

КАК ОБЕСПЕЧИТЬ ПРАВА ГРАЖДАН

Вопрос обсудили на форуме «Сообщество» Общественной

ШЕСТОЙ В ЭТОМ ГОДУ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОРУМ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ «СОБЩЕСТВО» ПРОШЁЛ 9 ОКТЯБРЯ В БЕЛГОРОДЕ. ТЕМА ФОРУМА — «ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЁ»: ОБЩЕСТВЕННИКИ ИЗУЧИЛИ ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В ВОПРОСАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН НЕДОРОГИМ ЖИЛЬЁМ, ЧТОБЫ ТРАНСЛИРОВАТЬ ЕГО В ДРУГИЕ РЕГИОНЫ СТРАНЫ, А ТАКЖЕ ОБСУДИЛИ ТЕМЫ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, ПРЕОБРАЗОВАНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ.

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС — САМЫЙ ОСТРЫЙ

Защита прав граждан на жильё в ходе реализации нацпроекта «Жильё и городская среда» стала одной из ключевых тем Общественной палаты РФ. Какие меры поддержки могут обеспечить граждан доступным жильём? Снизить стоимость квадратных метров можно в тех случаях, если за счёт бюджетных средств будут предоставляться бесплатные или почти бесплатные земельные участки для строительства, будут профинансированы коммунальная и социальная инфраструктура, будет поддержка для типового индивидуального домостроения.

— За счёт таких мероприятий, за счёт комплексного развития территорий можно решить проблему и начать всерьёз обеспечивать жильём нуждающихся, — заявила



зампредседателя Комиссии Общественной палаты РФ по территориальному развитию и местному самоуправлению Светлана Развортнева.

— Белгород — пионер в реализации таких программ: здесь есть и поддержка индивидуального жилищного строительства, и предоставление недорогого жилья в многоквартирных домах. У нас в стране ещё несколько регионов, которые добились того, что стоимость квадратного метра жилья у них гораздо ниже, но пока такие регионы — это скорее исключение, нежели правило. И наша задача — показать, как это можно сделать.

ОБЪЕЗД ТЕРРИТОРИЙ

Накануне форума, 8 октября, представители Общественных палат Пскова, Санкт-Петербурга, Пермского края, Самары, республик Коми и Бурятия во главе с руководителем комитетов Общественной палаты РФ посетили объекты жилищной сферы Белгорода, чтобы познакомиться с лучшими практиками комплексного развития территорий. Участники объезда побывали в микрорайоне «Новая жизнь» областного центра, оз-

накопились с типовыми квартирами в нём и инфраструктурой — начальной школой и детским садом.

По части благоустройства это проект европейского уровня, его главная задача — обеспечить качественным, но недорогим жильём молодых специалистов. Во дворах здесь нет машин — владельцы паркуют их по периметру микрорайона. Первая очередь была сдана летом 2018 года, это 22 тыс. кв. м, девять домов, порядка 700 однокомнатных квартир-студий. Вторую очередь сдали летом этого года, в ней уже были двухкомнатные квартиры. Сейчас продолжается строительство третьей очереди.

Для реализации проекта специально были выбраны пятиэтажные строения без лифтов, выполненные методом каркасного строительства. В подъездах стекло вместо стен для безопасности и лучшей освещённости, весь микрорайон — в едином архитектурном стиле.

Поликлиники в микрорайоне нет, но в ближайшие полгода планируется построить офис семейного врача. Зато уже построены совмещённые детский сад на 200 мест и начальная школа «Акварель» на 200 мест, которую открыли 1 сентября этого года. Пока они укомплектованы только наполовину. Проект здания, разработанный в скандинавском стиле — много стекла и металла, — получил золотую медаль президента Союза архитекторов России.

Но квартиры-студии подходят только для молодой семьи, а когда появляются дети, в них уже тесно — нужен дом. Поэтому в регионе начата программа «Новая жизнь — ИЖС» и уже строится первый микрорайон типовой одноэтажной застройки «Дубровка» неподалёку от «Улитки». Общественники — гости Белгорода осмотрели площадку строительства, а затем проехали по району ИЖС Белгородской ипотечной корпорации, где в микрорайоне Таврово-10 начато строительство детского сада на 99 мест, совмещённого с начальной школой на 100 мест. Гостям рассказали, что за последние 15 лет в регионе построено 126 тысяч домов, и из них 46 тысяч — это индивидуальные жилые дома.

«ТАКОЕ МЫ ВИДЕЛИ ТОЛЬКО В ЕВРОПЕ»

— Мы увидели, как реализуется в вашем регионе программа по предоставлению людям доступного, а главное — качественного жилья, — подвела итог поездки Светлана Развортнева. — Наши предложения — что следует изменить в жилищной политике — во многом будут строиться на опыте Белгородской области, на этом феномене, не побоюсь этого слова. Удивительно, что всё



Представители Общественной палаты РФ познакомились с белгородским опытом строительства жилья.

это стало возможным в отдельно взятом регионе. В первую очередь обращает внимание, что жильё у вас — это не только голые квадратные метры, это социальная инфраструктура, транспорт, газификация — об этом, наверное, все регионы могут только мечтать. Но и от региона зависит многое — да, можно ссылаться на федеральные власти, можно ругать сложившиеся обстоятельства, но если есть политическая воля, то и газ, и дорога дойдёт до каждого дома. Конечно, многие регионы уже, наверное, не догонят Белгород, потому что земля в первую очередь распродана и строить негде. Но у

седатель комиссии по территориальному развитию и местному самоуправлению Общественной палаты России Андрей Максимов.



— Посетив Губкин, мы увидели программу комплексного формирования новой застройки, в рамках которой на месте более плотной застройки старого двухэтажного жилого сектора появляются трёхэтажки, но с разреженным пространством, с закрытыми дворами, с вынесенными за пределы дворов парковочными пространствами, с бес-

46 ТЫСЯЧ
ДОМОВ ИЖС
ПОСТРОИЛИ В
РЕГИОНЕ ЗА
15 ЛЕТ.

седками, детскими и спортивными площадками, с прекрасным благоустройством и обязательным, по нормативу, присутствием социальной инфраструктуры — школы, больницы, детские сады. Эта программа комплексной реновации — то, о чём сегодня мечтает Москва и начинает это реализовывать, а в регионах России такого практически нет.

Когда территория не очень успешна, люди уезжают, и она, по сути, теряет жизнь, потому что без демографической устойчивости, без людей, которые обладают многими талантами, без квалифицированных кадров сохранение экономического потенциала и всей инфраструктуры невозможно. Люди скапливаются в пространствах мегаполисов, Москвы и Подмосковья.

— Или, например, Краснодар — я буквально на днях

видел, что там происходит, — продолжает Андрей Максимов. — Там строится действительно дешёвое жильё, и оно доступно, но за счёт отсутствия какой бы то ни было социальной инфраструктуры и нормального благоустройства. Застройщикам отдали на откуп всё, что только возможно, в результате не хватает букв в алфавите, чтобы в рамках одной школы пронумеровать классы. Это другая крайность. Нужны именно государственные программы, а регион может взять на себя функцию регулятора и организатора, как это стало в Белгородской области, — для того, чтобы обустроить жизнь людей по более-менее комфортному стандарту. И я надеюсь, форум сумеет выработать некую формулу успеха Белгородской области, чтобы на территории России она получила широкое применение.



Первый заместитель председателя Комиссии по общественному контролю ОП РФ Артём Кириянов

подчеркнул, что тот задел, который сегодня есть в Белгородской области, — это почти гарантия того, что показатели национального проекта по жилью регион выполнит.

— Видя, как идёт проектировка и новое строительство, понятно, что спрашивают людей, что учитывают пожелания тех, кто здесь будет жить, работать, учиться, делать регион экономически могучим и привлекательным. Это очень важно с точки зрения общественного контроля, — заметил Артём Кириянов.

НА ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЁ?

палаты РФ, прошедшем в Белгороде

КАКОЙ ДОЛЖНА БЫТЬ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА В РОССИИ И МОЖНО ЛИ ТРАНСЛИРОВАТЬ УСПЕШНЫЙ БЕЛГОРОДСКИЙ ОПЫТ НА ДРУГИЕ РЕГИОНЫ СТРАНЫ? ЭТИ И ДРУГИЕ ВОПРОСЫ ПОДНИМАЛИСЬ ЭКСПЕРТАМИ, ОБЩЕСТВЕННИКАМИ И ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ ВЛАСТИ НА ФОРУМЕ «СООБЩЕСТВО» 9 ОКТЯБРЯ.

ИЖС ИЛИ МКД?

Национальный проект «Жильё и городская среда» предполагает увеличение к 2024 году объёмов жилищного строительства до 120 миллионов квадратных метров в год и улучшение жилищных условий пяти миллионов семей.

При этом основу ставку правительства делает на многоквартирные дома (МКД) и на стоимость ипотеки как на главный стимулирующий инструмент, — напомнил **председатель Общественной палаты России Валерий Фадеев**. — Ставка делается на резкий рост многоквартирных домов — согласно паспорту нацпроекта, 80 млн кв. м приходится на МКД и только 40 млн — на ИЖС. Надо ли действовать так? На наш взгляд, нужно отказаться от этой ставки и увеличивать объём индивидуального жилищного строительства. Как мы хотим, чтобы жили наши дети? Какие были бы семьи, сколько в них было бы детей? Тема образа жизни — это не тема бюрократии,

это тема общественных и политических институтов. Мы с вами — общественный институт, Общественная палата РФ. Это наша задача — предложить стране образ жилья и образ жизни, включая жильё. Здесь нельзя надеяться, что всё решат в министерствах и ведомствах, — они не решат. Мы должны решить и предложить в ходе дискуссий, обсуждения, а дальше через общественные и политические институты добиваться реализации нашего представления об этом самом образе жизни — такой жизни, где есть семьи, есть дети, где есть где расти и учиться.

Глава ОП РФ подчеркнул, что в Белгородской области делают ставку на ИЖС. Регион — лидер в России по количеству возведённых малоэтажных домов на одну тысячу жителей. Здесь запущена специальная программа, включающая в себя несколько элементов: комплексное освоение территорий, выдача земли с подготовленной инфраструктурой за счёт области, выдача льготных займов для строительства. За счёт этого

стоимость индивидуальной застройки существенно снижается, а скорость растёт.



Губернатор Белгородской области Евгений Савченко заметил, что, исходя из результатов любых соцопросов, большинство — не менее 70% граждан — хотят жить в собственном доме. По его мнению, пропорцию со значительным превосходством многоквартирных домов продвигают лоббисты.

— Банкиры, девелоперы делают всё для того, чтобы заработать. А на чём они могут зарабатывать? На МКД, на ипотеках. Благодаря им происходит то, что происходит. Я считаю, что это неправильно, и Общественная палата РФ должна добиться того, чтобы изменить эту пропорцию, — сказал он, пояснив, что при расчёте 40 миллионов квадратных метров ИЖС, заложенных в нацпроекте, получается, что в собственных домах будут жить только 16% граждан.

ПОДНЯТЬ ДЕМОГРАФИЮ

Глава региона предложил такой государственный инструмент: всем желающим построить свой дом предоставлять кредит от 3 до 5 миллионов рублей под процентную ставку от 0 до 5% продолжительностью от 10 до 25 лет.

Манипулируя в региональном разрезе этой процентной ставкой, размером и продолжительностью кредита, можно подходить ко всем дифференцированно и таким образом заниматься стимулированием расселенческой политики по всей территории РФ. Самые лёгкие условия — 0% на 25 лет — предложить тем регионам, где депопуляция идёт очень быстро — это Сибирь, Дальний Восток, а самые жёсткие — Московской области, — сказал Евгений Савченко, выразив уверенность, что значительная часть жителей мегаполисов воспользовалась бы такой возможностью, реализовав мечту о собственном доме.

Глава региона добавил, что эти меры можно увязать и с мерами поддержки рождаемости: «Например, семья с одним ребёнком получила 5 млн рублей в кредит, построила дом. Родается второй ребёнок — одна треть кредита списывается государством. Родился третий ребёнок — списывается ещё одна треть. Родился четвёртый — кредит полностью погашается».

По подсчётам губернатора, если данная система будет работать в течение 10 лет и если



Форум «Сообщество» собрал большое количество участников со всей страны.

застроек ИЖС по такой системе финансирования будет по 500 тысяч в год, то рождаемость увеличится на 1 миллион детей в год.



Белгородского губернатора поддержал **советник ректора Московского архитектурного института Сергей Чураков**.

— Как только семья переезжает в крупный город, в мегаполис, у неё резко меняется система ценностей — ценности материальные становятся на первый план, а ценности семейные, прежде всего дети, отходят на второй, третий, четвёртый план, — сказал он. — Ребёнок в такой семье, в таком городе и в этом типе жилья появляется тогда, когда женщина уже достигает возраста риска и может и вовсе не родить. В то же время в малом городе или сельском поселении, в собственном доме — количество многодетных семей резко возрастает, и понятно, почему. Надо решительно уходить от многоквартирных домов, потому что этот тип пространственной организации категорически противоречит развитию положительного тренда в демографии.

НУЖНЫ КАЧЕСТВЕННЫЕ ПРОЕКТЫ

Председатель Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Игорь Шпектор заявил, что в



России до сих пор не применяются методы, которые существенно удешевляют себестоимость жилья. «Мы вообще не применяем новые строительные композитные материалы. Мало того, что уберём металл,

мы и увеличим продолжительность жизни домов. Отстаём мы и по производительности труда. Кроме того, люди даже не знают, что такое энергоэффективные дома. При этом, купив квартиру в таком доме, они получают огромную экономию благодаря сниженным тарифам ЖКХ», — сказал он.



Замминистра строительства России Никита Сташишин указал: опыт Белгородской области оказался

успешен в первую очередь благодаря тому, что региональные власти контролируют весь цикл программы.

— Нужны качественные проекты. Человек перестал хотеть покупать просто квартиру, он хочет покупать качество жизни, а качество жизни идёт через создание инфраструктуры, когда жильё строится параллельно с социальными объектами. В этом нет ничего сложного — объёмы софинансирования во всех регионах примерно одинаковые. Есть желание и есть возможности, мы готовы поддерживать такие проекты.

СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ

Никита Сташишин также рассказал о том, что Минстрой России инициировал создание инструмента для стимулирования строительства индивидуальных домов — ипотеки под индивидуальное жилищное строительство: «Всю нормативную базу мы уже меняем и поменяем в течение последующих двух лет. Возможность получить ипотеку под ИЖС мы сделаем».

Заместитель генерального директора «ДОМ.РФ» Денис Филиппов рассказал о тех программах, которые реализуются компанией на данный

момент, о новых ставках по ипотеке. Так, для семей, родивших второго ребёнка, — это всего лишь 4,9% годовых.

— Главным рыночным механизмом стимулирования спроса является ипотека. Результат 2018 года показал, что у нас в стране было взято 1,5 миллиона ипотечных кредитов, средняя ставка по ипотеке в прошлом году составила 9,5% годовых. Сегодня ипотечный рынок за счёт государственной поддержки существенно снижает процентную ставку. По поручению президента реализуется семейная ипотека — как раз для семей, родивших второго, третьего и последующих детей, — со ставкой 4,9% годовых, — сказал он.

Завершая пленарную сессию, Валерий Фадеев заявил, что все предложения, высказанные на форуме, будут перечислены в докладе Общественной палаты РФ, который направят президенту Владимиру Путину.

— Нужно выходить на глубокий уровень понимания того, как необходимо действовать. Без ясной и понятной жилищной политики у нас ничего не получится, — уверен глава ОП РФ. — Мне кажется, мы на правильном пути, и очень многие люди понимают сложность проблемы, её глубину, и вносят свой вклад — со стороны технологий, градостроительства, демографической политики и так далее.

Форум «Сообщество» в Белгороде завершил серию региональных форумов Общественной палаты, которые в этом году также состоялись в Махачкале, Владикавказе, Улан-Удэ, Архангельске и Мичуринске. Итоговый форум «Сообщество» пройдёт 31 октября — 1 ноября в Москве.

Татьяна ЧЕРНЫХ

Фото автора