
ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ДЛЯ МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ

Богомолов Я.Л.

В статье дан краткий исторический обзор развития жилищной проблематики в России в советские и постсоветские годы. Изложен практический опыт применения малозатратных механизмов в решении проблемы обеспечения жильем молодых ученых Российской академии наук. Обосновывается необходимость государственного регулирования рынка жилья, использование принципа малозатратности при разработке общенациональных жилищных программ.

Вопросы, связанные с обеспечением населения России доступным жильем, можно отнести к разряду вечных проблем российского общества. Проблемы в данной сфере накапливались десятилетиями, порождая комплекс негативных социально-экономических, психологических и иных последствий. В связи с этим, результаты реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» вызывают значительный общественный интерес. Нужно отметить, что в отдельные исторические периоды времени применялись различные государственные механизмы, направленные на разрешение обозначенной проблемы.

Годы существования СССР (до 1991 г.), невзирая на большие объемы жилищного строительства, характеризовались многолетними (до 20–25 лет) пребываниями в очередях на получение жилья и практически отсутствовавшими возможностями приобретения жилья для молодежи. Право молодых специалистов на внеочередное предоставление жилья фактически игнорировалось, а зародившееся в 80-е годы движение МЖК (молодежных жилищных комплексов), не успев раскрутиться, приказало «долго жить» после распада СССР. Не заработало и «горбачевское» постановление ЦК КПСС о существенном смещении акцента с государственного на кооперативное строительство. В результате молодежь, не имея никаких жилищных перспектив (иногда даже многодетность не спасала), находилась в достаточно сложных условиях.

Среднее и старшее поколения вынуждены были бороться за бесплатные государственные квартиры всеми правдами и неправдами. К легитимным средствам относились: наличие заслуг, многодетность, наличие определенного вида заболеваний, визиты к ответственным лицам и некоторые другие. В перечень неправедных средств входили: уменьшение размеров жилой площади (общая площадь значения не имела, а от 0,1 кв.м жилой площади зависело решение вопроса по поводу включения в списки очередников), прописка не проживающих фактически на данной жилплощади родственников, фиктивная прописка на частной квартире, многократное использование легитимных средств и некоторые другие. О многочисленных взятках в силу столь же многочисленной их недоказанности упоминать нет смысла. Более того, когда приходил черед получать новую бесплатную квартиру, многие (не все, конечно) старались сохранить предыдущую квартиру, тем самым существенно увеличивая социальную норму в личном плане. Естественно, вышеописанные действия желающих улучшить жилищные условия (не всегда при этом нуждающихся с точки зрения социальной нормы) приводили к ухудшению показателя эффективности затрат государства на решение жилищной проблемы, который можно определить как среднее количество денег, потраченных на удовлетворение одного очередника.

В начале 90-х после распада СССР проявились принципиально иные подходы к решению жилищной проблемы: населению была предоставлена возможность улучшать жилищные условия для всех желающих, в том числе и не нуждающихся в этом с точки зрения законодательства. В широком смысле такие возможности появились в связи с появлением свободного рынка жилья (кстати, ограниченное по размерам индивидуальное жилищное строительство в СССР не запрещалось и даже материально стимулировалось в сельской местности; существовал также свободный рынок индивидуального жилья). Однако низкий уровень доходов значительной части населения не позволил многим гражданам реализовать свое потенциальное право на свободное строительство или приобретение жилья. Банковские жилищные кредиты сопровождаются непосильными для большинства условиями: высокими процентными ставками, обязательным страхованием права собственности, жизни и т.п. Появление государственных целевых программ типа «Обеспечение жильем особо нуждающихся отдельных социально незащищенных граждан» (в рамках которой существует подпрограмма «Обеспечение жильем семей молодых ученых», имеющая отношение к РАН) в определенной степени улучшило положение указанных категорий населения. Таким образом, в наиболее сложной ситуации оказались те, кто не располагает большими доходами и не попадает в национальную программу.

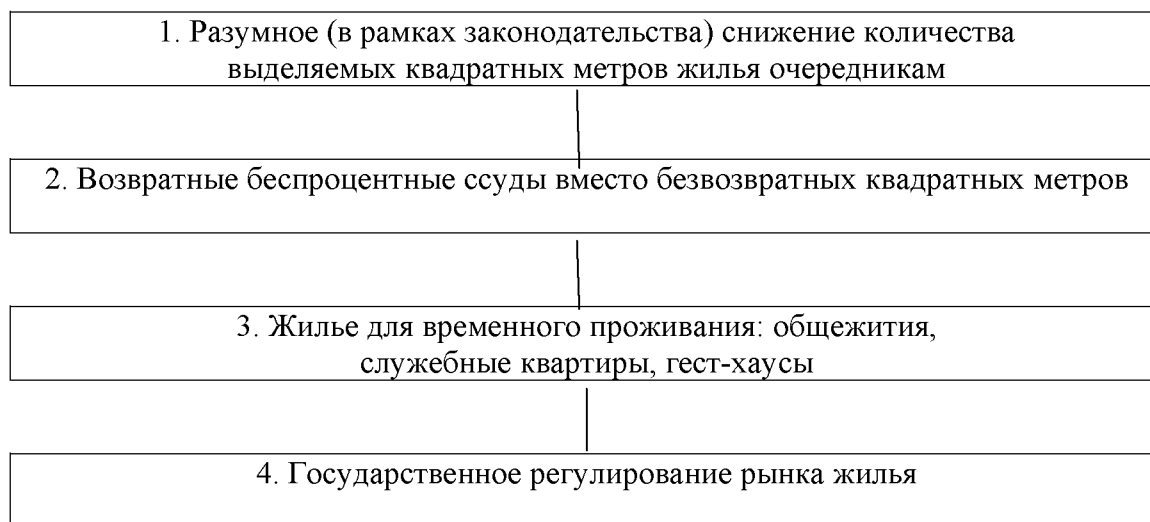
Согласно исследовательским данным, «в улучшении жилищных условий нуждается порядка 61% российских семей, общая потребность населения страны в жилье составляет 1569,8 млн. кв.м. В связи с этим строительство нового, а самое главное, доступного жилья было выделено Президентом страны в одну из четырех приоритетных задач. Запущен в действие Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Обладая хорошими объективными (размеры выделяемых бюджетных средств) и декларативными (так, например, в Нижегородской области запланировано сокращение времени ожидания в очередях на улучшение жилищных условий с 20 лет в 2006 г. до 7 лет в 2010 г.) параметрами, проект рискует «провалиться», если будет «наступать на старые грабли» советского периода: использование многозатратных механизмов реализации. Более того, приток бюджетных денег может спровоцировать рост цен на рынке жилья, галопирующем в настоящий момент в отсутствие какого-либо управления.

С этой точки зрения любые идеи, которые используют малозатратные механизмы решения жилищных проблем и при этом охватывают все слои населения (с возможными предпочтениями для социально незащищенных групп населения, в частности, для молодежи), следует практически реализовывать в национальных проектах.

Настоящая статья не ставит целью ответить на вопрос «Кто виноват?», а делает попытку ответить на вопрос «Что делать?», представляя практический опыт использования малозатратных механизмов решения жилищных проблем для сотрудников РАН, накопленный в переходный период после 1991 г.

Шоковая терапия начала 90-х годов заморозила или полностью ликвидировала «советские» механизмы решения жилищных проблем населения. Вследствие резкого сокращения объемов государственного жилищного строительства сильно притормозило или полностью остановилось движение «классических» очередей (муниципальных и на предприятиях). Высокий уровень инфляции не оставлял никаких шансов членам жилищно-строительных кооперативов. Наглядный пример: ЖСК при Нижегородском государственном университете, созданный до 1991 г., не закончил свое строительство до сих пор. Прекратили свое существование движение МЖК и

аналогичный ему «институт временного перехода с основного места работы на стройку с целью получения квартиры». Однако полной безнадежности не было. В бюджет деньги на строительство, в частности в РАН, закладывались. Другое дело, что их было мало, а первое время – очень мало. Тем не менее, некоторые варианты решения жилищной проблемы были реализованы в РАН на практике (рис.).



*Малозатратные механизмы решения жилищных проблем
(опыт практического использования в РАН)*

Рассмотрим подробнее содержание обозначенных на рисунке механизмов.

1. Снижение количества выделяемых квадратных метров жилья очередникам. Как уже отмечалось выше, в советские времена отдельные очередники ухитрялись получить «на всю катушку» социальную норму нового жилья, сохранив при этом имевшиеся квадратные метры. В условиях резкого уменьшения финансирования жилищного строительства подобное стало непозволительной роскошью. Поэтому, приоритет выделения жилищных средств стал отдаваться тем очередникам, которые добровольно соглашались «отдать в очередь» свою квартиру в обмен на новую большей площади. Таким образом, трехкомнатная квартира, как правило, решала проблему сразу трех очередников: имевшего двухкомнатную квартиру, имевшего однокомнатную квартиру и не имевшего ничего.

В Нижнем Новгороде, благодаря выпущенным администрацией области облигациям жилищного займа (ценная бумага номиналом в некоторое количество кв. м, ежедневно котировавшаяся в рублях Нижегородским фондом недвижимости), схема упрощалась. Очередник получал недостающую социальную норму облигациями, после чего мог получить текущий денежный эквивалент и обменять свою квартиру с доплатой на квартиру большей площади. Очередники, не желавшие играть по малозатратным правилам, обходились с помощью соответственно сформулированных пунктов коллективных договоров, а также «хитрой» законодательной нормы 80-х годов (до сих пор не отмененной!), введшей понятие передовика. Лицо, получавшее статус передовика, имело право льготной постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также право на первоочередное получение жилья. А коллективный договор (на основании законодательства!) определял процент жилья,

распределяемого во внеочередном порядке. Судиться с администрацией и профкомом было бесполезно.

2. Возвратные беспроцентные ссуды.

Другой механизм обеспечения жильем, основанный на принципе малозатратности, заключается в следующем. Опираясь на коллективный договор, выделяемые квадратные метры выдавались в долг. Разумеется, без процентов (предприятие не имеет целью извлечение прибыли из своих работников), разумеется на длительный срок (интересно, какие банки в середине 90-х годов выдавали кредиты на 8 лет?). Возвращаемые средства воспроизводят новые ссуды. Конечно, если стоимость квадратного метра жилья растет, воспроизводство «усыхает», но, как показал практический опыт, не сразу и не совсем. Например, в Нижнем Новгороде возврат был привязан к облигациям жилищного займа (возвращались не деньги, а квадратные метры). Такой механизм проработал несколько лет и сыграл существенную роль в продвижении очередей на жилье. И только дефолт 1998 г. сломал данный механизм, впрочем, от него пострадали и жилищные облигации. Отметим, что введение налога на доход от беспроцентных (с низкими процентами) ссуд или кредитов компенсировали льготы по налогу (налоговые вычеты) на средства, вложенные в жилищное строительство. В Нижнем Новгороде опять же было проще: законодательно деньги, вложенные в приобретение облигаций жилищного займа, приравнивались к деньгам, вложенным в жилищное строительство.

3. Жилье для временного проживания.

Де-юре служебного жилья в РАН нет. Согласно Жилищному кодексу категории работников, имеющих право на служебное жилье, определяются постановлением Правительства РФ. Соответствующего постановления для научных работников (работников научной сферы) нет. Де-факто служебное жилье в РАН есть. Оно маскируется под общежития, которые таковыми на самом деле не являются. Конечно, в РАН есть «правильные» общежития, но есть и «неправильные».

В настоящее время Министерство образования и науки вынашивает для РАН идею гест-хаусов. Не совсем понятно, зачем русский язык надо выражать английским лэнгвиджем («гест-хаус» дословно переводится как «гостевой дом»). Еще сложнее понять, чем гест-хаусы отличаются от общежитий или служебных квартир. Впрочем, искать отличия не следует. Важно, что вышеперечисленные виды жилых помещений объединяет временный статус проживающего. И это – ключевой момент! Поскольку временность означает малозатратность. Жилые метры не уходят из РАН с уходом работника. А расходы на содержание жилья включаются в плату по договору коммерческого найма.

Наличие фонда временного жилья в РАН снимает проблему привлечения иногородних аспирантов, молодых ученых и «прикрепляет» к учреждению необходимых работников там, где существуют альтернативные более высокооплачиваемые рабочие места.

В связи с наличием жилья для временного проживания сотрудников РАН возникает вопрос о разумности налога на имущество для бюджетных организаций, по крайней мере, в этой части (государство из одного кармана перекладывает деньги в другой). Перекладывание уплаты налога с организации на проживающего по договору вряд ли является правильным решением. Но это уже вопрос к государству.

4. Государственное регулирование рынка жилья.

Эффективность использования малозатратных механизмов сильно зависит от стабильности жилищного рынка. Все вышеупомянутые схемы, как показал

практический опыт в РАН, хорошо работают в условиях постоянных или слабо изменяющихся цен. Любопытно отметить, что дефолт 1998 г. не оказал существенного влияния на жилищные программы в РАН, поскольку его последствия «стабилизировали» цены на рынке жилья в течение достаточно длительного времени (примерно 5 лет). Однако, с некоторых пор (приблизительно с 2003 г.) рынок жилья начал аккумулировать «свободные» деньги. Заработал классический рыночный механизм неустойчивости: возмущение системы превысило некий порог, и цены на рынке жилья стали «резонировать». В настоящий момент они растут по экспоненте, что привлекает все новые и новые денежные вливания в надежде на потенциальные доходы. Неизбежно в какой-то момент произойдет насыщение (возможно, даже перенасыщение) рынка и рост цен остановится. Но неизбежным для свободного рынка является и повторение сценария.

Последствия неустойчивости свободного рынка для бюджетных программ просто губительны. Социально предназначенные денежные средства оседают в карманах предпринимателей и инвесторов, извлекающих суперприбыли. Не в коня, как говорится, корм. Поэтому, для эффективной реализации бюджетных проектов, неизбежно возникает необходимость в государственном регулировании, которое может быть реализовано в различных формах: наличие государственных строительных компаний, государственный заказ по фиксированным ценам, аналог жилищных облигаций Нижегородской области, налоговая политика в отношении суперприбылей и другие. Быть или не быть таким механизмам — зависит только от государства. Слово за ним.

Представленные в настоящей статье малозатратные механизмы решения жилищных проблем практически были реализованы в РАН. Не ставя целью представить в настоящей работе полный статистический отчет по жилищным программам РАН, приведем лишь один пример их эффективности: в Институте прикладной физики РАН за последние 10 лет более 100 очередников улучшили свои жилищные условия. Этот показатель превышает показатели советского периода, хотя квадратных метров тогда выделялось существенно (на порядок) больше.

Основной вывод, который следует из изложенного материала, можно сформулировать следующим образом: при разработке жилищных программ следует использовать идеи малозатратности. Такие программы смогут стать общенациональными (для всех граждан), а не для отдельных категорий, для которых (например, для молодежи) можно ввести частичные преференции.

Для претворения в жизнь отдельных идей требуется усовершенствование законодательной базы различного уровня. В частности, очень важно усилить роль коллективных договоров на предприятиях и с их помощью защищать интересы тех или иных категорий граждан.

Весьма важным представляется выход государства в качестве активного игрока на поле жилищного строительства. В частности, для регулирования резкого и не обоснованного реальными материальными затратами роста цен на жилье за последнее время наряду с частными компаниями необходим выход на рынок государственного застройщика. А победить тенденцию последнего времени по превращению жилого фонда из места проживания людей в эффективный финансовый инструмент можно разумной налоговой политикой.