

ственных административных экономических принципах. Оплата жилищно-коммунальных услуг была столь незначительна, что не отражалась на бюджете любой семьи. Сегодня ситуация кардинально изменилась. Появился частный бизнес в обслуживании, однако состояние жилищного фонда и коммунальных систем остается прежним...

И тут Ирина Павловна взяла быка за рога и перешла к «оврагам». Так и чешутся руки процитировать ее главный конек, над которым, как признается мне позже, трудилась полночи: изменение структуры расходов граждан в условиях реформы. Это предельно понятный и наглядный рисунок – если позволят технические возможности верстки, обязательно помешу его на газетной полосе. Пока же постараюсь описать. В нем несколько колонок. В левой – все, что мы сегодня тратим на вещи, обуче-

дать, если дела пойдут плохо; о том, что новый подход родился в США – недвижимость еще и дополнительный ресурс, которым надо распоряжаться интенсивно. Новое учение открыло слабые места устаревшего управления недвижимостью, и прежде всего так называемую финансовую администрацию. Экономический принцип вышел на первое место. Появились связь компетенций и ответственности, четкая стратегия: сохранять недвижимость либо продавать. Изменились политические цели, инструментарий. Правовые окопы рухнули. Расходы стали прозрачнее, социальные аспекты понятнее и т.д. и т.п.

Доклад г-на Дигмайера, конечно, интересен, но еще раз показал основную ущербность семинара: нет возможности по ходу изложения задать уточняющие вопросы, попросить подкрепить мысль примером тоже нельзя, поспорить, наконец, нет

официальным данным, 93 процента земли в руках государства – и в этом ее проблема...

Поэма о земле, да и только, думал я, слушая Фритца.

Но пришлось остановить его и сказать, что я пришел с другим вопросом: как это им, немцам, удалось за относительно короткий срок решить проблему с жильем в восточных землях, причем комплексно решить – и уровень комфортности поднять до среднего европейского, и реформу ЖКХ провести так, что слово «рынок» у бывших социалистических немцев не вызывает идиосинкразии?

У Фритца загорелись глаза, и он начал просвещать в этой области. И сначала заговорил все о той же частной собственности...

Наблюдая горячность Фритца в отстаивании приоритета частной собственности, я подумал о том, что в голове отца этого благонамеренного сорокапятилетнего немца наверняка царили сов-

цев укоренились рыночные стандарты.

«Чем мы хуже?» – думал я, слушая Фритца...

## НАША ПРОБЛЕМА

И тут я напомнил увлекшемуся общими рассуждениями Фритцу оговорку, сделанную Ириной Шрамко в своем докладе: «В Германии не было такого большого количества приватизированных квартир в жилищном фонде».

– В Западной Германии до 60-х годов не было почти никакой собственности на жилье, – охотно перешел к делу Фритц. – Были богатые люди, которые имели свои дома. Были и многоквартирные дома, принадлежащие одному человеку. Квартиры в них сдавались внаем. В 60-х годах отдельные квартиры начали продавать в собственность. Но не хватало правовых инструментов. Вышел «Закон о собственности на квартиры» (WEG). Но у нас в

лучает огромную прибыль и ничего не тратит! Город платит из своего бюджета. Эту ситуацию мы в Германии и во всем мире не понимаем. Совсем не понимаем. Странная ситуация...

– Что вам странно, Фритц? то, что вы живете в квартире собственника, у которого есть другая квартира, и он, сдавая эту, получает, допустим, тысячу долларов?

– Как вы догадались про тысячу долларов? Любый москвич знает, сколько стоит аренда квартиры на Профсоюзной. Но вернемся в дом, где вы арендуете квартиру. Рядом, за стенкой, живет другой человек, у которого такая же квартира, но единственная и в найме. Но и это еще не все. С другой стороны живет собственник единственной квартиры. Итак, три варианта отношения к собственности у живущих под одной крышей людей. Не отсюда ли неравные возможности и проблемы?

мент, в котором стоит сумма около 600 рублей – меньше 20 евро! В Германии же собственник несет ответственность за все, что связано с эксплуатацией дома, поэтому, повторяю, у нас собственником отдельной квартиры может быть только достаточно богатый человек, и только малая часть населения может позволить себе это, ведь плата за квартиру – очень большие деньги. Например, на отопление немец тратит большую часть квартплаты. В общем же структура платежа выглядит так: если человек платит 200 евро за аренду (речь в этом случае может идти о небольшой квартире), то еще 200 евро нужно платить за коммунальные услуги, в которые иногда входит до 27 позиций.

Вы к этому неизбежно придете, потому что энергоресурсы во всем мире очень дорогие. Это будет больно для людей – осознание того, что собственником может быть лишь богатый человек...

– Скажите, наконец, кого вы называете богатым?

– Того, кто имеет квартиру в собственности и может за нее платить.

– Фритц, но это же сказка про белого бычка...

– Я уже говорил, какое количество людей в Германии живут по найму, потому что у них маленькие зарплаты, и они могут себе позволить только аренду квартиры. Правда, я знаю учительницу, у которой маленькая зарплата от государства, но она получила в наследство большой дом в Берлине – около 200 квартир. Каждый квартиросъемщик платит, скажем, по 500 евро; после всех выплат остается большая прибыль. Эта учительница – богатый человек...

Разница между нами и вами в том, что у нас, если угодно, более социальное государство, чем Россия. У нас очень развита сеть жилья по найму, развита система социального найма и строгие законы, защищающие интересы тех, кто живет по найму. Снять квартиру можно за небольшие деньги. Если же человек по финансовой причине потерял квартиру – не может за нее платить, – ему легко найти другую, тоже по найму, но дешевле. Совсем бедные получают квартиры по социальному найму от государства за очень маленькие деньги. Квартиру может снять даже студент – ему поможет платить за нее муниципалитет. Никто не ночует на улице...

Россия, думаю, пойдет по такому же пути. У вас сейчас много говорят о доступном жилье, но в то же время говорят и о том, что нужно продолжить приватизацию. И все мечтают о собственности. У меня на этот счет большие сомнения: не продолжаете ли вы плодить нищих собственников? Думаю, что вам надо развешивать наем, то есть государству нужно думать не о 15 процентах граждан, которые сами себя могут обеспечить жильем, а о 85 процентах, которым нужно помочь. Помочь – значит взять на себя часть бремени по оплате найма и жилищно-коммунальных услуг. А что касается тех бедных бабушек, которым государство подарило шикарные квартиры, где один квадратный метр сегодня стоит 3 тысячи долларов, то им, думаю, придется их продавать, покупать себе квартиру дешевле, а на оставшиеся деньги – очень немалые – наслаждаться жизнью. Если у тебя шикарная машина, но ты не можешь купить даже бензин – продай ее, купи маленькую и садись за руль...

Так сказал Фритц. А я подумал: может быть, у них, немцев, эта поговорка – что-то вроде нашего: не в свои сани не садись.

А еще Фритц попросил написать, что все, что он мне сказал – это его сугубо личное мнение. Что с удовольствием и делую, потому что на официальном семинаре искренность – черта невообразимая...

**Василий ДВОРЫКИН**

# КТО ОПЛАТИТ ЖКУ?

ние, отдых, медицинское обслуживание, питание, – характеризуется рыночными отношениями, то есть полностью оплачивается из нашего кармана. Там же, только ниже – то, что подвержено государственному регулированию: коммунальные и жилищные услуги – то есть часть нашего бытия, которая застряла в социализме. Средняя колонка – расходы на страхование, модернизацию и реновацию строений, строительство и капитальный ремонт в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В правой – по выражению самой Ирины Павловны, «бомба»: сумма всего того, что застряло в социализме, и того, что надо потратить на страхование, модернизацию, реновацию и т.д. И полученная сумма прибавлена к той части наших трат, что уже благоухает в рынке. Результат – и есть тот самый тотальный рынок, к которому, согласно провозглашенному курсу, мы так стремимся. В нем за все надо платить самим! Как в этом случае вырастут наши траты, Ирина Павловна вычислить не взялась – все равно что считать звезды Вселенной. Она лишь скромно предположила: «Если мы сегодня полностью уйдем от дотирования, и эта стоимость ляжет на жителей, то мы вызовем социальный взрыв, потому что возможности населения ограничены».

Затем Ирина Павловна перешла к сакраментальному вопросу: «Что делать?» Ее ответ можно формализовать одной фразой: жить по Жилищному кодексу, причем не только собственникам жилья, но и органам местного самоуправления. Задача сложная, но Москва, по мнению Шрамко, отчасти готова к ее решению, поскольку население столицы социально защищено от трудностей перехода жилищно-коммунальной сферы к рынку, правда, само население имеет об этом смутные представления...

## МИССИЯ ФРИТЦА

Фритц ДИГМАЙЕР – эксперт по правовым вопросам и вопросам недвижимости ЕС – выступил на семинаре с докладом «Основные идеи и модели современных методов управления недвижимостью. Новые подходы и развитие реформы в Германии». Ирина Шрамко предупредила меня перед началом: «Внимательно послушайте его выступление». Фритц говорил ясно, но абстрактно: о том, что ранее недвижимость воспринималась как необходимое зло или как резерв капитала – можно про-

никакой возможности... Поэтому после доклада я подошел к г-ну Дигмайеру и сказал, что хочу большей ясности. Он охотно назвал адрес офиса и время встречи.

Фритц – tete a tete – оказался еще более разговорчивым, чем я ожидал. Знал он, конечно, много. Поэтому с места в карьер стал читать увлекательную лекцию о земельных отношениях. «Они, – говорил он, имея в виду нас, – до сих пор думают: земля отдельно и здание отдельно. Старые советские понятия. В новом Земельном кодексе написа-

сем иные мысли. Ведь идея государственная играла серьезнейшую роль в послевоенной Германии: слишком сильны были стереотипы «регулируемой экономики». Сохранился анекдот о том, как директор управления экономики объединенной англо-американской зоны Людвиг Эрхард предложил перед введением немецкой марки американскому верховному комиссару генералу Клею отменить регулирование цен, на что Клей сказал: «Мистер Эрхард, мои советники говорят мне, что вы собираетесь совершить ужасную ошибку». Эр-

Германии до сих пор число собственников жилья очень мало, потому что купить квартиру могут только достаточно богатые люди. В отдельных районах западной части Германии до сих пор собственников не более 15 процентов. 85 процентов живут по социальному найму. В целом же, думаю, в Германии около 30 процентов жителей имеют квартиры в собственности, остальные – арендуют жилье.

Ирина права: российский проблема в том, что в результате приватизации большинство ваших людей получили квартиры.

– А кто собственник этой квартиры? – Фритц тычет в рисунок, в то место, где обозначена квартира нанIMATEЛЯ.

– Муниципалитет.

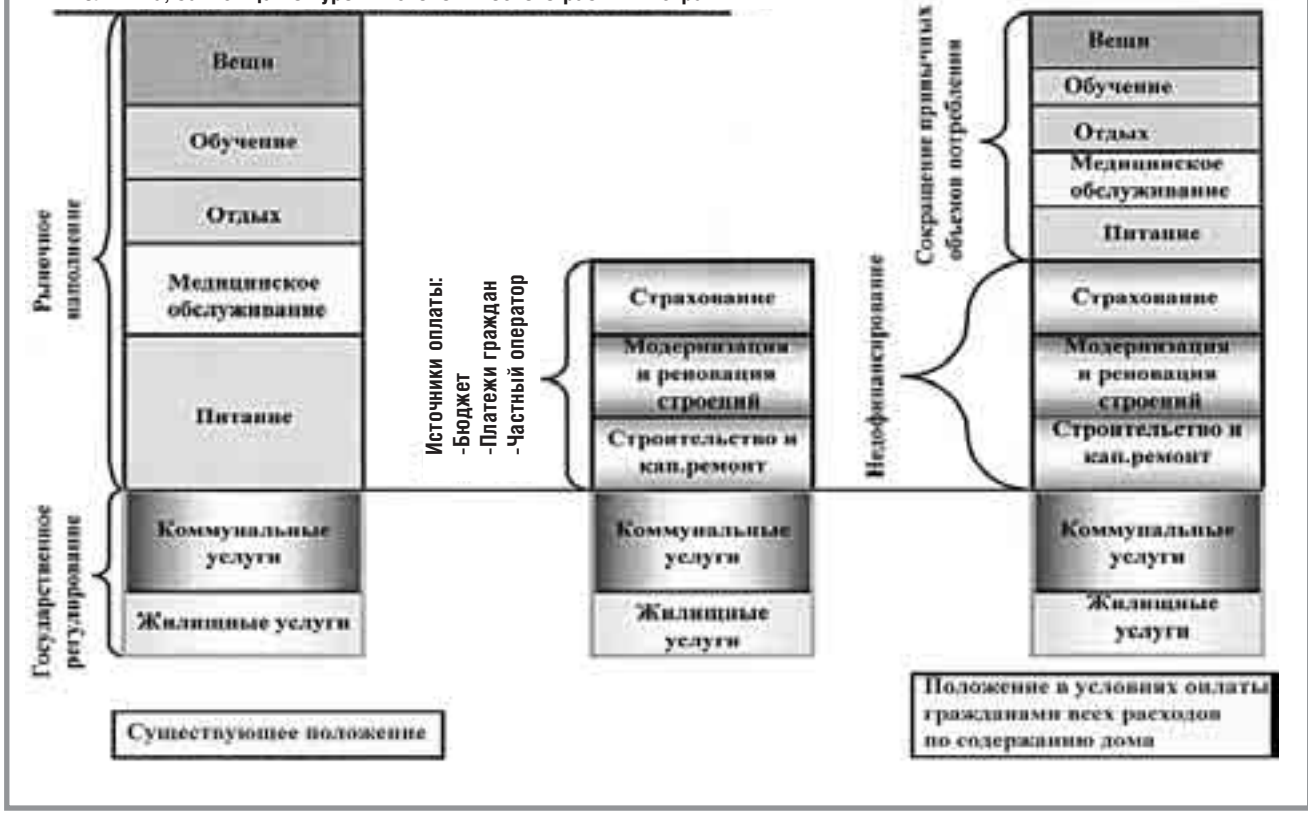
– До сих пор может быть такое? – искренне удивляется Фритц. – У меня впечатление, что в Москве почти все приватизировано...

## СКАЗКА ПРО БЕЛОГО БЫЧКА

И Фритц вновь сокрушается, что у нас в России «странная ситуация». Чувствую, в его голове идет интенсивный процесс. Ушел в се-

## ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ РАСХОДОВ ГРАЖДАН В УСЛОВИЯХ РЕФОРМЫ

Величина, зависящая от уровня экономического развития страны



но, что земля и здание – единый комплекс. Но люди думают по-другому. Нужно время, чтобы привыкли». Он вспомнил нашу революцию 1917 года и сказал, что в ГДР и Польше даже во времена коммунизма существовала частная собственность на землю и в головах людей поэтому «кое-что сохранилось». А у нас не сохранилось, потому что декрет Ленина о земле как бритвой вырезал из нашего сознания основное понятие римского права: «superficies solo cedit» – собственность на строения неотделима от собственности на землю. В России и сегодня, по

хард ответил: «Не стоит беспокоиться, генерал, мои советники говорят мне то же самое». Согласно с рыночной экономикой давалось немцам с трудом. Только в 1959 году на Годесбергском съезде Социал-демократическая партия Германии приняла принципиальное решение в пользу рыночного хозяйства. И даже еще в 1970-х годах в Германии, в том числе в кругах ученых, существовало течение, представители которого настоятельно выступали за государственное регулирование инвестиций...

Потребовалось совсем много лет, чтобы в головах нем-

Бесплатно. Я слышал цифру: две трети квартир приватизированы, и процесс этот продолжается. Из-за этого в России странная ситуация.

– Что вы имеете в виду, Фритц?

Фритц берет чистый лист и рисует.

– Смотрите: я арендую квартиру в престижном кирпичном «сталинском» доме на Профсоюзной. Плачу собственнику квартиры большую сумму. Но если что-то надо сделать на крыше или во дворе этого дома – платит муниципалитет. И я думаю: какой здесь рай! Хозяин квартиры по-

бя. Что-то сравнивает, сопоставляет. И, чтобы перевести его внутреннюю речь в диалог, я предлагаю: «Фритц, а не поговорить ли нам об основных проблемах, стоящих перед собственниками в России?»

Фритц оживляется.

– Ваш Жилищный кодекс – шаг вперед. В нем закреплено право собственности на общее имущество. Закон похож на наш. Но у вас в России – нищий имеет богатую квартиру и платит за нее копейки, как и тот богатый человек, который сдает мне внаем квартиру за тысячу долларов. Каждый месяц приходит платежный доку-