

Третий международный круглый стол

*«ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ОРГАНОВ ВЛАСТИ,  
СУБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ГРАЖДАНСКОГО  
ОБЩЕСТВА  
В РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ»*

**29-30 июня 2006 года, г. Самара**

Право человека на жилище является основным и неотчуждаемым правом человека. Право на жилище закреплено в важнейших международных и региональных законах и Конституции Российской Федерации. Степень реализации права человека на жилище выступает в качестве одного из важнейших критериев социального прогресса.

Реализация права человека на жилище на основе международных стандартов отвечает и насущным потребностям современного российского общества. Реализация этого права тесно связана как с реформированием государственных органов, так и с активизацией работы субъектов предпринимательской деятельности и институтов гражданского общества.

Проблема обеспечения россиян качественным жильем не нова. Одним из лозунгов перестройки было обеспечение каждой семьи отдельной квартирой до 2000г., эта проблема до сих пор не решена. Более того, экономические трудности девяностых годов прошлого столетия: падение доходов населения и количества строящегося жилья, ухудшения качества обслуживания жилищного хозяйства лишь усугубили уже существующую ситуацию для абсолютного большинства населения Российской Федерации.

Экономический подъем и достаточно успешное развитие новых бизнес-структур начала XXI века создает в современной России новые возможности для решения этой проблемы. Российское государство начинает обращать больше внимания на это направление социальной политики, и начало реализовывать национальный проект по обеспечению граждан России доступным жильем.

Новая жилищная политика России, безусловно, должна основываться на изучении наиболее эффективных практик экономически развитых государств, уже прошедших несколько исторических этапов в решении проблемы обеспечения своих граждан доступным жильем. Изобретение «национального велосипеда» чревато потерей финансовых средств, времени и интеллектуальных сил. В этой сфере учеба на ошибках и достижениях других является наиболее адекватным способом в достижении поставленных целей. Данная проблема по-разному решалась в экономически развитых странах.

Социальная направленность программ по обеспечению жильем в некоторых странах Европейского Союза, возможно, в большей степени соответствует приоритетам и уже существующим традициям современной российской социальной политики.

29-30 июня 2006 года Институт права и публичной политики и Проект Парламентской Практики Восток-Запад (Нидерланды) совместно с Самарской Губернской Думой провели Третий международный круглый стол законодателей «Взаимодействие органов власти, субъектов предпринимательской деятельности и гражданского общества в реализации права граждан на жилище». Круглый стол организован в рамках проекта «Федерализм и региональные законодательные собрания» при поддержке программы MATRA Министерства иностранных дел Королевства Нидерланды. В заседаниях круглого стола приняли участие депутаты и сотрудники законодательных собраний Санкт-Петербурга, Самарской, Свердловской и Новосибирской областей, областных законодательных собраний регионов Приволжского федерального округа, Московской городской Думы, парламентарии и эксперты из Словении, Голландии, США, Германии.

Открыл работу круглого стола **Сазонов Виктор Федорович** председатель Самарской губернской Думы, который в своем приветственном слове подчеркнул актуальность и сложность решения проблем обеспечения граждан России жильем, отметив необходимость изучения зарубежного опыта для разработки более эффективной жилищной политики в Российских регионах. По мнению Виктора Федоровича, стабильность развития любого общества возможна лишь при условии создания достойных условий для его граждан, именно поэтому обеспечение граждан доступным жильем в РФ объявлено президентом России в качестве приоритетного национального проекта. Господин Сазонов напомнил участникам круглого стола слова, сказанные Президентом России, который, выдвигая и обозначая четыре основных национальных проекта, отметил, что благоприятные экономические условия, имеющиеся в современной России, позволяют сделать масштабные инвестиции в повышении качества жизни каждого россиянина и, что четыре взаимосвязанных между собой национальных проекта напрямую влияют на качество жизни и на судьбу каждого россиянина. Председатель Самарской губернской Думы информировал о наиболее эффективных практиках реализации областных законов о жилище, об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области, об областных целевых программах доступного жилья для молодых семей, о программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда.

В приветственном слове от Проекта Парламентской Практики Восток-Запад, **Подопригора Владимир Николаевич**, вице-губернатор Новгородской области, Председатель Ассамблеи Парламентариев, член Исполнительного комитета Проекта

Парламентской Практики Восток-Запад рассказал об основных вехах и направлениях в деятельности Проекта Парламентской Практики Восток-Запад за 14 лет существования.

Говоря о международном обмене опытом, который ведется в рамках проекта, Владимир Николаевич подчеркнул важность данного обмена для изменений политической системы России, связанных, в том числе и с изменениями правовой системы, причем изменений не эпизодических а концептуальных, когда возникали совершенно новые институты, институты собственности на землю, институты собственности на недвижимость.

В своем приветственном слове участникам круглого стола директор института права и публичной политики **Сидорович Ольга Борисовна** отметила не только социальную значимость проекта, но и глобальность задач стоящих перед проектом в целом. Вспоминая итоги работы первого круглого стола в рамках данного проекта, Ольга Борисовна говорила об условиях повышения эффективности государственного управления в России и отметила, что важно учитывать не только тот объем полномочий, который переходит к региональным властям, но и то, каким образом эти полномочия реализуются. В этом контексте, на основе изучения работы по реализации права на жилище в пилотных регионах проекта, в том числе в Самарской области, могут быть созданы модели и планы действий и для других регионов Российской Федерации.

Первая сессия: «Роль законодательных органов власти субъектов Федерации в реализации федерального законодательства, в вопросах местного самоуправления и мониторинга деятельности исполнительных органов власти в регионах» была открыта выступлением председателя комиссии Государственного Совета Республики Словения, **Дарко Фраса**. Д. Фрас рассказал о жилищной политике в Словении после обретения независимости в 1991г. В Конституции республики Словении было закреплено право на жилище, которое обозначено так, что страна должна создать все условия, для того, чтобы граждане могли получить соответствующее жилье, которое является одним из наиболее важных условий в жизни человека. А это значит, что государство путем различных мер обязано создавать условия для реализации этого права, государство, конечно должно и само разрабатывать меры по приобретению жилища, что в то же самое время является также и индивидуальной ответственностью каждого человека. Уже в 1991 г. в Словении был принят специальный жилищный кодекс, в котором были определены основные цели, меры и инструменты для реализации жилищной политики. Также как и в регионах России, Словения прошла через период транзита к рыночной экономике, характеризуемый, с одной стороны, денационализацией, с другой стороны, приватизацией квартир, которые были проданы в Словении по очень низким субсидированным ценам, в результате чего

возникла проблемная ситуация, когда около 92 процента жилищного фонда вдруг оказалась в частных руках и всего лишь менее 9 процентов квартир и домов вошли в так называемые некоммерческие жилищные фонды, то есть жилье, сдаваемое в аренду для нуждающихся малообеспеченных слоев населения. С точки зрения господина Фраса, жилищная политика Словении девяностых годов прошлого столетия, к сожалению, не дала всех ожидаемых результатов. Поэтому после этого анализа в 2000 г. была принята национальная жилищная программа и заново определены стратегические цели жилищной политики и новые инструменты ее реализации. В 2003 г. в словенском парламенте был принят новый закон об обеспечении жильем, основой которого было улучшение системы доступа ко всем видам жилища различными способами в зависимости от финансовых возможностей и потребностей населения на основе разнообразных видов аренды, различных комбинаций выкупа квартир, лизинга, финансовых ипотечных кредитов. Важной частью этой новой политики в Словении явилась форма партнерства государства и частного капитала в области жилищной политики, что должно было способствовать ускорению строительства нового жилья. В этом контексте Д. Фрас подчеркнул, что основным инструментом жилищной политики в области дотируемой аренды, выкупа и строительства жилья стали создаваемые общественные некоммерческие фонды, субсидируемые муниципальными бюджетами на основе партнерства с частными компаниями. Инструментами для обеспечения выкупа квартир в Словении стали обеспечение возможности доступа для покупки новых квартир и обеспечение права собственности для тех, кто хочет и может покупать такие квартиры, развивая в то же самое время формы строительства для увеличения числа дотируемых арендованных квартир, которые также необходимы для тех, кто не может позволить себе купить новую квартиру. Эти некоммерческие фонды очень важны и для достижения других целей, например, демографическая политика, социальная политика, в том числе и политика обеспечения занятости населения и конкурентного экономического соперничества за трудовые ресурсы между различными регионами. Самым важным и популярным среди населения инструментом этой политики, по мнению Д. Фраса, является так называемая национально-сберегательная схема, которая позволила в основном молодым семьям открыть в банке счет и собирать необходимые средства для покупки жилья, когда государство по особому договору с некоторыми банками субсидировало очень выгодные долгосрочные кредиты (на 5 или 10 лет) для тех, кто аккумулирует деньги на жилье. Положительный опыт можно отметить, с точки зрения Д. Фраса, и в новой системе инжиниринга, когда значительная часть предварительных инженерных работ по строительству жилья ведется муниципалитетами, что позволят уменьшить цену на

возводимое жилье, которая раньше в большей степени зависела от частных застройщиков. Отвечая на вопросы, Д. Фрас подчеркнул, что в Словении долгосрочная средняя процентная ставка если отбросить все факторы реализации, где валюта не очень стабильная, составляет примерно 5-6 процентов, но коммерческие банки зачастую любят скрывать все реальные расходы (например, страхование и расходы на администрирование кредитов), которые несет заемщик, поэтому государство пытается контролировать предложения тех коммерческих банков, которые выдают ипотечные кредиты. Д. Фрас упомянул также, что до 2003 г. субсидирование социальной аренды жилья было усредненным и составляло 50 процентов от стоимости общей арендной платы. Сейчас же действует более справедливая система субсидирования арендной платы, то есть параметры субсидирования определяются на основе состава семьи и индивидуальных материальных возможностей семей, и это субсидирование также различно в разных регионах Словении. Д. Фрас подчеркнул, что в Словении для строительства некоммерческих квартир, то есть квартир, строительство которых финансируется из госбюджета, определен максимальный размер расходов - это 1800 евро за квадратный метр, и эта цена равна во всех городских поселениях. В этом случае государство четко лимитировало потолок цен на строительство некоммерческого фонда квартир. Такое ограничение цены на строительство некоммерческого жилья позволяет, с одной стороны, строить качественное жилье, с другой стороны, обозначить четкие пределы для государственных расходов в этой сфере. Остальные квартиры продаются по рыночным ценам для тех, кто способен платить такую цену, рыночная цена от двух тысяч до трех тысяч евро за квадратный метр в зависимости от качества жилья.

Представитель Нидерландов, **Виллем Хендрик де Бофор**, Генеральный секретарь Второй палаты парламента Королевства Нидерландов в отставке, эксперт Проекта Парламентской Практики Восток-Запад в своих выступлениях провел сравнительный анализ основных формы обеспечения граждан жильем в России, Франции и Нидерландах. С точки зрения господина Де Бофора, французский опыт представляет собой больше сходство с ситуацией в России, чем опыт Голландии, так как количество жителей и географическое разнообразие регионов во Франции и России похожи (например, во Франции также как и в России много регионов, которые являются малозаселенными). По официальным статистическим данным Французского правительства во Франции существует приблизительно 4,2 млн. социальных квартир; это означает, что каждый четвертый француз имеет социальное жилье. В районе Парижа существует приблизительно 1 млн. социальных квартир. Арендная плата социального жилья составляет в среднем 265 евро в месяц; средняя площадь такого жилья - приблизительно

100 квадратных метров. Под социальной квартирой не подразумевается квартира для пенсионеров или инвалидов, социальной считается квартира для семей малоимущих или с низким доходом, а именно тех семей, которые не могут заплатить коммерческую цену за квартиру. Во Франции, также как и в России, цена строительства жилья на свободном рынке растет с необыкновенной скоростью. В этом смысле законы, которые регулируют субсидии на социальное жилье, значительно отстают от насущных потребностей в обеспечении жильем. Поэтому для муниципалитетов является большой проблемой создания новых жилищных фондов. Тем не менее общие статистические данные довольно хорошие, так на 2004 г. в эксплуатацию сдано 46 тыс. социальных квартир и многие старые дома, ветхое жилье было снесено. Кроме того, большое количество арендованных квартир было передано в собственность, продано людям, которые в них жили. Это можно назвать тоже своего рода приватизацией, схожей на процесс, о котором мы слышали по опыту Словении. Проблемой является и то, что в большинстве случаев новые владельцы, так называемые кандидаты во владения на социальные квартиры, обычно относятся к группам, для которых применимо слово «иммигранты», часто это семьи, которые довольно долгое время проживают во Франции, имеют французское подданство, но в глазах политиков по-прежнему являются иммигрантами. В некоторых частях Франции это привело к возникновению социальной напряженности, связанной, прежде всего, с большим уровнем безработицы в районах сосредоточения социальных квартир. Последние выступления молодежи в иммигрантских пригородах во многом ставшие следствием этих проблем привели к тому, что многие муниципалитеты во Франции стали отказывать в социальном строительстве для того, чтобы не привлекать этим иммигрантов в определенные районы. Подобные проблемы могут возникнуть и в России уже в ближайшем будущем. Во Франции частный сектор превалирует над социальным сектором жилья, этот сектор довольно сильно развивается в последнее время, уровень прибыли частных компаний там очень высок. Частные владельцы апарт-отелей и частные инвесторы вместе с муниципалитетами разрабатывают совместные проекты и это, с точки зрения господина Де Бофора, будет в ближайшее время важной практической основой для развития жилищного фонда во Франции. Х. В. Де Бофор подчеркнул, что проблема обеспечения доступным жильем в современной России не так стара, ей 5-10 лет. Жилищная проблема в Голландии существует с 1910 г., во Франции она возникла в 30-е гг. прошлого века, когда во Франции появилось левое правительство и началось строительство социальных квартир. В Европейском Союзе эта проблема более старая, поэтому у России есть уникальная возможность найти новые решения в этой сфере, решать эту проблему «с чистого листа», это проблема, которая существует относительно

недавно 5-10 лет, найти для нее свежее решение, которое будет быстро воплощено на практике.

Сравнивая опыт Нидерландов и России в сфере жилищной политики, господин Де Бофор отметил, что политика в области жилищного обеспечения содержит в себе стимул для децентрализации как в Голландии, так и в России, действующие в рамках всей страны предписания плохо подходят для местных нужд и ими легко злоупотреблять, кроме того, плотность населения и соответственно приоритеты в строительстве в разных регионах этих стран значительно отличаются, соответственно и рецепты решения проблем должны быть разными в разных регионах. Говоря о голландском опыте ипотечного кредитования, Х. В. Де Бофор отметил, что в Нидерландах введена система уменьшения налогового бремени для тех., кто выплачивает ипотечный кредит, что стимулирует граждан к покупке собственного жилья. Трудностью для социально направленной политики в Нидерландах, являются критерии, по которым граждан можно переводить из категории малоимущих и нуждающихся в субсидировании аренды жилья в категорию, тех кто уже способен оплачивать или даже покупать жилье. 45% голландцев живут в арендованном жилье, половина из этой группы получает субсидии на аренду, но в связи с политикой уменьшения налогового бремени на реципиентов жилищных кредитов, процент арендаторов жилья из года в год уменьшается, становится все больше собственников жилья, хотя этот процесс и происходит достаточно медленно.

В выступлениях немецкого эксперта **Герберга Тримбаха**, руководителя отдела публичного права и правовой политики министерства юстиции земли Бранденбург Германии было посвящено Вопросу оформления собственности на жилье и земельные участки в Германии. Господин Тримбах также отметил, что проблемы обеспечения жильем новых восточных земель Германии в некоторых аспектах сходны с российскими проблемами. Так, например, в земле Бранденбург (регионе являющимся достаточно типичным для новых федеральных земель, т.е. бывших регионов ГДР) люди из-за безработицы массово покидают свои населенные пункты и происходит снос сельских поселений и городских домов в пригородах, что усугубляет демографическую ситуацию в этой местности. В крупных городах Бранденбурга жилищная политика напрямую связана с демографической ситуацией. В этих городах действительно существует проблема с обеспечением жильем, то есть не хватает нового жилья и соответственно цены на жилье и на съем этого жилья несколько высоки, что большинство семей не могут себе позволить оплачивать такие цены, поэтому государство дотирует семьи разными способами. Для Российской Федерации интересен будет опыт Бранденбурга в плане дотации, связанной с количеством детей в семье, то есть чем больше детей в семье, тем дешевле обходиться

плата за квартиру и тем меньше процентная ставка по жилищному кредиту. Важным проблемным фактором как в Германии, так и в России, является дороговизна так называемого элитного жилья в крупных городах, что приводит к тому, что часть построенного жилья пустует. Говоря о проблемах мегаполисов, Г. Тримбах привел интересные данные по аренде жилья (которые резко контрастируют с положением в российских городах), так в Берлине до 90% населения живет в арендованном жилье (всего в Германии 60% семей живет в арендованных квартирах и домах). Господин Тримбах также отметил, что эффективное управление жилищным хозяйством невозможно без экономии и привлечения энергосберегающих технологий и технологий утилизации отходов, здесь для россиян будет интересен опыт реформирования этой сферы в новых землях ФРГ (бывшей ГДР).

В выступлении **Андрея Тихоновича Ошуркова**, руководителя аппарата комитета по законодательству законодательного собрания Санкт-Петербурга были проанализированы положения нового Жилищного кодекса Российской Федерации, в частности, модели финансирования жилищной сферы. В Санкт-Петербурге органы местного самоуправления, также как и в других регионах России, сталкиваются с проблемой самоорганизации собственников жилья. С точки зрения А. Ошуркова, очевидно, что в подавляющем большинстве случаев за объединение собственников жилья решение примут органы власти, органы местного самоуправления. Большинство домов в крупных городах России являются многоквартирными, где-то в среднем по 100-150 квартир в доме, а некоторые дома состоят из 2 тыс. квартир. Андрей Тихонович высказал сомнение в возможности жилищного самоуправления собственников квартир этих домов. В многоквартирных домах в России живут люди с разным социокультурным уровнем, многие граждане просто не в состоянии понять сложные механизмы регулирования жилищных проблем по новому Жилищному кодексу. Могут ли они являться товарищами? Ускоренный курс на объединение людей в товарищество собственников жилья, в частности в Петербурге, приводит к тому, что уже возникает 5, 6 конкурирующих инициативных групп в одном доме. 5-6 товариществ собственников жилья в пределах одного многоквартирного дома создают очевидную проблему управления жильем. Существует также и 131 закон, закон о местном самоуправлении, в соответствии с которым можно создавать товарищества в каждом подъезде, что отчасти и происходит в Санкт-Петербурге. Вторая проблема возникает с оплатой содержания жилья, то есть, кто, кому и за какие услуги платит. По жилищному кодексу не всегда понятно кто является организатором услуги, а кто является поставщиком услуги и кто является потребителем услуги. Например, возникает проблема даже в такой небольшой и тривиальной услуге как

содержание и ремонт абонентского почтового шкафа, когда не понятно в соответствии с какими нормативными документами и кто может быть организатором этой услуги. Власти городов должны принимать решения по многим проблемам такого рода.

В продолжение темы обеспечения граждан доступным жильем, выступил **Дмитрий Валерьевич Славецкий**, руководитель правового управления Самарской губернской думы. Дмитрий Валерьевич остановился на истории вопроса реформирования жилищного законодательства в России. По новому Жилищному кодексу, вступившему в силу в 2005 г., были принципиально изменены подходы в предоставлении социального жилья отдельным категориям граждан. В течение 15 лет до этого существовало положение о допустимости бесплатной приватизации жилья, предоставленного по договору социального найма. Новый жилищный кодекс изменил этот подход и ограничил право бесплатной приватизации для граждан, которым жилье предоставляется по договору социального найма. С 1 марта 2005 г. по новому жилищному законодательству люди, которые получают жилье по договору социального найма, уже не обладают правом бесплатной приватизации. Для чего это было сделано? Это было сделано, прежде всего, потому, что за последние 15 лет, предшествовавшие принятию жилищного кодекса, строительство муниципального жилья практически не осуществлялось. Сам по себе подход, который был заложен в жилищном кодексе, был направлен отчасти на стимулирование развития социального жилищного строительства. К сожалению, те механизмы, которые были заложены в жилищном кодексе, как показывает опыт и анализ регионального законодательства, не срабатывают. Почему они не срабатывают? **Потому что, прежде всего жилищный кодекс определил, что жилье предоставляется теперь не** всем, оно должно предоставляться, как это прописано в Конституции России, прежде всего, малоимущим гражданам и другим категориям гражданам, которые прямо определены законом. Но сам же жилищный кодекс весьма проблематично определил механизм установления статуса малоимущих граждан и это означает, что многие регионы фактически стали перед проблемой определения критериев кого и на каком основании можно отнести к малоимущим. Региональное законодательство в этой части пошло фактически по двум вариантам. Первый упрощенный исходил из установления уровня доходов (как правило, равный прожиточному минимуму, то есть очень маленькому доходу), семьи, получающие доход ниже этой планки, относились к малоимущим. Другой подход настаивал на определении реальной нуждаемости в жилье гражданина с учетом его реального дохода и того имущества, которое находится у него в собственности. К сожалению, анализ регионального законодательства показывает, что второй подход, соответствующий духу нового Жилищного кодекса, на практике не был реализован в

подавляющем большинстве регионов. Только некоторые из них пошли по пути расчета некоторого уровня дохода, в большей или меньшей степени учитывающего реальный доход и реальную стоимость имущества, который позволяет четко определить, кто является малоимущим. Господин Славецкий отметил, что в июне 2006 г. Конституционный суд РФ принял постановление, в котором были признаны неконституционными положения о лишении граждан возможности бесплатной приватизации жилых помещений, которые им будут предоставлены после введения нового жилищного кодекса. Это означает, что вся концепция, на котором базировался жилищный кодекс нуждается в существенной переработке, потому Конституционный суд России сообщил также в своем постановлении о том что необходимо принципиально отличить один жилищный фонд, который можно бесплатно приватизировать от того жилищного фонда, который соответственно приватизировать бесплатно нельзя. Безусловно, те люди, которые встали в очередь до 1-го марта 2005 г., т.е. до введения жилищного кодекса, должны иметь право на бесплатную приватизацию в противном случае будет нарушаться принцип равенства прав граждан, установленный Конституцией России. Решения Конституционного Суда обязательны для всех органов, всех граждан, всех организаций, в том числе и для Федерального Собрания парламента России. Это означает также, что видимо в скором времени следует ожидать принципиальных изменений в федеральном жилищном законодательстве. После этого решения сама идея по стимулированию развитию строительства социального жилья, для чего и была введена норма об ограничении бесплатной приватизации, уже не срабатывает и в этих условиях нужно вносить изменения в жилищный кодекс.

Выступивший на круглом столе **Михаил Александрович Буянов**, депутат Московской городской думы, член комиссии по городскому хозяйству жилищной политики комиссии по экономической политики и предпринимательства, подробно остановился на достижениях и проблемах в сфере обеспечения граждан жильем в г. Москве. Жилищный фонд города Москвы составляет 198 миллионов квадратных метров, обеспеченность в среднем по городу жильем на одного человека составляет 19 квадратных метров. Количество очередников на жилье в Москве составляет 196 тысяч, за последние 5 лет очередь на жилье сократилась в два раза, хотя постоянно идет приток людей, тех, кто нуждается в улучшении жилищных условий. В Москве работает ряд программ по обеспечению доступным жильем: среди них программа «молодой семье доступное жилье», программа сноса ветхого жилья (главным образом пятиэтажных «хрущевок»), работают также программы по субсидиям и по ипотеке. Из 4 млн. 700 тыс. квадратных метров, которые планируется построить в 2006 г, 1 млн. 870 будут предоставлены

жителям Москвы по разным социальным программам. М. Буянов подробно остановился на критериях разработанного в Москве закона по признанию гражданина малоимущим и постановки их на учет для улучшения жилищных условий, согласно этому закону главным является налогооблагаемая база по движимому и недвижимому имуществу гражданина (а не его зарплата), предусмотрен также и некий ценз оседлости в Москве (минимум 10 лет проживания в Москве для признания малоимущими и нуждающимися в жилье для тех, кто переехал в Москву, и 5 лет для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий тех москвичей, кто ухудшил свои жилищные условия). В Москве нуждающимися в жилье признаются те, кто обладает жильем менее 10 квадратных метров общей жилой площади на одного члена семьи в отдельной квартире и менее 15 квадратных метров общей жилой площади на одного члена семьи в коммунальной квартире. Норма предоставления жилья по социальным программам в г. Москве - 18 квадратных метров общей площади на одного члена семьи. Жители сносимых зданий получают площадь квартиры в новом доме такую же, которая была у них до переселения.

**Татьяна Александровна Титова**, заместитель руководителя главного управления федеральной регистрационной службы по Самарской области в своем выступлении остановилась на проблемах получения ипотечных кредитов. Высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, с ее точки зрения, практически доступны лишь высоко обеспеченным гражданам и даже некоторые преференции по процентным ставкам и оплате первоначального взноса для молодых семей (принятые в Самаре и ряде других субъектов федерации России) не делают ипотеку доступной для более широких слоев населения.

Проблема коррупции в сфере жилищного строительства была затронута в выступлении **Владимира Николаевича Лопатина**, директора Республиканского научно-исследовательского института интеллектуальной собственности (РНИИС), главного редактора журнала «Информационное право». Было отмечено, что передача технического регулирования и стандартизации строительства жилья саморегулирующимся строительным объединениям, предлагаемая в рамках административной реформы, в целом, не уменьшит коррупцию и количество бюрократические преград и проволочек. В условиях отсутствия многолетних традиций, которые есть в западных странах (прежде всего, правосознания и саморегулирования в работе ассоциаций) передача функций «строителям» не приведет к искоренению коррупции, а лишь изменит каналы получения взяток, которые, по мнению, господина Лопатина серьезно влияют на стоимость возводимого жилья.

**Дания Завдатовна Вагапова**, руководитель самарского областного фонда жилья и ипотеки в своем выступлении остановилась на проблемах ипотечного кредитования населения в Самарской области. С ее точки зрения, несмотря на некоторые успехи (за 7 лет в Самарской области более 20000 человек получили ипотечные кредиты) актуальной остается проблема усиления конкуренции среди застройщиков, поскольку вводится недостаточное количество нового жилья и спрос по-прежнему значительно превышает предложение на рынке. Более того, сложной остается ситуация с выделением земельных площадок, для того, чтобы получить согласование и разрешение на строительство проходит от 2 до 3 лет, что соответственно удлиняет сроки строительства самого объекта и последующего его ввода. Одной из причин, с которой также сталкиваются застройщики в регионе, является выделение площадок с нарушением действующего законодательства, что создает конфликтные ситуации и в конечном итоге усиливает дефицит на рынке жилья. Другой проблемой является монополия компаний, предоставляющих инженерные услуги по подключению новых домов к коммуникациям (сегодня стоимости этих услуг в цене квадратного метра доходит до 30-40 процентов). В развитии конкуренции в этой сфере заложены возможности для снижения цены возводимого жилья. В заключении Дания Завдатовна подчеркнула, что ипотека как финансовый инструмент в России создан законодательно, но сегодняшнее развитие строительного сектора не соответствует возможностям применения этого финансового инструмента.

**Павел Викторович Сокол**, заместитель руководителя правового управления Самарской губернской думы в своем выступлении типологизировал формы реализации права граждан на жилище. Он выделил три формы, которые во многом соответствуют европейским образцам. Первая – это решение жилищной проблемы гражданина с помощью самого государства (это социальный найм, некоммерческое жилье, о котором говорил коллеги из Словении, Германии и Голландии). В России тоже есть такой вид жилищного фонда и если мы сравним его с советской системой, то мы увидим, что у нас как раз решение жилищного вопроса строилось исключительно за счет данного способа, сейчас же в условиях и где-то ограниченности финансовых ресурсов у государства и уж тем более у муниципалитета, жилищное строительство идет в большинстве регионов (за исключением Москвы) на основе частичной компенсации или передачи части возводимого жилищного фонда муниципалитетам. Этот способ сейчас не всегда достаточно эффективно развивается. Вторая форма – это приобретение жилья за счет или при помощи коммерческого найма. Российское государство провозгласило эту форму приоритетной, хотя в основном она сводится к приобретению жилья, а не к аренде, поскольку цены на жилье растут слишком быстро и значительно выгодней приобретать

жилье, чем его арендовать. Третья форма, которая сейчас используется достаточно широко - это совокупность механизмов, которые позволяют совместно за счет собственных сил и средств граждан и с использованием инструментов государственной поддержки решать жилищные вопросы. К этой форме относятся механизмы ипотечного кредитования и различного субсидирования (финансовое и налоговое).

**Рудольф Недервейн**, член городского совета Амстердама, (Нидерланды), говоря о способах управления жилищным фондом в России и зарубежных странах, особо подчеркнул значимость взаимодействия и установления баланса интересов муниципалитетов, бизнеса и организаций собственников жилья, а также внедрения европейских стандартов менеджмента как в арендуемом, так и в частном жилом фонде.

В продолжение анализа состояния ЖКХ **Тимошин Вячеслав Николаевич**, Руководитель департамента ЖКХ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области отметил, что привлечение энергосберегающих технологий в реконструкцию и строительство жилья должно происходить на основе опыта пилотных проектов (которые, например, проводятся в Самарской области). Жилищный фонд России был и остается крайне энергозатратным и пока адекватные технологии только разрабатываются.

**Ольга Бенцеоновна Франц**, консультант организационного управления Аппарата Областной думы Законодательного собрания Свердловской области еще раз остановилась на проблеме конкуренции в сфере жилищного строительства, назвав симбиоз застройщиков и бюрократии в крупных городах олигополиями, что является еще более сложной преградой для конкуренции, чем даже монополии. Создание новых конкурирующих структур, прежде всего при поддержке государства и государством, в принципе, по мнению О.Б. Франц, может быть дополнено грамотной инвестиционной политикой в регионе. В Свердловской области, например, были приняты два областных закона, регулирующих эту сферу. Первый закон о государственной поддержке инвестиционной деятельности в Свердловской области, в котором фактически представлен весь перечень инструментов повышения инвестиционной активности региона. Второй закон, который принят в Свердловской области – это закон об инвестиционной программе, в котором открыто названы те инструменты, с помощью которых инвесторы могут с выгодой для себя инвестировать в регион.

**Татьяне Анатольевна Новая**, освобожденный председатель Координационного Совета общественной организации ТООП «Сибирский региональный профцентр» отметила необходимость активизации работы институтов гражданского общества (в частности, независимых профсоюзов) в сфере обеспечения граждан жильем и

оптимизации управления ЖКХ. Именно деятельность независимых организаций граждан может поставить под контроль мощные лоббистские группы, представляющие интересы управляющих компаний в сфере ЖКХ.

Итоги работы состоявшегося в Самаре круглого стола еще раз подчеркнули всю значимость и остроту проблемы реализации права граждан на жилище. Действительно, как отметили многие участники форума, обеспечение доступным жильем граждан и оптимизация работы и управления ЖКХ является в современной России одной из важнейших проблем. Отсутствие адекватных механизмов решения этой проблемы усиливает социальную напряженность и выводит эту проблему в политическую повестку дня, то есть за рамки управленческих решений. Однако круглый стол в Самарской губернской Думе показал, что в настоящее время, при четком взаимодействии всех ветвей власти и при широком применении европейского опыта на уровне экспертного сообщества возможна выработка управленческих рекомендаций, способных показать стратегические пути решения этой многолетней проблемы.