

"Половина населения всегда следит за тем, чтобы вторая половина брала все в порядке очереди. Сама при этом старается брать вне очереди. Из-за этого образовывается очередь, параллельная первой". *Михаил Жванецкий*

В Украине насчитывается свыше 14 миллионов семей, из которых свыше 2,5 миллионов – семьи, которые находятся в тяжелых материальных условиях. Большую роль при этом играет знаменитый «квартирный вопрос», который согласно великого Михаила Булгакова «портит многих людей». По официальным данным, 1,3 миллиона украинцев стоят в квартирной очереди, 400 тысяч имеют право на получение жилья социального назначения. Почти столько же украинских граждан готовы самостоятельно решить квартирный вопрос, но при условии наличия предложений доступного жилья на рынке недвижимости. На данный момент масштабность жилищной проблемы в Украине слишком кричащая, чтобы и в дальнейшем ее игнорировать и использовать лишь как повод для пустых политических дискуссий.

(Не) точность определений

В Украине часто путают понятия «социального» и «доступного» жилья. Если социальное жилье имеет законодательное закрепление в Законе Украины "О жилищном фонде социального назначения" 2006 года, то статус доступного жилья и до сих пор не урегулировано.

«Социальным» является жилье всех форм собственности из жилищного фонда социального назначения, которое бесплатно предоставляется на основе договора найма

на определенный срок гражданам, которые нуждаются в социальной защите.

По общей практике, доступное жилье – это построенные и те, которые строятся при государственной поддержке, жилые дома и квартиры. Государство частично компенсирует строительство доступного жилья или предоставляет льготные ипотечные жилищные кредиты в уполномоченном банке для его приобретения. Право на получение такого жилья предоставляется гражданам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий.

Сейчас социальное жилье в Украине практически не строят. Существует единственный механизм, когда на коммерческой основе строится дом, а затем 15-20% квартир забирают у застройщика и безвозмездно раздают очередникам. Это часто называют красивым словосочетанием – «фонд социального жилья». За распределение социального жилья отвечает местная власть. Думаю, не следует особенно рассказывать, какие коррупционные «рычаги» задействованы в этом процессе. Иногда тема доступного и социального жилья реанимируется перед выборами разных уровней. Дело не идет дальше предвыборных обещаний и бесконечной риторики. Но можно ли ситуацию вывести из «глухого угла»?

Как у них?

«Секрет» возникновения доступного жилья известен во многих европейских странах: строить много и дешево. Возникает другой логический вопрос: где государству брать деньги на строительство? В этом ракурсе является полезным опыт Великобритании, которая произвела собственную систему строительства социального жилья. Такое жилье предоставляется в аренду, прибыль от которой идет не в государственный бюджет, а сразу на строительство новых жилищных объектов указанной категории. Через определенный срок проживания в социальном жилье, физическому лицу

предоставляется право его выкупа со значительной скидкой.

Германия пошла похожим путем. В этой стране также можно приватизировать социальное жилье на льготных условиях. Ежегодно свыше 100 тысяч социальных помещений в Германии передаются в частную собственность.

Во Франции в середине 1970-80-х годов столкнулись с проблемой: строительство социального жилья снижало мобильность рабочей силы. Бедные семьи часто отказывались от переезда в местности с лучшими возможностями трудоустройства из-за высокой, сравнительно с социальным жильем, стоимости помещения. Вследствие этого, районы, застроенные социальным жильем, постепенно превратились в анклавов безработицы и бедности с непростой криминальной ситуацией. Потому в последние годы во Франции в новых жилищных кварталах часть квартир продается по коммерческим ценам, часть - с использованием ипотечных кредитов, и свыше 20% предназначенные для малообеспеченных граждан. Придерживаясь такой пропорции, во Франции создают добрососедские сообщества, а не потенциально опасные «бедняцкие гетто» и такая практика себя оправдывает. Также интересно, что во Франции социальное жилье строят частные компании, которые за это получают налоговые льготы от государства. Социальное жилье отдается внаем малообеспеченным лицам по четко установленным государственным ставкам, причем частные компании разделяют с муниципальной властью полномочия по определению лиц, которым будет предоставлено право поселиться в социальном жилье, что существенно уменьшает потенциальные коррупционные риски.

Европейский опыт демонстрирует, что объединение усилий государства и частного капитала позволяет строить социальное жилье в гораздо больших объемах. Важно, что правительства стран ЕС все более часто принимают решения о внедрении возможностей последующего выкупа социального жилья, ведь считается, что частная

собственность дисциплинирует и стимулирует граждан к активному социальному поведению и трудовой деятельности. Таким образом, социальное жилье превращается в доступное, постепенно решается жилищная проблема, корректируется социальное поведение малообеспеченных граждан.

Суровые украинские реалии

В Европе постоянно растет потребность в социальном жилье. На это влияет несколько факторов: экономический кризис, интенсификация миграции, урбанизация и др. Потому правительства европейских стран вынуждены в дальнейшем внедрять и развивать социально ответственную жилищную политику. Но, очевидно, в Украине только с изменением власти изменилось понимание масштабности проблемы, и начался поиск реальных путей ее решения.

За последнюю пятилетку, не было представлено реальных данных относительно текущего состояния строительства государством социального и доступного жилья, не разработано действенных вариантов решения проблемы на уровне государственной и местной власти. Вместо этого все это время «кипела» законодательная работа: штамповались законы и постановления правительства с декларативными обещаниями. В 2007 году был принят Указ Президента "О мероприятиях по строительству доступного жилья в Украине и улучшению обеспечения граждан жильем». Дальше были приняты: Закон "О предупреждении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства", «Порядок предоставления господдержки для обеспечения граждан доступным жильем» и, наконец, Закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины по вопросам обеспечения жильем граждан».

Общее содержание вышеуказанных законодательных актов сводилось к следующим «сладким» обещаниям:

- на строительство доступного жилья ежегодно будет выделяться 0,5% ВВП;
- покупателям окажут одноразовую государственную помощь;
- не способным купить жилье сразу предоставят его в аренду сроком до 30 лет с правом выкупа;
- выбор застройщиков должен проходить исключительно на конкурсной основе, а земли под застройку будут предоставляться бесплатно.

Но красивые законодательные нормы остались лишь на бумаге. Вместо этого, любимым методом решения „квартирного вопроса”, а по совместительству и пиару городских и государственных чиновников, оставалась фрагментарная раздача квартир в собственность очередникам. Впрочем, немного европейских стран прибегает к таким «щедротам»! Ведь там давно поняли, что благодаря такому способу решения проблемы социального и доступного жилья, существует риск стимулирования иждивенческих настроений среди малообеспеченных граждан. Проблема жилья не будет решена, а социальные настроения будут лишь ухудшаться.

Как известно, еще в 2006 году в Украине был принят Закон Украины "О жилищном фонде социального назначения". В 2008 году Постановлением Кабмина был утвержден Порядок реализации прав социально незащищенных граждан на получение жилья из такого фонда, который предоставляет право на получение социального жилья гражданам, среднемесячный доход которых (в расчете на одного члена семьи) не превышает размера установленного законодательством прожиточного минимума. Но единственной попыткой реализации вышеуказанного Закона и Постановления правительства стало принятие в начале марта 2010 года решения Киеврады "О создании жилищного фонда социального назначения". В настоящем документе отмечается, что Фонд соцжилья будет пополняться квартирами и комнатами в общежитиях, которые не подлежат приватизации. Формировать очередь на получение квартир будут районные администрации. Но в этом существует все тот же коррупционный фактор. Слишком высоким является искушение чиновников районной администрации внести в список, кто нуждается в получении социального жилья, своих родственников или подставных лиц. Кроме того, киевские чиновники радостно рапортуют, что социальное жилье не будет подлежать приватизации, мотивируя это

тем, что вроде бы такая практика распространена во многих странах. Но иностранный опыт прямо противоположный. Как уже отмечалось, большинство стран Европы позволяют жителям социального жилья его последующий выкуп со скидкой и при условии постоянного проживания в нем в течение определенного периода времени. Такой опыт является успешным, но киевская власть его полностью игнорирует. Все это напоминает дежурный повод для пиара определенных столичных градоначальников.

Теперь существует принятый в первом чтении проект Закона Украины «Об обеспечении граждан доступным жильем». Он был внесен в Парламент в начале 2010 года в период президентских баталий. Этот законопроект носит сугубо декларативный характер и не решает проблем строительства доступного жилья. Но он должен определять конкретные пути обеспечения граждан недорогими квартирами, а не просто содержать декларативные лозунги, потому в профильном комитете Верховной Рады Украины создана Рабочая группа по доработке упомянутого законопроекта для его принятия Парламентом в целом. В частности, сейчас следует доработать такие важные вопросы, как источники и порядок финансирования строительства доступного жилья, пути удешевления его стоимости, обеспечения комплексной застройки территории доступным жильем с соответствующей инфраструктурой и тому подобное.

Обеспечение населения доступным и социальным жильем является актуальной и глобальной проблемой, решение которой станет универсальным ответом на целый ряд проблем социального характера. Осознания этого – только первый шаг. Следующим должна быть разработка и совершенствование законодательства в сфере социального и доступного жилья, которое бы содержало не популистские обещания, а реальные шаги государства, с учетом ее текущего социально-экономического развития. А эффективная реализация законодательных норм будет зависеть от координированной и согласованной работы центральной и местной власти.