

**Заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия
развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации
Федерального Собрания Российской Федерации
на тему «Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках
государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным
и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской
Федерации"»**

*ул. Б. Дмитровка, д.26, зал 700
02 декабря 2015 г., 12:00*

ПРОТОКОЛ № 1

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации:

Г.Н. Карелова (председатель Совета), А.М. Чернецкий (заместитель председателя Совета), Т.П. Вепрецкая, Е.В. Довлатова, Н.Б. Косарева, С.Н. Лукин, А.В. Макрушин, М.Л. Намятов, А.А. Плутник, Е.В. Попова, С.В. Разворотнева, Ю.В. Росляк, А.А. Сокин, В.К. Сладков, В.С. Тимченко, И.В. Шибалева, М.Н. Шилина, А.В. Широков.

Члены Совета Федерации:

Д.И. Азаров, Ю.В. Вепринцева, С.В. Калашников, Л.А. Костина, Н.В. Косарев, Е.Ф. Лахова, В.А. Петренко, Н.В. Тихомиров, И.Н. Чернышев, И.Н. Шубин.

Лица, приглашенные на заседание Совета:

Представители федеральных органов исполнительной власти: О.И. Бетин, Н.Е. Стасишин.

Представители органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления: А.М. Айдамиров, Ш.Б. Баулов, С.С. Безяев, М.А. Бех, Д.А. Бондарева, А.А. Брусенцев, О.А. Быстрова, М.Е. Громов, А.В. Дранников, А.В. Дубашевский, А.А. Евдошенко, Г.В. Задорожная, В.Ю. Зубков, Н.В. Ильин, А.А. Ишков, Ю.В. Кокорева, В.А. Кошелев, А.П. Кожемяка, А.М. Кулешов, А.В. Ломако, М.В. Майбер, А.И. Маркелов, И.Г. Орлов, С.В. Петрилин, С.А. Пименова, Д.В. Поволоцкий, С.Н. Семенов, С.Н. Сёмка, Е.Н. Соколова, А.Н. Сорокин, В.М. Тимаков, Д.А. Хвостов, А.В. Шестаков, С.Н. Яговитин, В.В. Яковенко.

Представители иных организаций: О.В. Сердюк, Д.С. Филиппов, В.А. Быков, В.Н. Сахно, А.В. Спасов, В.А. Хобта.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

I. Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"

1. Вступительное слово Галины Николаевны Кареловой – заместителя Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (председателя Совета).

2. Доклад Олега Ивановича Бетина – заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (члена Совета)

3. Доклад Александра Альбертовича Плутника – генерального директора – председателя правления Акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (члена Совета)

4. **Доклад Юрия Витальевича Росляка** – аудитора Счетной палаты Российской Федерации (члена Совета).
5. **Выступление Сергея Николаевича Лукина** – члена Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (члена Совета).
6. **Выступление Алексея Вячеславовича Макрушина** – исполнительного директора Ассоциации ЖКХ "Развитие" (члена Совета)
7. **Выступление Александра Владимировича Ломако** – заместителя министра строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия
8. **Выступление Елены Владимировны Довлатовой** – исполнительного директора Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ) (члена Совета)
9. **Выступление Оксаны Анатольевны Быстровой** – руководителя Управления развития жилищного строительства и социальной инфраструктуры Департамента государственной политики в области строительства Министерства строительства Самарской области
10. **Выступление Алексея Анатольевича Брусенцева** – исполняющего обязанности директора Департамента архитектуры и градостроительства г. Севастополя
11. **Выступление Светланы Викторовны Разворотневой** – исполнительного директора некоммерческого партнерства "Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства "ЖКХ Контроль" (члена Совета)
12. **Выступление Дмитрия Васильевича Поволоцкого** – представителя министерства архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия) в г. Москве
13. **Заключительное слово Аркадия Михайловича Чернецкого** – первого заместителя председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (заместителя председателя Совета)

Г.Н. Карелова выразила благодарность всем участникам заседания Совета, Комитету Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, А.М. Чернецкому, Д.И.Азарову за предварительную подготовку и обсуждение предложений, вынесенных на заседание Совета.

Обсуждение итогового Решения заседания Совета на тему "Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"

Решили: принять проект решения заседания Совета на тему "Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" за основу.

Установить срок направления членами Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации замечаний и предложений к проекту решения заседания Совета – до 23 декабря 2015 года.

I. О плане работы Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на 2016 год

Выступил: **А.М. Чернецкий** – заместитель председателя Совета.

Решили: Провести в июне 2016 года заседание Совета на тему: "Формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов. Законодательные и правоприменительные аспекты".

Решение Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на тему «Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"»

Заслушав выступление заместителя Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации Г.Н. Кареловой, доклады заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации О.И. Бетина, генерального директора - председателя правления акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" А.А. Плутника, аудитора Счетной Палаты Российской Федерации Ю.В. Росляка, выступления участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее - Совет) на тему "Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", а также обсудив информацию, поступившую от субъектов Российской Федерации в рамках рассматриваемой темы, Совет отметил следующее.

Одной из первоочередных задач социально-экономического развития России является формирование рынка доступного жилья. Необходимость обеспечения граждан доступным и комфортным жильем и повышения качества жилищно-коммунальных услуг закреплены в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600, а также отмечены в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 12 декабря 2013 года.

С целью реализации государственной жилищной политики Правительством Российской Федерации утверждена государственная программа "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 323).

Программа "Жилье для Российской семьи" (далее – Программа) является составной частью данной государственной программы и направлена на стимулирование строительства жилья экономического класса, снижение стоимости строительства такого жилья и цены его приобретения отдельными категориями граждан.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (далее – постановление Правительства № 404) утверждены основные условия и мероприятия Программы.

Реализация Программы предусмотрена до 2017 года, ответственным исполнителем является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России).

Так, в рамках Программы планируется введение в эксплуатацию 25 млн. кв. м. жилья, соответствующего установленным Минстроем России условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса. Цена такого жилья в расчете на один квадратный метр общей площади не должна превышать 35 тыс. руб. или 80 процентов оценки рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких жилых помещений, проводимой в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Построенное (строящееся) жилье подлежит передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенным в течение такого строительства, либо по договорам купли-продажи, заключенным в течение шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, в которых расположено такое жилье, или жилых домов, относящихся к жилью экономического класса, по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья, гражданам Российской Федерации – участникам Программы.

Субъекты Российской Федерации – участники Программы устанавливают возможность приобретения жилья экономического класса всеми поименованными в Программе категориями граждан, а также имеют право дополнить перечень иными категориями граждан (постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2015 года № 1023 "О внесении изменения в пункт 4 основных условий и мер реализации программы "Жилье для Российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации").

Целевыми индикаторами Программы предусмотрено обеспечение объема ввода жилья: **в 2015 году – 5 млн. кв. м., в 2016 году – 6 млн. кв. м., в 2017 году – 14 млн. кв. м.**

По данным Минстроя России, в настоящее время подписано **68 трехсторонних соглашений** об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках Программы объектами инженерно-технического обеспечения с общим объемом ввода в эксплуатацию жилья экономического класса **19 498 213 кв. м.**

По состоянию на **1 октября 2015 года введено в эксплуатацию 27 759 кв. м.** жилья экономического класса в рамках 5 проектов на территории 5 субъектов Российской Федерации. При этом уже получены разрешения на строительство **2 976 755 кв. м.** жилья экономического класса в 140 проектах строительства в 51 субъекте Российской Федерации.

По состоянию на ноябрь 2015 года в сводные реестры граждан включено **32 968 человек** (без учета членов семей граждан-участников программы) в 52 субъектах Российской Федерации, из них **3 679 человека** приобрели квартиры (права требования) на условиях программы (159 300 кв. м. жилья экономического класса) в 25 субъектах Российской Федерации.

Программой предусмотрено участие в ее мероприятиях акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (АО "АИЖК") с целью финансирования выкупа построенных в рамках программы объектов инженерно-технического обеспечения специализированными обществами проектного финансирования путем выпуска облигаций с залоговым обеспечением, в состав которых включаются выкупленные специализированными обществами объекты инженерно-технического обеспечения, а также денежные требования таких обществ к ресурсоснабжающим организациям по оплате арендных (лизинговых) платежей за использование данных объектов.

По сведениям АО "АИЖК", по состоянию на ноябрь 2015 года АО "АИЖК" приняло на себя обязательства по выкупу сетевых объектов на сумму **3,1 млрд. рублей** по **16 проектам** жилищного строительства в 7 субъектах Российской Федерации. В стадии согласования находятся заявки на продажу сетевых объектов на сумму **5,3 млрд. рублей** по 79 проектам жилищного строительства в 34 субъектах Российской Федерации.

В связи с тем, что выкуп сетевых объектов возможен только после ввода жилья экономического класса в эксплуатацию, плановый срок начала осуществления сделок купли-продажи указанных объектов АО "АИЖК" планируется во второй половине 2016 года.

Кроме того, АО "АИЖК" с целью поддержки граждан – участников Программы реализует социальную ипотечную программу "Социальная ипотека", предоставляющую возможность получить ипотечный кредит по минимальным процентным ставкам.

Так, за 10 месяцев 2015 года АО "АИЖК" выкуплено 560 ипотечных кредитов (займов), выданных участникам Программы, на общую сумму 582,11 млн. руб.

Средневзвешенная ставка по выданным кредитам (займам) составила 11,34 процента годовых, средняя сумма кредита – 1,2 млн. руб., средняя цена 1 кв. м. приобретенного жилья составила 33,7 тыс. руб.

В реализации Программы предусмотрено участие Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд "РЖС") в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры посредством произведения платы за технологическое присоединение (подключение) объектов капитального строительства к инженерным сетям.

По состоянию на 30 октября 2015 года 20 субъектами Российской Федерации отобраны 28 проектов жилищного строительства на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства для участия в программе "Жилье для российской семьи".

Общая площадь указанных участков составляет 2 123 гектар, ориентировочная площадь жилья, предполагаемого к возведению на указанных участках, - 5,3 млн. квадратных метров.

В рамках реализации программы "Жилье для российской семьи" попечительским советом Фонда "РЖС" принято решение об инвестировании средств в объеме 185 миллионов рублей в строительство объектов инженерной инфраструктуры посредством оплаты за технологическое присоединение (подключение) объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения по проекту жилищного строительства в Курганской области общей площадью жилья 448 210 квадратных метров, в том числе жилья экономического класса – 50 000 квадратных метров.

Вместе с тем, на заседании Совета отмечалось, что в ряде субъектов Российской Федерации возникают проблемы при отборе земельных участков под строительство, выборе застройщиков, проблемы выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, а также не завершено формирование списков граждан - участников Программы.

Среди причин возникновения таких проблем были высказаны следующие.

1. Сжатый срок введения ввода в эксплуатацию жилья в рамках действия Программы – до 1 июля 2017 года являющийся недостаточным для выполнения утвержденных Программой мероприятий.

2. Резкое падение спроса среди населения на приобретение жилья экономического класса в связи с нестабильной экономической ситуацией в стране, а также низким уровнем дохода населения.

3. Отсутствие в ряде регионов свободных земельных участков, удовлетворяющих критериям отбора в целях реализации Программы. В связи с чем не достигается установленное Программой требование о введении в эксплуатацию в рамках каждого реализуемого проекта строительства не менее 10 тысяч квадратных метров площади жилья экономического класса.

4. Отсутствие интереса у застройщиков в строительстве жилья экономического класса из-за:

- установления в рамках Программы жестких критериев к отбору застройщиков;
- установленной низкой стоимости строительства в рамках Программы одного квадратного метра жилья, что не соответствует издержкам застройщика;
- сложной схемы выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, построенных в рамках Программы;
- низкого предельного объема компенсации выкупа таких объектов застройщику (в размере 4 тысяч рублей за 1 квадратный метр), а также отсутствие в Программе условия о компенсации расходов за технологическое присоединение объектов строительства к инженерным сетям ввиду высокого размера платы за такое подключение (технологическое присоединение).

Участниками Совета обращалось особое внимание на множество нерешенных вопросов по выкупу инженерной инфраструктуры в рамках реализации Программы.

Во многих регионах механизм поддержки застройщиков по выкупу таких объектов не реализуется в связи с отказом от участия в Программе ресурсоснабжающих организаций по причине отсутствия гарантий со стороны государства при реализации тарифной политики. Тем не менее, сетевые (ресурсоснабжающие) организации имеют возможность учитывать расходы на аренду объектов инженерно-технического обеспечения, выкупленных в рамках Программы, при расчете тарифа в полном объеме, что предусмотрено постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1305 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

5. В настоящее время существует проблема непредоставления застройщикам, участвующим в реализации Программы, льготного кредитования в рамках программы "Стимул", разработанной и ориентированной на деятельность банков, кредитующих застройщиков, которые осуществляют строительство жилья экономического класса и объектов инфраструктуры.

Одним из основных требований банков, которые осуществляют проектное финансирование с привлечением денежных средств по программе "Стимул", является наличие у застройщика не менее 25 – 30 процентов собственных средств для строительства объектов. Однако на практике исполнение данного условия затруднительно ввиду отсутствия у застройщика указанного объема собственных средств.

По сведениям АО "АИЖК", в настоящее время ведется работа с крупнейшими банками (Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк и иными кредитными организациями) по организации кредитования проектов, участвующих в Программе. При финансировании проектов банками с привлечением денежных средств по программе "Стимул" максимальная процентная ставка по кредиту для застройщика составит не более 12,5 процентов годовых. Принимаемые АО "АИЖК" меры позволят оказать поддержку застройщикам в текущих экономических условиях, сохранить доступность кредитных средств, а также обеспечить надежность размещения денежных средств, выделенных АО "АИЖК" государством на реализацию Программы, в банках с государственным участием.

6. Не ведется строительство объектов социальной инфраструктуры в связи с отсутствием в региональных бюджетах средств на обеспечение такого строительства.

По мнению ряда регионов – участников Программы, механизмы распределения средств, предусмотренные в подпрограмме "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015-2020 годы на эти цели, оказались недостаточными для реализации проектов в рамках программы "Жилье для российской семьи".

Однако, по сведениям Минстроя России, в связи с внесенными изменениями в подпрограмму "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации" в настоящее время Министерством готовятся проекты нормативных правовых актов, предусматривающих предоставление в 2016 – 2017 годах субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации – участникам программы "Жилье для российской семьи" за счет средств федерального бюджета в объеме 20 млрд. руб. ежегодно на строительство инженерно-технической, транспортной и социальной инфраструктур.

Также на заседании Совета отмечалось, что финансирование реализации Программы в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" из федерального бюджета на 2015-2016 годы не предусмотрено. Отсутствие законодательно закрепленного финансового обеспечения в составе программных расходов федерального бюджета целей и мероприятий Программы создает значительные риски недостижения показателей данной Программы.

В целях своевременного принятия решений по выявленным проблемам СОВЕТ РЕШИЛ:

Рекомендовать Правительству Российской Федерации, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотреть возможность:

- изменения целевых показателей Программы и приведения их к параметрам, которые соответствуют текущим экономическим условиям и существующим результатам реализации Программы;
- увеличения срока реализации Программы и срока ввода в эксплуатацию жилья экономического класса;
- установления возможности обоснованного повышения субъектом Российской Федерации – участником Программы по согласованию с Минстроем России максимальной цены жилья экономического класса;
- разработки механизма использования готового, но не реализованного жилья в целях реализации программы "Жилье для российской семьи";
- исключения из критериев отбора земельных участков требования об отсутствии привлеченных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов на предлагаемом к отбору земельном участке в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и включения в Программу проектов жилищного строительства, по которым уже начато строительство и заключены с гражданами договоры участия в долевом

строительстве, но не более 30 процентов от общего объема жилья экономического класса в проекте;

- снижения требуемого объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса в рамках каждого реализуемого проекта жилищного строительства в городах с численностью населения менее 100 тыс. чел.;

- введения дополнительных механизмов поддержки застройщика, в частности, финансирования строительства объектов инженерной инфраструктуры либо компенсации расходов по присоединению (подключению) к сетям за счет средств федерального бюджета с условием софинансирования субъектами Российской Федерации;

- проработки вопроса о возможности поручения региональным ресурсоснабжающим организациям принимать участие в реализации Программы и рекомендовать к подписанию предварительных договоров купли-продажи и аренды объектов инженерно-технического обеспечения;

- финансирования строительства объектов социальной инфраструктуры, в том числе за счет средств федерального бюджета;

- освобождения застройщиков, участвующих в Программе, от внесения платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерной инфраструктуры в части объема строительства жилья экономического класса, заявленного к вводу в эксплуатацию в проекте строительства в рамках Программы.

Акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" рекомендовать:

- активизировать работу по осуществлению выкупа объектов инженерно-технического обеспечения в рамках Программы;

- продолжить рефинансирование ипотечных кредитов (займов), выданных гражданам – участникам Программы по программе "Социальная ипотека";

- расширить количество банков – участников программы "Стимул";

- инициировать пересмотр банками требований в части условия о размере собственных средств застройщика.

Субъектам Российской Федерации рекомендовать:

- проанализировать ситуацию с формированием списков граждан и сводного реестра граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, и выявить причины незначительного количества граждан, включенных в такие списки и сводный реестр;

- принять достаточные меры для увеличения количества граждан в списках и сводном реестре граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы, в том числе провести мероприятия по информированию граждан об условиях реализации Программы и необходимых действиях для приобретения жилья экономического класса;

- провести проверку соответствия установленной максимальной цены реализации жилья экономического класса в проектах, реализуемых в рамках Программы, существующей рыночной стоимости жилья в субъектах Российской Федерации;

- обеспечить приоритетное включение в инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций и внеочередное выполнение мероприятий по подключению (технологическому присоединению) жилых зданий к инженерной инфраструктуре в проектах, реализация которых осуществляется в рамках Программы;

- оказать поддержку застройщикам, участвующим в Программе, в части привлечения банковского кредитования, взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями, в том числе при участии застройщика в программах, реализуемых АО "АИЖК".

Субъектам Российской Федерации, не являющимся участниками Программы, рекомендовать заключить соглашение с целью реализации Программы на территории данного субъекта.

Стенограмма заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на тему «Реализация программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"»

2 декабря 2015 года

Г.Н. КАРЕЛОВА

Просьба рассаживаться, занимать свои места, пока еще есть свободные места. Потом может мест хватить только на галерке. Спасибо. Уважаемые коллеги, будем начинать.

Добрый день! Сегодня мы проводим первое заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса в новом формате. Совет теперь действует при Совете Федерации. Его председателем назначена я. Меня, еще раз хочу представиться, зовут Галина Николаевна Карелова, я заместитель Председателя Совета Федерации. Это для наших гостей.

Мы всех рады здесь приветствовать, и хочу выразить уверенность, что все будут принимать самое активное участие как сегодня, так и в целом в работе совета.

Мы с вами должны также поучаствовать в обновлении положения, состава и плана работы. Поэтому я приглашаю вас, особенно тех, кто активно участвовал в работе совета прошлого состава, у вас есть опыт, и я надеюсь, что вы свои предложения в этой части дадите.

И перед тем, как переходить к нашим вопросам, я хотела бы от имени и по поручению Валентины Ивановны Матвиенко поблагодарить всех членов совета, который работал до сегодняшнего дня в статусе Совета при Председателе Совета Федерации, и передать не только слова признательности и благодарности за работу, но и высказать высокую оценку участия каждого, кто действительно работал и работал эффективно.

Надо сказать, что даже те заседания совета, в которых мне пришлось принять участие и провести их, я отмечу, все они проходили на хорошем уровне организации, а, самое главное, всегда у всех докладчиков была высокая подготовка, эксперты имеют высокую квалификацию. И мы надеемся, что именно также эффективно работа совета продолжится.

Сегодня мы обсуждаем один из наиболее острых и важных для нашей страны вопросов – это обеспечение граждан доступным и комфортным жильем. Безусловно, все мы понимаем, что это одна из приоритетных задач государства, поставленная Президентом Российской Федерации в 600 указе от 7 мая 2012 года.

Действенным инструментом реализации этой задачи призвана стать программа "Жилье для российской семьи". В результате ее выполнения к 2018 году жилье по льготной цене должны приобрести около 460 тыс. семей, перечень категорий которых устанавливается на уровне субъектов Российской Федерации. И, прежде всего, как вы знаете, речь идет о нуждающихся многодетных и молодых семьях, работниках градообразующих предприятий, инженерах, ученых и других категориях, которые должны определять, еще раз подчеркну, субъекты Российской Федерации.

Напомню, что самое название программы было предложено Президентом России Владимиром Владимировичем Путиным, который в Послании Федеральному Собранию подчеркнул на необходимость концентрации внимания на проблеме улучшения жилищных условий для семей со средним достатком. К реализации программы приступило большинство регионов России. Сейчас можно говорить, безусловно, только о предварительных результатах выполнения программы. Однако некоторые общие тенденции и проблемы становятся очевидны.

В целом довольно успешно решаются оргвопросы, связанные с проведением процедур отбора земельных участков и инвесторов, запуском строительства. В качестве наиболее активных регионов здесь можно отметить Краснодарский край, Республику Татарстан, Пермский край, Тульскую область. В тоже время темпы ввода жилья в рамках программы пока серьезно отстают от запланированных. Надеюсь, что самые последние уточненные сведения на этот счет приведут наши докладчики, что очень важно. Но по данным на октябрь нынешнего года в эксплуатацию введено всего около 28 тысяч квадратных метров жилья экономкласса на территории пяти субъектов Российской Федерации. Я хочу назвать эти субъекты. Это Владимирская, Вологодская, Курская, Пензенская области и Республика Чувашия.

Напомню, что среди целевых показателей программы указано, что объем введенного жилья экономкласса в 2015 году должен составить 5 млн. кв. метров. Таким образом, сдано в эксплуатацию менее одного процента от запланированного объема жилья. Но еще раз хочу подчеркнуть, речь идет о цифрах на октябрь. Я надеюсь, что сегодня наши докладчики, о чем я уже сказала, возможно, нас порадуют другими цифрами и мы исключительно надеемся на это.

Конечно, пока это тревожные цифры. И, безусловно, регионы еще только приступили к практической реализации мер, предусмотренных программой, и серьезные выводы делать рано. Но понятно, что темпы ввода жилья необходимо резко увеличивать.

Отмечу, что крайне медленно идет возведение социальной инфраструктуры, что, безусловно, здесь оправдано целым рядом объективных причин, но и медленно идет формирование списка граждан – участников программы, что трудно объяснить объективными причинами. Я, человек, работавший много лет в социальной сфере, не раз принимала участие в разработке подобного рода списков на предоставление тех или иных услуг или оказание помощи. И знаю, что это очень трудоемкая работа. Но эта работа не такой высокой сложности, которую нельзя уже за этот прошедший период времени не выполнить.

И хочу назвать, с нашей точки зрения те причины, которые тормозят реализацию программы. В первую очередь, это сокращение спроса на жилье, вызванное прежде всего падением доходов наших граждан. За первые девять месяцев текущего года реально располагаемые денежные доходы населения снизились более чем на три процента. Безусловно, это сказывается и на участии граждан в этих программах.

Негативно влияет (а это вторая причина, хотя связана с первой) на реализацию программы и резкое уменьшение объемов ипотечного кредитования – тоже в связи с тем, что падают и объемы ипотечного кредитования по сравнению с предыдущим годом.

И одна из важнейших причин – это причина, связанная с застройщиками, их мотивацией, мотивацией инвесторов, потому что сохраняется (и мы видим это практически в большинстве регионов) невысокая заинтересованность в возведении дешевого жилья.

И в этой связи, конечно, нужны стимулы, дополнительные стимулы, направленные на повышение привлекательности участия в программе. Важно, чтобы заработала по-настоящему и эффективно заработала, что мы ждем все, система государственно-частного партнерства. Мы бились (и надо сказать, что мы, члены Совета Федерации, тоже принимали участие в этой работе) за то, чтобы быстрее был принят этот закон. Он принят. Закон дал целый ряд дополнительных возможностей для взаимодействия застройщиков и органов власти. Мы обсуждали с руководителями исполнительной власти субъектов какие-то сложности, связанные с тем, что определенные нормы закона, принятые, казалось, не в той редакции не все возможности можно использовать этого закона. Но все в наших силах обсуждать и влиять в том числе и на развитие законодательства в этой части.

Конечно, стимулы должны учитывать специфику регионов. У нас регионы в разной ситуации на сегодняшний день, Россия большая. Поэтому подходы к развитию жилищного строительства должны быть разные и основываться и на особенностях регионов и экономики и бюджетной обеспеченности, и на современной системе стратегического планирования. У нас есть традиционные регионы-лидеры, на которых приходится основная доля жилищного строительства в стране. Это, прежде всего, Московская область, Москва, Краснодарский край, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Республика Башкортостан, Республика Татарстан. Есть субъекты Федерации, где жилья строится немного, и это в первую очередь регионы Сибири и Дальнего Востока. Поэтому подходы к стимулированию жилищного строительства необходимо дифференцировать, я подчеркиваю уже третий раз, в зависимости от ситуации в регионах. Но Совет Федерации – палата регионов, и нам этим необходимо заниматься.

В европейской части страны должна вестись политика, направленная на стимулирование строительства, прежде всего в средних и малых городах, сельских поселениях. А в Сибири и на Дальнем Востоке стоит задача формирования новых точек экономического роста и развития агломераций. И мы должны создавать там условия для заселения гражданами приграничных территорий, имеющих стратегическое значение и характеризующихся сокращением численности населения. Именно на этих территориях необходимо концентрировать ресурсы и добиваться резкого увеличения объема строительства жилья.

Уважаемые коллеги, конечно, я и не ставила перед собой задачу во вступительном слове назвать все причины, которые мы чувствуем, такой достаточно серьезной ситуации, невысоких показателей реализации программы. Я надеюсь, что сегодня у нас, как и всегда, профессиональные выступающие, компетентные, которые наверняка тоже озабочены так же, как мы, ситуацией по реализации программы. Мы услышим предложения, мы на это рассчитываем. Мы рассчитываем, что и представители регионов включатся активно и причины назовут и предложения, это очень важно, ибо от успешного решения этой задачи в огромной степени зависит и будущее процветание, и стабильность России.

Считаю, что в ходе нашего заседания мы должны сосредоточиться на выработке конкретных мер и предложений, в том числе и законодательного характера.

И в конечном итоге нашей целью должно стать решение наболевшей жилищной проблемы. Благодарю за внимание.

И мы переходим сейчас к заслушиванию докладов. Уважаемые коллеги, хочу предложить регламент нашей работы. Слово для докладчиков, или регламент для докладчиков, установить до десяти минут, для выступающих – до пяти минут, с тем чтобы могли все желающие выступить. Кто не успеет, как всегда, мы просим дать письменные предложения. Нам любая точка зрения,

позиция, ваши предложения важны. Принимается такой регламент? И нашу работу завершить в течение двух часов, не более, по крайней мере, и таким образом обсудить столь значимую для России программу. Принимается, да, такой регламент? Спасибо огромное.

И тогда я предоставляю слово Бетину Олегу Ивановичу, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, члену Совета.

Олег Иванович, мы всегда с Вами работали, когда Вы были и в статусе губернатора, очень эффективно, и мы рассчитываем, что такая эффективная работа будет и в Вашем новом статусе.

О.И. БЕТИН

Спасибо, Галина Николаевна. А мне позвольте поздравить Вас с назначением руководителем Совета. Я скажу, что эти проблемы не легче, чем те, которыми Вы занимались в социальной сфере.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо.

О.И. БЕТИН

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые участники заседания Совета! Программа "Жилье для российской семьи" была принята чуть больше года назад в составе государственной программы "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации". Основной целью программы было создать условия для выполнения задач, поставленных в указе Президента № 600 (Галина Николаевна на него ссылалась). Это майский указ, который определял задачи по формированию рынка доступного жилья. Чуть позже постановлением Правительства были определены основные параметры и меры реализации этой программы – условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, категории участников программы, критерия и требования к отбору земельных участков и проектов, а также объемы ввода жилья на 2014–2017 годы.

Особенностью программы (я хотел бы это подчеркнуть) было то, что она не предусматривала привлечение бюджетных средств. Она формировалась в условиях подъема экономики, был финансовый рынок с достаточно дешевыми деньгами, и ее финансирование должно было производиться на возвратной основе за счет привлечения кредитных ресурсов. Это вообще очень интересный подход, который был сформирован. То есть закладывался механизм саморазвития.

Ответственным был определен только что созданный на то время Минстрой России, а исполнителем – "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и, конечно, субъекты Российской Федерации, на которых возлагалась основная ответственность за реализацию этой программы на своих территориях. В течение прошлого года Минстроем России была сформирована необходимая нормативно-правовая база для реализации данной программы. Были утверждены перечень субъектов – участников программы, разработана форма соглашения, заключаемого между Минстроем, "Агентством по ипотечному жилищному кредитованию" и субъектом Российской Федерации, методика оценки объема спроса на это жилье, рекомендации по категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья эконом-класса по программе, и порядок формирования списков, критерии отнесения помещений к жилью экономического класса.

По этим вопросам проведены были выездные окружные совещания с участием застройщиков и ресурсоснабжающих организаций и организован мониторинг текущего состояния дел. То есть как бы необходимая стартовая работа была выполнена, и программу можно было бы запускать.

Несколько слов о том, что собой сегодня представляет акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию". Его создание было одобрено Правительством в 1997 году с целью формирования нового для России на то время рынка ипотечного кредитования. После принятия программы "Жилье для российской семьи" для координации принимаемых мер и более эффективной мобилизации ресурсов для ее выполнения на базе этого агентства был создан единый институт развития в жилищной сфере.

Это было буквально в этом году, соответствующий закон был принят в июле, в том числе и с вашим участием, в состав которого вошел ранее самостоятельный Российский фонд оказания содействия жилищному строительству. Принципиальное изменение экономических условий функционирования рынка жилья и создание единого института развития обусловили необходимость разработки новой стратегии агентства. На прошлой неделе, по сути, завершилось его публичное обсуждение. Александр Альбертович Плутник, его руководитель, здесь присутствует, наверное, он более подробно об этом расскажет.

Со своей стороны отмечу лишь, что единый институт сегодня является государственной финансовой структурой, функционирующей на оптовом финансовом рынке. Его идеология в этой сфере деятельности определяется Банком России и Минфином. Основная цель его деятельности – содействие с помощью финансовых инструментов, которые у него есть, причем они развиваются постоянно, совершенствуются. Это реализация государственной политики развития жилищной сферы, повышение доступности и эффективности управления, что входит в сферу деятельности Минстроя России. Соответственно, аккумуляция различных финансовых и земельных ресурсов и привлечение их на выполнение программы стало основной задачей единого института развития.

О текущей обстановке на рынке строительства жилья, чтобы было более понятно, в какой ситуации идет реализация этой программы. Развитие кризисных процессов в экономике в нынешнем году сильно сказалось на строительстве жилья. По методике ранжирования Минэкономразвития России строительство отнесено к отраслям, на которых наиболее сильно сказались кризисные явления. Это связано, прежде всего, с большим объемом необходимых инвестиционных ресурсов, длительным сроком их окупаемости и резким снижением (Галина Николаевна об этом говорила) покупательной активности населения.

По данным Банка России, задолженность строительных организаций в первом полугодии текущего года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла в 2,4 раза до 319 млрд. рублей. Это самый высокий показатель из всех секторов экономики. В результате коммерческие банки сократили кредитование строительных организаций. Ввод жилья если в 2013 году был 70,5 млн. кв. метров (плюс 7,5 процента), в прошлом 2014 году прирост был очень большой – 19,4 процента, было введено 84,2 млн. кв. метров. За 10 месяцев этого года то же самое, плюс 4 процента, введено 58,5 млн. кв. метров. Но наметилась устойчивая тенденция из месяца в месяц снижения объемов ввода жилья. Эта тенденция, такая закономерность уже идет со второго квартала текущего года. И если прогнозировать те изменения, которые происходят, то в этом году будет введено 74 млн. кв. метров, может быть. Это минус 11 процентов к прошлому году, но в прошлом году был самый максимальный ввод жилья за всю последнюю историю Российской Федерации.

Главная причина (и об этом уже во вступительном слове говорилось) – недостаток финансирования к уровню прошлого года. В прошлом году на жилищное строительство было направлено почти 3 трлн. рублей. Это только жилье, это по оценкам Банка России. Объем кредитования и ипотеки застройщиков за 7 месяцев текущего года сократился на 40 процентов. Ипотека, которой у нас 60 процентов от всего кредитования, на 40 процентов сократилась. И на 40 процентов кредитование застройщиков (строительных организаций). При сохранении такой тенденции снижение объемов финансирования строительства жилья по году может достигнуть минус 1,2 трлн. рублей, а реальный дефицит с учетом снижения объемов ввода 850 миллиардов, что может привести в следующем уже 2016 году к дополнительному снижению объема строительства жилья примерно на 20 процентов. По оценкам, 60 млн. кв. метров. В связи с тем, что не будет задела того, который был, допустим, в начале текущего года.

По данным регионов, количество проблемных объектов за это время несколько сократилось, то есть работа достаточно предметно проводилась численностью около 42 тысяч дольщиков, но половина из них это СУ-155.

Сейчас мы ими занимаемся и надеемся на положительное решение этих вопросов. В этих условиях принимаются конкретные меры, они косвенно затрагивают программу ЖРС, я просто перечислю те направления. Это субсидирование процентной ставки и спрос на кредиты для дольщиков, ипотечные кредиты. Те, кто взяли уже кредит, оказались в сложной ситуации. Принято соответствующее постановление, и сейчас внесены поправки с тем, чтобы расширить круг участников тех, кто попал в сложную ситуацию. И предусмотрено на эти цели, АИЖК будет заниматься, 4,5 млрд. рублей.

Страховые компании. Вы знаете, что риски велики были, и это страхование было немного формализовано. И, по сути дела, от страхового случая не спасали. Законодатель (был принят в июле закон, ужесточили меры ответственности в данном случае) вызвал напряжение, но сейчас постепенно ситуация стала нормализоваться. Ну, и требования к застройщикам, конечно, повышаются, сейчас проект закона такой внесен в Правительство, находится на рассмотрении.

Теперь конкретно по выполнению программы "Жилье для российской семьи". Для выполнения этой программы на начало ноября подписано 69 трехсторонних соглашений по обеспечению строительства жилья экономкласса с общим вводом 19,5 млн. кв. метров жилья. Эта работа в настоящее время продолжается. Я не скажу, что бурно идет, сейчас спрос большой. Программа заявленного ввода больше, чем списки, допустим, тех, кто желает в ней участвовать сегодня. Поэтому было принято решение о расширении этого списка, и дать право регионам по своему устройению смотреть, кто будет в ней участвовать. 60 субъектов Российской Федерации провели отбор и земельных участков, которые находились в частной собственности или в аренде у застройщиков для реализации до 1 июля 2017 года. 261 проект – это площадь порядка 14 млн. кв. метров жилых домов. И непосредственно через Фонд РЖС 28 регионов площадью домов примерно 1,5 млн. кв. метров. Вот потенциал, который сегодня есть. И не скажу, что очень быстро идет получение разрешения на строительство. Участки есть, жилье есть, а вот списки людей формируются (Галина Николаевна, Вы правильно отметили) достаточно медленно. И разрешение на строительство, наверное, не оформляется. Почему? Потому что оказались не готовы в этих условиях и застройщики (отсутствие кредитов), и люди, которым выдача ипотеки ужесточилась. Ну, пробуксовка пошла здесь.

Первые объекты по программе должны быть введены в этом году. Это немного – 17 регионов, площадь где-то до 300 тыс. кв. метров. Надо, конечно, больше, 5 млн. кв. метров по программе, но

я скажу: 5 млн. кв. метров, по нашим оценкам, должно быть в следующем году. Вот примерно такой на год сдвиг произошел.

Изменившаяся радикально экономическая обстановка от подъема, когда принималась программа, к спаду дает все основания, конечно, к пересмотру контрольных цифр. Во всяком случае, как и с майскими указами Президента Российской Федерации, их выполнение, продление сроков выполнения. Я видел, что в проекте решения такая позиция тоже зафиксирована, но этот вопрос будет рассмотрен по итогам года, когда мы подведем уже итоги текущего года. Но я вам скажу, что и Минстрой, и Агентство по ипотечному кредитованию настроены на выполнение поставленных задач. В настоящее время прорабатываются дополнительные меры поддержки этой программы.

Правительство продлило до 2020 года федеральную целевую программу "Жилище", в которой предусмотрена согласованность задач и механизмов подпрограммы, которая в ней есть, "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации", с программой "Жилье для российской семьи". Я вам скажу: у нас долго даже было согласование в Правительстве, никак не могли пройти, пока не решили эту проблему. Как синхронизировать вот эту программу, "Жилье для российской семьи", и те меры поддержки федеральной целевой программы "Жилище", которые в ней были? Конечно, федеральная целевая программа "Жилище" очень тяжелая сегодня, там много социальных задач в конкретных аварийных ситуациях, наводнениях, паводках, пожарах и многое, многое другое, льготные категории, обязательства государства.

Она перегружена этими задачами, и, может быть, она не очень целенаправленная на развитие жилищного строительства, но эта подпрограмма сейчас увязана, и теперь проекты жилищного строительства по программе "Жилье для российской семьи" в регионах получают субсидии в приоритетном порядке. Те регионы, которые пройдут отбор, они в первую очередь будут рассматриваться именно этой программой "Жилье для российской семьи", на инфраструктуру, имеется в виду.

Можно согласиться с критикой механизма выкупа инженерных сетей, он звучал в предварительной подготовке. Я скажу, он был подготовлен давно, еще Александр Альбертович там не работал, и программы ЖРС не было, вот этой схемы. Он, конечно, непростой. Сначала нужно найти средства, построить, а уже потом продать сети, но еще сложнее, если честно скажу, как с позиции бюрократа, изменить это положение, эти подходы. На одно согласование потребуется не менее полугода, и я думаю, это еще не предел.

Поэтому, чтобы не терять время, Агентство ипотечного кредитования вышло со встречным предложением – взять на себя кредитование строительства таких инженерных объектов (раньше они не кредитовались через банки), а затем выдачи длинных кредитов тем компаниям, которые возьмутся за их эксплуатацию, ну, будет окупаемость 10 лет, 15 лет. Коммерческие банки длинные кредиты не дадут, им это невыгодно, это не их задача. Для этого агентство возьмет на себя функции докупаемости(?) как и домов по ипотечным кредитам, так и сетей на себя.

И как показывает практика, сегодня основным вопросом здесь является даже не цена выкупа (дешево-дорого), а подбор тех регионов, кто возьмется за эксплуатацию этих сетей на длительное время, и какова будет нагрузка на тарифы. Повысишь цену – в тариф не уложишься, в ограничение. Понижишь – окупаемости нет. Здесь надо пройти, как через игольное ушко.

Кроме того, с учетом, что возможности региональных бюджетов по созданию необходимой инфраструктуры сегодня более ограничены, чем ранее... Раньше в субъектах кто работал, знает,

всегда оказывали поддержку социальному строительству – в инфраструктуру, сетях, подвода дорог, объектов социальной инфраструктуры(?), комплексная застройка велась, сегодня таких возможностей стало меньше.

Поэтому в Минстрое сегодня создана рабочая группа для рассмотрения обоснований предложений регионов по повышению затрат в пределах до пяти тысяч. Сейчас если четыре тысячи на обратный выход, то еще до пяти тысяч за квадратный метр при наличии гарантии ее востребованности. Потому что у нас некоторые предлагают цены, которые выше рыночных. Рынок снизился где-то до 30 процентов, стоимость квадратного метра. Если это жилье будет дороже, то его уже никто брать просто не будет.

Для дополнительной поддержки инфраструктурных объектов в рамках программы "Жилье для российской семьи" Минстрой России и Агентство ипотечного кредитования внесли предложения о выделении из федерального бюджета средств из расчета 1,5 рублей на 1 кв. метр построенного жилья по программе. То есть если ввод гарантирован, то еще 1,5 тысячи рублей за 1 кв. метр, это в виде субсидии. Потребность средств на эти цели составит порядка 20 млрд. рублей в год. Вот на 2016–2017 год мы ставили такую задачу и предложение вносили. Я скажу, что такое предложение по бюджетному финансированию получило понимание в Правительстве Российской Федерации, и мы сейчас активно работаем в этом направлении. Поддержано также поступившее от регионов предложение о расширении их полномочий по участию в долевом строительстве жилья по регулируемым ценам на стадии строительства. Раньше этой возможности у регионов не было. Делегированы им полномочия по повышению стоимости жилья на индекс инфляции, если оно не будет реализовано в течение шести месяцев: построили, спроса нет, такие факты. Но его надо индексировать с учетом роста. И включение в программу жилищного строительства, пока там уже было начато строительство, где освоение не более 30 процентов от общего строительства. Здесь АИЖК берет на себя завершение строительства этих объектов.

Принято решение по снижению требований к земельным участкам по проектам Дальневосточного федерального округа. Этим предложениям мы пошли навстречу, и решение уже есть. Также регионы были наделены правом расширения категории участников программы. Для выполнения программы, как показывают расчеты, предусмотренных АИЖК средств явно недостаточно. Их хватит (то, что сегодня выделено, кредитов ВЭБ(?)) не более чем на строительство 6 млн. кв. метров жилья эконом-класса.

Необходимо привлечь дополнительно не менее 100-120 млрд. рублей, что в настоящее время крайне непросто.

Еще одна проблема, и я завершаю. В нынешних условиях рынок ипотечного жилья значительно сузился. Пополнить его можно было бы за счет строительства наемного жилого фонда. От нанимателя этого жилья не требует наличия стартового капитала. И, как показывает практика, такое жилье может быть востребовано прежде всего в больших городах, в зонах развития для молодых семей и там, где востребована мобильная рабочая сила. Для этого необходима разработка специальных проектов и возможность получения недорогих длинных кредитов на срок окупаемости объекта.

Предложено Агентству по ипотечному кредитованию для начала направить 10 млрд. рублей ВЭБа, которые у них есть, на эти цели.

Приглашаем всех к обсуждению возможных путей решения задач, которые сегодня есть. Спасибо за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Олег Иванович.

Уважаемы коллеги, тоже по традиции вопросы в конце всем докладчикам, когда выступят, и, я думаю, если такая необходимость будет, мы так сделаем.

Спасибо огромное, Олег Иванович.

Уважаемые коллеги, предоставляю слово Плутнику Александру Альбертовичу, генеральному директору – председателю правления Акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

А.А. ПЛУТНИК

Спасибо, Галина Николаевна.

Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Галина Николаевна, так подробно Вы рассказали обо всех сложностях реализации программы, Олег Иванович рассказал о планах Правительства, разрешите, я коротко расскажу, как эта программа сейчас работает, как мы работаем совместно с субъектами, чтобы в ближайшее время запустить тот объем строительства, о котором сказал Олег Иванович.

В соответствии с ранее принятыми решениями Правительства АИЖК имеет кредитную линию Внешэкономбанка, эта кредитная линия платная, ее размер составляет 40 млрд. рублей. Мы ежегодно платим 6,5 процента Внешэкономбанку за пользование ресурса, который предоставлен агентству. И мы сейчас с субъектами, со всеми, кто здесь присутствует (в целом у нас все субъекты были на совещаниях, мы встречались, проводили анализ представленных проектов)... Понимаем, что можем в следующем году ввести порядка 5-6 млн. метров в случае, если наше финансирование в ближайшее время придет к тем застройщикам, которые отобраны в субъектах.

Мы столкнулись с еще одним ограничением и работаем вместе с субъектами. Ограничение следующее, что в текущей экономической ситуации мы можем доверить кредитование за счет средств государственных, предоставление кредитного ресурса можем доверить только банкам с государственным участием и крупнейшим коммерческим банкам. Мы провели работу и отозвали все средства, которые ранее были размещены АИЖК на депозитах в небольших банках, что создавало риски для финансовой устойчивости АИЖК.

Сейчас у нас заключено соглашение со Сбербанком, с группой ВТБ, с несколькими крупнейшими банками, входящими в перечень системообразующих банков, опубликованный Банком России. 5 миллиардов группа ВТБ уже получила от АИЖК, мы уже передали эти 5 миллиардов целевые на кредитование проектов "Жилье для российской семьи" в субъектах. И группа ВТБ через банк "ВТБ-24" начинает выдачу этих денег в субъектах.

У нас аналогичное соглашение заключено со Сбербанком. Мы рассчитываем, что наше партнерство со Сбербанком в течение первого полугодия следующего года позволит предоставить льготных кредитов. Мы их предоставляем под 7 процентов Сбербанку, а Сбербанк до 12,5 процента выдает застройщику на местах, принимая кредитный риск. Эта ставка (здесь есть заместители губернаторов по строительству), где то на 4-5 процентов дешевле, чем сейчас застройщик может получить на рынке кредит.

Мы планируем, что Сбербанк таких кредитов выдаст порядка 26 млрд. рублей. Еще порядка 12 миллиардов будут предоставлены банками группы ВТБ, Газпромбанком – миллиард, и в районе

миллиарда уже предоставлено группой "БИН" на проекты в Волгоградской области и в Ульяновской области. Сразу отмечу, у нас есть ряд субъектов, которые значительно активнее работают с застройщиками, с формированием списков, это в том числе Владимирская, Самарская, Саратовская, Пензенская, Тамбовская, Свердловская области и Республика Чечня. Они явные лидеры по этой программе, несмотря на все сложности, прежде всего потому, что та цена, которая предложена программой – до 35 тысяч за квадратный метр, это действительно на 20 процентов ниже рыночной цены, которая сегодня в этих субъектах имеется.

И люди готовы покупать это жилье, им выгодно это жилье приобретать, это жилье более доступно для них.

Вместе с тем уровень доверия граждан к строительному комплексу в настоящий момент невысокий. И только сильная, серьезная поддержка этой программы руководством субъектов может сформировать дополнительный спрос, тот спрос, который позволит выполнить эту программу в обозначенных целевых показателях.

В этом году, уже Олег Иванович сказал, практически без всякой поддержки есть 27 субъектов, которые эти 300 тыс. кв. метров сдадут. Но это все сделано руками субъектов и при личном участии губернаторов в каждом из этих субъектов, которые в этот пилот вошли, сформировали сами эти списки, не получали никакой поддержки, никакого кредитного ресурса. И мы сейчас с этими субъектами обсуждаем выкуп объектов инженерной инфраструктуры, который позволит компенсировать застройщикам до 4 тыс. рублей на 1 кв. метр построенной инфраструктуры.

Правительством по просьбе субъектов внесены изменения, губернаторам предоставлено право самим формировать списки и устанавливать те категории, которые необходимы, на территории, которые губернатор считает необходимым обеспечить жильем по льготным ценам.

В настоящий момент также по итогам обсуждения субъектами, Олег Иванович об этом сказал, в Минстрое были большие изменения подготовленных программ, они в настоящий момент уже находятся на подписи у Председателя Правительства, и мы вместе с субъектами ожидаем выхода этого постановления. Оно в ближайшее время позволит субъектам самим стать приобретателем жилья, это то, о чем просили заместители губернаторов, отвечающие за эти программы, чтобы субъект мог инвестировать в программы того жилья, которое более доступно и просто дешевле строится, и позволит входить в уже начатые проекты, таким образом не допускать брошенных объектов, которые сейчас имеют место быть в некоторых субъектах, где спрос снижается.

Мы в рамках программы "Стимул", с одной стороны, будем дальше поддерживать застройщиков, как я уже сказал, работая с банками, а с другой стороны, мы готовы на эти же объекты (сейчас с субъектами такую работу ведем) предоставлять специальные ипотечные программы. Ставка по программам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию является одной из самых низких – наша ставка 10,9 процента. Это базовый продукт, все регионы знают. И мы сейчас работаем над иными требованиями к заемщику, чтобы сделать в целом наши продукты более привлекательными и более конкурентоспособными, чтобы больше людей имели возможность в субъектах получить ипотеку по стандартам АИЖК.

Галина Николаевна, вот, наверное, если коротко, основные вещи. Спасибо Вам за возможность сегодня выступить.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Александр Альбертович, за такие конкретные позиции доклада. Это очень важно. Во-первых, для регионов эта информация важна. Другое дело, что у регионов наверняка есть в этой

связи еще предложения по снижению всех этих процентных ставок. По крайней мере мы с Аркадием Михайловичем, видимо, как земляки перемигнулись, потому что, безусловно, хотелось бы, чтобы и маржа у банка была поменьше, и процентная ставка здесь для граждан была поменьше по ипотеке. Но я думаю, что все это мы пообсуждаем. Спасибо огромное.

Хочу предоставить слово уже тоже традиционно Росляку Юрию Витальевичу, аудитору Счетной палаты Российской Федерации, тоже члену нашего совета.

Юрий Витальевич, как всегда, ждем очень конструктивных предложений.

Ю.В. РОСЛЯК

Спасибо, уважаемая Галина Николаевна.

Уважаемые члены совета и участники заседания! Галина Николаевна действительно очень упростила задачу, потому что все основные проблемы и цели уже были сформулированы. Поэтому с вашего разрешения я перейду уже, может быть, к определенной критике или предложениям, которые Счетная палата уже неоднократно высказывала. Но именно на этом заседании хотелось бы по некоторым вещам еще раз напомнить.

Здесь уже Олег Иванович говорил о государственной программе. К сожалению, госпрограмма имела достаточно большие замечания со стороны Счетной палаты ввиду отсутствия как раз комплексности, несмотря на многообразие, и недостаточной проработки отдельных элементов и инструментов, которые к разным проблемам должны иметь непосредственное, прямое отношение.

Поэтому, если говорить сегодня о подпрограмме "Жилье для российской семьи", к сожалению, это на сегодня не подпрограмма в нормальном понимании, а набор мероприятий, который предусматривает определенные объемные показатели жилья определенного уровня и класса (в первую очередь стоимостного) к концу 2017 года, то есть, будем так говорить, условия, на которых должна быть построена эта площадь к конкретному сроку. И сегодня мы можем отметить не только падение рынка. С точки зрения даже первичного формирования надлежащих условий в виде программно-целевого планирования с учетом всех мероприятий и особенно рисков, которые возникают при реализации этой подпрограммы, к сожалению, такого материала нет. То есть программа до сегодняшнего дня не формализована и, плюс к этому, имеет тенденцию, по нашей оценке, к неисполнению.

Наша позиция в целом к жилью экономического класса. Мы считаем, что то, что заложено сейчас в этой подпрограмме, – это начало той большой работы, которая должна быть организована в Российской Федерации. Потому что потребность в жилье соответствующего уровня, комфортности, с одной стороны, ответе на вопросы энергосбережения в составе этого жилья как второй стороны и, самое главное, доступности для целого ряда категорий граждан... А к этим категориям помимо тех, кто сейчас имеет право участия в программе, можно отнести тех, кто нуждается в государственном улучшении жилищных условий, – помимо многодетных семей это и, извините меня, дети-сироты, это ветераны и другие категории, которые имеют в том числе свои источники финансирования. Практически расширяя эту программу сверх 25 миллионов как выстроенную долгосрочную систему, можно эти источники по-хорошему консолидировать для того, чтобы участвовать в том числе в реализации пока пилотного проекта.

Поэтому эта тема, которую Минстрой высказывал, пока, к сожалению, не нашла своего отражения в том числе в откорректированных материалах с продлением базисной программы до 2020 года.

Нельзя сказать, что вся нормативно-правовая база Минстроя на сегодня урегулирована. Все-таки те самые программно-целевые методы, о которых я говорил, по-хорошему должны быть описаны и формализованы для того, чтобы в них появились механизмы.

Сегодня говорили о целом ряде рисков, которые отвечают сегодняшнему дню. Мы что, не знали об этих рисках, условно, еще вчера или год тому назад? Возможность падения условий кредитования для подрядных организаций, дороговизна в принципе ипотечного продукта. И были предусмотрены в целевых программах Правительства мероприятия по поддержанию этого рынка.

Вот эта вся оценка рисков должна была найти свое отражение не только в постановке этой проблемы, но и, самое главное, в выработке механизмов по преодолению этого кризиса. А предложений даже со стороны Минстроя сегодня прозвучало достаточно, просто их все нужно собрать и четко выстроить, конкретно под каждую площадку. Да и вообще адреса, которые на сегодня имеются, и договоры – их тоже нужно уже поадресно сформировать и каждую площадку рассматривать индивидуально, в том числе в вопросах инженерного обеспечения, социальной инфраструктуры и других вопросах, которые, естественно, возникают при организации комплексного строительства. А это строительство все-таки на конкретных проектных территориях.

Тема инженерных коммуникаций. Она извечно существовала и существует. Но мы забыли о том, что не из воздуха появляются те фирмы, которые должны заниматься эксплуатацией инженерных сетей коммуникации. Обычно эти проекты – это, будем так говорить, развитие дополнительных или вовлеченных в оборот городами соответствующих территорий. Там существуют соответствующие коммунальные, энергетические, иные компании, у которых денег нет на то, чтобы купить. Кстати, не надо забывать, что при покупке еще возникает дополнительное налогообложение.

Значит, здесь-то как раз и должна сработать система государственно-частного партнерства. Затраты на поэтапное приобретение тех сооружений, которые существующие инженерные компании должны получить уже в процессе эксплуатации этого района через долгосрочный тариф, который должны регионы для них установить, – это как раз та форма, которая и снизит издержки, и даст возможность реально, в четко планируемые сроки произвести выкуп при наличии нормальных условий эксплуатации этих сооружений.

Поэтому вот эти механизмы тоже должны найти свое отражение в составе детализированной программы.

Следующая тема – это тема падения спроса. АИЖК – это как раз тот инструмент, которому государство предоставляет дополнительные средства для обеспечения дотирования определенных категорий граждан при приобретении ипотечного кредита. Значит, спрос потребительский (как минимум у этой категории) нужно поддержать через целевые решения, которые должны быть сделаны и на уровне того же АИЖК, на уровне соответствующих мер по поддержке, а они не такие гигантские.

Олег Иванович говорил, что, условно, 20 миллиардов в год вполне можно было бы предусмотреть в составе бюджетных показателей на планируемый бюджет 2016 года. Но этот расход в бюджете не предусмотрен. Бюджет сегодня утверждается во втором чтении – всё, практически возможностей останется только как раз тот самый резерв Правительства в объеме 342 миллиардов, который предназначен на покрытие чрезвычайных каких-то ситуаций или обстоятельств. Но падение такого уровня строительства жилья, которое в принципе имеет мультипликативный

эффект для экономики, может быть, наверное, и отнесено в том числе к таким мероприятиям, которые требуют государственного, будем так говорить, финансирования.

Еще одна тема, которая тоже должна быть здесь отражена, в рамках этой программы. Минстроем не выполняются поручения Президента по созданию системы единого заказчика, в том числе внедрение пилотных проектов, по внедрению системы единого заказчика на всех уровнях, включая региональный и муниципальный. Вот эта программа разве не достойна того, чтобы стать как раз этим пилотным проектом, где единый заказчик, который координирует всех, в том числе инструменты государственно-частного партнерства, должен показать максимальный эффект от системы единого заказчика – с сокращением издержек, с выходом на типовые или повторно применяемые серии, на оптимизацию проектных решений по инженерии и тому подобных вещей, чтобы каждый регион не изобретал велосипед, а фактически работал уже в рамках оптимизированных решений через систему единого заказчика. И целый ряд других мероприятий, который мы готовы и предлагали еще от имени Счетной палаты Минстрою, пока, к сожалению, еще не нашли своей реализации.

Главный вывод, который мы на сегодня делаем: программа в сроки, которые установлены в том числе поручениями Президента, не может быть в сегодняшней ситуации реализована без принятия дополнительных мер по конкретизации действий, которые сегодня надо предпринимать на этих площадках. Во-первых, нужно набрать не 25 миллионов – как минимум 30–35; расширить, будем так говорить, рамки и предусматривать механизмы маневрирования, в том числе набором тех, кто сможет принимать участие в этой программе, присоединив к ним льготные категории, которые имеют государственную поддержку, в том числе деньги, которые этим категориям предусмотрены бюджетом, и дать возможность это всё, действительно пересмотрев с антикризисными мероприятиями, все-таки постараться выполнить эту программу к концу 2017 года. Нельзя сегодня заранее, когда еще впереди фактически два года, говорить о том, что показатели нужно уточнить, нужно сдвинуть право. Не бывает достижения цели без мобилизации ресурсов – как раз вот к этой мобилизации мы и призываем всех, кто принимает участие в этой работе. Поэтому нужно применить, кстати, инструменты (абсолютно правильно Галина Николаевна сказала) 172-ФЗ о стратегическом планировании, который предусматривает, что все мероприятия должны быть сбалансированы. Когда мы ставим конкретную цель, мы должны это все сбалансировать по всем, смежным в том числе, областям для достижения этой цели. Должны быть отработаны технологии организации застройки вот таких территориях в условиях, которые описаны и сформатированы как ограничительные, включая системы единого заказчика, создание системы управления проектами и создание эффективной системы государственно-частного партнерства, в том числе с теми, кто будут последующими участниками, эксплуатирующими фирмами, в тех же инфраструктурных проектах и в проектах обеспечения соответствующими коммунальными, энергетическими услугами тех, кто будет проживать в этом фонде.

Спасибо за внимание. Я думаю, что эти предложения вполне еще можно реализовать в рамках доработки механизмов реализации этой подпрограммы. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Юрий Витальевич.

Всегда Вас приятно слушать потому, что есть конкретные предложения. Я думаю, что мы сегодня тоже их обсудим.

Уважаемые коллеги, у нас записавшихся немало, поэтому будем соблюдать регламент. Огромная просьба это делать.

Я предоставляю слово Сергею Николаевичу Лукину, члену Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера. Пожалуйста, Сергей Николаевич.

С.Н. ЛУКИН

Добрый день, уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Строительство жилья экономического класса и повышение его доступности для экономики, активного населения приоритетное направление, определяющее развитие строительной отрасли.

Одним из 60 регионов, которые сегодня участвуют в программе "Жилье для российской семьи", является Воронежская область, но, к сожалению, сегодня из заявленных 470 тыс. кв. метров жилья... заявили участие всего-навсего 160 участников данной программы.

Из тех проблем, которые существуют сегодня в регионах, о них уже предыдущие выступающие говорили, я бы хотел остановиться на некоторых моментах, которые сегодня высветились в регионах и которые требуют решения.

160 семей из 10 тысяч желающих, которые предварительно анонсировались программами... Сегодня Воронежский регион, практически получив полномочия, сформировал те категории граждан, которые сегодня действительно могут являться участниками данной программы. Поэтому необходимо нам усилить активно вопрос продвижения программы через федеральные, региональные телеканалы и средства массовой информации, потому что население сегодня, конечно, получает на уровне региона информацию, но я считаю, что и на уровне федеральных средств необходимо эту тему более усиленно продвигать через средства массовой информации.

Из-за ухудшения финансовой ситуации, снижения покупательской способности населения и спроса на приобретение жилья у многих застройщиков наблюдается сокращение темпов строительства. И то, что сегодня на 6 ноября введен всего-навсего лишь 1 процент от запланированных 5 млн. кв. метров первого этапа (всего-навсего 27 тыс. кв. метров), это является серьезным сигналом того, как работает программа. И планы, которые были обозначены на 2016 год это ввод 5 млн. кв. метров, пока это... чтобы не получилось так, как в 2015 году. Поэтому необходимо принять меры. Нужна сегодня серьезная и реальная поддержка застройщиков, в противном случае эта программа будет просто сорвана.

В целях выполнения обязательств по реализации программы в полном объеме необходимо внести изменения в условия ее выполнения.

Первое. Я предлагаю все-таки посмотреть. У нас создано агентство АИЖК, и одна из основных задач – это реализация жилья для российской семьи.

В сегодняшней программе "Стимул", которая финансирует застройщиков через банки с государственным участием (и "Газпромбанк"), неподъемные условия для застройщиков, которые предполагают наличие собственных средств у застройщиков от 25 до 30 процентов собственных средств застройщика. Мы понимаем, что в сегодняшних условиях у застройщиков реально данных средств просто нет.

Поэтому предлагаю, давайте посмотрим, для того чтобы запустить программу во многих регионах на вновь застраиваемых территориях, а это, как правило, программы по условиям строительства, по сути дела, это 90 процентов вновь застраиваемых территорий, развитие инженерных коммуникаций... Это большие вливания финансовых средств, которых сегодня, как я уже сказал, у застройщиков нет.

Давайте посмотрим, может быть, все-таки дадим старт обеспечить доступное и проектное финансирование (это Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) на текущее строительство инженерных сетей. Это дало бы серьезный старт для начала строительства и освоения площадок.

Во-вторых, разработать механизмы финансирования, в том числе за счет средств федерального бюджета. Как правило, это строительство социальной сферы – детские сады, школы – также является сегодня на рынке достаточно привлекательным стимулом для приобретения жилья на одной из начинаемых застраиваемых площадок. Без социальной сферы, без транспортной инфраструктуры, которая сегодня, как правило, отсутствует на вновь начинаемых строительных площадках, эта программа работать не будет. Значит, и население сегодня имеет право выбрать: или чуть дороже приобрести жилье, но с развитой инфраструктурой, и социальной, и транспортной, или выждать, когда все-таки на данных площадках заработают данные объекты.

Еще один момент, говорили уже о нем. Необходимо серьезно упростить схему выкупа инженерных коммуникаций, потому что то, что сегодня предлагается, она настолько запутана. И самое главное, вот то четырехстороннее соглашение, в котором также участвуют ресурсоснабжающие организации, вот те монополии – это структуры МРСК, структуры "Газпрома", структуры водоснабжения, водоотведения – практически в данной ситуации просто не заинтересованы в реализации и подписании данной программы. Значит, они максимально используют средства. То есть, коль мы обозначили это на уровне Президента, находится под контролем, анонсировано Президентом, значит, наверное, все должны прийти в равные условия, и в том числе монополии, которые сегодня образуются по обеспечению инженерной инфраструктуры. Они, как правило, закладывают туда минимум 20 процентов своей рентабельности, всю прибыль, которую за счет технологических присоединений они получают, они также закладывают это в расчеты стоимости инженерных коммуникаций застройщиков. Я считаю, что это категорически недопустимо.

Олег Иванович, к Вам просьба, чтобы все-таки с ресурсоснабжающими организациями. Это один из серьезнейших вопросов, который сегодня реально просто тормозит развитие данной программы. Необходимо эту проблему снять в ближайшие сроки. В противном случае, выдавая технические условия и включая технологические присоединения, они просто с самого начала загоняют в тупик данную программу, потому что сегодня по Воронежскому региону у нас участвуют порядка пяти вновь начинаемых площадок. Средства для строительства инженерных сетей с учетом технологического присоединения достигают до 25 процентов себестоимости квадратного метра жилья. Ну, разве это допустимо? То есть они идут по собственной программе получения, извлечения прибыли, строители выполняют программу, которая сегодня, будем говорить так, обязана исполнением Президента, она должна только ложиться затратами на строительную отрасль. В сегодняшних условиях это категорически недопустимо. И пока мы данную проблему не решим, эта программа будет делать пробуксовку.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Сергей Николаевич, завершайте.

С.Н. ЛУКИН

Да, Галина Николаевна, все. Спасибо. Я завершаю.

Говорили, там межтарифные разницы, которые сегодня также являются... пока непонятно, каким же образом будет происходить выкуп сетей. Но я уверен в том, что (Олег Иванович курирует эту программу вместе с Александром Альбертовичем) эта тема будет решена.

Значит, следующее. Хотел бы один момент, Галина Николаевна, две минуты.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Минуту.

С.Н. ЛУКИН

Это страховые компании, которые сегодня также резко затормозили с выходом закона № 276 с 1 октября, резко затормозили сегодня. Нет ни срока рассмотрения заявок по страхованию... На территории Воронежской области сегодня один только филиал страховой компании действует на всем регионе. Ну, разве это допустимо? Все идет через московские страховые компании, где сроки заявок не регламентированы, стоимость в зависимости от настроения страховой компании. Ну, как это так? Мы выполняем программу, которая сегодня на государственном уровне должна решаться.

Я закончил свое выступление. Хотел бы, конечно, что все – не только присутствующие – в этой программе участвовали и понимали, что у нас другого выхода нет, только выполнение данной программы.

Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Сергей Николаевич, спасибо за конкретные предложения.

Я думаю, что в заключение мы Олегу Ивановичу, ну, как договорятся наши докладчики, дадим слово, для того чтобы отреагировать. Ну, или в рабочем порядке будем искать варианты уже взаимодействия и поиска компромисса по этим темам. Это действительно очень важно.

Слово предоставляется Макрушину Алексею Вячеславовичу, Исполнительному директору Ассоциации ЖКХ "Развитие". Примите еще раз мои извинения.

А.В. МАКРУШИН

Спасибо.

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Я тоже хочу в своем кратком выступлении сосредоточиться на вопросах финансирования строительства инфраструктуры для районов массовой застройки и в продолжение выступления Сергея Николаевича хочу все-таки с ним пополемизировать.

В рамках работы АИЖК и с участием нашей ассоциации, с участием Института экономики города и многих других организаций был разработан инновационный механизм финансирования строительства инфраструктуры, который предполагает выкуп объектов у застройщиков и передачу их в аренду ресурсоснабжающим организациям с заключением длительного договора (до 30 лет) и с включением этих расходов в тариф. Вдумайтесь, если мы строим объем на 1 млрд. рублей, мы организации ресурсоснабжающей передаем в аренду этот объект, и в тариф включается всего

80 млн. рублей (8 процентов от этой суммы). Дальше эта сумма индексируется на 90 процентов от инфляции. Такой финансовый механизм позволяет при текущем уровне инфляции за 15 лет (даже за 13 лет) схлопнуть проект и получить обратно пенсионные деньги. При более низком уровне инфляции срок возврата этих средств растягивается на несколько более длительный срок, но не превышает 25 лет (по нашим расчетам).

Этот механизм достаточно долго обсуждался, он для всех оказался новым, и для министерства, и для организаций и так далее, но в конечном счете все поддержали, методика расчета арендной платы разработана, утверждена Минстроем, и в ближайшее время будет утверждена Минюстом. Поэтому всё нормативное для реализации этого проекта готово.

И в этом плане этот механизм не простой, он действительно сложный, требует достаточно сложных договоренностей. Но тем не менее любые другие схемы требуют либо привлечения бюджетных денег, либо опережающего роста тарифов. И то и другое в текущих условиях представляется крайне проблематичным. Поэтому мы очень хотели бы, чтобы этот механизм действительно заработал и был бы запущен, тем более что этот механизм является универсальным, он может применять не только для подключения районов массовой застройки, но и для других инфраструктурных проектов в сфере ЖКХ.

И в этих условиях я бы хотел еще обратить внимание на ту проблему, что даже если мы будем привлекать бюджетные деньги, даже если мы будем привлекать пенсионные средства, строить эти объекты и передавать их ресурсоснабжающим организациям в аренду, включать эти средства в тарифы, текущие тарифные ограничения настолько жестоки, что включение этих мероприятий, учет этих мероприятий в тарифах будет приводить к достаточно серьезным проблемам с точки зрения ограничения роста платы за коммунальные услуги. При ограничении в 4 процента у ресурсоснабжающих организаций уже давно нет... Я по крайней мере за водоканалы скажу, не буду говорить за электросетевые компании, но есть водоканалы, есть тепловые сети муниципальные, у этих организаций давно нет никаких средств на реализацию проектов в рамках своих инвестиционных программ. Выручка водоканалов падает в сопоставимых ценах, с 2009 года выручка упала на 30 процентов с учетом инфляции. Поэтому ресурсов нет. И в этом плане запуск такого механизма, который был предложен в рамках программы, мне кажется, является первоочередной задачей. Мы очень надеемся, что все-таки финансирование таким образом в регионы пойдет. И очень надеемся, что дальше эта программа будет расширена на другие проекты в сфере ЖКХ. Большое спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Алексей Вячеславович. Спасибо за то, что в регламент уложились, а самое главное, дали свое видение по решению проблем, свою точку зрения.

Хочу предоставить слово уважаемому коллеге – Александру Владимировичу Ломако, заместителю министра строительства, ЖКХ и энергетики Республики Карелия. Нам очень важен опыт регионов, поэтому, пожалуйста, Александр Владимирович, с Вас он и будет звучать.

А.В. ЛОМАКО

Галина Николаевна, спасибо за возможность выступить.

Уважаемый президиум, уважаемые участники, действительно взгляд изнутри буквально на два момента, один из которых уже прозвучал, и мы абсолютно солидарны с коллегами.

Карелия вошла в число 69, кто пошел по пути реализации этой программы.

Отобрали уже и застройщика, заключили соглашение. Застройщика отобрали по поводу состоявшихся аукционов, где со своей землей, со своими проектами подошли. Но сейчас переходим ко второму блоку в отношении отбора земельных участков и застройщика, который по государственной собственности пойдут. И фактически убежден, что за декабрь-январь мы обязательства по соглашению в 25 тыс. кв. метров (незначительная цифра) мы постараемся законтрактовать(?) и уже выполнять.

Но на сегодняшний день возникает как раз риск реализации этой программы в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности. И в связи с низкой заинтересованностью застройщиков, которую мы опасаемся в строительстве инженерной инфраструктуры по цене в компенсации в размер 4 тыс. рублей, конечно, это станет камнем преткновения. На сегодняшний день в принципе, притягивать к реализации проекта застройщика по цене 35+4 становится не шибко выгодно со стороны строительного блока. Поскольку в июле 2015 года мы также с помощью специализированной организации проводили оценку и на выходе получили, что в цену 57700 – это реальная цена, по которой фактически на территории края мы понимаем себестоимость строительства аналогичных проектов.

В этой связи в качестве первого предложения, которое хотелось бы запротokolировать, – это увеличение удельного показателя выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, а также дифференцировать его по субъектам с учетом природно-климатических условий. Даже мы понимаем, трудозатраты работников, работающих в этой сфере с коэффициентом 1,65, уже бы фактически на выходе дали цену по компенсации в 6600. И мы из сказанных Олегом Ивановичем намерений Правительства в этом вопросе компенсировать плюс к 35 еще полторы, фактически, бы вышли на тот показатель, который субъекту профильным ведомством страны и рекомендован в работу.

А.В. ЛОМАКО

Совершенно верно. То есть фактически, если эти намерения будут выполнены, это, несомненно, окажет положительное влияние на конечный результат

И конечно второй момент, на котором принципиально акцент – это предварительные договора. Я думаю, что все субъекты поддержат мои высказывания в этом блоке о том, что в этой цепочке, когда застройщик, уполномоченный в субъекте, орган, соответственно, агентство, финансирующее жилищное строительство и ресурсоснабжающая организация... и когда в этой цепочке по определенному курсу в стране завершающее звено ставит палки в колеса, мы все на этом столкнемся как по факту завершать эту программу, как ее исполнять на выходе. Потому что если этот вопрос в конце не будет решен с представителями ресурсоснабжающих организаций, то мы на выходе результата для категории граждан не покажем.

В завещающем слове... Было сказано о том, что на соответствующей встрече с представителями ресурсоснабжающих организаций, на старте определения правила игры уже обсуждались. Но в качестве предложения хотелось бы еще вернуться к этой тематике, поскольку нерешенность именно этого вопроса не даст нам конечного результата.

Мы буквально понимаем, что именно дочерние подразделения как "Российские коммунальные системы" на сегодняшний день получается, как уполномоченный орган от лица Правительства и застройщик вынуждены доказывать именно ресурсоснабжающей организации на необходимость заключения соответствующих предварительных договоров. Два принципиальных момента. Благодарю за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Александр Владимирович.

Слово предоставляется Довлатовой Елене Владимировне, исполнительному директору Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения.

Е.В. ДОВЛАТОВА

Добрый день, уважаемые коллеги! Спасибо, уважаемая Галина Николаевна, за предоставленную возможность выступить.

Вы знаете, я очень внимательно слушаю все предыдущие доклады и прихожу к такому выводу, что все очень активно защищают застройщиков. И, наверное, это очень правильно.

Я в данном случае хотела бы сказать о тех ресурсниках, которые, как вы говорите, наживаются. Наживаться конечно было бы неплохо, хочется даже пристроиться к тем, кто наживается. Но я вам скажу цифры, которые скорее вас приведут в ужас. К вопросу о водоканалах. 85 процентов водоканалов Российской Федерации убыточны. Общий убыток по стране составляет 30 миллиардов на сегодняшний день. Поэтому как они наживаются, я, честно говоря, не знаю.

106 миллиардов это дебиторская задолженность, 60 миллиардов кредиторская задолженность. Хочешь наживайся и ни в чем себе не отказывай.

Я бы вот о чем хотела сказать. Дело все в том, что у нас в этой цепочке: строитель – застройщик – ресурсоснабжающая организация – потребитель... На самом деле, давайте кроме кнута для ресурсоснабжающей организации предусмотрим еще и пряник. Ведь нам необходимо, чтобы участки под застройку были обеспечены инженерной инфраструктурой.

тм

Самая большая проблема, насколько я помню, когда мы еще с Браверманом встречались, это как раз водоснабжение и водоотведение. Не потому, что они не хотят, они не могут реально. У нас сегодня нет средств. Мы говорим (я внимательно изучила все документы), что ресурсоснабжающая организация, в частности водоканал, должна включить первоочередным образом в свои инвестпрограммы строительство инженерной инфраструктуры для обеспечения этой программы. Я вам должна с прискорбием сообщить, что у нас инвестпрограммы закончились практически. Нам сегодня не хватает денег на производственные программы. Поэтому, к огромному сожалению, первоочередная задача не может быть выполнена.

Поэтому в качестве предложения, я считаю, есть необходимость предусмотреть, во-первых, компенсационные механизмы для ресурсоснабжающих организаций, которые осуществляют подключение таких участков земли, или, во всяком случае, льготное кредитование, для того чтобы эту инфраструктуру строить. В противном случае из ничего построить невозможно. И в данном случае у нас получается некоторая перекрестка такая строители – ресурсники. И, кроме того, вы знаете, получается другая перекрестка население – население, потому что мы сегодня, давая льготу льготным категориям граждан, ведь на самом деле будем перекладывать на тариф для всего населения (вот эту плату за подключение), что тоже, наверное, социально не очень оправдано, и с этим надо очень аккуратно быть. Поэтому я бы хотела, чтобы мы все-таки думали о том, как мы будем финансировать плату за подключение. Она не может взяться ниоткуда.

Второй момент, на котором я хотела бы остановиться. Мы сегодня говорим о том, что (в защиту строителей в том числе) арендная плата и выкуп объектов инженерной инфраструктуры должен

осуществляться по цене строительства, а цена строительства должна соответствовать укрупненным сметным нормативам. Все видели укрупненные сметные нормативы. Я не великий строитель, но, мне кажется, стоит прослезиться над ними, потому что они сегодня не выдерживают никакой критики. И я думаю, что нам надо, конечно, рекомендовать Минстрою в достаточно скором порядке пересмотреть эти сметные нормативы, потому что строители по ним строить не могут, выкупать по ним бессмысленно. И таким образом, весь этот экономический механизм практически оказывается неработающим. Поэтому здесь нужно привести их в соответствие, если не с рынком, то хотя с текущей ситуацией более-менее, потому что они не выдерживают критики.

А далее они за собой влекут следующие последствия. Цена выкупа, цена арендной платы, естественно, становятся несбалансированными. Таким образом, то предприятие, которое будет вынуждено взять, а на территории... давайте мы не будем говорить о каком-то загадочном государственно-частном партнерстве, чаще всего в регионах этим партнером является водоканал, теплосеть, которые работают на территории этого конкретного региона. И они имеют первоочередное право – обязанность в качестве опять же добровольно-принудительной меры заключить предварительный договор. И я хочу конкретное предложение внести. В предварительном договоре существенным условием должна быть цена аренды. Сегодня в предварительном договоре цены аренды нет. Следовательно, получается, что приходя с таким предварительным договором в регулирование, мы не имеем возможности установить тариф, какой бы он плохой не был, но даже в принципе не имеем возможности без цены и предварительного договора установить тариф в принципе. Следовательно, мы на целый год отбрасываем ресурсоснабжающую организацию опять в убытки.

Поэтому в качестве абсолютно конкретных предложений. Это укрупненные сметные нормативы, которые надо пересмотреть. Предусмотреть компенсационные механизмы для строительства инфраструктуры (либо льготное кредитование, либо какие-то компенсации) ресурсникам в том числе, потому что чаще всего им рекомендуют обеспечить строительную площадку коммунальной инфраструктурой. И третье – в предварительном договоре непременно условием должна быть цена, которая должна учитываться в текущем периоде регулирования. Спасибо за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Елена Владимировна. Спасибо огромное за Ваше участие не только сегодня, но и в целом в работе совета.

Уважаемые коллеги, продолжаем. Хочу предоставить слово Быстровой Оксане Анатольевне, руководителю Управления развития жилищного строительства и социальной инфраструктуры департамента государственной политики в области строительства Министерства строительства Самарской области. Пожалуйста.

О.А. БЫТРОВА

Добрый день, уважаемые коллеги! Хотелось бы сказать, что в Самарской области достаточно успешно реализуется программа "Жилье для российской семьи". В настоящее время участниками программы являются 10 застройщиков и 12 проектов жилищного строительства, в рамках которых до 1 июля по данной программе будет введено практически 950 тыс. кв. метров жилья эконом-класса. В настоящее время в сводном по Самарской области реестре числится уже более 3 тысяч человек. Из них 418 уже заключили с застройщиками договор долевого участия.

Необходимо отметить, что правительство Самарской области в приоритетном порядке оказывает поддержку застройщикам, реализующим отобранные проекты, в оснащении жилых районов необходимой социальной и дорожной инфраструктурой. Так, в 2015 году в рамках подпрограммы "Стимулирование развития жилищного строительства" федеральной программы "Жилище" за счет средств федерального и областного бюджетов начато строительство двух детских садов и школы, а также автомобильной дороги.

В то же время в условиях нестабильной экономической ситуации мерой поддержки в рамках данной программы, речь идет о застройщиках, является возможность продажи объектов инженерно-технического обеспечения, построенных в рамках программы. Однако реализация данной меры в настоящее время на территории Самарской области также сопряжена с трудностями. С одной стороны, региональные ресурсоснабжающие организации отказываются от участия в данной программе по причине отсутствия гарантий со стороны государства при реализации тарифной политики. С другой стороны, по имеющейся информации, такие крупные федеральные сетевые организации, как "Российские коммунальные системы" и "Газпром", выразили свое согласие и интерес к участию в данной программе, но с условием предоставления генерального подряда на проектирование и строительство объектов инженерно-технического обеспечения, что вступает в конфликт с интересами застройщиков, рассматривающих данные работы, как часть общего проекта. В то же время отказ федеральной ресурсоснабжающей организации "Россети" от участия в программе также нивелирует выгоду застройщиков от участия в данной программе.

На территории регионов (конкретизируем, территория нашего региона) нет правового механизма решения проблем именно с подписанием данных предварительных договоров, о чем речь шла выше, с ресурсоснабжающими организациями.

Учитывая изложенное, для достижения цели программы обеспечения ввода в эксплуатацию всего объема жилья в рамках программы предлагаем к существующим механизмам реализации предусмотреть дополнительные меры. Во-первых, рассмотреть возможность принятия прямого финансирования строительства инженерных сетей по программе или компенсации затрат, понесенных застройщиками при строительстве данных сетей. И второй момент – рассмотреть вопрос о разработке мероприятий, направленных на софинансирование из средств федерального бюджета, строительства объектов социальной и дорожной инфраструктуры именно в рамках проектов участников программы.

Принятие указанных мер не только позволит ускорить темпы строительства уже заявленных к участию в программе проектов, но и будет способствовать расширению круга застройщиков.

В данном выступлении также хотелось затронуть вопрос льготного ипотечного кредитования, предоставляемого Агентством по ипотечному жилищному кредитованию именно граждан – участников программы. Правительство Самарской области, ознакомившись с проектом стратегии единого института развития в жилищной сфере АИЖК, обеспокоено прекращением данного направления деятельности.

Однако на территории Самарской области в условиях кризиса практически рухнул ипотечный рынок. Многие коммерческие банки уходят с рынка жилищного кредитования. На наш взгляд, Агентство ипотечного жилищного кредитования является регулятором и вектором рынка ипотеки как в Российской Федерации, так и конкретно на территории Самарской области. Мониторинг уровня ипотечных ставок демонстрирует тот факт, что решение АИЖК по увеличению или

уменьшению ставок кредитования через некоторое время приводит к аналогичным изменениям и у крупных российских банков.

Еще хотелось бы затронуть один момент. На территории Самарской области реализуется первый пилотный проект по строительству арендного дома (немножко уйду от "Жилья для российской семьи") путем льготного кредитования в рамках программы "Стимул". Просим поддержать данный, на наш взгляд, очень показательный проект, за которым последуют и другие. Спасибо за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Оксана Анатольевна, и за опыт, и за предложения.

Хочу сейчас предоставить возможность выступить Брусенцеву Алексею Анатольевичу, исполняющему обязанности директора Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Пожалуйста.

А.А. БРУСЕНЦЕВ

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые участники, уважаемые коллеги! Я хотел бы тоже осветить ряд проблем, с которыми Севастополь на сегодняшний момент столкнулся. В ряде реализации данной программы мы также вошли в список по данной программе, город федерального значения.

Со стороны Правительства был подготовлен необходимый перечень нормативных правовых документов для реализации данной программы. Мы провели три отбора участников в рамках реализации данной программы, но участников, как таковых, мы не выявили, потому что из четырех заявок мы были вынуждены их отклонить ввиду несоответствия требованиям Правительства, Постановлению № 404 не подошли.

Также департаментом архитектуры и градостроительства была проведена определенная работа с застройщиками. Застройщики не хотят участвовать в данной программе почему – потому что вследствие того, что себестоимость квадратного метра на сегодняшний момент на рынке составляет 56 900 рублей за 1 кв. метр, и с учетом того, что по тем критерии, которые трактует наша программа, особых участников не выявляется.

На сегодняшний момент еще рассматривались те земельные участки, которые находятся или в собственности или в аренде у застройщиков. Данные земельные участки не предполагают того критерия (минимум 10 тыс. кв. метров застройки), так как на сегодняшний момент на территории города до нас еще, при Украине, все земельные участки были распределены и распределены они в условиях не поступательного периода и не в условиях развития градостроительной документации, а хаотично. И на сегодняшний момент у нас тоже есть ряд моментов таких. Градостроительной документации, как таковой, ее нет. На сегодняшний момент мы только находимся в разработке.

Что касается инженерного каркаса, он также у нас находится в стадии разработки. Это тот строительный потенциал, который был при Украине. Он, по сути, выжимал те моменты, и строители организовывали посредством обеспечения только те площадки, на которых строили, но не учитывали факт развития инженерного каркаса на всей территории.

Мы хотели бы попросить, чтобы для Севастополя сократили критерий до 5 тыс. кв. метров и в соответствии с тем, что в данный момент у нас градостроительная документация находится только

в стадии разработки, и в 2016 году будет только ее утверждение, продлить срок реализации данной программы. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Алексей Анатольевич.

Вчера был широкий прием граждан, и очень много граждан приезжает из Севастополя и Республики Крым именно в связи с тем, что были старые проблемы, людей выселили, был произвол, все это требует решения. Конечно, проблем, стоящих перед вами, очень много, поэтому спасибо, что вы активно участвуете, приезжаете, пытаетесь включаться, и с нашей стороны всегда будете получать поддержку, потому что мы заинтересованы, чтобы в Севастополе и Республике Крым тоже двигались проблемы так же эффективно, как и в России.

Хочу предоставить слово Разворотневой Светлане Викторовне, нашему постоянному эксперту, исполнительному директору некоммерческого партнерства "Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ "ЖКХ Контроль". Пожалуйста.

С.В. РАЗВОРОТНЕВА

Спасибо, Галина Николаевна.

Честно говоря, попросила слово только в надежде на Вас, как человека, являющегося специалистом не только в сфере ЖКХ, но и в сфере социальной политики. Поскольку, мне кажется, очевидно, что без комплексного подхода к этой проблеме, мы действительно не сможем ее решить.

Коллеги, давайте будем честными сами с собой, если мы сделаем ставку только на строительство жилья для покупки его гражданами, никогда мы наших граждан доступным жильем не обеспечим. Мы все прекрасно знаем, что у нас в России количество жилья, находящегося в собственности, существенно превышает ту долю, которая наблюдается в других странах Европы и даже США.

Безусловно, при той ипотечной ставке, которая сегодня существует, и при той стоимости квадратного метра покупка жилья по карману далеко не каждому, как бы ни старалось наше уважаемое "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и другие государственные структуры.

Мы все хорошо знаем, что по крайней мере в странах Европы, особенно в скандинавских странах, проблема обеспечения доступным жильем граждан решается в основном, во многом за счет наемного жилья. Да, мы сделали в этом направлении первый маленький шаг – был принят соответствующий закон, который дает возможность строительства некоммерческих жилищных комплексов. Но что мы видим? Вот Самара начинает первый дом строить. В остальных регионах даже близко к этому не подошли и не подойдут еще очень долго по той причине, что ставка в законе сделана на строительство этого жилья за счет частных инвесторов.

А мы все прекрасно слышали сегодня, что строительство даже жилья по договорам долевого строительства этим инвесторам невыгодно. И тем более зачем им вкладывать деньги в те проекты, которые окупятся, дай Бог, через 50 лет? Опять же, если возвращаться к западному опыту, то строительство таких некоммерческих жилых комплексов – это прежде всего проект некоммерческих организаций. Например, в той же Дании в основном этим занимались профсоюзы (не с целью извлечения прибыли, а именно для того, чтобы решить жилищные проблемы)

совместно с муниципалитетами, которые как раз вкладывались с точки зрения строительства инфраструктуры. За счет длинных пенсионных денег эти проекты финансировались.

Я понимаю, вы мне сейчас будете все говорить о том, что в стране кризис, денег нет и так далее. Но у нас на самом деле сейчас главным образом не денег не хватает – действительно некого комплексного подхода. Мы все время пытаемся решить проблему жилья только усилиями жилищников и коммунальщиков. Между тем здесь необходимо увязать какие-то решения социальные, налоговые и строительно-жилищные.

В первую очередь нам необходимо, конечно, задействовать в том числе для решения этой программы уже существующий жилищный частный сектор, как это делается опять же в странах Запада. Нам надо создать с помощью специальных налоговых решений стимулы для того, чтобы люди сдавали свое жилье, сдавали его именно легально. И, соответственно, те, кто излишки жилья не сдавали (это опять же я не придумываю, это, так сказать, распространенный западный опыт), получали просто повышенную налоговую ставку. Нам надо ликвидировать множественность типов найма, которая у нас сегодня существует.

Андрей Вячеславович Широков меня поддержит здесь, потому что этот атавизм... Мы просто уже давно про это говорим. Этот атавизм, который у нас называется, извините меня, социальный найм, в котором непонятно как устанавливается стоимость... У собственника нет возможности распоряжаться, по сути дела, своим жильем. Там много еще проблем. При этом мы изобретаем какой-то особый найм для людей со средним доходом, и он недоступен для остальных. Коллеги, все эти вопросы социальной защиты граждан в нормальных странах решаются адресным субсидированием в том числе той ставки, которую оплачивают люди за жилье. И у нас тогда не будет этих сложных, многоуровневых схем, которые мы вынуждены будем преодолевать.

Действительно, можно говорить о том, что некоммерческий найм нам сейчас не по карману в связи с кризисом, но мы должны вспомнить опыт тех стран, которые действительно в период кризиса начинают именно строить, и это действительно локомотив развития экономики. И мне кажется, мы действительно должны думать о будущем и все-таки выстраивать некую комплексную систему, а не пытаться каждый раз тянуть за отдельную ниточку, которая еще больше запутает узелок. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Светлана Викторовна. Спасибо.

Далее хочу предоставить слово представителю Министерства архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия) в Москве Поволоцкому Дмитрию Васильевичу.

Д.В. ПОВОЛОЦКИЙ

Добрый день. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

И регламент соблюдайте.

Д.В. ПОВОЛОЦКИЙ

Да, конечно. Спасибо, уважаемая Галина Николаевна.

Уважаемые члены комитета Совета Федерации, коллеги! Республика Саха (Якутия) включена в перечень субъектов Российской Федерации, на территории которых работает и осуществляется программа "Жилье для российской семьи". В целях участия Республики Саха (Якутия) в данной программе разработаны и приняты нормативно-правовые акты, которые регламентируют порядок отбора земельных участков, застройщиков, разработан перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья по данной программе.

Между Республикой Саха (Якутия) и Минстроем России, а также Агентством по ипотечному жилищному кредитованию подписано соглашение об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы "Жилье для российской семьи".

В рамках данной программы планируется реализация проекта индивидуального жилищного строительства – это квартал "Озерный" в Хатын-Арынском наслеге Намского района. В проект включено 120 индивидуальных жилых домов, это малоэтажная застройка, общая площадь (жилье эконом класса) – 10 тыс. кв. метров. Соответствующий отбор земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства планируется провести в январе 2016 года.

Однако для полноценной реализации данной программы на всей территории Российской Федерации, в том числе и на территории Дальневосточного федерального округа, по мнению Республики Саха (Якутия), необходима корректировка условий данной программы.

В целях расширения географии программы, круга участников – субъектов Российской Федерации, ранее участвовавших в программе, а также увеличения объемов строительства Главой Республики Егором Афанасьевичем Борисовым в мае 2015 года было направлено письмо в адрес Председателя Правительства Российской Федерации Дмитрия Анатольевича Медведева с предложением внести изменения в постановление Правительства Российской Федерации № 404 о некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи". Установление минимальной цены 1 кв. метра общей площади жилых помещений многоквартирных домов.

Далее. Для субъектов Дальневосточного федерального округа установить по стоимости не менее 50 тыс. рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости за 1 кв. метр.

Установить предельный объем выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, который не может превышать 6 тыс. рублей в расчете на 1 кв. метр общей площади жилья.

Установить мощность проекта жилищного строительства: для поселения с населением до 100 тысяч человек это не менее 5 тыс. кв. метров, для поселения с населением свыше 100 тысяч человек – это не менее 10 тыс. кв. метров.

В Минстрой России были направлены соответствующие расчеты, обосновывающие данные предложения. Согласно письма от Минстроя...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Дмитрий Васильевич, нам хотелось бы, чтобы предложения... у нас же не парламентские слушания.

Д.В. ПОВОЛОЦКИЙ

Хорошо. Я тогда перехожу сразу к предложениям.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Уж извините, пожалуйста. У нас не парламентские слушания, а совет... Какие советы мы можем дать Совету Федерации, министерству, агентству. То есть у нас другой формат. Пожалуйста.

Д.В. ПОВОЛОЦКИЙ

Хорошо. Республика просит все-таки рассмотреть возможность увеличения стоимости 1 кв. метра. Даже по статистике (я буквально одну-две секунды) у нас стоимость 1 кв. метра на первичном рынке составляет 68 817. Если мы возьмем 80 процентов, мы никак в 35 тыс. рублей не уложимся, и в 45 тыс. рублей мы не уложимся. Поэтому мы просим установить хотя бы 50 тысяч рублей – это предельный объем выкупа, и инженерные технические обеспечения – это порядка не более 6 тыс. рублей из расчета за 1 кв. метр. Вот наша просьба.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Дмитрий Васильевич.

Уважаемые коллеги, мы практически завершили те предложения по выступающим, которые предварительно были даны в профильный комитет. Мы всем дали слово. И у нас еще два человека записались дополнительно: Надежда Борисовна просит до трех минут, и Широков Андрей Вячеславович – одну минуту. Вы не возражаете? Нет. И завершаем этот вопрос.

Пожалуйста, Косарева Надежда Борисовна, президент Фонда "Институт экономики города", тоже наш эксперт. И мы всегда благодарны, Надежда Борисовна, за Ваше участие.

Пожалуйста, Вам слово.

Н.Б. КОСАРЕВА

Спасибо большое, Галина Николаевна.

Я должна сказать, что с замечанием о том, что не очень понятна сама в принципе программа, согласна. Потому что все, что сейчас говорится и предъявляются претензии, это предъявляются не к этой программе, а к изменившимся условиям.

Это была новая инновационная программа, которая не предусматривала никаких бюджетных средств, которая была рассчитана на то, что будет некая подвижка застройщиков в части получения дополнительной доходности, что они смогут выполнить некую социальную нагрузку, продав жилье ниже рыночной, и прекрасно компенсировав себе свои убытки за счет доходности по коммерческой части. Говорят: сложная схема! Почему сложная схема? Весь финансовый рынок страны 10 лет вырабатывал закон о секьюритизации. Просто мы его предложили использовать здесь! То, что наработал здесь финансовый рынок страны, сделать через СОПФы секьюритизацию. Но и на момент, когда была разработана программа, все же было совершенно сбалансировано, и спрос был на 109 млн. кв. метров, и доходность была в 51 субъекте у застройщиков от 20 до 284 процентов, но на вложенные средства доходность, не путайте с прибылью проекта (как они говорят: у меня 5 процентов), вкладывают 30 процентов, максимум. И вот доходность в Москве была 284 процента на вложенные средства. Но, извините меня, это был рыночный проект. Кризис, и проект вслед за кризисом, естественно... начинается эта ситуация. Поэтому сейчас, конечно, он должен требовать переформатирования. Я согласна со всеми предложениями, что здесь были сказаны, но хотела бы сделать только три дополнительных предложения.

Первое. ОФЗ у нас размещаются? Размещаются. Значит, можно и инфраструктурные бумаги разместить. Но только их надо усилить. Давайте рассмотрим возможность предоставления

государственных гарантий по инфраструктурным бумагам АИЖК, которые выпускают через СОПФ. Я думаю, что их точно так же можно будет разместить (нам нужно всего 70 миллиардов), как размещаются ФЗ. Это первое конкретное предложение.

Второе конкретное предложение. Для того чтобы субъекты в принципе, но в рамках программы тоже, могли выкупить жилье, могли выкупить социальную инфраструктуру, чтобы они могли выкупить дом для того, чтобы он стал наемным домом социального использования, а мы должны это делать только на торгах. Притом как в рамках программы цены уже отрегулированы, уже не более такой-то конкретной цены. Почему бы не внести изменения в закон № 44 и в программу? Что если программой Правительства предусмотрена уже цена минимальная какая-то выкупа, то тогда выкуп можно производить без торгов. Мне кажется, это обоснованно.

Еще одно замечание в конце по поводу бюджетных средств. Уже высказывалось предложение о выделении, рассматривалось, по крайней мере, 20 миллиардов ежегодно на эту программу. Я думаю, что эти средства необходимо объединить с теми средствами, которые сегодня есть в подпрограмме субсидирования жилищного строительства ФЦП "Жилище". Там есть средства небольшие, но эффективность их использования вызывает у меня большие сомнения. Там по 6 тыс. рублей на квадратный метр, и всего там то ли 2 то ли 3 млн. кв. метров на выходе хотят. Поэтому, мне кажется, это надо объединить. Вот все мои конкретные предложения. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Надежда Борисовна, спасибо. Очень важно то, что Вы предложили.

И, пожалуйста, Андрей Вячеславович Широков, председатель комитета Торгово-промышленной палаты.

А.В. ШИРОКОВ

Галина Николаевна, если можно, прямо с места, чтобы не занимать время на проходы.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да-да, именно так, спасибо.

А.В. ШИРОКОВ

Ситуация очень жесткая. Я отношусь к тем экспертам, которые критиковали эту жилищную программу сразу и говорил, что она будет не выполнима даже без тех экономических ситуаций, в которые мы попали. Надежда Борисовна говорит, что она была взвешенной, с моей точки зрения, она заранее не просчитывала все риски банков, и банки в эту систему никогда бы не пошли. Но, увы, те предложения, которые ТПП Российской Федерации писала, восприняты не были. Частично их сейчас озвучила Светлана Викторовна Разворотнева, когда она говорила об арендном субсидируемом жилье.

Мы должны сегодня в России менять вектор с купли-продажи жилья на вектор – жилье, находящееся у собственника и предоставляемое как услуга публичной власти для решения социальных жилищных вопросов. Мы сегодня все капитальные деньги должны превращать в субсидии физическим лицам, которые малоимущие и по определенной схеме попадают под арендное субсидируемое жилье.

И вообще хотелось бы от министерства и от АИЖК, когда они приходят к нам на заседание совета, слышать не отчеты, не посылы, как они будут выполнять то, что невыполнимо (мы через

год встретимся здесь с этими же проблемами, и они также будут невыполнимы), а, я уже один раз Александру Альбертовичу сказал, надо сегодня новые веяния развивать в строительстве и решении жилищной проблемы. Без новых парадигм мы ничего не решим. И хочется сюда все-таки приходить не с отчетами, а чтобы мы на заседании совета слышали новые пути решения проблемы жилья в России. Нам не хватает в России порядка 4 млрд. кв. метров жилья. У нас всего 14 кв. метров жилья благоустроенного на человека в России...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Андрей Вячеславович, Вы одну минуту просили.

А.В. ШИРОКОВ

Я закончил. Америка – больше 60, Европа – больше 40. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Андрей Вячеславович.

Уважаемые коллеги, еще поступают записки. Таким образом, особенно представители регионов, мы благодарны вам за участие в заседании совета. Но мы обсуждаем почти два часа. Регламент есть регламент. Поэтому огромная просьба остаться, и руководители профильного комитета здесь тоже останутся, Аркадий Михайлович, заместитель председателя совета, и отработаете ваши предложения. Вот такой вариант. Уж еще раз прошу извинить за то, что слово не даем, но заранее тоже записывайтесь.

Уважаемые коллеги, в заключение я хочу предоставить слово Аркадию Михайловичу Чернецкому, заместителю председателя совета и первому заместителю председателя профильного комитета. Аркадий Михайлович, по сути, готовил у нас это заседание по этому вопросу.

Поэтому, пожалуйста, Аркадий Михайлович, Вам слово для резюме и как человеку, который многое осмыслил еще до того, как началось заседание совета. Пожалуйста.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Галина Николаевна.

Уважаемые коллеги! В первую очередь я хочу поблагодарить всех, кто принял участие в подготовке материалов. Я скажу, что работа в этот раз велась очень интенсивная. В определенной степени это связано с нестандартной ситуацией. Мы обсуждаем программу. Галина Николаевна очень дипломатично начинала наше сегодняшнее заседание, но мы можем называть вещи своими именами: пока по тем критериям, которые в программе существуют, программа идет на провал. Поэтому основная задача, которую мы ставили, – это меньше заниматься самоотчетами (мы в статистике всё видим), а в большей степени давать предложения, которые могут изменить сложившуюся ситуацию.

В первую очередь мне хотелось бы обратить внимание на те пункты, которые в наших рекомендациях касаются деятельности региональной власти. Вообще, это ненормальная ситуация, когда из 460 тысяч предполагаемых к задействованию в этой программе домохозяйств сегодня реестры сформированы на 39 тысяч. Никакая конъюнктура, которая сегодня существует, не может объяснить этих цифр, это просто недоработки в регионах по этому вопросу. Точно так же, Юрий Витальевич обратил на это внимание: сегодня завершение подбора проектов(?), которые обеспечивают ввод

25 млн. кв. метров (необходимо), на сегодняшний день пока у нас есть в обсуждении 19 млн. кв. метров. Хотя естественно, что надо брать не 25, а значительно больше. Даже не 30 и не 35, наверное. То есть здесь запас должен быть обеспечен.

Естественно, что эта работа в регионах в первую очередь должна была быть обеспечена правильным подходом к формированию мотивационных факторов. И вот здесь я хочу перейти к предложению, которое прозвучало и фигурирует в нашем итоговом документе, – это предложение, которое касается дифференцированного подхода к установлению предельной стоимости квадратного метра. Та проблема, которую ряд выступающих обозначали, – это совершенно справедливо поставленная проблема.

Сегодня складывается интересная ситуация: для регионов, где коммерческая, рыночная стоимость высокая, у нас, получается, эти 35 тысяч невыгодны для застройщика.

А для регионов, где сегодня происходит процесс снижения рыночной стоимости, у нас не заинтересовано население. И вот здесь в адрес министерства, в первую очередь, на мой взгляд, может быть сформулировано предложение о том, чтобы был выработан механизм, который позволял бы в определенном диапазоне... Я не могу поддержать здесь наших якутских коллег, наверное, забираться куда-то в 55, в 60, это неправомерно, неправомерно было бы. Но создав определенный диапазон, и определив механизм согласования, интересы региона, функции, которые должна выполнить федеральная власть, можно было бы здесь определенный разбег предусмотреть, чтобы этот показатель стал по-настоящему мотивирующим.

Точно также и по минимальному критерию 10 тыс. кв. метров жилья экономического класса, которое должно быть в каждом проекте, мы практически исключаем так называемую точечную застройку. Хорошая она, плохая, но тем не менее во многих городах, особенно в малых городах, где крупные комплексные проекты (давайте называть вещи своими именами) практически не реализуются, значит точечная застройка может давать определенный результат. Мы берем, практически выносим их с арены, с поля деятельности. Я не буду сейчас говорить обо всех предложениях, еще раз благодарю за то, что было сделано.

Я бы хотел на одном моменте остановиться, который не прозвучал в предложении. Будем считать, что это мое предложение, для того чтобы нам вообще немножко под иным углом посмотреть на сложившуюся ситуацию. Хороший был проект, плохой проект, видели мы с самого начала, что он выполняется или не выполняется, сейчас это уже не суть важно, сейчас, как говорится, нужно уносить ноги. Уносить ноги можно по-разному. Можно поставить вопрос, давайте будем переносить сроки. Но на сегодняшний день, как это ни покажется парадоксальным, складывается ситуация, когда не было бы счастья, да несчастье помогло. Что я имею в виду?

Смотрите, какая складывается ситуация. Олег Иванович назвал цифру – 74 млн. кв. метров, которые предполагаются к сдаче в этом году. Это на 11 процентов меньше, чем, предположим, показатель прошлого года. Но показатель прошлого года беспрецедентно высокий, а 74 млн. кв. метров – это выше, чем в 2013 году и вообще в любые годы. То есть в принципе, сегодня складывается ситуация, когда на выход идет огромное количество жилья. Это не распределенное жилье, это не купленное жилье, это не авансированное жилье. Это застройщики, которые работали на свой страх и риск, сегодня сделали приоритет на окончание, а не создание заделов.

Совершенно правильная(?) прозвучала идея, о том, что мы можем в следующем году получить падение на 20 процентов, может быть, даже больше, чем 20 процентов, но сейчас не об этом идет разговор. Вот это жилье обеспечит на конец года огромную затоваренность нереализованной продукции. Так давайте мы, может быть, сегодня посмотрим на проблему с несколько другой

стороны? Давайте, может быть, мы пересмотрим базовые принципы формирования этой программы? Давайте, может быть, мы сегодня добавим не очень большое количество бюджетных денег, но выкупим это жилье, для того чтобы решить данную конкретную программу, то, что было заложено, идеи, которые были заложены в программу "Жилье для российской семьи"? Мы решим три проблемы.

Смотрите, какая получается ситуация. Во-первых, мы сможем очень сильно подтянуть эту программу.

Второе. Давайте вспомним ситуацию 2008 года, когда тоже кризисное явление. За счет чего в значительной степени выползал строительный комплекс? За счет целевого заказа на Министерство обороны и силовые структуры. Я вам скажу по примеру Екатеринбурга, нас, в крупном очень микрорайоне этот заказ практически спас, сохранив нетронутым, сохранив без всякого ущерба весь строительный комплекс.

И третий момент, который мы могли бы в данной ситуации решить – мы сформируем тенденцию к снижению стоимости жилья.

Мы все с вами плачем: кризис, кризис, а стоимость жилья не меняется. Не меняется, потому что нет первичного импульса, потому что нет толчка для того, чтобы происходило снижение. Все сидят, ждут, никто не хочет совершить первый шаг.

Сегодня (давайте называть вещи своими именами, не очень дипломатичными словами) нужно утоптать застройщика на достаточно приемлемые цены для того, чтобы это жилье было направлено на выполнение данной программы. То есть найти некий компромиссный вариант, особенно там, где сегодня рыночные цены и цены, предлагаемые по данной программе, не очень разнятся. Я считаю, такой компромисс может быть найден. И сотни, миллионы квадратных метров жилья, которые в конце года окажутся невостребованными, и может быть будут при иных условиях не востребованы в течение многих лет (я не побоюсь этого слова, и такая ситуация вполне возможна), мы сможем использовать достаточно рационально, создав предпосылки для того, чтобы рынок двинулся в сторону снижения стоимости. Вот я бы хотел сформулировать такое предложение в адрес в первую очередь министерства разработать механизм использования готового, но нереализованного жилья в целях реализации программы "Жилье для российской семьи". Все, я на этом закончу, учитывая, что у нас, Галина Николаевна, с регламентом плохо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Уважаемые коллеги, прежде всего, я думаю, от всех вас поблагодарю Аркадия Михайловича и за выступление, и за предложения. Аркадий Михайлович в этой проблеме специалист высокого класса, а главное – человек, имеющий огромный опыт работы по этой проблеме. И, конечно, Аркадий Михайлович, спасибо за подготовку этого вопроса.

Может быть то, что (говорит Андрей Вячеславович) хотелось бы больше слышать, обсуждая такие темы, обсуждая реализацию программы, практических предложений и каких-то инновационных подходов. Я не скрою, и у нас такое же желание. И, собственно, цель проведения заседания совета по этой теме именно была такова. Но время непростое, поэтому, как всегда, мы пытаемся оглядываться на те реалии, в которых мы живем. Хотя всегда в таких случаях вспоминаются слова Валентины Ивановны Матвиенко, когда она говорит: "Времена не выбирают, в них живут и побеждают". Поэтому в любом случае, в какое бы время мы не жили, а всегда это время трудное, надо искать пути решения этой проблемы.

Вот я как социальщик, и спасибо, Светлана Викторовна, что Вы эту тему тоже проводите социальную связь социальной политики и жилищной политики. Я приветствовала между прочим как раз принятие этой программы. Да, очень много делается по решению жилищной проблемы. Я сама очень много лет посвятила теме развития опыта молодежных жилищных комплексов и сама была автором разработки в свое время, потому что не было вообще никаких подходов к решению жилищной проблемы для молодой семьи, и знаю, как это трудно пробивается. И поэтому не решать проблему жилья для категорий граждан или для граждан таких категорий, к которым все время мы подступаемся и чуть-чуть процент за процентом продвигаемся в решении этой проблемы, в любом случае если мы не решим эту проблему, у нас всегда будет наряду с другими острыми социальными проблемами и проблема нерешенности жилищной проблемы для граждан этих категорий, и инвалидов, и многодетных. Я не буду перечислять, все мы это знаем.

Поэтому наша с вами задача – в любом случае биться до последнего, реализуя эту программу, используя все умные головы и весь интеллектуальный ресурс по поиску путей наиболее эффективного решения этой программы. И я думаю, что мы сегодня делали, это искали такие подходы. Что получилось, зафиксировано в проекте решения нашего совета.

Я предлагаю, если вы не против, принять его за основу. И просит Дмитрий Игоревич предложить сегодня вам на доработку выделить еще три недели, потому что предложений прозвучало много, на самом деле их мало для того, чтобы делать рывок по поиску путей реализации этой программы в том виде, как она поставлена и Президентом, и зафиксирована в показателях. Но тем не менее это начало и разговора, и начало, по крайней мере, нашего включения в анализ причин и поиск путей движения в этом направлении. Не будете возражать, уважаемые члены Совета? Три недели на доработку.

РЕПЛИКА

Стенограмма будет...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Стенограмма, безусловно, все, что прозвучало. Аркадий Михайлович ответственный в данном случае за то, чтобы доработать. Поэтому кто не успел выступить и дать предложения, дадите. Я тоже со своей стороны хотела поблагодарить тех, кто выступил, а самое главное еще раз всех, кто готовил, и наших докладчиков. Я понимаю, что им сложнее, чем всем нам. Но мы пытались сегодня не столько тратить время на критику, сколько вместе с вами искать пути движения по тем целям, которые поставлены.

Поэтому спасибо вам, будем работать вместе.

И Валентина Александровна, да, я знаю... Нет, у нас еще второй вопрос, сейчас мы будем завершать. Валентина Александровна, коротко.

В.А. ПЕТРЕНКО

Спасибо большое, Галина Николаевна. Спасибо Вам огромное за сегодняшнее обсуждение, все мы, особенно за этот вопрос, который мы рассматривали.

Есть принципиальные три предложения, которые должны войти на наше усмотрение, вот мы здесь обсуждали, в наше решение. Я очень коротко, буквально одну секунду. Межведомственная координация. Все, что сегодня прозвучало, все попадает на стык между различными теми

программами, которые существуют. Это нужно учесть и как раз расшить нашим решением вот эту проблематику.

Второе. У нас правильно говорили здесь и особенно Юрий Витальевич о том, что должен быть комплексный подход к программе, если мы ее называем единой. И Вы сейчас сказали, Галина Николаевна, чтобы учтены были все, и социальное жилье, и так далее, для всех категорий. Тоже не буду расшивать, потому что мы тогда не единая программа, если мы не будем это учитывать, в том числе инфраструктуру и многое другое.

И последнее, очень быстро. У нас должно появиться законодательное обеспечение, сегодня об этом не было сказано ни слова. Поэтому все, что прозвучало, нужно многим переложить в предложения законодательные и их внести в наше решение.

Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Валентина Александровна.

Я прошу прощения, если кому-то не дали возможность выступить, но мы работаем два часа.

Уважаемые коллеги, и в заключение Аркадий Михайлович по вопросу о плане работы. Очень коротко.

Пожалуйста, Аркадий Михайлович.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Уважаемые коллеги! Согласно положению о нашем Совете, мы проводить заседания Совета предполагаем два раза в течение года, то есть по разу в весеннюю и осеннюю сессию. План работы должен утверждаться на наших заседаниях. Мы начинаем сегодня такую практику. Есть предложения следующие — провести первое заседание в июне 2016 года, а второе заседание в ноябре-декабре 2016 года. Но если по первому заседанию для нас, предположим, достаточно очевидна та повестка, которая может быть предложена, то по второму заседанию мы решили повестку не предлагать, учитывая быстро меняющуюся ситуацию, чтобы нам все-таки, как это говорится, улавливать самые "жареные" вопросы, которые нуждаются в обсуждении.

А по июньскому заседанию есть предложение в повестку включить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов, законодательный и правоприменительный аспекты. То есть тема, на мой взгляд, чрезвычайно важная и интересная, это новое направление в жилищной политике.

РЕПЛИКА

Но арендного жилья нет пока.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Арендного жилья нет и его, я думаю, пока в условиях того закона, который принят и не будет, потому что достаточных стимулов для того, чтобы этот процесс развивался, нет. Сегодня это направление может реально развиваться только в плане корпоративного строительства.

Вот тогда это находит... Поэтому наша с вами задача – еще раз проанализировать закон и может быть в этот закон внести соответствующие изменения. Коллеги, нет возражений против такой постановки?

Г.Н. КАРЕЛОВА

Нет.

Спасибо, уважаемые коллеги. Но я думаю, что мы не только будем работать на заседаниях, но и между заседаниями мы работать тоже будем. И я призываю и наших докладчиков тоже в эту совместную работу включиться. Мы готовы плечо подставлять и с вами вместе искать пути решения и добиваться какого-то продвижения и на уровне взаимодействия с другими структурами.

Уважаемые коллеги, завершаем. Спасибо вам за участие в работе. Если есть замечания, лучше, как говорится, можете нам высказать, подойдя. Но, по крайней мере, еще раз хочу сказать, что у нас есть форма и парламентских слушаний, и "круглых столов". А Совет – это возможность высказывать различные точки зрения, поэтому мы не предполагаем очень много времени на вопросы-ответы и так далее, и тому подобное. Поэтому если есть такая необходимость, пока у нас докладчики тут, можно подойти и задать вопрос.

Спасибо нашему Аппарату, всем, кто готовил это заседание.