© Л.Х. Гитис, 2006

УДК 365.24

Л.Х. Гитис

ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ: УТОПИЯ, МЕЧТА ИЛИ РЕАЛЬНОСТЬ?

Статья 1

ОТ ГОРОДА СОЛНЦА — К ГОРОДУ РАЗУМА

Этой статьей автор открывает цикл размышлений о реальных возможностях решения ряда вечных российских проблем, связанных с жизнеобеспечением населения. Основной акцент в публикациях будет сделан на возможности изменения жизни интеллектуальной элиты России — ученых, педагогов и инженеров. Это связано с их высокой значимостью для процветания страны и с тем, что автор более сорока лет живет и работает в среде технической интеллигенции.

Утопические взгляды Кампанеллы имеют немало сторонников, но сегодня нужен трезвый анализ существующего положения и поиск разумных путей приспособления интеллигенции к новым реалиям. К тому же рыночная экономика и демократизация нашей жизни открывают неплохие возможности для расцвета российских науки и образования. Грех этим не воспользоваться. Наше издательство приглашает принять участие в обсуждении поднимаемых проблем всех желающих. Наиболее интересные статьи будут опубликованы. Отзывы, реплики и вопросы можно присылать в редакцию ГИАБ.

Не устало небо плакать
Над несчастьями людей.

В декларируемой сегодня постановке проблемы и при существующих подходах решить жилищный вопрос невозможно. Вера в такую утопию не всегда безобидна: столкнувшись с отрезвляющей действительностью многие люди отчаиваются, озлобляются и теряют социальную ориентацию. Даже снизив стоимость квартир в несколько раз и одновременно увеличив объемы строительства, изменить положение практически невозможно. Не помогут большинству людей, реально нуждающихся в улучшении жилищных условий, ни льготная ипотека, ни молодежные программы, ни бесплатная приватизация имеющихся у населения квартир. Что же мешает россиянам решить их жилищные проблемы?

Во-первых, несусветные цены: стоимость 1 кв. метра сегодня равна полугодовой зарплате среднего гражданина, даже если исключить затраты на пищу и другие необходимые расходы. Да хоть в десять раз уменьшайте эту цену — все равно жилье будет недоступным. Что же касается ипотеки, то в условиях неуверенности в наличии стабильных работы и доходов вряд ли разумный гражданин захочет влезать в кабалу на 10—20 лет. Да к тому же выплаты по кредиту и набегающие проценты многим не по карману.

Не сыпьте соль на рану.

Во вторых, нельзя забывать о долго живущих у россиян социальных инстинктах. Граждане, приученные к мысли о бесплатном получении жилья, не хотят расставаться с этой мечтой. Даже те молодые люди, которые не помнят систему распределения и понимают, что бесплатного жилья в природе не существует и никогда не будет, ждут помощи от родителей, работодателя, федеральных и муниципальных властей. Или еще от кого-нибудь. Такое ожидание «халявы», подогреваемое речами безответственных политиков, может продолжаться очень долго. Для того чтобы искоренить иждивенчество в умах россиян, нужны или какие-то сверхусилия, или десятилетия кропотливой работы, приучающей людей к самостоятельной и инициативной трудовой жизни.

Послушайте рядового обывателя. Он уверен, что получить бесплатное благо от государства не очень сложно: надо только хорошенько «похлопотать». И он знает, что говорит.

А теперь представьте себе сомнения специалиста с зарплатой в 15 тыс. рублей, когда он видит недоступные цены на жилье. Разве может он приобрести нормальную квартиру, если 1 кв. метр стоит 90 тыс. рублей? И он уверен, что честным путем таких денег не заработаешь. К тому же СМИ, особенно ТВ, подтверждают его догадки. Зачем же лезть из кожи вон и надрываться? Все бесполезно. Так наступает депрессивное состояние.

Доведенные до отчаяния люди согласны на все, даже на развитой социализм.

Но предположим, государство в отчаянии решит вернуться к старому порядку распределения жилья. Оно напряжется и возобновит бесплатную раздачу. К сожалению, и в этом случае результат будет плачевным. Упадет качество строительства. А влиятельные граждане и те, кто разбираются в рычагах управления, получат по несколько квартир. Основная же масса нуждающихся будет беспомощно ждать манны небесной, молить власти о помощи и жить впятером в одной комнате. Все это уже было, не стоит повторяться.

Значит положение безвыходное? Конечно, нет. Выходы есть, и их много. Хорошо бы только отказаться от шаблонов и начать поиск решения, основываясь на опыте других стран. Да и отечественным опытом не стоит пренебрегать. К тому же новые подходы к работе с недвижимостью могут дать попутный импульс для решения ряда экономических задач.

Наибольшую сложность в решении жилищной проблемы представляет нацеленность россиян на владение недвижимостью. Думаю, что не каждому человеку по силам владеть ею. Ведь даже приобретение квартиры в коммунальном доме накладывает на собственника весьма обременительные обязательства, для неподготовленного человека зачастую невыполнимые. Здесь ответственность на государство или муниципальные власти уже не переложишь.

Не стоит упускать из вида и то, что обладание квартирами или домами как магнит притягивает криминалитет, а наследуемая недвижимость ссорит родственников, доводя их отношения до острейших конфликтов, вплоть до убийств. Этого ли добивались реформаторы? В общем, обладание сравнительно дорогой недвижимостью в не очень богатом обществе несет в себе много опасностей и для граждан, и для страны.

Думаю, если у властей появится реальное желание обеспечить россиян комфортным, доступным и разнообразным жильем, основной крен придется

делать на аренду квартир и домов, оставив владение жильем только самым обеспеченным слоям населения. При этом не следует забывать неудачный советский опыт, когда оплата аренды жилья составляла десятые доли реальной стоимости его строительства и содержания.

Эта практика не очень безобидна для экономики страны и психологии граждан, к тому же хитрость властей легко просчитывалась: не доплачивая людям, государство могло строить хорошие, средние и совсем плохие дома. Далее из общего котла можно было незаметно выбирать себе самое лучшее, а остальным предоставлять низкокачественное жилье, да еще и после многолетнего стояния в очереди. Этот воровской принцип хорошо известен много столетий. Называется он общаком. К тому же регулирование очереди на получение жилья давало неплохой рычаг управления.

В XIX веке в России было немало доходных домов, где на условиях аренды мог поселиться любой платежеспособный гражданин. К сожалению, большинству жизнь в комфортабельных условиях была не по карману, им оставались дешевые ночлежки. И все-таки это было разумное решение проблемы, но с ценовыми перегибами. Недавно московские власти решили в небольшом объеме повторить опыт доходных домов. Но установили такие несуразно высокие цены, что эксперимент можно назвать неудачным.

Если практику жизни в арендуемых квартирах сделать масштабной, то по законам конкурентной борьбы можно добиться вполне разумного ценообразования. К сожалению, без активного участия государства такой широкомасштабный проект обречен на неудачу из-за быстрой монополизации сферы арендного жилья. Но не следует думать, что это вмешательство окажется для государства разорительным: дело это весьма прибыльное. Замечу, что бизнес аренды жилья и сегодня неплохо разогрет. Но доминируют здесь частные владельцы квартир, сдавая внаем плохо приспособленные для временной жизни квартиры. К тому же и цены здесь завышены по причине отсутствия серьезной конкуренции. Аренда жилья не приобрела промышленных масштабов из-за непродуманности ценовой политики, неудобства жилья, плохого юридического сопровождения, отсутствия разъяснительной работы.

Обратим внимание еще на одну негативную сторону — привязанность россиян к определенному месту жительства. Для экономики страны трудно найти более вредную пословицу, чем «где родился, там и пригодился». Может быть, при феодализме по этой пословице и выгодно было жить, но индустриальное общество, а тем более постиндустриальное требуют регулярной смены работы и места жительства. Более того, у многих экономистов есть уверенность в том, что от темпов трудовой миграции населения во многом зависит благополучие страны и ее граждан.

Для большинства россиян смена места жительства — трагедия, поэтому они ищут работу поблизости от места постоянного проживания, не обращая внимания на свое призвание, возможности карьерного роста, увеличение доходов. А вот широкомасштабные решения в области аренды жилья возможно снизят барьер страха перед переездом на новое место жительства. Тогда перспективная работа, дополненная несложной процедурой поиска арендного жилья, позволит выбирать наиболее выгодный для человека и экономики вариант трудоустройства. Впрочем, остается еще

одна преграда: неприязнь оседлого населения к мигрантам.

Не стоит обманывать себя и надеяться на чудо: практическая реализация декларируемого национального проекта «Доступное и комфортабельное жилье» требует новых идей, разнообразных подходов и отказа от стандартов и кампанейщины. Одна из ключевых идей предлагаемого подхо-да заключается в том, что весомые преимущества дает совмещение производства и жилья.

Этот принцип широко практиковался в СССР, но из-за экономичес-кой непродуманности был скомпрометирован. Однако, если комфортное жилье строится вне крупных городов, его качество определяется эффективностью производства и возможностями работников оплачивать аренду домов и квартир, то дефицита жилья не должно быть. Естественно, на баланс предприятия переводить жилой фонд нет нужды, — на то существуют управляющие компании. Владение доходными домами — вполне выгодный бизнес, где процент прибыли может точно и легко определяться ежегодно. Скорее всего и градообразующее предприятие захочет иметь приличный пакет акций.

Если арендное жилье является собственностью акционерной компании, то пропадает нужда в ЖЭКах, домоуправлениях, ДЭЗах и т.д. Собственник создает управляющую компанию и контролирует ее деятельность. Это эффективнее кондоминиумов и других объединений многочисленных неопытных собственников жилья. Практика создания первых ТСЖ в Москве уже продемонстрировала их несостоятельность. Если собственник владеет одним многоквартирным домом или несколькими таун-хаусами и живет доходами от своей недвижимости, то скорее всего ему не потребуются посторонние помощники. Он будет выполнять работу электрика, дворника, сантехника, строителя, изредка приглашая в помощь специализированные фирмы.

В первую очередь предлагаемые меры касаются жизни в Москве, где жилищные проблемы требуют поиска новых решений. По мнению многих экспертов, любителей и профессионалов, программа «Доступное жилье» здесь не может быть решена в принципе. Сошлюсь только на публикации в «Известиях» за две недели: Ю. Игнатьева «Доступное жилье на природе — для столицы утопия» (26.05.06 г.), Н. Барановская «Кривой домишко» (16.05.06 г.), «Может ли быть доступным жилье в Москве» (25.05.06 г.), Е. Масленников «Земля уходит…» (9.06.06 г.), «Цена золотого ключика» (9.06.06 г.). И это лишь малая часть публикаций.

Тем не менее совершенно уверен, что проблема может быть решена без крупных государственных вложений. Под патронатом государства несложно добиться массовых инвестиций, но об этом в других статьях. Вопросы эти в принципе решаемы, но не в черте Москвы. Думаю, что за пределами МКАД значительно проще развернуть массовое малоэтажное строительство и освоение ныне пустующих огромных территорий. Здесь придется проявить государственную волю для изъятия земель из сельскохозяйственного кадастра и передачи их (не безвозмездно) на нужды новых поселений. Это вполне разумная акция, потому что, во-первых, эти площади почти нигде не обрабатываются, а, во-вторых, стоимость земли под строительство города или поселка несопоставима с ценой любых сельхозугодий. Никто не сомневается в том, что сохранение фактически бесхозных земель на руку только их коррумпированным владельцам.

У нас имеется также некоторый опыт построения городов-спутников, напри-

мер, Зеленограда — спутника Москвы. Вполне разумная идея выне-сения за черту Москвы крупного жилого района, дополненного учебны-ми, научными и производственными предприятиями, была испорчена мно-гочисленными ошибками проектиров-щиков. Не стоило возводить за чертой города многоэтажные дома и тем самым сводить на нет преимущества загородной жизни. Структура жилых и промышленных районов не должна была дублировать московские правила расселения. Впрочем, при существовавшем дефиците жилья люди не капризничали и соглашались на лю-бые условия.

Перенаселенность городов, особенно Москвы, наличие пустующих огромных территорий за городом, трудности, связанные с перегруженными транспортом улицами, где тромбами становятся даже самые мел-кие аварии, подсказывают, что пора выводить масштабное строительство за пределы городов. Организация на загородных пустырях мегапоселков с территорией в 2—3 тысячи га и количеством жителей 10—15 тысяч человек — реально выполнимая для современного бизнеса задача. Если государство поможет начать работу по освоению крупных загородных территорий с переводом туда предприятий и по организации на этих территориях разнотипных поселений с большими объемами сдаваемого в аренду жилья, решение квартирного вопроса может быть выполнено с наименьшими затратами.

Собственников доходных домов больше всего волнует вопрос работы с неплательщиками. Действительно, человек или предприятие арендует жилье, а потом перестает его оплачивать. На улицу семью не выгонишь, что делать с недобросовестным арендатором — неизвестно. Не только у нас, но и в других странах не могут найти решения этой задачи. И сегодня огромное количество неплательщиков живет в своих квартирах при очень низкой квартплате, а что же будет, когда арендаторы станут платить за комфортабельное жилье 10—15 тысяч рублей в месяц? Может быть, стоит в каждом мегапоселке строить для таких семей «резервации», куда временно выселять неплательщиков из комфортабельного жилья, и в течение нескольких месяцев решать их дальнейшую судьбу. Возможно они одумаются и протрезвеют, может быть, для таких маргиналов следует отдать дома в заброшенных деревнях, может быть общество найдет другие решения. Во всяком случае законодателям придется решать и эту весьма непростую проблему.

Один аспект реализации национальной программы «Доступное и комфортное жилье» выдвинут на обсуждение. В ближайших номерах нашего журнала будут предложены для обсуждения и другие вопросы.

Коротко об авторах

Гитис Леонид Хаскелевич – директор Издательства Московского государственного горного университета.