Михаил ПАНЮКОВ,
Максим ЧИЖИКОВ

Сергей ПАХОМОВ:

ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ ЧАСТО ИСПОЛЬЗУЮТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Необходимы программы по некоммерческому найму жилья. Чтобы квартиры получали именно те, кто в них нуждается, а не те, кто хочет на них заработать.

Квадратных метров должно хватить на всех.

Алексей БУЛАТОВ /kpmedia.ru

О том, что ждет стройкомплекс и ЖКХ в России в этом году, мы поговорили с **заместителем председателя Комиссии ПС по информационной политике, информационным технологиям и связи Сергеем Пахомовым.** В Госдуме он занимается вопросами строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

- В прошлом году в России побили очередной рекорд по жилищному строительству - 110 миллионов квадратных метров. Цифры, сравнимые с самыми успешными советскими показателями. Президент России установил планку в 130 миллионов к 2030 году. Справится отрасль или все же потолок достигнут?

- Президент не ставил нам задач в квадратных метрах. Речь шла о том, чтобы каждый год улучшать жилищные условия и качество жизни для пяти миллионов российских семей. Вот это наша задача, на которую направлены усилия и правительства, и Госдумы. Построенные площади жилья - это производная.

Темпы строительства очень хорошие, особенно радует интенсивность индивидуального жилищного строительства. Приняли в прошлом году ряд решений, которые должны ускорить эту работу. Например, на ИЖС распространили механизм эскроу (специальных счетов в банке, на которых деньги хранятся до выполнения застройщиком своих обязательств по договору. - **Ред.**). Стимулируется создание и использование типовых решений для массового малоэтажного строительства.

Очень много говорим про комплексное развитие территорий. В конце года приняли законопроект, который дал регионам возможность создавать операторов по реализации мероприятий в рамках комплексного развития территорий. Готовим еще один законопроект с предложениями от регионов. Градпотенциал на 2023 год зафиксировали в размере 382,6 миллиона квадратных метров возможного жилья.

Поэтому отрасли есть куда расти, перспективных направлений достаточно.

- Льготная ипотечная программа под восемь процентов, по мнению экспертов, потихоньку умирает. Последние месяцы условия ужесточились, а общую сумму кредита в столичном регионе снизили до шести миллионов рублей. Что ее ждет в будущем: она окончательно свернется или как-то еще трансформируется?

- Вместе с коллегами из правительства, Центробанка, Счетной палаты обсуждаем сложившуюся на рынке ситуацию, исходя из необходимости стимулировать жилищное строительство и при этом сохранить баланс между задачей обеспечить комфортным жильем наших жителей и задачей поддерживать строительный бизнес.

Сегодня мы оказались в ситуации, когда кроме ипотеки, льготной в том числе, нет никаких реальных механизмов приобретения жилья, которые могут оказать влияние на рынок. Замкнутый круг, при котором цена за квадратный метр будет всегда расти, а государство будет вынуждено прижимать по параметрам либо строителей, либо банки. Более того, льготную ипотеку все чаще используют как инвестиционный инструмент, что также влияет на цену жилья, и не в сторону понижения.

Необходимо запускать программы по некоммерческому найму жилья, и делать это надо как можно скорее. Должны дать строителям дополнительные инструменты, чтобы создать интерес в реализации проекта. Например, бесплатно предоставлять земельные участки под такую застройку и подводить сети.

Кроме того, обсуждается вопрос, что было бы честным ограничить и маржинальность застройщиков, если используются государственные деньги. Пока этот механизм выглядит очень сложно.

- Нет ощущения, что этой программой воспользовались те, кто брал по десять ипотек, что в том числе привело к спекулятивному росту цен на квартиры в новостройках? А те, кто действительно нуждается, не смогли улучшить жилищные условия. Теперь ипотека будет более адресной?

- В какой-то момент заметили тенденцию, что ипотечные инструменты стали больше инвестиционными. Это, в свою очередь, негативно влияло на рынок недвижимости, подогревало цену. Поэтому мы и начали более детально прорабатывать этот вопрос.

Что касается дифференцированной ставки ипотеки, есть идея кластеризации по объемам жилищного строительства, цене квадратного метра и покупательской способности в зависимости от региона. Логично было бы при таком подходе ввести однократность покупки жилья гражданами по льготной ипотеке. Мы в Комитете по строительству и ЖКХ готовим детальные предложения для коллег из правительства по этому вопросу.

ПОДНИМЕМ ЛЮДЯМ НАСТРОЕНИЕ

ЖКХ

Суровые морозы и снегопад минувшей зимой бросили серьезный вызов коммунальщикам.

- Нужно повышать ответственность как частных, так и государственных объектов ЖКХ?

- Необходимо полностью пересобрать систему ответственности по всей цепочке правоотношений в системе ЖКХ. Начиная от Минстроя и других ведомств и заканчивая муниципальными властями. Начиная от крупных федеральных монополистов - поставщиков ресурсов и заканчивая местными водоканалами и теплосетями.

Сейчас во всей этой большой палитре организаций разных форм собственности есть дублирующие друг друга полномочия и сферы. А какие-то вопросы вообще никак не регулируют. Нет и четких алгоритмов, как действовать в случае чрезвычайной ситуации на объектах ЖКХ.

Однако в некоторых регионах много лет целенаправленно выстраивали эффективные системы правоотношений и ответственности на региональном уровне. И мы в текущий отопительный сезон видим, что эти регионы нас не беспокоят и «не фонят» в публичном поле с серьезными авариями на объектах ЖКХ. Нужно изучить хороший и правильный опыт и распространить его на все субъекты.

- Что должно быть главным в реформе?

- Помимо рынка есть еще несколько важных моментов.

Первое. Энергоэффективность, энергосбережение и учет. Эти механизмы мы должны и будем развивать. И не только в коммуналке, но и в капремонте, и в строительстве, что тоже в итоге имеет прямое отношение к ЖКХ. Только так можно повысить качество услуг без роста их стоимости для людей.

Тепло - самая дорогая услуга. Решим проблему учета и энергоэффективности - сможем решить проблему в целом. Не станем энергоэффективными, значит, так и будем жить в вечных спорах о тарифах.

Второе. Комплексная программа модернизации ЖКХ. Если сверстать цельную программу, а не разрозненный набор действий, то отрасль может стать одним из драйверов экономики, учитывая свои объемы, рабочие места, количество смежных отраслей. А если принять во внимание, что по мере модернизации будет неизбежно расти качество жизни граждан, их настроение, отрасль может в целом сильно помочь развитию страны.

СООБЩА

СЯБРОВ ЖДУТ В ДОНЕЦКЕ

Техника, умения, строительные материалы - все это есть и у белорусов.

- В регионах, например, в Калужской, Воронежской областях, очень активны застройщики из Беларуси. И цена, и качество устраивают. Может их присутствие расшириться? Например, на новые регионы?

- К белорусским строителям относимся с большим уважением. Компании работают, предлагают интересные условия, создают здоровую конкуренцию.

В рамках союзных полномочий нам необходимо проработать на уровне Постоянного Комитета и Парламентского Собрания более активное вовлечение коллег к работам в новых регионах. Совсем недавно встречался с руководителями Фонда развития территорий и Единого заказчика в сфере строительства, которые выполняют существенный объем восстановительных работ в Донбассе. Рабочая сила, профессиональные инженеры, техника, умения, строительные материалы - все это необходимо, и все это есть у белорусской стороны. Не вижу препятствий. Говорил неоднократно и еще раз повторю. Для нас белорусские строители - это наши строители.