



**Заместитель Председателя Экспертного совета по жилищной политике и ЖКХ при комитете ГД, заместитель координатора программы Государственной Думы по развитию малоэтажного строительства «Свой дом», Вице-президент Национального агентства по малоэтажному и коттеджному строительству, Первый вице-президент МАИФ и МАИН Валерий Семенович Казейкин**

# «Малоэтажка» – антикризисный инструмент

– Валерий Семенович, правовое поле в строительстве и ЖКХ претерпевает серьезные изменения. Расскажите, пожалуйста, о последних законопроектах в этой сфере.

– Государственная Дума и Правительство РФ по предложению Министерства строительства и ЖКХ РФ в последнее время многое сделали для решения проблем в жилищной сфере и ЖКХ. Так, законодательно введено лицензирование управляющих компаний, принят закон о ГИС ЖКХ, общедомовые нужды включены в список жилищных услуг, упрощена процедура организации общих собраний и утверждения голосования на собраниях как в очной, так и заочной форме, принято решение об официальном статусе протоколов собраний жильцов и даже уголовной ответственности за их подделку. Принято решение об уплате взносов на капитальный ремонт и расходовании средств, поступающих на лицевой счет, порядок включения многоквартирных домов в график ремонта и перечень восстанавливаемых при этом услуг, введении каникул по взносам за капремонт для новостроек и о нормах штрафов для управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций. Крайне важным решением для борьбы с неплатежами, задолженность по которым превышает 1 триллион рублей, будет переход на прямые платежи с ресурсоснабжающими организациями.

Одновременно практически полностью сформирована правовая база по обеспечению инвестиционной привлекательности ЖКХ. В частности, введено долгосрочное тарифное регулирование, которое начнет функционировать с 1 января 2016 года, принято решение о закреплении предпринимательской прибыли в тарифах. По этому закону, Правительство РФ устанавливает уровень платы в среднем по региону, его глава на основании этого решения устанавливает предельный рост в городах и поселках. За счет введенных ограничений роста совокупного платежа, теперь в среднем по стране он не будет превышать уровня инфляции, прирост платы граждан за коммунальные услуги в 2015 году в среднем по стране составит не более 8,3%. Одновременно введен стандарт раскрытия информации организациями, оказывающими коммунальные услуги, который обязывает их предоставлять информацию об установленных тарифах, планируемых расходах и фактических расходах организации. За нарушение стандарта установлена административная ответственность в виде штрафа на должностных и юридических лиц до 500 тыс. рублей. Правительство РФ совместно с Фондом ЖКХ в ближайшее время запустит еще два инструмента поддержки отрасли и привлечения инвестиций: это софинансирование проектов в малых городах и субсидирование про-

центной ставки по кредитам, привлекаемым на реализацию объектов ЖКХ по всей стране.

– Немного подробнее остановитесь на законе о концессионных соглашениях и о недавно принятом законе о ГЧП – в чем их принципиальное отличие, что изменится для участников рынка и почему его так ждали?

– 24 июля Президент России Владимир Путин провел совещание с Правительством России на котором отметил, что без привлечения инвестиций в ЖКХ не удастся изменить сложившуюся в этой сфере ситуацию. На этом совещании глава Минстроя РФ Михаил Мень сделал доклад о привлечении частных инвестиций в ЖКХ. По его словам, сфера ЖКХ все больше привлекает инвесторов. Оборот ЖКХ ежегодно составляет 4 трлн рублей, такой объем в разы превышает ВВП отдельных европейских стран. Министр доложил, что по состоянию на второй квартал 2015 года в ЖКХ работают 452 концессионных соглашения. За прошлый год по таким соглашениям в эту сферу поступили частные инвестиции на сумму 126 млрд рублей.

Но этого пока не достаточно. В России имеется 1200 городов и 22 тысячи муниципальных образований и несложно подсчитать, что за десять лет со дня принятия закона только одно концессионное соглашение приходится на 3 города или на 50 муниципалитетов. Сложность с внедрением закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» заложена в его требованиях. По концессионному соглашению, инвестор обязуется за свой счет реконструировать имущество, право собственности на которое находится в государственной или муниципальной собственности и инвестору не принадлежит, осуществлять эксплуатацию не принадлежащего ему объекта, а концедент обязуется предоставить концессионеру на определенный срок права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности. Передача концессионером в залог объекта концессионного соглашения или его отчуждение не допускается. Поэтому Концессия является, по сути, аналогом «хозяйственного ведения». При этом инвестор пользуется имуществом, но не владеет им и не может распоряжаться. В результате имущество оказывается не вовлеченным в оборот и не может быть залогом в банке, а без имущественного обеспечения банки не кредитуют инвесторов. Концессия так же подразумевает жесткие гарантии региональных или муниципальных органов власти (тарифные и бюджетные), что в нынешних условиях (рост курса валют и ставок по кредитам) рискованно и может привести к увеличению бюджетных расходов. При



этом вкладывая деньги, инвестор планирует вернуть их с прибылью. Однако прибыльность коммунальных услуг ограничена законом (7% на тепло и воду и 12% на электроэнергию, из которых одновременно финансируется социальный пакет персонала – около 3%). При ставках кредитов 15–25% сделать рентабельными концессии достаточно сложно.

Закон о концессиях имеет много общего с недавно принятым законом от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве в РФ». Целью обоих законов является создание правовых условий для привлечения инвестиций в экономику России и повышения качества работ и услуг потребителям. Обязательными элементами соглашения в обоих случаях являются: финансирование, строительство и эксплуатация объекта соглашения частным партнером. При этом в законе о ГЧП у частного партнера возникает право собственности на объект соглашения, а в законе о концессиях этой собственности не возникает и объект соглашения необходимо передать в собственность публичного партнера по истечении определенного срока. Основное отличие закона о концессиях заключается в том, что работы по нему ведутся преимущественно путем реконструкции объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а в законе о ГЧП преимущественно путем нового строительства этих объектов, переходящих в собственность инвестора.

В обоих законах практически одинаков и перечень объектов, являющихся предметом соглашения. Это автомобильные дороги, объекты здравоохранения образования, культуры, спорта, социального обслуживания населения, объекты размещения твердых коммунальных отходов, объекты благоустройства и освещения территорий, объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии.

Но далее следует существенное расхождение. Цель закона о ГЧП – привлечение инвестиций в экономику для оказания качественных работ и услуг, организация

обеспечения которых относится к вопросам ведения органов государственной власти и местного самоуправления, то есть перечисленных в законе от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления». В соответствии с этим законом одна из основных задач муниципальных органов власти – создание условий для жилищного строительства и обеспечение населения жильем и организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, то есть обеспечение населения услугами ЖКХ. К сожалению, именно эти объекты не попали в перечень объектов, на которые распространяются действия закона о ГЧП, а их перечень содержится только в законе о концессии – это объекты по производству, передаче и распределению тепловой энергии; объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения. В результате все вновь строящиеся объекты ЖКХ при комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства лишились механизмов государственной поддержки содержащихся в законе о ГЧП.

Таким образом, закон о ГЧП невозможно использовать для строительства инженерных сетей при реализации Президентской программы «Жилье для российской семьи», строительстве доступного жилья на землях, предоставляемых Госкорпорацией Фонд РЖС, при строительстве жилья взамен ветхого и аварийного по программе Госкорпорации «Фонд ЖКХ», программе по строительству арендного жилья и в сотнях проектов комплексного освоения территорий, реализуемых инвесторами в регионах России. В целом, несмотря на то, что Закон «О государственно-частном партнерстве и муниципальном партнерстве в РФ» делает легитимными ранее заключенные соглашения девелоперов с региональными властями и предохраняет от действий ФАС в части строительства дорог, объектов здравоохранения, образования,

культуры, спорта, социального обслуживания населения, благоустройства и освещения территорий, по передаче и распределению электрической энергии – его необходимо срочно дорабатывать применительно к строительству новых объектов ЖКХ. А закон «О концессионных соглашениях» следует дорабатывать и продолжать активно внедрять применительно к реконструкции существующих объектов ЖКХ. В целом необходимо дать регионам более полную свободу в выборе метода привлечения частных инвестиций о чем неоднократно говорил Президент России Владимир Путин.

**– Новое законодательство стимулирует развитие малоэтажного строительства? Регионы поддерживают концепцию малоэтажной застройки?**

– Российский рынок малоэтажного домостроения находится в стадии динамичного развития. Побудительным мотивом для начала реализации проекта стало оглашенное 8 лет назад ежегодное послание Президента России Владимира Путина Федеральному Собранию, в котором была определена приоритетность развития малоэтажного строительства «Массовая малоэтажная застройка существенно снижает себестоимость жилья, что делает его доступным для малоимущих групп населения», – сказал тогда Президент. Эту позицию полностью подтвердили данные соцопросов граждан, проведенные фондом «Общественное мнение», которые показали, что среди граждан, желающих улучшить жилищные условия, около 59% опрошенных выразили желание жить в индивидуальном доме и только 27% – в отдельной квартире.

Для координации вопросов, связанных с приоритетным развитием малоэтажного строительства, совместно с депутатами мы разработали Программу Государственной Думы по развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом» и создали Национальное агентство по малоэтажному и коттеджному строительству (НАМИКС). Его бессменный президент – Первый заместитель председателя Комитета Государственной думы по жилищной политике и ЖКХ Елена Николаева.

В целом деятельность Депутатов ГД и НАМИКС способствовала тому, что за последнее время было принято 12 новых законов, стимулирующих малоэтажное строительство, налажено взаимодействие с профильными министерствами и национальными объединениями, сняты многие административные барьеры, консолидирован рынок застройщиков. Все это

привело к тому, что доля малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в России за эти 8 лет с 2007 по 2014 год выросла с 38% до 53%. Средний ежегодный прирост доли «малоэтажки» составил более 2%. По итогам прошлого года ввод жилья составил 1,084 млн квартир и индивидуальных домов общей площадью 81,6 млн м<sup>2</sup>, из них малоэтажного жилья было построено 44,8 млн м<sup>2</sup>, что стало абсолютным рекордом за всю историю России. При этом существенно выросла доля организованной малоэтажной застройки, которая составила более 15% от общего ввода жилья. В 2015 году темпы строительства спали, но именно «малоэтажка» является одним из антикризисных инструментов. Это связано с тем, что сроки строительства индивидуального дома составляют всего два-три месяца, в отличие от многоэтажного дома, который может строиться два-три года. Естественно, стоимость инвестиций в такой дом иногда в сотни раз меньше, чем в многоэтажный комплекс, и их проще найти. В связи с этим риски недостроя здесь существенно ниже. Кроме того, каждый малоэтажный дом строится под конкретного владельца, и с ним всегда проще договориться, чем с десятками и сотнями дольщиков. Именно поэтому в «малоэтажке» почти нет обманутых дольщиков.

**– Расскажите о привлечении внебюджетного финансирования для развития проектов малоэтажного строительства.**

– До выхода федерального закона о ГЧП большинство проектов в НАМИКС реализовывалось с использованием региональных законов о ГЧП. Для этого в соответствии с принятыми местными законами заключалось соглашение с властями, в котором отражались основные положения ФЦП «Жилище», заключающиеся в возможности «снижения стоимости жилищных помещений, в том числе за счет ограничения их площади в соответствии со стандартами жилья эконом-класса» и определялись бюджетные и внебюджетные источники финансирования проектов. При этом в соглашениях предусматривалось, что доля жилья эконом-класса в проекте составит до 60–80%. К такому жилью эконом-класса относятся индивидуальные дома общей площадью менее 150 кв. м, таунхаусы и квартиры в многоквартирных домах. Как правило, по таким соглашениям внешние инженерные сети, школы и детские сады строят региональные власти, а инвестор вычитает эти расходы из стоимости квадратного метра жилья и предоставляет определенный

**В законе о ГЧП у частного партнера возникает право собственности на объект соглашения, а в законе о концессиях этой собственности не возникает и объект соглашения необходимо передать в собственность публичного партнера по истечении определенного срока.**



процент жилья по фиксированной цене, например по 35 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> для социальных категорий населения и работников бюджетной сферы. То есть именно для тех категорий, за которые отвечают власти в соответствии с законом «Об общих принципах организации местного самоуправления».

Президент России Владимир Путин, высоко оценив такой подход, назвал механизмы финансирования строительства инженерных коммуникаций администрацией Оренбургской области в поселке «Экодолье Оренбург» «идеальным решением вопроса» и рекомендовал использовать этот опыт руководителям других регионов России. С принятием закона о ГЧП, который, как уже было отмечено, делает легитимными соглашения девелоперов с региональными властями и предохраняет застройщиков от действий ФАС, все эти ранее заключенные соглашения будут приведены в соответствии с требованиями закона.

**– Как реализованы принципы энергоэффективности в современных проектах комплексной малоэтажной застройки в регионах России по сравнению с мировыми стандартами?**

– НАМИКС поддерживает и активно развивает проекты именно по комплексному освоению территории в целях массового малоэтажного строительства жилья эконом-класса, которые реализуются на находящихся в собственности или взятых на конкурсной основе в долгосрочную аренду земельных участках. Инфраструктура такого поселка изначально проектируется на основах принципов экологичности и энергоэффективности. Она включает все центральные инженерные сети, дороги, зоны отдыха, школы, детсады, досуговые центры, медицинские объекты, пункт охраны общественного порядка, службу эксплуатации, магазины и автосервисы. То есть все, что необходимо людям для полноценного проживания. Именно это и отличает проекты комплексного освоения территорий с использованием малоэтажного домостроения от стихийной застройки. При этом дома в этих поселках построены из энергоэффективных экологически чистых строительных материалов, имеют установленное инженерное оборудование с индивидуальным источником отопления, приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов. В целом это жилье, возведенное по условно типовым проектам, с типовой инженерной инфраструктурой, доступной стоимостью, ориентированное на средний класс населения, которое преимущественно его приобретает за счет ипотечных кредитов.

Соответствие мировым стандартам можно показать на опыте одного

из первых учредителей НАМИКС – Группы компаний «Экодолье», отмеченной более чем 30 Международными и национальными премиями. В том числе Премией Правительства РФ в области качества, Премией Минстроя РФ и РСС на лучшую строительную компанию, Гран-при Минрегиона РФ за комплексное освоение территорий, Премией Внешэкономбанка за развитие ГЧП, Премией Фонда РЖС и Союза архитекторов России за лучший энергоэффективный дом и, самое главное, полученной впервые за всю историю России премией Всемирной федерации недвижимости FIABCI Prix d'Excellence Environmental за сохранение окружающей среды – своеобразного Оскара в сфере недвижимости.

**– Готовы ли собственники домов доплачивать за комфорт и энергоэффективность, а также уделять внимание вопросам энерго- и ресурсосбережения?**

– Для эксплуатации поселков члены НАМИКС, как правило, создают свои управляющие компании и жители сами оплачивают комфортность проживания и мероприятия по энергосбережению. При этом стоимость услуг ЖКХ в таких поселках сравнима со стоимостью в городских квартирах аналогичной площади. Территория такого жилого комплекса обязательно охраняется и ведется видеонаблюдение. На въездах в поселки установлены КПП с автоматизированными шлагбаумами. Внедряется разработанная вместе с МГСУ Автоматизированная система обеспечения безопасности и мониторинга ресурсов жилого комплекса, которая обеспечит решение следующих задач: контроль и управление доступом на территорию поселка при помощи электронных средств идентификации, круглосу-

точное видеонаблюдение и запись видео с камер наблюдения на территории поселка, автоматизированный сбор и накопление данных о количестве потребленных ресурсов ЖКХ, как в индивидуальных хозяйствах, так и для общепоселковых нужд, предоставление жителям сервиса «Личный кабинет» в сети Интернет с возможностью контролировать потребление ресурсов, ведение начислений по ресурсам и учет платежей с помощью интегрированного решения на базе «1С: Предприятие 8. Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК». Собственники домов, построенных в соответствии со стандартами зеленого строительства, с пониманием относятся к тому, что надо доплачивать за комфорт и энергоэффективность.

**Сроки  
строительства  
индивидуального  
дома составляют  
всего два-  
три месяца.  
Естественно,  
стоимость  
инвестиций в такой  
дом иногда в сотни  
раз меньше, чем  
в многоэтажный  
комплекс, и их  
проще найти.**

*Беседовала  
Екатерина Сергеева*