

ПРОТОКОЛ № 2

совещания рабочей группы СПЧ и Минстроя России по реализации права граждан на доступное жилье

г. Москва

18 декабря 2014 г.

Присутствовали: председатель Совета М.Федотов
члены рабочей группы:

А.Арсмаков, Б.Альтшулер, Е.Бобров (председатель рабочей группы), Н.Евдокимова, Г.Кизарьянц, Н.Кошман, В.Тишков, А.Чернов, А.Широков

член Совета М.А. Большакова

специалисты:

В.В. Горюнов – экс-генеральный директор ГУП г.Москвы «Московский городской центр арендного жилья»

В.А. Кашкаров – член Совета при председателе Совета Федерации по агропромышленному комплексу и природопользованию

Е.Л. Юрьев – президент Инвестиционной группы «Атон»

Повестка:

1. О разработке Программы строительства и социальной аренды жилья (в том числе маневренного) (докл. – Б.Альтшулер, В.Тишков)
2. О механизмах обеспечения жилищных прав граждан, проживающих в бывших ведомственных общежитиях (докл. - Е.Бобров)
3. Об утверждении доклада в связи с массовым необоснованным снятием с жилищного учета жителей города Москвы (докл. - Е.Бобров)
4. О проблемах принятия Концепции развития сельского строительства России (докл. – В.Кашкаров)

По первому вопросу - о разработке Программы строительства и социальной аренды жилья (в том числе маневренного)

Б.Альтшулер

В условиях значительного бюджетного дефицита и невозможности большинству семей с невысоким уровнем дохода приобрести либо арендовать жилье целесообразна разработка самокупаемой для бюджетов Программы строительства и социальной аренды жилья (в том числе маневренного), дополняющей программу «Жилье для российской семьи», утвержденную постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404.

Концепция разрабатываемой членами рабочей группы программы создания фондов арендного жилья включает в себя:

а) строительство быстровозводимых жилых массивов «наемных домов» по современным технологиям при низкой себестоимости и высоком качестве на средства частных инвесторов с последующим их выкупом либо государственной арендой с целью сдачи в субсидируемый государством найм малоимущим и льготным категориям населения. Бюджетные средства, необходимые для указанных выкупа либо исполнения долгосрочных арендных обязательств, генерируются образующимися в результате реализации Программы дополнительными налоговыми и неналоговыми поступлениями. Также часть текущих бюджетов, направляемых на покупку жилья на рынке, можно перенаправить на субсидирование найма малоимущими, что в 20 - 30 раз эффективнее в плане исполнения жилищных обязательств публичной власти;

б) оперативное создание арендного (в том числе маневренного) жилищного фонда путем использования для этого годами пустующих расселенных зданий, находящихся в

государственной либо муниципальной собственности и требующих лишь капитального ремонта, а также путем организации цивилизованной государственной аренды излишков жилья, находящегося в собственности граждан – с целью его последующего субсидируемого найма нуждающимися гражданами. Данная подпрограмма также может быть самокупаемой.

Необходимо разработать механизм бюджетного субсидирования оплаты найма такого жилья нуждающимися категориями граждан и определить порядок предоставления данной социальной услуги.

В.Тишков

В ноябре с.г. члены рабочей группы участвовали в рабочей встрече в Минстрое России и после тезисного обсуждения проекта Концепции получили предложение ее подготовить, т.к. Минстроем она еще не разработана.

Предложил принять проект Концепции за основу, членам рабочей группы обменяться предложениями по ее дополнению и обратиться к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.Меню с предложением о доработке Концепции специалистами Министерства совместно с членами рабочей группы для последующего рассмотрения с официальным участием профильных министерств и ведомств.

В. Горюнов

В настоящее время в Москве пустует много т.н. заброшенных домов (654 адреса на середину 2014 г.), причем не только аварийных и требующих капитального ремонта, а также десятки тысяч квартир, приобретенных физическими и юридическими лицами в основном в целях сдачи их внаем. Отсутствие цивилизованного рынка арендного жилья существенно затрудняет их вовлечение в решение проблемы доступного жилья.

В Новой Москве (Подольск) появился первый арендный многоквартирный дом на 539 квартир, в котором предоставлено жилье по договорам найма работникам правоохранительных органов и социальной сферы. Федеральные компенсации на наем покрывают 40 % расходов.

Практика показывает, что окупаемость строительства арендного жилья составляет в среднем 8 лет, а капитально отремонтированного – 3-5 лет.

Предложил разработать Концепцию аренды неиспользуемого жилья (включая требующее капитального ремонта и находящееся в частной собственности) с целью предоставления в найм гражданам нуждающихся категорий.

А.Широков

На высшем государственном уровне необходима переориентация основной формы улучшения жилищных условий граждан с продажи жилья в собственность на его предоставление в аренду. Хватить плодить т.н. «нищих миллиардеров», которые после многолетнего вложения средств в приобретенное в собственность жилье потом не смогут его эксплуатировать. Следует исключить понимание ЖКХ как всеобщего собеса: богатый обязан платить, а малоимущему должно помогать государство.

Мировая практика – платишь аренду, пока не разбогател, а после превышения определенного уровня дохода аренда прекращается и жилье приобретается в собственность. Арендным должно быть не менее 30 % возводимого жилья.

Во взаимоотношениях нанимателей и ресурсоснабжающих организаций именно арендное жилье позволяет надежнее обеспечить интересы нанимателей, поскольку их отношения договорные. Государство, принимая на себя обязательство по субсидированию оплаты жилья, будет заинтересовано в ограничении «аппетитов» естественных монополистов. Единственная пока не решенная проблема – это бюджетные платежи при общей дефицитности бюджетов.

Большой недостаток Федерального закона о развитии найма жилья жилищного фонда социального использования от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ в том, что стратегически ошибочно оплачивать некоммерческую часть найма за счет найма коммерческого, - надо уходить от понятия некоммерческого найма в пользу коммерческого (с субсидированием государства нуждающихся категорий населения).

Фонды арендного жилья необходимо развивать не только в Москве, а по всей России, прежде всего, путем создания условий для формирования кластеров экономического и промышленного развития с привлечением рабочей силы с предоставлением доступного арендного жилья. Отсутствие федерального правового регулирования тормозит развитие и приводит к коррупции. Так, в одной из областей Центральной России такой проект у нас «не пошел», т.к. не был учтен «интерес чиновников».

Н.Кошман

На нашей вчерашней встрече с министром строительства РФ М.Менем мы пришли к выводу о необходимости скорейшего введения в оборот неиспользуемого жилья независимо от формы собственности, а также о немедленном прекращении существующего недопустимого положения, когда коммунальные монополисты получают мегадоходы, не вкладывая в эксплуатацию инженерных сетей ни копейки.

Учитывая, что сейчас около 30 % средств уходит на лимиты по коммунальному обслуживанию, я предложил Минстрою России подготовить справку о структуре финансирования строительства жилья. Также требуется принятие мер по прекращению поддержки компаний, возводящих жилье, не отвечающее современным требованиям по качеству строительства и энергоэффективности.

В наших проектах затраты на строительство по модульной технологии газобетона AAC типового 3-этажного 30-квартирного социального жилого дома (площадь однокомнатных квартир - 33 кв.м) составляют всего 6,2 млн. руб. или 3.852 руб. / кв.м. Первый такой проект социального жилья для сирот уже реализован в Нижнем Новгороде.

Н.Евдокимова

Ошибочно заселять жилой дом одними сиротами - возникнет эффект «социального гетто». Их следует поселять в обычных домах, тогда будет обеспечена их социализация.

Г.Кизарьянц

Одной из приоритетных программ Минстрою России сейчас является поддержка граждан, неспособных оплачивать жилищную ипотеку. Также уделяется большое внимание реализации ФЦП «Жилище». Кроме того, в сложившихся условиях министерство считает чрезвычайно важным поддержку строительного сектора и особенно малого бизнеса в строительной индустрии.

Во исполнение Федерального закона о развитии найма жилья жилищного фонда социального использования от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ министерством разработаны и уже приняты все необходимые подзаконные акты на федеральном уровне, ведется мониторинг принятия соответствующих нормативных актов в субъектах Российской Федерации.

Прорабатывается вопрос о нормативном регулировании типовых проектов, чтобы здания домов не стоили дорого. Идет работа по включению в программу «Жилье для российской семьи» коммерческого найма.

Вообще в министерстве сейчас две стратегические программы: действующая «Жилье для российской семьи» и разрабатываемая программа «Социальная аренда».

А.Арсмаков

Относительно ипотеки: в сложившихся условиях оказываются в выигрыше граждане, взявшие ипотечные кредиты в рублях. Увеличение ключевой ставки ЦБ РФ сразу до 17 % – это грубейшая стратегическая ошибка.

Требуется простой и понятный специальный закон о предоставлении земли для жилищного строительства, без обращения в Федеральный фонд РЖС. Необходимо нормативное закрепление четких технологий строительства.

По обсуждаемым концептуальным предложениям возможно строительство доступного жилья стоимостью 24.000 руб. / кв. м. Сейчас нами вводится первый завод по строительству домовых панелей в г.Чехов. Но для строительства на общероссийском уровне требуется специальная программа, и одного банка, безусловно, не хватает.

М.Федотов

Должно быть два направления жилищной политики:

- частная собственность – это сфера частного бизнеса,
- социальное жилье – государственные программы. Но должен быть именно найм, а не раздача в собственность: нельзя делать человека пожизненным работником этой квартиры, необходимо обеспечивать мобильность населения.

Е.Юрьев

В наиболее тяжелом положении в период кризиса окажутся многодетные семьи. Земельный капитал можно выделять «кооперации» таких семей, также и с использованием механизмов АИЖК, полдома – многодетным, полдома – реализация на свободном рынке (продажа либо коммерческий найм). Данная мера может стать также и демографическим мотиватором, не менее эффективным, чем материнский капитал. Надо развивать социальный найм на этой базе.

Н.Евдокимова

При этом, предоставляя землю под строительство жилья, надо учитывать два фактора: не выделять «бросовую» землю, и помогать построить инфраструктуру. У нас в Санкт-Петербурге семьи отказываются от земли именно на этом основании.

По второму вопросу - о механизмах обеспечения жилищных прав граждан, проживающих в бывших ведомственных общежитиях

Е.Бобров

Во исполнение поручения Президента РФ от 2 декабря 2014 г. № Пр-2783 подготовлен доклад о механизмах обеспечения жилищных прав граждан, проживающих в бывших ведомственных общежитиях, с законопроектом, который поддержан Генпрокуратурой России.

Несмотря на перевод бывших ведомственных общежитий в жилищный фонд социального использования (социальный найм) еще в 2005 г., до настоящего времени далеко не везде с гражданами заключены договоры социального найма. В наиболее тяжелом положении находятся граждане, проживающие в приватизированных предприятиями общежитиях. В связи с неконкретностью формулировки ст. 7 Вводного закона к Жилищному кодексу РФ такие дома формально не утратили статус общежития, и к тому же находятся в частной собственности юридического лица. Неоформление при вселении надлежащих жилищных документов (а также регистрации по месту жительства), непередача жилых помещений в жилой фонд и др. нарушения прежнего владельца позволяют недобросовестным собственникам домов выселять длительное время проживающих граждан и необоснованно взыскивать с них оплату жилищно-коммунальных услуг по тарифам коммерческого найма.

Разработанный законопроект конкретизирует статус жилых помещений в бывших ведомственных общежитиях при переходе дома в любую иную форму собственности и

защищает жилищные права нанимателей от возможности выселения и взимания оплаты жилищно-коммунальных услуг по тарифам коммерческого найма (в т.ч. независимо от неперевода предприятием занимаемого гражданином помещения в жилой фонд).

В приватизированных предприятиях бывших ведомственных общежитиях уточняется, что граждане, вселенные до даты государственной регистрации права собственности на дом юридического лица, проживают на условиях договора социального найма, а вселенные после этой даты – на условиях найма коммерческого, но с оплатой жилищно-коммунальных услуг по муниципальным (государственным) тарифам.

Кроме того, в докладе содержатся и другие предложения Росимуществу, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Генпрокуратуре.

Председателем Правительства РФ Д.Медведевым (резолюция от 12 декабря 2014 г. № ДМ-П44-9168) ответственными за подготовку доклада определены Минстрой России и Минэкономразвития России (срок до 11 марта 2015 г.).

Предложено утвердить доклад и направить его в указанные министерства.

По третьему вопросу – об утверждении доклада в связи с массовым необоснованным снятием с жилищного учета жителей города Москвы

Е.Бобров

Пунктом 4 поручения Президента РФ от 2 декабря 2014 г. № Пр-2783 после обсуждения данной проблемы на его встрече с Советом Генеральной прокуратуре РФ поручено провести проверку правомерности снятия граждан, зарегистрированных по месту постоянного проживания в г.Москве, с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в 2012 - 2014 гг.

В связи с многочисленными жалобами граждан и общественных организаций нами проведен правовой анализ изложенной практики, и выявлены массовые нарушения закона и прав москвичей Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы.

Наиболее распространенные основания необоснованного снятия очередников с жилищного учета либо отказа в предоставлении субсидии за счет средств бюджета г. Москвы на приобретение жилья сводятся к следующим:

- ошибочность вывода об утрате оснований, дающих право на получение жилья по договору социального найма;
- наличие в пользовании или собственности члена семьи жилого помещения, на которое не имеют самостоятельного права пользования остальные члены семьи - очередники;
- наличие у члена семьи деревенского, дачного либо садового дома, не отвечающего стандартам благоустройства жилых помещений в г.Москве, в т.ч. непригодного для проживания;
- при передаче бывших ведомственных общежитий в муниципальную собственность в состав комнат нанимателей включаются площади внутриподъездных нежилых помещений мест общего пользования;
- расторжение брака в случае, если жилищные условия очередников не улучшились, и одновременно не возникли основания принятия на жилищный учет бывшего члена семьи, не состоявшего на данном учете
- и др.

В докладе эти случаи иллюстрируются новейшей судебной практикой, в т.ч. Верховного Суда РФ.

Предложено утвердить доклад и направить его в Генпрокуратуру России.

По четвертому вопросу - о проблемах принятия Концепции развития сельского строительства России

В.Кашкаров

«Концепция развития сельского строительства в России» разработана ОАО «Центрсельстрой» совместно с Всероссийским институтом аграрных проблем и информатики (ВАПИ им. Никонова) и Государственным университетом по землеустройству в соответствии с решением двух парламентских слушаний в Совете Федерации и поручением Правительства РФ. Концепция поддержана Минсельхозом России (основной исполнитель ФЦП «Устойчивое развитие сельских территорий...») и органами исполнительной и законодательной власти более чем 50 субъектов Российской Федерации.

Однако Минстрой России не согласовывает Концепцию, ошибочно считая, что при создании сети сельскохозяйственных потребительских строительных кооперативов «Россельстрой» возникает необходимость в дополнительных расходах федерального бюджета, требующих финансово-экономического обоснования.

Между тем, в Федеральном законе о сельхозкооперации от 08.12.95 г. № 193-ФЗ, в соответствии с которым и разработана Концепция, четко прописано, что источником финансирования образования и работы кооперативов всех уровней являются средства «пайщиков», а не бюджета.

По мнению председателя Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Г.А. Горбунова (письмо заместителю председателя Правительства РФ Д.Козаку от 11 декабря 2014 г. № 3.7-20/1565), возражения Минстроя России «вполне решаемы поправками к уже действующему законодательству и на данном этапе не требуют новых законов и дополнительных бюджетных ассигнований».

Предложено поддержать предложение председателя данного комитета Совета Федерации о создании при Правительстве Российской Федерации межведомственной рабочей группы по завершению работы и утверждению Концепции развития сельского строительства России и программы развития сельской инфраструктуры, стройиндустрии и местных строительных материалов.

Решили:

1. Принять за основу разработанный рабочей группой проект концепции Программы строительства и социальной аренды жилья (в том числе маневренного), членам рабочей группы и участникам совещания обменяться предложениями по ее дополнению и реализации, до 30 декабря 2014 г. обратиться к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.Меню с предложением о доработке Концепции специалистами Министерства совместно с членами рабочей группы (отв. – Б.Альтшулер, В.Тишков).
2. Разработать к 20 февраля 2015 г. Концепцию аренды неиспользуемого жилья (включая требующее капитального ремонта и находящееся в частной собственности) с целью предоставления в найм нуждающимся категориям граждан и обсудить на следующем совещании рабочей группы (отв. – В.Горюнов, Б.Альтшулер).
3. Одобрить и направить в Минстрой России и Минэкономразвития России подготовленный рабочей группой доклад о механизмах обеспечения жилищных прав граждан, проживающих в бывших ведомственных общежитиях, с законопроектом (отв. – Е.Бобров).
4. Одобрить и направить в Генпрокуратуру России подготовленный рабочей группой доклад в связи с массовым необоснованным снятием с жилищного учета жителей города Москвы (отв. – Е.Бобров).
5. Направить заместителю председателя Правительства Российской Федерации Д.Козаку обращение о поддержке предложения председателя комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Г.А. Горбунова о создании при Правительстве Российской Федерации межведомственной рабочей группы по завершению работы и утверждению Концепции развития сельского строительства России

и программы развития сельской инфраструктуры, стройиндустрии и местных строительных материалов (отв. – С.Мытарев, Б.Альтшулер).

Все решения поддержаны участниками рабочей группы.

Председатель рабочей группы

Е.Бобров