



предоставлять на открытых аукционах - тогда будет конкурентная среда, каждый может прийти на аукцион и приобрести земельный участок. И построить дом. Но до вступления закона в силу, то есть до 1 октября 2005 года, свободные земельные участки спешно раздавались по старой процедуре - впрям! - тем, кто в тот момент был ближе всего к чиновнику. Говоря по-русски, застолбили! На всякий случай. Не сгниет. И было выведено из оборота и роздано впрям огромное количество земельных участков. И сейчас нужно решить, как их вернуть в оборот, чтобы строить доступное жилье...

Далее. Разрешение на строительство дает все тот же чиновник. Разрешение - нужная вещь, поскольку необходимо поэтапно обосновать, можешь ли ты строить. Но наши этапы - это нескончаемые муки в течение 2-3 лет. Количество инстанций, которые надо пройти - экспертизы, согласования, - достигает семидесяти. До 300 различных подписей! Каждое ведомство придумывает свою процедуру. С одной стороны, правильно. Экология нужна? Нужна. Пожарные нужны? Нужны. И т. д. и т. п. Но система управления устроена так, что каждое ведомство тянет одеяло на себя. В результате застройщик сталкивается с огромным числом чиновников...

- Подобно бегу с барьерами...
- Поэтому они и называются «административные барьеры» - через них надо пробраться. И в Градостроительном кодексе предусмотрели, что с 1 января 2007 года должна быть единая экспертиза проектной документации и единый государственный строительный надзор. В кодексе существенно снижены и барьеры в части различных согласований. Но, к сожалению, на местах эти барьеры про-

тов по поводу того, строить на детской площадке парковку или не строить. Планируют специалисты, но учитывать мнения людей нужно. Убеждать в своей правоте тоже нужно уметь.

- Но то, о чем вы сейчас говорите, относится к культуре взаимоотношений...

- Абсолютно с вами согласна: публичные обсуждения - культура и еще с той точки зрения, что они не должны быть криком, ведь, что греха таить, у нас все протесты имеют форму базара.

- Здесь и проблема доверия народа к экспертам...

- И с этим согласна. И опять речь о культуре. Почему у нас многие проблемы решаются силовым способом? Нет культуры решения проблем. Есть нравы: стенка на стенку. Одни кричат: мы не хотим. Другие отвечают: мы вас спрашивать не будем. Нет диалога. Нет компромисса. Диалог и компромисс - неотъемлемые компоненты культуры. Поэтому внедрение практики градостроительного планирования и регулирования на муниципальном уровне идет трудно.

Второй вопрос: организационные процедуры. Их нужно сделать более проходимыми для застройщиков. Нужна конкурентная среда. Нужно разрушить монополию прорвавшихся. Землю предоставлять на аукционах. Экспертизу проектной документации проводить единую. Надзор проводить единый. Чтобы, с одной стороны, они были необременительны, с другой - обеспечивали в этом секторе безопасность и конкуренцию.

Третий вопрос - финансовый. Увы, процессы строительства жилья не имеют развитых кредитно-финансовых инструментов. Есть лишь один инструмент: прямые инвестиции. Начиная с инфраструктуры, которую «вешают» на застройщи-

руки делают. Пример тому - проект развития ипотечного жилищного кредитования. Он успешно реализован. А ведь начали заниматься ипотечным жилищным кредитованием в 1992 году. До того в России это слово вовсе не звучало. Даже банкиры не знали, что такое ипотека. Сначала американцы учили нескольких наших специалистов - я была в их числе, - что это такое. Возили в Россию своих банкиров - док по части ипотечного кредитования. Потом мы ходили с американскими экспертами по нашим банкам и обучали работников. Тогда же была создана первая Ассоциация ипотечных банков. Инфляция в то время достигала более 200 процентов. Над нами смеялись и говорили: какая ипотека?! Нужен закон об ипотеке. Его нет. Нужно обращать взыскания на заложенное жилье. Кто ж разрешит людям выселять? Где у вас кредитные бюро? Где кредитные истории? Где оценщики? Ничего нет! Пустыня. И море проблем. А сегодня 450 банков выдадут ипотечные кредиты. На каждом перекрестке висит реклама ипотеки. Вот вам начало и окончание проекта: с 1992 года по 2006 год. Пятнадцать лет. И это был совсем новый инструмент. Здесь же, в национальном проекте «Доступное жилье», мы знаем, что такое жилищное строительство, знаем, что земля имеет цену, знаем, как проводить аукционы. Так что база для оптимизма, по-моему, есть.

Конечно, сегодня закладываются некий фундамент под то, что потом быстро начнет расти. Девять процентов граждан России могли приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств в начале проекта. К 2010 году их должно быть 30 процентов. Увеличение в три раза. Это очень большой рынок. Но 30 процентов - не 70 процентов. Увеличение строительства жилья вдвое - с 40 млн. кв. метров в год до 80 млн. кв. метров - тоже большой рынок. Но, с другой стороны, что такое 80 млн. кв. метров жилья в год для России? Явно недостаточно. Поэтому всем понятно, что проект - только начало, база, на которой процесс может и должен получить развитие.

- Как, на ваш взгляд, реагирует общество на национальный проект?

- Люди приняли проект и быстро в него включаются. И это не случайно. В свое время, признаюсь, я не ожидала, что ипотека так быстро внедрится в массы. Думала, психологический барьер будет более серьезным. Ведь как рассуждали люди: кабала на 20 лет под бременем долга? Но как только человек осознает, что его доход позволяет взять кредит, чтобы купить квартиру, он это делает без колебаний. Мне кажется, что потребительское поведение населения в этой сфере очень быстро адаптируется. Есть и базовая причина этого явления: 75 процентов населения - собственники жилья. Как ни ругай за недостатки бесплатную приватизацию, но у нее есть два неоспоримых плюса: она создала рынок жилья и потребительское поведение собственника. Правда, не во всех направлениях: человек пока не ощущает себя собственником в сфере содержания дома - никакие стимулы не действуют, по-прежнему кто-то должен за него платить, ремонтировать...

Есть повод для оптимизма и на уровне управления проектом. И дают этот повод программы, связанные с государственным жилищными сертификатами (ГЖС) и молодыми семьями. ГЖС - это обеспечение тех групп населения, перед которыми федеральный бюджет имеет обязательства. Раньше ГЖС выдавали только увольняемым военнослужащим. Сейчас стали выдавать всем группам: выезжающим с Крайнего Севера, вынужденным переселенцам, чернобыльцам - то есть появился унифицированный инструмент: человеку дают деньги - покупай квартиру где хочешь.

Вторая программа: жилье для молодых семей. Она тоже реализуется последовательно. Раньше по программе в течение года надо было успеть квартиру купить и ребенка родить - и только тогда давали компенсацию. Связь демографии и жилья - сложный вопрос. Разброс мнений полярный: связаны - не связаны. Мне импонирует сегодняшняя установка программы: она учитывает наличие детей в семье, но ориентирована на жизнеобеспечение молодой семьи. И нацелена на главное: молодые люди, у вас и профессия есть, возможность получать деньги и расплатиться за кредит - посчитайте, а мы вам поможем в оплате первого взноса. И, главное, живите нормально, тогда, наверное, у вас и дети родятся. Такая программа, если хотите, более человечна. Это и есть главная цель проекта...

МЫ ЖДЕМ ПЕРЕМЕН

Распоряжением первого заместителя председателя совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике Дмитрия Медведева при совете создана комиссия по развитию рынка доступного жилья. С одним из членов комиссии, президентом фонда «Институт экономики города» Надеждой КОСАРЕВОЙ, беседует наш корреспондент Леонид ГОВЗМАН.

- Надежда Борисовна, вокруг национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» и без того много различных советов, теперь еще и комиссия. Чем вызвано ее создание?

- Необходимостью законодательных и институциональных изменений для реализации проекта. Комиссия призвана усилить систему управления национальным проектом. Заметьте: в составе комиссии нет сотрудников правительства, в нее входят два губернатора - глава администрации Калининградской области Георгий Боос и губернатор Пермского края Олег Чиркунов, заместитель председателя Совета Федерации РФ Светлана Орлова и председатель Комитета Госдумы по промышленности, строительству и наукоемким технологиям Мартин Шаккум. Я бы сказала, что это комиссия экспертов, представляющих различные точки зрения, что, в принципе, продуктивно - комплексный взгляд позволяет решать серьезные проблемы реализации проекта.

Одна из главных - проблема управления проектом. Начнем с того, что у нас в стране в принципе нет опыта управления национальными проектами, нет опыта проектного подхода как такового. Проектное мышление и проектное управление - категория специальная, основанная не на рутинных процедурах текущих действий. Напомню: текущая работа не имеет ни начала, ни конца. Например, учителя должны учить детей постоянно, а им, в свою очередь, постоянно нужно платить жалованье. Постоянно должны плыть пароходы и ходить поезда. Постоянно нужно печь хлеб... Проект же - всегда «от» и «до», у него есть начало и конец. Есть четкие цели и критерии, по которым оценивается достигнутое. Одним словом, проект предполагает системные действия, которые имеют конкретные критерии эффективности реализации.

- В этом проекте есть такие критерии?

- Программа «Жилище» - она написана как концепция стратегии реализации национального проекта. В ней есть четкие сроки, показатели, определена ответственность. Но проектом надо управлять, иначе он утонет в рутинных процедурах согласования. Скажем, у проекта четкие сроки работы - но министерства не могут

согласовать какую-то позицию. И проект буксует. Но, извините, если сроки срываются из-за рутинной процедуры согласований - это не проектный подход! Старые управленческие схемы несовместимы с задачами проекта - вот одна из причин его пробуксовки. Поэтому, возможно, создание координирующего центра в рамках администрации президента с экспертной поддержкой, коим и является наша комиссия, может сыграть управленческую роль...

Но я бы сказала, что проблемы национального проекта «Доступное жилье» не выявились, а подтвердились. Еще на стадии разработки пакета законов, самой концепции национального проекта и программы «Жилище» - всех волновала простая мысль: нужно сделать так, чтобы предложение жилья росло быстрее, чем спрос на него. Все понимали: для повышения платежеспособного спроса населения через развитие ипотечного кредитования надо сделать немного: принять хорошие законы. Дальше заработает банковская система кредитования. Процедура предоставления ипотечных кредитов - не бином Ньютона. Весь мир так живет. И, кстати, мы начали так жить: по последним данным, у нас уже более 450 банков выдают ипотечные кредиты. И все потому, что в пакете законов, нацеленных на рост доступного жилья, было создано эффективное ипотечное законодательство, которое позволяет обратиться взыскание на заложенное жилье.

Но в части пакета законов, связанных с предложением жилья, все гораздо сложнее. Там на пути встал чиновник. Заметьте: в ипотеке чиновник участвует только в системе государственной регистрации прав на недвижимость, но это небольшое участие. В сфере же жилищного строительства все основано на бюрократических процедурах: от А до Я. Поэтому в этой сфере мало было принять законодательную базу - надо проводить радикальные институциональные преобразования.

- Какие именно?

- Уточню. Чтобы построить дом, надо получить землю. Земля находится в государственной собственности, и доступ к ней регулирует чиновник. Да, в Земельном кодексе написано, что землю надо

должны существовать. Например, был бы такой инструмент, как правила землепользования и застройки, он бы снимал массу вопросов по поводу разрешенного использования, предельных параметров и т. д. Но чиновнику интереснее согласовывать эти параметры по каждому земельному участку, чем принять нормативно-правовой документ, в котором все это будет заранее установлено.

- Вы сказали «интереснее». Дипломатично. Речь, надо полагать, о коррупции?

- Конечно, чиновник извлекает из «барьера» определенную ренту. Вся система «принятия решений» чиновниками при непрозрачности критериев ведет к коррупции: можно отказать без ясных оснований, можно разрешить на неясных основаниях. Можно продержаться бумагу один день, а можно - полгода. Нет ни критериев, ни параметров, все - на волевым решении чиновника... Впрочем, перечтите «Мертвые души» Гоголя. Там все описано куда лучше!

- И комиссия намерена снять эти барьеры?

- В первую очередь! Сегодня проблемы, связанные с ипотечными ценными бумагами, с кредитованием и прочим, - все отошло на второй план, потому что без устранения произвола чиновника мы не можем создать систему, которая будет производить жилье в соответствии с платежеспособным спросом. Все внимание сейчас направлено именно на эти проблемы.

Нам предстоит ответить на три вопроса.

Прежде всего, как в существующую муниципальную практику внедрить систему градостроительного планирования и регулирования? Нужны концептуальные изменения правил землепользования. Система градостроительного планирования и регулирования выстраивает, во-первых, публично принятые решения: генпланы и правила землепользования и застройки должны проходить публичные слушания в обязательном порядке. Поэтому нужно создать публичную среду по обсуждению будущего пространства города. Жители каждого конкретного города должны участвовать в таком обсуждении. Тогда не будет пике-

ка, - потом эти затраты вкладываются в цену жилья. Так и само строительство жилья - здесь господствуют прямые инвестиции участников долевого строительства, застройщик кредитует мало. Более того, этот сектор настолько непрозрачен и не адаптирован к кредитному рынку, что привлекать туда заемное финансирование крайне проблематично, и в первую очередь банковские кредиты. Без обеспечения кредитовать инвестиционные проекты слишком рискованно. И какое может быть обеспечение у застройщика, если землю в собственность ему не дают, а дают только в аренду? Аренда земельного участка на три года - неликвидный залог. Его никто не возьмет. Других активов тоже нет, потому что все компании-застройщики для строительства одного конкретного дома создают фирмы-однодневки без всяких активов. Даже самые крупные фирмы делают это. Непрозрачная система. Значит, нет никакого обеспечения. Под что банк даст кредит? Если бы были нормальные фирмы-застройщики с нормальной, устойчивой репутацией, прозрачные, со своими финансовыми активами, основными средствами да плюс к этому им бы еще предоставляли землю в собственность, которую они могли бы закладывать, тогда, конечно, банковский сектор давал бы им кредиты: и на развитие инфраструктуры, и на само жилищное строительство. И тогда бедных наших дольщиков не подвергали бы риску быть обманутыми...

- Надежда Борисовна, опять «если бы». Что, наконец, нужно сделать, чтобы это «если бы» воплотить в жизнь?

- Самое простое, что может сделать государство, - принять правильные законы. Но все остальное, о чем я говорю, по сути дела, не поддается регулированию государством. Речь идет о деловом обороте, об умении договариваться, о прозрачности и этике бизнеса. Предстоит сломать всю устоявшуюся чиновничью систему. Но, повторяю: ужасно трудно ломать устои. Институциональные изменения с шашкой наголо не свершить. Вызов проекту состоит именно в том, что одновременно нужно достичь конкретных результатов на фоне проведения институциональных реформ. Это, по сути дела, революция в умах...

- Сегодня это слово у многих оптимизма не вызывает. А у вас?

- В этом смысле и у меня тоже. Институциональные проблемы, которые копились, можно сказать, десятилетиями, за год вряд ли решить. Действительно, когда мы обсуждаем конкретную тему - я вполне уверена в благополучном решении проблем. Но когда в целом... конечно, все очень тяжело. Но глаза боятся -