

# НАНИМАТЕЛИ ВСЕХ СТРАН, ОБЪЕДИНЯЙТЕСЬ!

Жители одного из варшавских домов обратились в Международный союз квартиросъемщиков: «Состояние нашего строения не соответствует принятым в Европе стандартам, а помощи от города нет». И дому выделили средства на ремонт и обслуживание. Международный союз – одному дому! Можно представить, сколько заявлений поступило бы в эту организацию из России, но... наша страна пока не является ее членом.

Недавно в Москве побывал генеральный секретарь Международного союза квартиросъемщиков Магнус ХАММЕР. Своими впечатлениями он поделился с корреспондентом «МС».

Сразу скажу: то, что происходит в России, характерно для всей Восточной Европы после распада СССР. Во многих бывших соцстранах тоже объявили бесплатную приватизацию. Однако не слишком богатой Хорватии квартиры выкупали за деньги – небольшие, со значительной рассрочкой.

Но в основном квартиры дарили. А это ведь «тройной конек»! Лишь сейчас стало ясно, что бедные собственники не в состоянии содержать жилье, не говоря уже о капитальном ремонте. Видя разваливающиеся балконы, осыпающиеся фасады, неприглядные подъезды в Будапеште, Варшаве, Праге, я всегда думаю о том, что собственник в этих странах так и не появился. Новые члены ЕС уже обращаются в европейские организации за субсидиями для поддержания жилищного фонда.

Хотелось бы развеять один популярный стереотип мышления: на Западе чуть ли не все собственники или стремятся ими стать. Это не так. В странах, которые давно вошли в наш союз, 40 процентов квартиросъемщиков. Это в среднем. Но вот в Голландии – 50 процентов, столько же в Германии (в Берлине – 90!), Швейцарии – 70. В США – всего 30, хотя в Нью-Йорке 70 процентов, а в Сан-Франциско – 65.

Кстати, чем беднее страна – тем меньше там арендного жилья. Хотя разумная государственная жилищная политика заключается как раз в том, чтобы сосредоточить в своих руках как можно больший объем жилищного фонда. В этом случае можно эффективно проводить принцип социальной справедливости, делая жилье более доступным.

У нас в Швеции законом запрещено приватизировать квартиры. Хочешь иметь собственное жилье – строй домик за горо-

дом. Частный фонд в Швеции составляет всего 10 процентов.

Правда, сейчас произошли изменения. Муниципалитеты, в том числе Стокгольма, уже продают дома. Но дома, а не квартиры. Собственниками становятся не отдельные граждане, а объединения жителей. Они строят на своей территории магазины, корты, бассейны – землю ведь им тоже передают – и за счет сдачи в аренду помещений, платных услуг содержат свое жилище. Город им не помогает – люди знали, на что шли.

В Англии собственность на отдельные квартиры в муниципальных домах появилась лишь в 80-х годах, когда правительство взяло курс на «жесткий капитализм». И в домах появились две категории жильцов: собственники и наниматели. До этого там было только муниципальное жилье, причем невысокого качества.

Маргарет Тэтчер поломала эту практику. Пожалуйста, выкупайте! Правда, надо отдать должное: сама приватизация была продуманной, дифференцированной – чем дольше человек жил в квартире, тем меньше за нее выплачивал. Но тем не менее всего не продумали. А в результате

проблема содержания жилья для новых владельцев небогатых собственников стала столь же серьезной, как и в ряде бывших социалистических стран.

У нанимателей таких проблем нет, поскольку ответственность за обслуживание и состояние жилища лежит на его владельце. Им может быть не только город, но и банки, страховые общества, риэлторские организации. Кроме того, многоэтажные дома могут принадлежать всевозможным социальным институтам – различным инвалидным организациям (как, например, в Норвегии), благотворительным организациям, фондам помощи бездомным или малоимущим, церкви и, наконец, просто ассоциациям граждан. «Социальные домовладельцы» – в Англии это, кстати, официальный статус, утвержденный правительством страны. Если говорить о союзах инвалидов, то власти дают им различные преференции, снижают налоги, что позволяет снимать квартиры по вполне щадящим ценам.

В области городской жилищной политики примером для меня является Вена, где значительную часть жилья составляет

муниципальный фонд. Им распоряжаются городские власти, разумно регулируя цены за наем. В Австрии программа жилищного строительства за счет бюджета является одной из приоритетных. В собственности не рвутся: город обеспечивает людям удобства, взяв на себя заботу о сохранности домов.

Если вернуться к восточноевропейским странам, некоторые из которых уже стали членами нашего союза, то квартиросъемщики там составляют лишь 20-25 процентов всех жителей. Остальные – так называемые домовладельцы.

Впрочем, если говорить откровенно, то число нанимателей в реальности больше, чем отражено в официальной статистике. Ведь не учитываются те, кто снимает квартиры у частных лиц, у так называемых скрытых арендодателей, которые есть и в России. Только в Москве, как мне сказали, их более двухсот тысяч. При этом налоги поступают от ничтожного числа граждан. Но это забота города, государства. Наш же союз тревожит то, что клиенты таких «лендлордов» (как в США называют арендодателей) плохо защищены. Я разговаривал с некоторыми студентами Высшей школы экономики: они платят за жилье 500-700 долларов. Если судить по вашим зарплатам и ценам, это, конечно, произвол. Однако город не вмешивается. Кроме того, такие наниматели беззащитны: в любое время их можно выселить!

В развитых странах все наниматели находятся под защитой государства. В том числе и те, кто снимает жилье у частных лиц. Если уж хозяин заключает с ними договор на определенный срок, нарушить его он не властен. И цену за аренду повысить не вправе, как бы ни

менялась ситуация на рынке. К сожалению, в странах, которые только учатся рыночной экономике, подобные законы еще не действуют.

В каком направлении работает наш союз? Понятно, никаких полномочий у нас нет, но мы ведем широкую разъяснительную работу – в том числе на государственном уровне. Цель – увеличить затраты бюджета на строительство муниципального и государственного жилья. Механизмы известны: налоговые льготы, низкопроцентные социальные займы, выделение участков земли по льготным ставкам и т.д. Для этого не требуется никаких реформ, необходима только политическая воля.

Нужен и честный разговор с гражданами. Надо откровенно говорить им, что бесплатная приватизация – отнюдь не подарок от города, государства, а бремя, которое многим может оказаться не по плечу.

Рост цен на услуги ЖКХ, как мне сказали, и в вашей стране является фактором напряженности. Но меня познакомили и с такой российской спецификой: наниматели конфликтуют с соседями-собственниками. В тех государствах Запада, где тоже существует смешанная форма проживания, государство доплачивает нанимателям до той суммы, которую определили собственники. Так происходит, например, в Польше. Правда, городские власти могут опротестовать повышение, если сочтут, что эти расходы не оправданы (например, фонтан в центре холла).

Да, нанимателей должны защищать те, кто предоставил им жилье. Но чтобы голос жильцов был услышан, они должны сплотиться. Создать свое объединение – пусть даже в рамках одного дома. Во всем мире – союзы квартиросъемщиков самые многочисленные общественные организации. Только в Германии такой союз объединяет 1,2 млн. человек, во Франции и в Швеции – более полумиллиона. В России они пока не объединились. Но сейчас, как мне сообщили, и в вашей стране по инициативе профессора Высшей школы экономики Елены Шомининой и фонда «Новая Евразия» создается такая ассоциация. Это радует. Россия всегда может рассчитывать на нашу поддержку.

Записал  
Исаак ГЛАН

## В ПЕКИНЕ КАРАЮТ ЗА ВЕРБЛЮЖЬЮ ПРИВЫЧКУ

Городские власти Пекина ввели штраф на сумму 50 юаней (6,5 доллара) за плевки в общественных местах, сообщает газета «Чайна дейли» со ссылкой на главу управления гражданской администрации городского правительства Пекина Чжан Хуэйгуана. «50 юаней – довольно весомая сумма штрафа для любителей плевать», – подчеркнул Чжан Хуэйгуан. «Чайна дейли» отмечает, что 50 юаней – это суточный заработок китайского молодого специалиста – выпускника вуза. На эти деньги, например, можно 16 раз проехать в пекинском метро.

Как следует из сообщения газеты, борьба с плевками, а также начатая ранее кампания борьбы с беспорядочными очередями в Пекине проводятся в рамках подготовки к XXIX летним Олимпийским играм 2008 года в столице КНР. В Пекине вместе с тем считают, что граждан следует не только штрафовать за нецивилизованное поведение, но и проводить среди них разъяснительную работу.

Владимир  
ВОЛГИН

Если бы в Восточной Германии существовал национальный проект, подобный нашему «Доступное и комфортное жилье», его можно было бы считать не только выполненным, но и перевыполненным. По оценке главы Росстроя Сергея Круглика, тот путь, который нам еще предстоит пройти, Германия успешно преодолела.

Россиянину, который впервые приедет, к примеру, в Берлин, Лейпциг или Дрезден, может показаться, что он попал в какой-нибудь типично российский город, только более благоустроенный и чистый. Похожая застройка, планировка, городская среда. Те же панельные жилые дома, административные здания. Общими оказались и проблемы, с которыми столкнулась Восточная Германия в начале 90-х годов: невысокое качество квартир, нехватка жилья, крайне затратная и неэффективная коммунальная инфраструктура, огромное количество ветхого фонда.

Сейчас большинство этих проблем позади. Здесь давно забыли, что такое дефицит жилья. Более того, предложение на рынке жилья намного обогнало спрос. Например, в Лейпциге, городе с 500-тысячным населением, стоят незаселенными около 50 тысяч квартир!

В начале 90-х годов немцы стали решать жилищную проблему, казавшуюся бы, единственно возможным способом: сносили старое жилье, строили на его месте новое, лучшего качества, большего метража, развивали разные (в том числе и льготные) схемы приобретения квартир в кредит. Германское правительство выделило на эти цели колоссальные средства. Теперь сами немцы признают, что несколько переусердствовали с новым строительством. Оказалось, не все надо было разрушать. Примерно десять лет назад в Восточной Германии начался новый период в развитии ЖКХ – период санации жилищного фонда.

В общих чертах санация выглядит так. Берется, к примеру, крупнопанельный дом, построенный в 60-70-е годы прошлого века. Делаются расчеты: если стоимость реконструкции данного дома с приближением его к западным стандартам составляет менее 40 процентов от стоимости нового строительства, то полностью снести такое строение нецелесообразно. Бывает, что сносят несколько верхних этажей, а на нижних делают полную перепланировку квартир, объединяя две, а то и три в одну, меняя инженерную начинку здания.

Но главное: стены дома отделяют энергосберегающими материалами, что в несколько раз снижает затраты на его отопление. Проводят модернизацию сис-

тем центрального теплоснабжения, водоснабжения. Германия тоже северная страна, и, по словам федерального министра транспорта, строительства и развития городов ФРГ Вольфганга Тифензее, одна треть энергии в энергетическом балансе ФРГ расходуется именно на теплофикацию и подогрев воды в жилищном секторе. Значит, экономия энергоресурсов в ЖКХ важна и для улучшения состояния окружающей среды.

## НАЦПРОЕКТ ПО-НЕМЕЦКИ

Сейчас в ФРГ действует грандиозная федеральная инвестиционная программа в размере 25 миллиардов евро, которые направляются на санацию зданий и сооружений, усовершенствование энергетического баланса домов. Эти средства выделяются в виде кредитов через государственный банк реконструкции и развития. И здесь немцы ко-

ренным образом отличаются от нас. Это только в России государственные инвестиции направляются мелкой взвесью по муниципалитетам, где либо благополучно оседают в карманах местных чиновников, либо бессмысленно расходуются на ремонт (то есть воспроизводство) устаревших, неэффективных систем, от которых давным-давно надо было бы отказаться в пользу более современных технологий. В Германии бюджетные деньги работают через частников, а они умеют считать.

В отличие от нас в Германии жилье передавали в частные руки не бесплатно. Не было там и повальной приватизации. Жильцам было предложено либо выкупить весь дом целиком, взяв льготные кредиты, либо стать квартиросъемщиками у нового владельца дома. Новыми владельцами нередко выступали частные лица и фирмы из Западной Германии. Государство выделяло им кредиты (то есть как бы продавало дом в рассрочку), предоставляло налоговые льготы с условием, что домовладелец проведет полную санацию дома. Сейчас налоговыми



Берлин, как и Москва, расстается со своим прошлым. Не без боли, конечно...

ФОТО ИТАР-ТАСС

льготами пользуются только те инвесторы, которые вкладывают деньги в реновацию охраняемых зданий и сооружений.

Немцы убеждены, что средства, вложенные в ЖКХ через частных инвесторов, работают эффективнее, чем прямые бюджетные вливания. В России сейчас тоже появилось немало частных операторов, готовых вкладывать деньги, например, в развитие систем водоснабжения, теплоснабжения, прочей коммунальной инфраструктуры. Но чаще муниципалитеты все еще бояться связываться с негосударственными структурами.

Но вернемся к проблеме пустующего жилья в Германии. Вот умеют немцы считать, а тут просчитались. Не учли резкого оттока населения из Восточной Германии в Западную в начале 90-х годов. Не рассчитали, что многие граждане предпочитают строить индивидуальное жилье за городом. В результате только миграционных процессов за последние годы

Лейпциг потерял более 25 процентов населения (примерно 70 тысяч человек). Немцы, пусть и неохотно, признают, что часть излишнего жилья им все же придется сносить. И этот аспект, по мнению руководителя Росстроя Сергея Круглика, мы также должны учитывать при реализации своего национального проекта. Необходимо разрабатывать стратегию развития каждого города в долгосрочной перспективе.

Наш интерес к немецкому коммунальному опыту понятен. Но и Германия проявляет активное желание сотрудничать с российской стороной в сфере ЖКХ на любом уровне: государственном, муниципальном, на уровне частного предпринимательства и отдельных проектов. Почему? В период всеобщей модернизации ЖКХ, санации и строительства жилья в Германии бурно развивалась стройиндустрия, создавались предприятия по производству машин, материалов и оборудования для коммунальной сферы, возникли сотни архитектурных бюро, консалтинговых компаний. Сегодня этому бизнесу просто некуда идти: рынок внутри Германии практически отработан. А тут под боком гигантская Россия, которая, похоже, впервые серьезно взялась за решение своего застарелого квартирного вопроса.

Российские масштабы, конечно, не сравнимы с германскими. Неудовлетворенная потребность россиян в жилье оценивается в 1,5 миллиарда квадратных метров, и, для того чтобы обеспечить граждан жилплощадью хотя бы по социальным нормам, нам необходимо увеличить жилищный фонд на 46 процентов, то есть почти в полтора раза. И при этом обеспечить доступные схемы приобретения жилья через развитие ипотечного кредитования. Кроме того, предстоит серьезно обновить изношенные денежные основные фонды ЖКХ. По-новому теперь будем мы подходить и к подготовке земельных участков под застройку: сначала обустройство инфраструктуры и лишь потом – само строительство.

Сегодня действуют уже несколько совместных российско-германских проектов в сфере ЖКХ. В рамках ЕС – ТАСИС немецкие специалисты окажут консультативные услуги по реформированию ЖКХ в 15 российских муниципальных образованиях. Вскоре стартует интереснейший проект «Азов-2015» – первый опыт разработки стратегии городского развития на основе немецкого опыта. Германские архитекторы разрабатывают проект комплексной застройки одного из микрорайонов столицы («Москва - Берлин: проект Вернадского»). Есть планы по обучению российских специалистов в немецкой академии строительства. Словом, перефразируя пословицу, можно сказать: что немцу хорошо, то русскому – наука.

Наталья ДМИТРИЕВА