



ЦЕНА НА ЖИЛЬЕ: КТО ВИНОВАТ И ЧТО ДЕЛАТЬ?

Михаил ЕВРАЕВ,
начальник управления ФАС
по контролю и надзору в
области недвижимости,
локальных монополий и ЖКХ

Генеральная прокуратура предложила Федеральной антимонопольной службе организовать проверку на предмет возможного ценового сговора при определении строительными компаниями цен на вновь возводимое жилье, а также исполнение ими требований антимонопольного законодательства в Москве и Московской области, Петербурге и Ленинградской области. Мы дали соответствующее поручение нашим территориальным управлениям в этих субъектах Федерации. Проверка займет примерно три месяца. Необходимо получить информацию от строителей, органов власти, изучить аналитические материалы, обобщить данную информацию и сделать выводы. Только после этого станет ясно,

был ли между строителями сговор. Если говорить про Москву, то в списке несколько десятков компаний.

Сговор доказать крайне сложно. Не бывает такого, что строительные компании собираются вместе и подписывают меморандум о том, что они повышают цены, а затем передают его в ФАС. Сговор всегда доказывается исключительно по косвенным признакам. Ну, например, сразу несколько крупных строительных компаний, которые оказывают существенное влияние на рынок, поднимают цены на определенную величину в определенное время. Кроме всего прочего, необходимо изучить географические границы рынка – сговор всегда происходит на опреде-

ленном рынке. Словом, мы всегда очень тщательно подходим к этому вопросу.

Если удастся установить и доказать факт сговора, это повлечет два последствия. Первое – перечисление теми строительными компаниями, которые вступили в сговор, незаконно полученного дохода в федеральный бюджет. И второе – это предписание ФАС строительным компаниям, вступившим в сговор, об установлении таких цен на недвижимость, которые были бы в нормальной рыночной ситуации. Если сговор будет доказан, потребители тоже имеют возможность в гражданско-правовом порядке подать иски к строительным компаниям о возмещении суммы, которую они переплатили.

На столичном рынке жилья ситуация сейчас действительно ненормальная. Ее можно охарактеризовать как «рынок продавца», то есть цены диктует продавец. Это связано в первую очередь с тем, что спрос существенно превышает предложение. Значит, для того чтобы в корне переломить неблагоприятную

тенденцию, необходимо в первую очередь увеличить предложение. На рынке недвижимости это достигается несколькими способами.

Первое – это предоставление большего количества земельных участков под строительство и прозрачность при их распределении. Второе – предоставление большего количества территории под реконструкцию, что также должно происходить исключительно на аукционах. Третье – вывод предприятий из центра города. В Москве это, конечно, еще и вопрос транспортной доступности Московской области. Многие, наверное, покупали бы жилье за МКАД, если бы не приходилось часами стоять в пробках или добираться до работы в Москве на перекладных, меняя различные виды транспорта.

Приведу пример, который показывает, насколько цена на жилье в Москве оторвана от его себестоимости. Мы сравнили недвижимость в столице – и точно такую же типовую недвижимость в городе Дмитрове, что в 55 км от кольцевой авто-

стоит порядка 3,5 тысячи долларов за квадратный метр, а в Дмитрове – порядка 800 долларов. Причем в Дмитрове строительная компания тоже продает его с прибылью! Соответственно, мы подумали: может быть, в Москве такая дорогая земля? Сравнили. В пересчете на квадратный метр получается удорожание одного метра примерно на 350-400 долларов. То есть нормальная цена жилья в Москве должна быть на уровне 1300 долларов США.

Сейчас мы наблюдаем последствия того самого локального монополизма, который процветал по всей стране. Раньше ведь у нас не было аукционов, и земельные участки предоставлялись компаниям, «приблизненным» к органам власти. Сейчас эти локальные монополии разрушаются. Мы возбудили уже более 270 дел по всей стране по нарушениям местными органами власти порядка предоставления земельных участков. По всем случаям, когда мы находим нарушения, выносятся предложения об отмене актов о предоставлении земли.

На самом деле мы начали работать над этой проблемой еще с середины 2004 года. Внесение изменений в Земельный кодекс о распределении земельных участков под жилищное строительство исключительно на аукционах – это было наше предложение, поддержанное Госдумой. Более того, мы также смогли внести изменения в Градостроительный кодекс, чем облегчили работу строительным компаниям в части доступа к коммунальной инфраструктуре, чтобы они не шли на поклон к естественным монополиям, как это было раньше. Нельзя сказать, что там больше нет проблем, но существенного продвижения удалось достичь.

Цены растут еще и потому, что многие москвичи покупают вторую, третью квартиру. ФАС никак не может на это повлиять. Если люди считают необходимым вкладывать средства в недвижимость, чтобы получить доход, – они будут это делать. За последний год только в Москве цена на жилье выросла в два раза. Как это можно изменить? Конечно, необходимы налоговые меры плюс увеличение предложения. Любые рынки переживают рост и падение. И рынок недвижимости – не исключение.

На пороге 1 сентября, очередного Дня знаний, хотелось бы напомнить о том, что значительная часть российских ребятишек снова останется за бортом образовательного процесса. И удивляться тут не приходится. Сегодня нет закона об обязательном образовании. В советские времена, если ребенок не посещал среднюю школу, это становилось поводом для тревоги и немедленной реакции местных властей, общественности. Сейчас до этого никому нет дела. Свобода!..

Точные данные отсутствуют, но, по экспертным оценкам, в нашей стране нигде не учатся около 2 миллионов детей школьного возраста. Огромная цифра! Правда, в разных регионах дела обстоят по-разному. В Москве, например, ситуация не столь плачевная. Здесь образование детей не пущено на самотек. К тому же столица у всех на виду. А вот чем дальше от нее, тем меньше внимания к этому вопросу со стороны местных властей, тем больше всеобщего безразличия к будущим поколениям. Да и возможности там другие.

Я бы выделила три основные причины, объясняющие тот прискорбный факт, что многие российские дети сегодня остаются вне образовательного процесса. Во-первых, это здоровье. Есть данные, что около 1 млн. ребят в России не могут получить образование по сугубо медицинским показателям. Надо иметь в виду, что у нас около 700 тысяч детей-инвалидов. Это, конечно, не значит, что все они не учатся. Но значительная часть из них, прикованная к постели или к инвалид-



ОТЛУЧЕННЫХ ОТ ШКОЛЫ ВЫБРАСЫВАЮТ ИЗ ЖИЗНИ

Наталья РИМАШЕВСКАЯ,
профессор, член-корреспондент РАН

ной коляске, не в состоянии посещать школу. А получать уроки на дому не у всех есть возможность. Добавьте сюда детей с хроническими заболеваниями. По статистике, в России таких 16 процентов. Они тоже, увы, не пополняют ряды тех, для кого 1 сентября – старт в новую жизнь.

Во-вторых, это традиционная российская бедность, низкая материальная обеспеченность многих семей. Даже бесплатное образование требует сейчас все больших финансовых вложений со стороны семьи. В различных регионах и разных возрастных группах это проявляется по-разному, но неофициально платить сегодня приходится и за охрану, и за ремонт, и за многое другое. Не надо забывать, что до четверти российских семей по-прежнему живут за чертой бедности, имеют доход ниже прожиточного минимума.

Исследования показывают, что доля детей, не посещающих школу, увеличивается по мере увеличения их возраста. Одним стыдно сидеть в классе в обнос-

ках, другие в 14-15 лет идут работать, чтобы помочь семье, – им уже не до учебы.

Третья из упомянутых причин – это состояние самих школ, особенно на селе. В депрессионных регионах, в малочисленных населенных пунктах школы находятся в плачевном состоянии. Примерно треть сельских школ нуждается в капитальном ремонте. Они не обеспечены самым необходимым. Какие там компьютеры, какой интернет! Там крыши текут словно решето, пожарная безопасность на закрытом уровне. 1 сентября такие школы иногда даже не открываются, ибо они опасны для жизни.

Национальный проект в сфере образования пока лишь отчасти сопрягается со всеми этими проблемами. Проект прежде всего нацелен на то, чтобы поднять зарплату учителей, повысить материальное обеспечение учебных заведений. Некоторым школам дают под эти специальные гранты. Но, с моей точки зрения, когда мы решаем какую-то проблему, надо вычленив ее самый тяже-

лый, критический край и направлять ресурсы прежде всего туда.

Ведь есть школы передовые, есть средние, а есть такие, где дальше, как говорится, некуда. Исправлять ситуацию надо в первую очередь там. Но кто за них будет браться? Ведь это те школы, где нет полноценного педагогического коллектива, где занятия от случая к случаю посещают несколько десятков человек. Вытягивать такие учебные заведения на более или менее пристойный уровень, создавать там нормальные условия никто не хочет. Местному руководству проще такую школу закрыть.

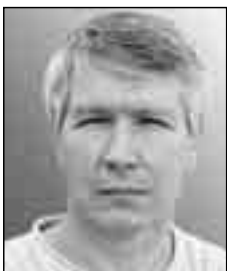
Так что если национальный проект и будет влиять на предотвращение вымирания среднего образования на селе, то лишь косвенным образом. Между тем думать надо не только о том, как повысить учителям зарплату, но и как закрепить их на селе, которое страдает от отсутствия квалифицированных педагогов.

За бортом образовательного процесса у нас остаются и многие из тех, кто оканчивает школу. Если раньше такие ребята шли в ПТУ, техникумы, то в годы так называемых реформ система профессионально-технического образования оказалась разрушена. В 1990-х кому-то казалось, что токаря или сантехника готовить необязательно, что пре-

словутый рынок сам все отрегулирует и расставит по местам. Ничего он не расставил, а только усугубил ситуацию! Тогдшний хаос как ничто препятствовал развитию среднего профессионального образования, которое на самом деле является движущей силой любой экономики. Без него не может развиваться никакое производство. Как следствие – в той же Москве сегодня хронически не хватает представителей рабочих специальностей, которых раньше «рекрутировали» из числа тех, кто не ставил себе целью непременно получить высшее образование. Между тем неучи пополняют маргинальные слои населения, постепенно деградируют, не находя себя в новой взрослой жизни. На рынке труда их место уже прочно заняли так называемые гастарбайтеры.

В последние годы возник слой средних профессионально-технических образовательных учреждений, которые имеют платный характер и все-таки поставляют на рынок рабочие кадры. Но их очень мало по сравнению с тем, что требуется и тем более будет требоваться завтра. К тому же продолжает довлеть стереотип, что это непрестижно, что пэтэушник никогда не станет успешным человеком. На самом деле это ошибочное мнение. Ибо спрос на высококлассных мастеров сегодня колоссальный. И зарабатывают они вполне прилично. Это и есть вождь для реформаторов средней школы!

Нам все время нужно, чтобы тот или иной процесс инициировал кто-то сверху. Выходит, надо ждать очередного национального проекта?



ВОЙНА, ВОЙНОЮ, О ВОЙНЕ...

Вадим МАРКУШИН,
журналист-международник

Что-то уж слишком часто и легко наши политологи стали играть словосочетанием «третья мировая война». Одни твердят, что, мол, она неизбежна в силу накапливающих антагонизмов, между которыми в один прекрасный (точнее, черный) день сверкнет молния смертельной схватки. Другие считают, что глобальный военный конфликт уже на подходе и вот-вот начнет втягивать в острую стадию потенциальных противников, не сумевших полюбовно договориться о разделе сфер влияния. Третьи же вообще уверяют, будто третья мировая уже идет, выслав на линию огня передовые отряды политорических элит соперничающих держав. Тогда пафос мас-

теров экрана был, что называется, по делу: они заставили миллионы зрителей задуматься над проблемой нераспространения ядерного оружия.

Так, может быть, и надо говорить не столько о третьей мировой войне, сколько о конкретных причинах регулярно вспыхивающих на виду у всего человечества военных конфликтов и вторжений? Да, время от времени с разных концов планеты летят критические стрелы по адресу инициаторов (и провокаторов) таких схваток. Но таких стрел, как свидетельствует опыт миротворческих усилий ООН, явно недостаточно. Все горше и дороже становятся для мира конкретные уроки.

На Ближнем Востоке, точнее – в зоне соприкосновения Израиля с его арабскими соседями, случались менее продолжительные, но неизмеримо более результативные вооруженные схватки. В 1967 году израильские в течение нескольких дней оккупировали арабские земли, сопоставимые по площади с их собственной территорией. Та молниеносная война, возможно, и породила иллюзию, что с арабскими странами спорные вопросы эффективнее всего решать при помощи военной дубинки. Во всяком случае, радикально настроенные круги израильского общества не смогли удержаться от искушения решить вековую проблему противостояния одним броском на север. Не получилось. Боевики «Хезболлах» в ходе боевых действий сумели, напротив, укрепить свой авторитет в стране. И хотя мировое сообщество изо всех сил пытается в очередной раз растащить воюющие стороны, опасность пожара ничуть не остывает.

Последний пример – война в Ливане. Она может войти в список ближневосточных кампаний как проба сил двух неуравновешенных противников, этаякая прикидочная драка, но может стать и отрезвляющим уроком для тех, кто ведет себя на мировой арене слишком развязно и самоуверенно.

34-дневная война отвлекла внимание от Ирака, который по-прежнему остается пространством блуждающей смерти. По сути, здесь тоже тлеют головешки незатухающего конфликта. Страна, выведенная из равновесия в результате внешнего вмешательства, никак не может найти общую точку опоры для цивилизованного диалога и прекращения насилия. Теракты стали обычным явлением, внезапные взрывы наводят ужас на мирных жителей, измученных непрерывным ожиданием все новых потрясений. В этой ситуации администрация президента США прилагает усилия для того, чтобы обосновать необходимость продолжения оккупации и добиться перелома негативного отношения большинства американцев к бесперспективной кампании. Но опросы показывают: избиратели устали от бессмысленной операции, которая уже обошлась казне в 300 миллиардов долларов и в которой погибли свыше двух с половиной тысяч американцев.

«Если мы покинем Ирак, не выполнив миссию, это привлечет к созданию в центре Ближнего Востока террористического государства, располагающего огромными запасами нефти. Террористы воспользуются этим, чтобы нанести нам экономический ущерб», – заявил президент Джордж Буш. «Кто захочет в следующий раз встать плечом к плечу с нами, если мы не выполним задачу, которая нам по силам?», – задал он риторический вопрос.

Что ж, желающих становиться «плечом к плечу» в мире действительно все меньше. К чести России, она не позволяет себе эмоционально-авантюристических «всплесков» во внешней политике, а проводит выверенный, здравомыслящий курс.

«Лишь бы не было войны...» Кому-то в этой песенной строке видится лишь образчик старого «совкового» мышления. Но мы, потомки настоящих героев войны, должны помнить: слово – материально, и его нельзя бросать играючи. Не пугать третью мировую, а искать любые средства, чтобы избежать ее – вот в чем задача политиков и политологов.