

БЮДЖЕТНЫЙ ВАРИАНТ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ, ЗНАЧИТЕЛЬНО УМЕНЬШИВШИЕ ОБЪЕМЫ РАБОТ И ПРОДАЖ, В НОВЫХ УСЛОВИЯХ СЕРЬЕЗНОЕ ВНИМАНИЕ УДЕЛЯЮТ ВОЗВЕДЕНИЮ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ, РАССЧИТЫВАЯ НА БЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА. ИХ НЕ ОСТАНАВЛИВАЕТ ДАЖЕ ТО, ЧТО УСЛОВИЕМ ВЫКУПА ЯВЛЯЕТСЯ ПРОДАЖА КВАРТИР ПО ЦЕНЕ НА УРОВНЕ СЕБЕСТОИМОСТИ. ПОЭТОМУ БОРЬБА ЗА ГОСЗАКАЗ, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛЯЕТ ЗАГРУЗИТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ И ПЕРЕЖДАТЬ СПАД НА РЫНКЕ, СЕЙЧАС УСИЛИВАЕТСЯ. ТАКИМ ОБРАЗОМ, В ТЕКУЩЕМ ГОДУ СРЕДИ НОВОСЕЛОВ ЯВНО БУДЕТ БОЛЬШЕЕ ЧИСЛО ТЕХ, КОМУ ГОСУДАРСТВО ОБЯЗАЛОСЬ ПОМОЧЬ РЕШИТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС И ПОМОГЛО. ЛЕОНИД ДИДЕНКО



СТРОИТЕЛИ ГОТОВЫ ПРОДАВАТЬ ЖИЛЬЕ ПО СЕБЕСТОИМОСТИ

СМЕНА АКЦЕНТОВ

До кризиса основным способом решения проблемы обеспечения жильем считалась ипотека и большинство госпрограмм сводились к частичной компенсации процентов. На пике жилищного бума на первичном рынке в кредит покупалось, по разным оценкам, от 50 до 80% квартир. В первом квартале текущего года количество выданных ипотечных кредитов сократилось в пять раз по сравнению с аналогичным периодом 2008-го, а продажи квартир сократились в 2,5-3 раза по новостройкам и в четыре-пять раз в целом. Даже лидеры региональных рынков, например, воронежский Домостроительный комбинат, признают снижение выручки на 35-40%. Отчасти компенсировать потери и загрузить мощности строительные компании рассчитывают за счет госзаказа.

Согласно вступившему в силу в 2005 году Жилищному кодексу, право на получение жилья за счет госбюджета имеют только ветераны Великой Отечественной войны. Но многие категории имеют право на льготы при приобретении жилья, то есть частичную или полную компенсацию. Основным инструментом для реализации льгот – государственный жилищный сертифи-

кат (ГЖС). Субсидии по ГЖС рассчитываются исходя из нормы в 33 кв. м для одного человека, в 42 – для семьи из двух человек, для семьи из трех и более человек – по 18 кв. м на члена семьи. Доля рыночной стоимости жилья, покрываемая субсидией, может значительно различаться для разных категорий льготников.

На протяжении ряда лет программы ГЖС продвигались крайне медленно как от недостатка финансирования, так и из-за отставания сумм компенсации от цен на рынке недвижимости (при том, что стоимость квадратного метра индексировалось Минрегионом каждый квартал, разница между установленной ценой и рыночной могла отличаться в два-четыре раза). Фактически, чтобы приобрести недвижимость с помощью ГЖС, было необходимо либо доплачивать значительные суммы и покрыть разницу собственными средствами (а льготники в большинстве случаев такого сделать не могут), либо обменивать сертификат на жилье, построенное по госзаказу. Поэтому очереди граждан, имеющих право на получение бесплатного жилья или субсидий на его приобретение, продолжали расти. В Курске, по данным областного управления соцзащиты, за последние годы улучшить жилищ-

ные условия смогли около 6% от общего числа нуждающихся, стоящих на официальном учете. А в Белгороде и Старом Осколе в течение ряда лет регулярно проходили акции протеста и голодовки ликвидаторов катастрофы на Чернобыльской АЭС. Прокуратуры практически всех областей «подстегивали» местные власти, пытаясь заставить их предоставить жилье сиротам – выпускникам интернатов.

ПОТЯНУЛО НА БЕСПЛАТНОЕ

В стремлении поддержать строительный сектор, дающий значительную часть регионального валового продукта, областные власти активно конкурируют за участие в федеральных программах. Правда, часть их уже подверглась сокращению из-за секвестрирования бюджетов всех уровней и никто не возьмется сказать, чего ждать в будущем. Однако нет сомнений, что программа обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны будет профинансирована полностью: она является одной из первых инициатив Дмитрия Медведева в должности президента РФ. Согласно его указу, программа должна быть полностью реализована к маю 2010 года, однако в Минрегионе обещают сдать все запланированные 52 тыс. квартир (около 2 млн кв. м) до конца текущего года – почти в восемь раз больше, чем за три предыдущих года. Ветеранская норма увеличена с 22 до 32 кв. м на человека (квартир меньшей площади сейчас попросту не строят). А в федеральном бюджете на соответствующие цели заложено 56 млрд рублей.

Регионы демонстрируют готовность освоить госфинансирование. По данным на начало мая, в Белгородской области 253 ветерана нуждаются в улучшении жилищных условий, большинство из них проживают в Белгороде и Старом Осколе. В текущем году регион получил из госбюджета 40 млн рублей (примерно на 35 квартир). В Курской области в реестре очередников 213 человек, в том числе 124 жителя Курска. Федеральных средств регион пока не получил, поэтому органы соцзащиты предлагают ветеранам либо получить из местного бюджета компенсацию в 500 тыс. рублей и отказаться от квартиры, либо подождать начала финансирования и проведения тендеров на покупку жилья. Однако на такую замену согласили около 20 человек. А в Тамбове в конце апреля на улице Мичуринской началось строительство дома на 140 квартир, предназначенных для ветеранов (в реестре очередников – 119 жителей областного центра). Заказчиком выступает областная администрация. Дом планируют сдать к маю следующего года.