КОММУНАЛЬНЫЙ БАРЬЕР

НОВЫЕ ЛОКАЦИИ ПОД ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ В ПЕТЕРБУРГЕ ПРАКТИЧЕСКИ ИСЧЕРПАНЫ, И ОДНОЙ ИЗ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ОСТАЕТСЯ РАССЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ В ЦЕНТРЕ. ПРОЦЕСС ЭТОТ И ТАК ЗАТРАТНЫЙ И ТРУДОЕМКИЙ, А ФЕВРАЛЬСКИЕ ПОПРАВКИ В ГОРОДСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О РАССЕЛЕНИИ КОММУНАЛОК МОГУТ ЕЩЕ БОЛЬШЕ УСЛОЖНИТЬ ПРОЦЕСС РЕНОВАЦИИ СТАРОГО ФОНДА. ОЛЕГ ДИЛИМБЕТОВ, ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Петербургские парламентарии 17 февраля утвердили в третьем чтении законопроект, предложенный губернатором Александром Бегловым. Градоначальник решил усложнить и без того чрезмерно забюрократизированную, по оценкам экспертов, программу расселения коммунальных квартир.

Ранее жители Петербурга имели право одновременно участвовать в программе расселения и в программе по улучшению жилищных условий. Теперь же так нельзя, а исключение составляют только ветераны, многодетные семьи и инвалиды. Кроме того, для постановки на учет гражданина как нуждающегося в улучшении жилищных условий придется доказать, что он является малоимущим. Данный статус присваивается исходя из среднего дохода на члена семьи или, если речь идет об одном человеке, из уровня его дохода, который должен быть ниже прожиточного минимума по независящим от него обстоятельствам.

Величина прожиточного минимума в Петербурге на душу населения составляет 11,9 тыс. рублей. Для трудоспособного населения — 13,1 тыс., для ребенка — 11,6 тыс., а для пенсионера — 10,3 тыс. По состоянию на 1 января 2021 года в Петербурге остается 65,4 тыс. коммуналок. В 2020 году было расселено 2054 таких квартиры, по данным жилищного комитета города.

Кроме того, участники программ «Молодежи — доступное жилье» и «Жилье работникам бюджетной сферы» исключаются из списка первоочередников в программе расселения коммуналок. «При реализации указанного механизма у граждан возникают сложности в одновременном получении видов содействия, установленных данными целевыми программами»,— говорится в пояснительной записке.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РАНЕЕ ЖИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА ИМЕЛИ ПРАВО ОДНОВРЕМЕННО УЧАСТВОВАТЬ В ПРОГРАММЕ РАССЕЛЕНИЯ И ПРОГРАММЕ ПО УЛУЧШЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ. ТЕПЕРЬ У НИХ ТАКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ НЕТ, А ИСКЛЮЧЕНИЕ СОСТАВЛЯЮТ ТОЛЬКО ВЕТЕРАНЫ, МНОГОДЕТНЫЕ СЕМЬИ И ИНВАЛИДЫ

ПОСЛЕДНЯЯ ТРЕТЬ При этом власти упростили процедуру выкупа оставшихся в коммуналке комнат: для стимулирования спроса на них гражданам, стоящим на жилищном учете, будет предложена цена в 30% от рыночной стоимости помещения. Комнаты, естественно, для этого должны находиться в городском жилфонде.

В своем отчете городскому ЗакСу уполномоченный по правам человека Александр Шишлов отметил, что в прошедшем году из-за урезания финансирования программы расселения положенные выплаты получили всего 775 семей, а годом ранее — 2752. Кроме того, долги по предоставлению социального жилья тянутся с 2017 года. Изначально в 2020 году на расселение коммуналок планировалось выделить 3,1 млрд рублей, однако пандемия коронавируса скорректировала планы и в программе осталось менее 972 млн рублей.

Лидер фракции «Справедливая Россия» Алексей Ковалев считает, что у нового закона плюсов нет. «Это не поддается здравому смыслу. Самый главный момент: жители коммуналок как таковые не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, и из этого следует, что им не имеют права давать никаких преференций в рамках программы расселения. Данная программа является способом улучшения жилищных условий, а это улучшение производится только для тех, кто признан нуждающимся. Они специально это сделали (исполнительная власть.— **G**): программа по названию есть, а на самом деле ее нет. Хвосты сейчас подчистят по прошлым годам, и все»,— считает господин Ковалев.

ЗАТОРМОЗИТЬ ПРОЦЕСС Коммунальные квартиры в Петербурге расположены преимущественно в центре. Усложнение процесса их расселения может затормозить и проекты по реконструкции старых домов под премиальное жилье, отмечают участники рынка: ведь расселить дом, где у квартир один собственник, несравненно проще, чем расселять жилье, где в каждой квартире по несколько владельцев.

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», говорит: «В Петербурге действительно работает программа по расселению коммунальных квартир, однако под нее попадает только около 10% от всего объема коммунального жилья. А со вступлением в силу новых ограничений и учитывая грядущее принятие закона об изменении расселения коммунальных квартир — „О внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга в сфере жилищной политики“, расселенных коммуналок станет еще меньше». Она замечает, что частные инвесторы проявляют очень слабый интерес к коммунальным квартирам, так как сегодня процесс расселения довольно затратный. Кроме дорогостоящего капитального ремонта и восстановления коммуникаций, инвестора ждут проблемы с полами, потолками и перегородками. А также многие объекты старого фонда охраняются государством, что значительно затрудняет любые ремонтные работы.

«В течение последних лет случаи расселения целых домов частным инвестором практически не встречаются. Такого рода расселения целых домов и кварталов идут по специальным городским программам»,— подчеркивает она.

Дмитрий Щегельский, гендиректор АН «Бенуа», говорит, что последние пять лет по городской программе расселения коммуналок в Петербурге расселяются небольшие квартиры, а также квартиры, в которых один из коммунальщиков выкупает оставшиеся комнаты и таким образом становится единственным владельцем. «Примеры расселения целых домов имеются. К примеру, наше агентство в 2019 году расселило небольшой дом в Пушкине. В данный момент у нас стоят на продаже еще несколько небольших зданий, которые можно купить через расселение»,— говорит господин Щегельский. Он признает, что с точки зрения перепродажи расселение квартиры — дело невыгодное, если только из нее нельзя сделать две квартиры. «В таком случае можно получить прибыль за счет того, что небольшие квартиры стоят дороже, чем большие. Лакомые куски действительно уже выкуплены. Хотя даже на Дворцовой набережной сохранились заповедные коммуналки с видом на Петропавловскую крепость, но требования жильцов при их расселении запредельные. В процессе расселения коммуналки трудностью является человеческий фактор. Необходимо организовать большую группу людей, помочь им договориться, найти в короткий срок встречные варианты для расселения»,— перечисляет сложности эксперт.

Валерий Емельянов, аналитик «Фридом Финанс», подсчитал, что за предыдущий год в Петербурге было расселено чуть более 60 квартир. «До пандемии удавалось реновировать по нескольку сотен в год, но темпы с каждым годом падали. Основные проблемы — нежелание жильцов менять локацию и их запросы по поводу качества обменного жилья. Проблема усугубляется ростом числа коммунальных квартир в центре, а также ветхостью фонда и морально устаревшей инфраструктурой. Построить качественное современное жилье на месте старых квартир зачастую нереально, поскольку существуют ограничения на перепланировку, строительство паркингов и кровельных решений. Все дома в центре, которые можно было использовать под реновацию и реконструкцию, уже использованы. Возможно, у этого сегмента откроется второе дыхание, если власти возьмут расселение на себя. Но цены на вторичку сейчас таковы, что рентабельные с точки зрения инвестора варианты обмена появятся не раньше, чем через два-три года»,— рассуждает господин Емельянов.

Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, также считает, что в центре практически уже ничего не расселяется. «То, что сейчас осталось в центре,— это либо юридический неликвид (например, не найти жильца), либо неликвид экономический. Последний вид еще умеют расселять, происходит квазирасселение: ужасные 200-метровые односторонние квартиры-„гребенки“ режут на студии и продают как отдельные квартиры»,— рассказывает он.

С коллегами не согласен Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит»: «Вопреки стереотипам, перспектив для расселения вариантов в центре еще немало». Он полагает, что некоторые собственники специально не торопятся, ожидая средовых изменений. «Так, в ожидании решения судьбы огромной и сложной для редевелопмента территории „Красного треугольника“ цены в близлежащих жилых кварталах немного подросли, а число сделок уменьшилось. Люди выжидают, получится ли с креативным кластером и станет ли место второй Новой Голландией»,— указывает эксперт. ■