

НАМ ПРИВЕЗЛИ ОПЫТ



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ГЕРМАНСКИЙ ЭКСПЕРИМЕНТ - В РОССИЙСКИЕ МАССЫ

Семинар российско-немецкий не случайно. Из всех стран Западной Европы для России наиболее интересным и поучительным является именно опыт Германии: в нее вошла бывшая ГДР - так называемые новые федеральные земли, - где экономика, в том числе жилищно-коммунальное хозяйство, была социалистической и представляла собой копию российской. Немцы реформировали систему ЖКХ за 14 лет. Сегодня она эффективно работает. Таких масштабных преобразований за столь короткий срок не проводило ни одно государство. Российские специалисты и управленцы заинтересовались немецким опытом. Памятуя об этом, ведущий семинара депутат Московской городской думы, председатель комиссии МГД по межпарламентским связям Александр КРУТОВ максимально сократил предусмотренные регламентом поздравительные речи. Правда, руководимый гостеприимством, сделал исключение для ведущего с немецкой стороны д-ра Вольфганга ЭККАРТА (Dr. Wolfgang Eckart), представителя министерства транспорта и экологии Германии. Д-р Эккарт в свою очередь совершил экскурс в германский эксперимент - программу реформирования ЖКХ под названием «Трансформ». В рамках программы немецкие специалисты в области жилищно-коммунального хозяйства начали сотрудничать с российскими, и это сотрудничество развивается уже двенадцать лет. «Для нас важно, - подчеркнул д-р Эккарт, - чтобы сотрудничество не ограничивалось передачей теоретического ноу-хау, а реализовывались практические проекты. Например, мы готовы показать, как наилучшим образом проводить санацию. Очень важная задача, стоящая перед нами, организация курсов повышения квалификации в области жилищного и коммунального хозяйства на российском рынке. Мы прилагаем усилия, чтобы в России были компетентные специалисты по управлению жилищным фондом». Вместе с тем д-р Эккарт напомнил, что процесс трансформации займет не один год, поскольку ЖКХ имеет много различных аспектов. Требуется, например, правовая база, квалифицированные кадры. Нужно создавать систему социальной защиты малообеспеченных, чтобы они имели возможность оплатить коммунальные услуги. Нужен кредитный рынок. Важную роль играют вопросы энергетической политики. Нужна наконец целенаправленная работа с массами, чтобы все изменения в системе жилищно-коммунального хозяйства «укладывались у людей в головы».

В ОЖИДАНИИ ДОСТУПА К ЖИЛЬЮ

Формирование рынка доступного жилья - один из приоритетов государственной политики в ближайшие годы. Об этом, кстати, заявил президент Владимир Путин, выступая перед Федеральным собранием. Но, несмотря на то что в последние десять лет реализован целый ряд мероприятий по созданию благоприятных условий для решения жилищной проблемы, существенных преобразований в жилищной сфере до настоящего времени достичь не удалось. По сравнению с 90-ми годами, когда ежегодно сдавалось 60-70 млн. кв. метров жилья,

в 2001 году объем жилищного строительства составил около 30 млн. кв. метров, а в 2003 году удалось достичь рубежа 36 млн. кв. метров. В 2004 году строители обещают перейти рубеж в 40 млн. кв. метров жилья. По данным социологических служб, более 60 процентов российских семей хотели бы улучшить жилищные условия. Необъятен в России объем ветхого и аварийного жилья. Для обеспечения квартирами всех нуждающихся, как утверждают многочисленные эксперты, необходимо увеличить существующий жилищный фонд, составляющий сегодня 2,85 млрд. кв. метров, в полтора раза. Многие экономисты считают, что для того, чтобы выполнить эту задачу, нужно лет тридцать строить по 100 млн. кв. метров жилья в год.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Александр Крутов

Цифры впечатляют, но не вселяют оптимизма, поэтому, наверное, так внимательно слушали участники семинара выступление генерального директора ОАО «Корпорация «Жилищная инициатива» Андрея ЛИКЕФЕТА, рассказывавшего о современных проблемах рынка доступного жилья. Но и его выступление оптимизма не прибавило. Напомним, что 4 июля 1991 года вступил в силу Закон РФ о приватизации жилищного фонда России, Андрей Львович сказал: благодаря этому закону к 2004 году 69,7 процента жилищного фонда находится в частной собственности, 22,5 процента - в муниципальной, 7 процентов - в государственной и 1,1 процента - в смешанной. Такова характеристика жилищного фонда России. В связи с тем что сроки приватизации сокращены, сегодня на приватизацию стоят огромные очереди. Так что этот процент может быть в ближайший год значительно увеличен. Вместе с тем г-н Ликетет напомнил, что рост цен на недвижимость в последнее время - объективная реальность. По данным аналитиков, стоимость одного кв. метра жилья в Москве достигла 1700 долларов США. В Санкт-Петербурге - 1350. В целом по России - 400. Сегодня мы далеки от ситуации, сложившейся в 2001 году, когда рост цен составил 29 процентов, а в валюте это было 40 процентов при годовой инфляции в то время 19 процентов. Рост цен на недвижимость в 2002 году был примерно таким же, ситуация повторилась и в 2003-м - при инфляции в 12 процентов. В 2004 году рост цен составил от 1,5 до 4 процентов при запланированной инфляции 11 процентов. На-

17-18 ноября в Москве при участии правительства столицы, Московской городской думы, префектур СВАО и ВАО, гильдии жилищных инвесторов, федерального министерства транспорта, строительства и жилищного хозяйства Германии, Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWOe.V.) прошел российско-немецкий семинар «Управление недвижимостью и развитие жилищного фонда». Этот форум положил начало циклу мероприятий, направленных на изучение и обобщение опыта трансформирования жилищно-коммунальной сферы, эффективного управления недвижимым имуществом, внедрения современных технологий и привлечения инвестиций. Мероприятия пройдут в 2004-2006 гг. в России и Германии. На семинаре выступили депутаты Государственной думы РФ, члены правительства Москвы, депутаты Московской городской думы, руководители и специалисты российских и немецких компаний, работающих в жилищно-коммунальной сфере.

иболее динамично развивается жилищный рынок Москвы.

Как считает г-н Ликетет, рост цен оправдан, если покрывается платежеспособностью населения. Но цены на жилье показывают, что сегодня оно доступно лишь людям с высокими доходами. Семьям со средним достатком современное жилье не по карману. И совсем уж безнадежно положение тех, кто отнесен к малообеспеченным, - надежды купить квартиру у них нет, остается уповать на помощь государства. «Нужны финансовые механизмы, позволяющие улучшить жилищные условия, - сказал Андрей Львович. - В том числе ипотека». Он был, конечно, искренен, но фраза прозвучала как насмешка, потому что сегодня ипотека в Москве покрывает лишь три процента объема приобретаемого жилья. По России - и того меньше: 1,5 процента...

ТРУДНЫЕ ВОПРОСЫ

Выступление Александра Крутова окончательно убедило собравшихся: российская сторона решила обнажить самые животрепещущие проблемы. Александр Николаевич коснулся проблем управления жилищным фондом. Тема, по его мнению, в российских условиях приобретает иное звучание, чем по ту сторону западной границы бывшего СССР.

Основная беда российского варианта управления жилищным фондом, по мнению г-на Крутова, - отсутствие цели. Между тем специалисты в области систем управления знают: если нет цели управления, то об управлении не имеет смысла говорить. Поэтому-то Александр Николаевич сказал: «Хотелось бы в рамках семинара попытаться понять, какова цель управления недвижимостью в жилищной сфере в условиях России?» Тут, надо сказать, он слегка лукавил: заинтересовался г-н Крутов этой проблемой давно, скрупулезно изучил все федеральные законы, уставы и нормативные акты Москвы, которые так или иначе связаны с жилищной политикой государства и столицы. И вот что он обнаружил. Во-первых, хотя российский закон и разделяет понятия управление жилищным фондом и обеспечение эксплуатации жилищного фонда, но у нас эти понятия часто подменяются и под управлением понимается эксплуатация. Более глубокий исторический анализ показал, что под управлением в жилищной сфере в советское время понималось «обеспечение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставление им жилья в соответствии с действующим законодательством». Вот и все! Эти две функции выполняли органы государственной власти, муниципальные и общественные органы, в частности профессиональные союзы. С таким наследием мы вступили в рыночные отношения в жилищной сфере. Понятно, что психология всех участников - от тех, кто является пользователем жилья, т.е. нанимателей и собственников, до тех, кто управляет жилищным фондом, - до сих пор глубоко укоренена в советских представлениях или, как сказал Александр Николаевич, «в значительной степени деформирована прошлым грузом».

Вместе с тем, копаясь в федеральных законах, г-н Крутов обнаружил «очень интересные нормы, о которых мало кто знает». В частности, российский закон устанавливает, что если домовладелец не выбрал способа управления, то, оказывается, в России за это наступает административная ответственность в виде штрафа. На выбор способа управления

домовладением дается шесть месяцев. В Москве такой нормы нет, уточнил Александр Николаевич, но можно принять закон, который бы стимулировал домовладельца к выбору способа управления недвижимостью.

Надо заметить, что депутата Московской городской думы с большим интересом слушали не только соотечественники, но и немецкие товарищи - они его по-то охотно цитировали.

Затем г-н Крутов сделал краткий обзор московской законодательной системы в области жилищной политики. «Сейчас мы обобщаем правоприменительную практику, - сказал он в заключение. - Дальнейшее развитие возможно только после серьезного анализа реальных последствий действия существующей нормативной базы. Дальнейшая теория неуместна. Нужно посмотреть, что же дает практика!»

ОТ ТЕОРИИ - К ПРАКТИКЕ

Последней фразой г-на Крутова ловко воспользовался директор Института жилища и окружающей среды Германии д-р Уве ВУЛЛЬКОПФ (Dr. Uwe Wullkopf). «Хотя наш институт и проводит эксперименты в области жилищной политики, однако мы не ограничиваемся только теорией», - сказал доктор Вуллькопф. И рассказал, как западногерманские законы в области жилищной политики были перенесены на Восточную Германию и что это дало.

Чем же так ценен немецкий эксперимент? Во-первых, как подчеркнул д-р Вуллькопф, западная система гражданского права - логичная система и, как мы поняли, стоит исключительно на страже интересов граждан Германии. Во-вторых, немцам удалось очень быстро перенести ответственность с государственных органов на частные структуры. Например, собственность на землю была передана товариществам собственников жилья. Еще один момент представляется д-ру Вуллькопфу очень важным, хотя, как он заявил, может показаться очень смешным российским участникам семинара. Заинтриговав российских участни-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Уве Вуллькопф

ков, д-р Вуллькопф пояснил: если немец у себя в Германии приобретает квартиру и ему что-то не нравится в покупке, скажем, есть дефекты, он имеет право снизить цену, никого не спрашивая. Если же продавец заартачится, то покупатель добьется снижения через суд. То же - с арендаторами. Скажем, в квартире сквозняк. Немецкий арендатор в таком случае может заявить: буду платить меньше, пока его не устранили. Такая си-

стема, пояснил д-р Вуллькопф, саморегулируется: государству нет необходимости ее контролировать...

Мы не смеялись. Мы тихо завидовали доктору и его соотечественникам.

А он, описывая результаты немецкого эксперимента «Трансформ», между тем пустился во все тяжкие. Прочитав Андрея Ликетета, заявившего, что в России сегодня почти 70 процентов жилищного фонда - в частной собственности, д-р Вуллькопф сказал, что у них в бывшей Восточной Германии 90 процентов жилищного фонда занимают арендаторы. И это очень упрощает квартирный вопрос, потому что арендатор хорошо защищен социально. Муниципалитеты отвечают за то, чтобы все люди имели квартиру, за политику застройки, за развитие инфраструктуры, за целый ряд мер, которые обеспечивают хорошее состояние жилищного фонда.

И вот тут д-р Вуллькопф процитировал г-на Крутова. «Хочу, - сказал он, - остановиться на стратегической оплошности при проведении реформы ЖКХ в Германии. Как говорил г-н Крутов, мы забыли разработать цель, стратегию. Каким образом мы будем предоставлять квартиры? Сколько будет желающих получить жилье? Каково будет демографическое развитие в городе? В регионе? Какие будут у людей доходы? Как развивать жилищный фонд для того, чтобы удовлетворять будущий спрос? Выяснилось, что из ряда регионов население мигрирует в другие регионы. И все это мы совсем не учли в нашей стратегии. Стратегическое мышление, к сожалению, у нас появилось очень поздно. Поэтому сегодня нам приходится реорганизовывать очень многое из того, что мы создали несколько лет назад. Даже приходится сносить дома, которые построили или санировали. Кроме того, слишком опрометчиво мы предоставляли земельные участки муниципалитетам. У них нет денег, и они ничего не делают в новых федеральных землях. Вот цена стратегической ошибки: не была сформулирована цель».

Эти слова д-ра Вуллькопфа вычеканить бы на каждой двери, за которой заседают российские идеологи реформ...

Интересен опыт Германии и в области социального содействия развитию жилищного фонда. Немцы пришли к единому мнению, что муниципалитеты должны тратить средства исключительно на социально слабые слои населения, сказал д-р Вуллькопф. Наряду с жилищными деньгами для таких слоев населения существуют еще и фонды, где люди сами имеют право решать, кто пойдет жить в эти квартиры. В социальной жилищной политике есть и краткосрочные инструменты, которые используют муниципалитеты. Если кто-то потерял жилье, муниципалитет берет на себя оплату квартиры на какое-то время. Если жители выехали из квартиры, потому что не могут платить, то их возвращают - платят за эту квартиру муниципалитет. До тех пор пока жилец не найдет другую. Кроме того, муниципалитет имеет право заключать новые договоры с арендодателем квартиры, чтобы договориться, где разместить людей, потерявших жилье. Муниципалитеты имеют права и в области ценовой политики. Скажем, если люди не могут оплатить арендную плату, потому что она очень высока, то муниципалитет может подать иск. Существует средняя цена арендной платы по муниципалитету. И если работники муниципалитета видят, что кто-то требует слишком высокую цену, применяют услуги муниципалитета либо в суде обжалуют высокую цену аренды.