. Активно кредитуют эти программы и негосударственные банки. Спрос на кредиты обусловлен невысокими процентными ставками и простой схемой их предоставления; прозрачностью финансовых потоков и доступностью информации о прохождении денег; хорошей подготовкой банковских специалистов, управляющих финансированием программ.

И тем не менее и в Германии есть проблемы. Одна из них, наиболее важная, это дефицит профессиональных консультантов, которые помогли бы владельцам жилья правильно сориентироваться в выборе той или иной программы поддержки, подать заявку на получения гранта, выбрать банк, условия которого могут устроить заказчика. Это объясняется дороговизной консалтинговых услуг в Германии - с одной стороны и с другой - относительно невысокими расходами на модернизацию жилья.

Успех энергосбережения «по-немецки» обусловлен, конечно, участием государства в решении этой программы.

У нас наблюдается противоположное движение. Российские законодатели настроены на то, чтобы бремя ответственности за модернизацию жилья переложить на плечи граждан. Эта позиция объясняется неэффективностью государственных структур, управляющих сегодня жилищным фондом. А следовало бы, наверное, говорить о неэффективности самой власти.

## А МЫ ОТАПЛИВАЕМ УЛИЦУ

Исследования немецких специалистов показали, что в России государственная власть и органы местного самоуправления меньше всего заинтересованы в решении проблем энергосбережения в жилищном фонде. Управляющие жилищные организации тоже выжидают, поскольку не видят возможности получить прибыль от реализации подобных проектов. А вот конкретные собственники жилья или их объединения (ТСЖ, ЖСК) очень хотели бы с помощью энергосберегающих технологий снизить коммунальные платежи, которые с каждым годом все более обременительны для семейного бюджета. Хотят, но не могут, поскольку нет государственной поддержки, нет заинтересованности со стороны банкиров, нет грамотных подрядчиков.

И пока отсутствует четкая государственная политика в области энергосбережения, мы будем по-прежнему выбрасывать деньги на ветер, отапливая улицы, подвалы и чердаки, нерационально расходовать газ и электроэнергию, медлить с ремонтом теплотрасс. И все разговоры на эту тему так и останутся разговорами. Чтобы дело энергосбережения сдвинулось с мертвой точки, надо не только говорить в полный голос об этой проблеме, но еще и быть услышанными теми, кто стоит у руля реформы ЖКХ.

**Александр АСТАФЬЕВ**



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА