

О новом этапе реализации Государственной целевой программы "Жилище"

Указ Президента Российской Федерации · № 431 · от 29.03.1996 · Президент Российской Федерации · Утратил силу

Указ Президента Российской Федерации от 29.03.1996 г. № 431 (Собрание законодательства Российской Федерации от 1996 г., № 14, ст. 1431; "Российская газета" от 04.04.1996 г.)

У К А З

ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Утратил силу - Указ Президента
Российской Федерации
от 31.01.2007 г. N 114

О новом этапе реализации Государственной целевой
программы "Жилище"

В целях ускорения решения жилищной проблемы в интересах граждан Российской Федерации, эффективного проведения жилищной реформы в современных экономических условиях и повышения ее социальной направленности п о с т а н о в л я ю:

1. Одобрить Основные направления нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище" (прилагаются).

2. Считать главными задачами нового этапа решения жилищной проблемы:

обеспечение возможности улучшения жилищных условий для семей со скромным и средним достатком путем внедрения в практику долгосрочных жилищных кредитов на приемлемых условиях, предоставления субсидий на строительство и приобретение жилья, оказания помощи в развитии индивидуального жилищного строительства и других мер государственной поддержки граждан, нуждающихся в жилье;

увеличение объемов и повышение качества жилищного строительства, перестройку производственной базы жилищного строительства на современном техническом уровне, совершенствование системы эксплуатации, ремонта и финансирования жилищно-коммунального хозяйства;

расширение прав органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в улучшении жилищных условий граждан и в проведении жилищной реформы.

3. Правительству Российской Федерации:

обеспечивать реализацию нового этапа Государственной целевой программы "Жилище";

в 2-месячный срок утвердить перечень и сроки разработки проектов основных нормативных правовых актов Российской Федерации, необходимых для реализации нового этапа Государственной целевой программы "Жилище".

4. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов

Российской Федерации и органам местного самоуправления разработать соответствующие региональные программы, руководствуясь Основными направлениями нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище".

Президент Российской Федерации Б. Ельцин

Москва, Кремль

29 марта 1996 года

№ 431

ОДОБРЕНЫ

Указом Президента

Российской Федерации

от 29 марта 1996 г.

№ 431

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ НОВОГО ЭТАПА РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ "ЖИЛИЩЕ"

Основные направления нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище" (далее именуются - Основные направления) разработаны в соответствии с Комплексным планом действий Правительства Российской Федерации по реализации в 1995 году Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию "О действенности государственной власти в России" и Программы Правительства Российской Федерации "Реформы и развитие Российской экономики в 1995-1997 годах". В указанных Основных направлениях определены долгосрочные перспективы федеральной жилищной политики на период до 2000 года и конкретные задачи на 1996-1997 годы.

I. Введение

1. В одобренной постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595 (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, № 28, ст. 2593) Государственной целевой программе "Жилище" (далее именуется - программа "Жилище") были определены принципиальные положения долгосрочной государственной жилищной политики, намечены конкретные меры по ее осуществлению в 1993-1995 годах.

Прошедший период подтвердил эффективность предусмотренных направлений жилищной реформы, позволил полностью или частично решить ряд поставленных в программе "Жилище" задач.

2. На основе Конституции Российской Федерации принят ряд основополагающих законов, иных правовых актов, обеспечивающих проведение жилищной реформы.

3. Преодолено сокращение объемов жилищного строительства. Ввод жилья в 1995 году превысил соответствующие показатели 1992, 1993 и 1994 годов. Ввод в эксплуатацию общей площади

индивидуальных жилых домов за 1995 год возрос в 1,4 раза, и ее доля в общем вводе жилья составила свыше 23 процентов (приложение N 1).

4. Изменилась структура жилищного фонда по формам собственности. Доля частного жилищного фонда, составлявшая 30 процентов в 1992 году, превысила 50 процентов в 1995 году, в том числе доля жилищного фонда, находящегося в собственности граждан, увеличилась за этот период с 26 до 41 процента соответственно. Приватизировано более одной трети квартир государственного и муниципального жилищного фонда (приложение N 2). Начал функционировать рынок жилья. Почти на 2 млн. уменьшилось число семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий (общая численность очередников составляет около 8 млн. семей). При этом около 1,4 млн. семей из состава очередников улучшили свои жилищные условия с использованием вновь введенных рыночных механизмов. Средняя обеспеченность жильем увеличилась на 1,2 кв. м и составила 18 кв. м на человека.

5. Коренные изменения произошли в структуре источников финансирования жилищного строительства. Доля бюджетных средств во вводе жилья, достигавшая до начала экономической реформы 80 процентов, сократилась примерно до 26 процентов, в том числе средств федерального бюджета - до 15 процентов (приложение N 3). Основным источником финансирования жилищного строительства стали внебюджетные средства в сочетании с различными формами государственной поддержки граждан и юридических лиц, принимающих участие в финансировании строительства жилья.

6. Повысился удельный вес малоэтажного жилищного строительства. Получил решение вопрос о передаче или продаже в собственность граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Началась перестройка производственной базы жилищного строительства, больше внимания стало уделяться проблемам энергосбережения, снижения веса зданий и эксплуатационных затрат.

7. Начат поэтапный переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, предусматривающий снижение объема бюджетных дотаций в жилищно-коммунальное хозяйство с внедрением системы субсидий малоимущим гражданам. В ряде городов создаются товарищества собственников жилья, проводится демонополизация жилищно-коммунального хозяйства.

8. В условиях перехода на рыночные принципы хозяйствования удалось сохранить работоспособный строительный комплекс и квалифицированные кадры; укрепить на новой основе в ходе приватизации опытные коллективы строителей, работников промышленности стройматериалов и стройиндустрии; создать в процессе демонополизации новые подрядные структуры, способные при наличии инвестиций значительно увеличить объемы жилищного строительства.

9. Расширилось привлечение в жилищную сферу иностранных инвестиций. Завершается строительство за счет средств Федеративной Республики Германии военных городков для семей офицеров, служивших ранее на ее территории. За счет средств американского гранта в 19

областях ведется строительство или приобретение 5 тыс. квартир для военнослужащих, уволенных из Вооруженных Сил. Вступило в силу Соглашение между Правительством России и Международным банком реконструкции и развития (МБРР) о предоставлении займа в объеме 400 млн. долларов на осуществление в России жилищного проекта.

10. Вместе с тем в реализации программы "Жилище" имелись недостатки, ряд прогнозов не подтвердился. Продолжается снижение инвестиционной деятельности. В 1994 году имел место спад ввода жилья на 8 процентов. Домостроительные комбинаты используют менее 60 процентов своих мощностей по выпуску продукции. Допущена не регламентированная градостроительными нормами беспорядочная застройка пригородов г. Москвы и других городов, в том числе большим количеством коттеджей, недостроенных и не находящихся спроса из-за отсутствия инфраструктуры.

11. Острота жилищной проблемы не снизилась. Насущно необходимым стали повышение социальной направленности жилищной реформы, разработка дополнительных мер государственной поддержки определенных социальных групп населения. Это касается прежде всего малоимущих граждан, молодых и многодетных семей, а также военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, лиц, проработавших длительное время в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, вынужденных переселенцев, граждан, пострадавших в результате аварий и стихийных бедствий. Миллионы граждан еще стоят в очередях по улучшению жилищных условий, проживая в общежитиях, коммунальных квартирах и ветхих домах. Требуют уточнения порядок и темпы перехода на новые условия оплаты жилья и коммунальных услуг с обеспечением дифференциации и адресности субсидий малоимущим.

12. В ходе практической реализации программы "Жилище" в регионах Российской Федерации, деятельности федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также органов местного самоуправления выявилась необходимость новых подходов к ряду проблем жилищной реформы, внесены апробированные на практике многочисленные предложения, направленные на совершенствование системы финансирования, кредитования и налогообложения жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, сохранение и восстановление жилищного фонда за счет его реконструкции, а также уточнение ряда архитектурно-технических и градостроительных аспектов нового этапа жилищной реформы. Эти предложения нашли отражение в Основных направлениях.

13. Цель нового этапа в реализации программы "Жилище" - дальнейшее развитие долгосрочной государственной жилищной политики по проведению жилищной реформы и повышению ее социальной направленности.

В качестве механизма осуществления нового этапа в реализации программы "Жилище" предусматривается внесение дополнений и изменений в отдельные ее положения для решения следующих основных

задач:

усиление социальной защиты малоимущих групп населения при переводе жилищной сферы в безубыточный режим функционирования, в первую очередь в части оплаты жилья и коммунальных услуг в домах всех форм собственности;

коренное улучшение обеспечения жильем военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, северян, вынужденных переселенцев, граждан, пострадавших от аварий и стихийных бедствий, и других групп населения, обеспечение жильем которых осуществляется государством с привлечением средств федерального бюджета; распространение эффективных систем целевой поддержки нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан (в том числе работников бюджетной сферы, молодежи и других групп граждан с низкими и средними доходами) при строительстве или приобретении жилья;

стимулирование развития доступных для населения систем долгосрочного кредитования строительства или приобретения жилья и других форм внебюджетного финансирования жилищной сферы; снижение затрат населения в жилищной сфере путем дальнейшего развития конкуренции в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, производства строительных материалов, изделий и предметов домоустройства;

развитие частной собственности на жилые помещения, здания в целом и иную недвижимость в жилищной сфере;

совершенствование рыночных подходов к решению вопросов градостроительства и обеспечения доступа к земельным участкам для строительства жилья и иных объектов жилищной сферы;

упорядочение планировки и застройки пригородов крупных городов;

доведение ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов в 1996 году до уровня 43-45 млн. кв. м, в 1997 году - 46-50 млн. кв. м и в 2000 году - 65-80 млн. кв. м.

II. Правовые аспекты нового этапа жилищной реформы

14. Прошедший период характеризовался интенсивной работой по правовому регулированию жилищной сферы. В развитие принятых ранее федеральных законов "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и "Об основах федеральной жилищной политики" были разработаны, приняты и введены в действие в течение 1993-1995 годов свыше 50 законодательных и иных правовых актов.

15. Подготовлены проекты ряда федеральных законов, имеющих основополагающее значение для реализации нового этапа жилищной реформы. В их числе проекты части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральных законов "Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)", "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", "О товариществах собственников жилья", "О ценных бумагах".

16. На новом этапе реализации программы "Жилище" в 1996-1997 годах необходимо завершить создание целостной системы законодательных и иных правовых актов, связанных с жилищным строительством, жилищно-коммунальным хозяйством и сделками в жилищной сфере.

Предстоит осуществить неотложные меры по ускорению принятия указанных выше уже подготовленных законов и внести вытекающие из них изменения и дополнения в действующие законодательные и нормативные акты.

Одновременно в 1996 году необходимо на федеральном уровне разработать дополнительно ряд важных законодательных и нормативных актов, а на уровне министерств, ведомств и субъектов Российской Федерации разработать и утвердить подзаконные ведомственные и региональные правовые акты, обеспечивающие практический механизм реализации на местах программы "Жилище", в частности по следующим вопросам:

развитие конкуренции в сфере эксплуатации жилищного фонда для удешевления услуг, предоставляемых населению, и повышения их качества на основе обобщения опыта городов Москвы, Рязани, Нижнего Новгорода, Ярославля и других городов;

создание Федерального агентства по ипотечному кредитованию для формирования системы долгосрочного кредитования населения при строительстве, приобретении и реконструкции жилья, становления вторичного рынка ипотечных кредитов, для привлечения в сферу банковского кредитования целого спектра долгосрочных инвестиций;

совершенствование системы предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство, реконструкцию и приобретение жилья на основе распространения опыта использования системы субсидий в Нижегородской области, городах Москве, Санкт-Петербурге, Самаре, Туле и других городах за счет финансовых средств федерального, субъектов Российской Федерации и местных бюджетов;

дальнейшее развитие приватизации недвижимости в жилищной сфере путем установления механизмов передачи в общую долевую собственность граждан объектов общего пользования.

17. Необходимо также разработать и ввести в действие положение, включающее:

новый типовый договор найма в государственном и муниципальном жилищных фондах с разграничением взаимных прав и обязанностей нанимателя и наймодателя;

порядок предоставления государственного и муниципального жилищных фондов по договорам аренды, исключения неправомерных форм аренды (в особенности в общежитиях, сохранивших ведомственную принадлежность);

порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, цель которого - восстановить единую систему учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, определить круг претендентов на различные формы содействия в улучшении жилищных

условий, пересмотреть перечень категорий граждан, имеющих право на первоочередное или внеочередное содействие в улучшении жилищных условий;

упорядочение правовых актов об обмене жилых помещений внутри городов и междугородных обменов, а также обмене жилья в пределах стран Содружества Независимых Государств.

18. Наряду с законодательными и нормативными актами будет разработан и принят ряд подпрограмм программы "Жилище", касающихся важнейших аспектов жилищной политики.

Это позволит более детально определить пути решения таких проблем, как энергосбережение в строительстве, перестройка производственной базы жилищного строительства и в первую очередь базы деревянного домостроения, реконструкция домов первых массовых серий, развитие инженерной инфраструктуры жилья и другие.

III. Социальные аспекты нового этапа жилищной реформы

19. На новом этапе реализации программы "Жилище" необходимо обеспечить существенное повышение социальной направленности федеральной жилищной политики при переводе жилищной сферы в безубыточный режим функционирования, развитие жилищного рынка, формирование реального слоя собственников как социальной базы жилищной реформы.

20. Начатый в 1994 году переход на новую систему оплаты жилья (квартирной платы) и коммунальных услуг осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Этот порядок повышения ставок и тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства учитывает принципы социальной справедливости, так как при этом основная доля удорожания ложится на граждан с высоким уровнем доходов, имеющих, как правило, площадь, превышающую социальную норму.

21. Большое значение при переходе на новую систему оплаты жилья (квартирной платы) и коммунальных услуг имеет рациональное установление социальной нормы общей площади жилья, которая в разных регионах страны колеблется от 13,5 до 21,5 кв. м, а в среднем составляет 18 кв. м на человека. При этом в некоторых регионах эта норма принята дифференцировано для городской и сельской местности или для семей различного состава.

Доля расходов на оплату жилья (квартирной платы) и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, дающая право на субсидию, колеблется от 10 до 15 процентов, а в подавляющем большинстве регионов принята на уровне 15 процентов.

22. Анализ перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг практически во всех регионах Российской Федерации свидетельствует, что взвешенный подход администраций регионов в принятии решений по этому вопросу позволил избежать социальной напряженности.

Введение новых ставок и тарифов, а также новых размеров пеней с суммы просроченных платежей позволяет улучшить платежную

дисциплину, снизить число неплатежей и размеры задолженности.

В то же время ряд субъектов Российской Федерации не смог своевременно решить организационно-финансовые вопросы, связанные с реализацией программы жилищных субсидий. Это привело к несогласованности действий организаций, участвующих в программе "Жилище", что в конечном итоге ущемляло права граждан, несвоевременно получивших жилищные субсидии (приложение N 4).

23. В течение дореформенного периода времени в России сложился чисто механический подход к жилищной сфере как к сочетанию двух отраслей: жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства. На практике они были мало связаны между собой в организационном, социальном и особенно финансово-экономическом отношении. На новом этапе реализации Программы "Жилище" предполагается преодолеть такой некомплексный подход.

24. В целях упорядочения перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг (с учетом опыта г. Москвы) структура платежей населения за жилье всех форм собственности должна включать: первый платеж - за содержание и ремонт (включая капитальный ремонт) мест общего пользования в жилых зданиях; второй платеж - за коммунальные услуги.

Собственник жилых помещений осуществляет третий платеж-налог на недвижимое имущество. В то же время наниматель жилья тоже должен осуществлять третий платеж как плату за наем жилья (на компенсацию затрат для его строительства или реконструкции).

25. Субъекты Российской Федерации обеспечивают в установленный законодательством срок переход на новую систему оплаты жилья (квартирной платы) и коммунальных услуг.

26. Переход на новую систему оплаты жилья всех форм собственности и коммунальных услуг по экономически обоснованным тарифам будет осуществляться при развитии действующей системы жилищных компенсаций (субсидий) в безналичном виде для малоимущих граждан на оплату социальной нормы площади жилья и коммунальных услуг в пределах норм их потребления.

В то же время следует установить следующее: предоставление жилищных субсидий всем имеющим на это право гражданам является неперенным условием законности решений органов местного самоуправления об увеличении ставок оплаты жилищно-коммунальных услуг. Неурегулированность финансовых взаимоотношений между организациями и учреждениями, участвующими в программе "Жилище" на местном уровне, не может служить основанием для отказа либо задержки предоставления гражданам жилищных субсидий.

Предприятия и учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится государственный или муниципальный жилищный фонд, должны предоставлять жилищные субсидии всем имеющим на то право гражданам, проживающим в указанном жилищном фонде за счет собственных средств, направляемых на содержание жилищного фонда, по нормативам, установленным органами местного самоуправления.

27. При относительно низких доходах основной массы населения и высокой рыночной стоимости жилья федеральная жилищная политика будет нацелена на обеспечение доступности получения жилья за счет бесплатной приватизации занимаемого гражданами жилья в государственном или муниципальном жилищном фонде для обеспечения начального капитала для последующего улучшения жилищных условий. Прогнозируется, что общая доля приватизированных квартир в государственном и муниципальном жилищных фондах будет доведена до 60-65 процентов при сохранении 35-40 процентов квартир в качестве фонда социального использования, предоставляемого по договору найма или аренды.

28. В ближайшее время для значительной массы населения преобладающим типом улучшения жилищных условий станет использование капитала в виде существующей квартиры с привлечением государственных безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья, ипотечных банковских кредитов и собственных средств.

В то же время должна быть сохранена практика бесплатного предоставления жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах малоимущим гражданам, не имеющим иных возможностей улучшить жилищные условия. Органы местного самоуправления ежегодно должны устанавливать долю распределяемого муниципального жилья, предоставляемого бесплатно (или за доступную плату) на условиях договора найма.

29. Будет осуществляться государственная поддержка действий граждан по самостоятельному регулированию жилищных условий путем обмена жилья, продажи занимаемого жилья для приобретения другого, продажи или дарения жилья с сохранением пожизненного проживания и содержания граждан и другое.

30. В связи с развитием рынка жилья, усложнением жилищного законодательства возрастает роль посредников в проведении сделок в жилищной сфере (риэлтеров, оценщиков), работа которых должна осуществляться путем государственного лицензирования их деятельности на уровне субъектов Российской Федерации. Координация и общее правовое регулирование деятельности в проведении сделок в жилищной сфере будет осуществляться Министерством строительства Российской Федерации.

Для пресечения незаконных и криминальных действий при купле-продаже, дарении, обмене и наследовании жилья, обеспечения правовой защиты несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных граждан, а также престарелых и больных, не способных по состоянию здоровья осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, будут внесены дополнения в жилищное законодательство. Соответствующие изменения и дополнения должны быть внесены и в правовые акты на местах.

31. Представляется целесообразным разработку мер по стимулированию сдачи в аренду (коммерческий наем) избыточного жилищного фонда, находящегося в собственности граждан и юридических

лиц, а также предложений по строительству муниципальных доходных домов.

32. Развитие приватизации жилья привело к увеличению числа многоэтажных домов и групп домов (кондоминиумов), в которых ряд квартир или нежилых помещений находятся в частной собственности граждан или юридических лиц, государственной или муниципальной собственности и предоставляются в пользование на условиях найма, аренды, а другие части недвижимости находятся в общей долевой собственности домовладельцев.

Неотрегулированность порядка содержания части недвижимости, находящейся в общей долевой собственности, вызывает социальные конфликты, преждевременный износ и выбытие жилья, затрудняет реализацию прав собственников жилья, которые практически не могут влиять на эксплуатацию дома, повышение благоустройства, ремонт и так далее.

33. Организация товариществ собственников жилья в таких домах (кондоминиумах) началась, но не получила достаточно широкого распространения в связи с отсутствием соответствующего закона, примерного устава и некоторых других правовых актов.

На новом этапе реализации программы "Жилище" будет активизировано образование кондоминиумов, в том числе на этапе строительства, с созданием товариществ собственников жилья. В общую долевую собственность этих товариществ в таких домах и группах домов будут передаваться места общего пользования (лестницы, лифты, коридоры, вестибюли, чердаки, подвалы, наружные конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного собственника, а также придомовые территории).

34. Дотации, предоставляемые в настоящее время предприятиям жилищно-коммунального хозяйства, а также компенсация льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставленных отдельным категориям граждан, будут передаваться в товарищества собственников жилья, которые смогут самостоятельно определять порядок и условия эксплуатации кондоминиума и при необходимости выбирать и привлекать на договорной основе соответствующие организации любой формы собственности.

35. Наряду с индивидуальным жилищным строительством на новом этапе реализации программы "Жилище" предусматривается сохранить такие формы улучшения жилищных условий граждан, как жилищно-строительные и жилищные кооперативы и молодежные жилищные комплексы, преобразуемые в молодежные жилищные кондоминиумы. Молодежные жилищные комплексы необходимо развивать на основе решения вопроса их статуса, долгосрочного кредитования и субсидирования в основном за счет внебюджетных источников финансирования.

Для членов жилищно-строительных кооперативов и участников молодежных жилищных комплексов следует рассмотреть вопрос об их поддержке в форме предоставления им целевых безвозмездных субсидий.

Условием выделения земельного участка для строительства новых жилищно-строительных, жилищных кооперативов и молодежных жилищных комплексов должна быть гарантия обеспечения финансирования.

36. Одной из самых острых социальных проблем в жилищной сфере остается крайне неудовлетворительное положение с обеспечением жильем тех групп населения, для которых соответствующие задания предусмотрены в федеральных жилищных программах и должны финансироваться из федерального бюджета.

В первую очередь это касается военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы в запас или отставку, сотрудников органов внутренних дел, а также членов их семей. Соответствующая федеральная программа, принятая в 1993 году, выполнена менее чем наполовину, в связи с чем потребовалась разработка новой подпрограммы в рамках настоящей программы "Жилище". Совсем не имеют жилья 125 тыс. семей военнослужащих, 50 тыс. семей нуждаются в улучшении жилищных условий, 64 тыс. семей граждан, утративших связь с Вооруженными Силами, подлежат переселению из закрытых и обособленных военных городков. Кроме того, остро нуждаются в получении жилья свыше 150 тыс. семей военнослужащих, уволенных в запас или отставку после долголетней службы.

37. В связи с дефицитом бюджета и политикой жесткой финансовой стабилизации помимо средств, предусмотренных в государственных программах, откорректированных с учетом возможностей федерального бюджета, в качестве дополнительных источников финансирования предполагается использовать средства коммерческих и банковских структур, кредиты и гранты иностранных государств и международных финансовых организаций, средства от продажи на коммерческих аукционах части построенного жилья, недостроенных жилых домов, излишнего имущества и другие внебюджетные источники финансирования.

38. Предлагается на первом этапе перейти к формированию служебного жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации для военнослужащих в закрытых и обособленных военных городках. При этом предполагается разработать механизм, позволяющий обеспечить проживающих в таком фонде военнослужащих постоянным жильем перед их увольнением в запас или отставку.

39. Для обеспечения жильем семей военнослужащих, уволенных в запас или отставку, предлагается распространить положительный опыт администрации Нижегородской области, где наряду с бюджетными субсидиями, предоставляемыми нуждающимся в жилье уволенным военнослужащим и размещаемыми на специальных индексируемых счетах в банке, используются ипотечные кредиты и собственные средства уволенных с военной службы, которым предоставляется право самостоятельного выбора жилья с учетом потребностей и возможностей их семей.

40. Обеспечение жильем граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера, должно осуществляться в соответствии с федеральной целевой программой "Строительство на территории Российской Федерации жилья для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к

ним местностей", являющейся частью программы "Жилище".

Предусмотренные в бюджете жилищные субсидии гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера, должны направляться в первую очередь на переселение граждан из ликвидируемых городов, поселков и полярных станций.

41. При выделении из федерального бюджета средств на предоставление безвозмездных субсидий определенным категориям граждан в дополнение к бюджетным средствам должны привлекаться различные внебюджетные источники финансирования. Необходимо также, чтобы органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления применяли данный механизм при предоставлении безвозмездных субсидий другим категориям граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, за счет средств региональных и местных бюджетов.

IV. Финансово-экономические аспекты нового этапа жилищной реформы

42. Финансово-экономические аспекты жилищной реформы имеют основополагающее значение в осуществлении жилищной политики. Поэтому изыскание нетрадиционных путей и источников финансирования жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, реализация мер по снижению стоимости строительства, реконструкции, эксплуатации и ремонта жилья, а также против сложившейся практики неплатежей являются одним из главных направлений работы на новом этапе реализации программы "Жилище".

43. Разработанные прогнозы развития экономики Российской Федерации на 1996 -1997 годы свидетельствуют о снижении объемов средств федерального бюджета, выделяемых в этот период в жилищную сферу. В связи с этим должно быть обеспечено максимально рациональное распределение и использование этих средств. Целесообразно предусматривать средства на субсидии гражданам для строительства и приобретения жилья, еще более усилив ориентацию на внебюджетные источники финансирования. В то же время необходимо добиться, чтобы предусмотренные в федеральном бюджете средства для развития и содержания жилищной сферы реально поступали субъектам Российской Федерации и другим заказчикам непрерывно в течение бюджетного года.

44. На основе правовой базы, созданной на федеральном уровне, необходимо обеспечить дальнейшее внедрение в практику субъектов Российской Федерации следующих мер: выплата гражданам субсидий на строительство и приобретение жилья; предоставление жилищных кредитов, включая ипотечные кредиты; выпуск жилищных ценных бумаг; образование и использование фондов развития жилищного строительства; привлечение средств банков и других коммерческих структур в финансирование жилищного строительства; продажа на аукционах части построенного жилья; привлечение иностранных инвесторов; сокращение незавершенного жилищного строительства и снижение стоимости строительства путем проведения конкурсов и подрядных торгов.

Как показывает опыт предшествующего периода жилищной реформы, наибольший эффект достигается при сочетании и комплексном использовании указанных мер.

45. Предполагается отработать и распространить успешный опыт Нижегородской и Саратовской областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга в предоставлении безвозмездных субсидий с использованием механизма открытия гражданам именных блокированных целевых счетов. Такие счета открываются в уполномоченных администрациями банках, берущих на себя обязательство защиты средств выделенной субсидии от инфляции и контроля за целевым использованием средств. Отбор банков должен проводиться на конкурсной основе.

Эффективность и доступность субсидий может быть значительно повышена при предоставлении субсидий в сочетании с получением ипотечного кредита на оставшуюся часть стоимости жилья, использованием объектов незавершенного жилищного строительства, накоплением средств при помощи жилищных бумаг или фондов развития жилищного строительства. Целесообразно также использовать опыт предоставления субсидий молодежным жилищным комплексам (МЖК). На новом этапе реализации программы "Жилище" будет проводиться политика развития жилищного кредитования как важнейшего инструмента привлечения частных сбережений и инвестиций в жилищный сектор, стимулирования платежеспособного спроса.

46. В 1994-1995 годах целый ряд коммерческих банков Российской Федерации приступил к практическому кредитованию приобретаемого жилья. Интерес банков к началу этих операций объясняется, во-первых, существующим уже сегодня реальным платежеспособным спросом населения на долгосрочные жилищные кредиты, во-вторых, предвидением в будущем огромного рынка для ипотечных жилищных кредитов и желанием занять прочную позицию на этом рынке. Принятие федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)" должно стимулировать резкое увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования.

Предполагается развитие возникших в предшествующий период новых схем кредитования, позволяющих улучшить свои жилищные условия более широким слоям населения:

кредит, позволяющий заемщику использовать стоимость имеющейся у него приватизированной жилой единицы при покупке нового жилья;

кредит на ремонт и благоустройство жилья;

кредиты товариществам собственников жилья на ремонт и обновление мест общего пользования в кондоминиумах.

47. Экономически наиболее эффективным механизмом участия государства в становлении общероссийской системы жилищного ипотечного кредитования является поддержка формирования вторичного рынка ипотечных кредитов для привлечения в сферу банковского кредитования долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов. Основной задачей развития ипотечного кредитования является разработка и внедрение эффективных и надежных правил и процедур его

применения, а также создание вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов путем приобретения прав банков и иных кредитных организаций по ипотечным жилищным кредитам и последующего выпуска ценных бумаг, обеспеченных приобретенными правами по ипотечным кредитам.

48. Важным направлением изыскания дополнительных внебюджетных инвестиционных ресурсов является дальнейшее развитие выпуска различного вида жилищных ценных бумаг. В настоящее время они выпущены или подготовлены к выпуску в подавляющем большинстве субъектов Российской Федерации. Во многих из них за счет средств, полученных от их продажи, уже построены и заселены жилые дома. Детальное правовое регулирование на федеральном уровне выпуска жилищных ценных бумаг обеспечено инструкцией о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации, утвержденной постановлением Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской Федерации от 12 мая 1995 г. N 2.

С момента опубликования указанной инструкции деятельность структур, выпускающих и распространяющих документы, не соответствующие требованиям инструкции (что ведет к обману их владельцев), как незаконная, должна быть прекращена.

49. Одним из реальных и неотложных путей повышения эффективности капитальных вложений в жилищное строительство является проблема сокращения объемов незавершенного строительства жилых домов. Объемы незавершенного строительства жилья в целом по Российской Федерации и в большинстве ее регионов превышают годовой ввод жилья, что обусловлено резким сокращением инвестиций из бюджета, ухудшением финансового положения предприятий, многократным увеличением стоимости жилищного строительства, неэффективным использованием на местах ограниченных средств, которые направляются на новые объекты вместо завершения строительства и ввода в эксплуатацию ранее начатых.

К началу 1995 года в Российской Федерации в незавершенном строительстве находилось 88 тыс. домов (без индивидуальных домов), а в них 1614 тыс. квартир общей площадью 97 млн. кв. м. Из них на 24,5 млн. кв. м строительство было приостановлено, а 40-42 млн. кв. м являются сверхнормативной незавершенкой. Анализ показывает, что порядка 30 процентов не завершенных строительством жилых домов имеют готовность свыше 60 процентов.

По просьбам субъектов Российской Федерации продолжится практика организации инвестиционных и коммерческих конкурсов по передаче или продаже не завершенных строительством жилых домов, находящихся в федеральной собственности. Предполагается разработать и утвердить порядок получения и использования средств, вырученных от продажи не завершенных строительством жилых домов.

Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления целесообразно разработать инвестиционные программы по ликвидации сверхнормативных объемов

незавершенного строительства. В дальнейшем для их уменьшения намечено введение санкций на заказчиков (кроме министерств и ведомств, в которых предусмотрена военная служба), не проявляющих желания передать или продать такие дома для завершения строительства. К концу 1997 года сверхнормативное незавершенное жилищное строительство должно быть полностью ликвидировано. Для упорядочения учета незавершенного строительства жилых домов любых форм собственности предполагается по предложению Государственного комитета Российской Федерации по статистике в органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации ведение регистра всех строящихся жилых домов, независимо от формы их собственности, с отслеживанием хода их сооружения с начала строительства до ввода в эксплуатацию.

50. Одним из ключевых вопросов проблемы финансирования жилищной сферы является определение экономически обоснованной стоимости строительства жилья. Средняя по Российской Федерации стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов, составляющая на начало 1991 года около 366 рублей, в IV квартале 1995 г., по данным региональных центров ценообразования, возросла до 1660 тыс. рублей, то есть более чем в четыре с половиной тысячи раз. Это означает, что средняя по Российской Федерации цена строительства однокомнатной квартиры к концу 1995 года составила 55-60 млн. рублей, двухкомнатной - 80-85 млн. рублей, трехкомнатной - 110-120 млн. рублей, а стоквартирного дома - порядка 8 млрд. рублей. При этом рыночная стоимость квартир в крупных городах в 1,5-2 раз и более превышает среднюю стоимость строительства жилья в данных регионах.

В рыночных условиях динамика цен на строительство жилья определяется множеством факторов, важнейшими из которых являются рост цен на энергоносители, увеличение тарифов на электроэнергию и транспортные перевозки, переоценка основных фондов и рост заработной платы. Все эти факторы по-разному влияют на среднюю стоимость строительства жилья и свидетельствуют о том, что в некоторых регионах не уделяется внимания проведению мер по снижению стоимости строительства жилья (приложение N 5).

51. В целях снижения стоимости строительства, сокращения его сроков на новом этапе реализации программы "Жилище" будут осуществляться следующие мероприятия: проведение конкурсов на выполнение проектов жилища социального использования для выбора наиболее эффективных объемно-планировочных, конструктивных, технологических решений; организация подрядных конкурсов и торгов по выбору строительных организаций любых форм собственности для осуществления строительных работ; обеспечение конкурсной или аукционной продажи земельных участков застройщикам для жилищного строительства; уменьшение затрат покупателей жилья путем снижения в 1,5-2 раза коэффициента на инфраструктуру за счет перенесения части единовременных затрат на формирование инфраструктуры в тарифы на услуги, предоставляемые за использование этой инфраструктуры;

введение правил предоставления или продажи жилья гражданам (по их желанию) без чистовой отделки.

52. Целесообразно продолжение мер по привлечению кредитных ресурсов в первую очередь международных финансовых организаций - Международного банка реконструкции и развития (МБРР), Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР) и других. В настоящее время вступил в действие жилищный займ Международного банка реконструкции и развития в размере 400 млн. долларов США. Средства этого займа направляются на три компоненты: (1) подготовка территорий; (2) финансирование жилищного строительства; (3) перестройка предприятий строительной индустрии.

За счет средств Международного банка реконструкции и развития одновременно оформляются кредиты на следующие проекты: передача ведомственного жилья; водоснабжение и канализация; районное теплоснабжение; долгосрочное кредитование городов, а также реконструкция центральной части г. Санкт-Петербурга.

53. Предполагается распространение опыта городов Барнаула, Новгорода, Нижнего Новгорода, Санкт-Петербурга и Твери по реализации первой и второй компонент жилищного займа Международного банка реконструкции и развития, а также г. Москвы по реализации демонстрационного проекта.

Для снижения сроков и затрат на строительство по утвержденным Министерством строительства Российской Федерации и Международным банком реконструкции и развития тендерным документам в указанных городах проводятся международные подрядные торги.

54. Важнейшим вопросом финансово-экономических аспектов жилищной реформы на новом этапе реализации программы "Жилище" является совершенствование налоговой политики в жилищной сфере. По этому вопросу поступило наибольшее число предложений от субъектов Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти. Совершенствование налогообложения жилищной сферы будет осуществляться в рамках общей реформы налогового законодательства и соответствовать основным принципам этой реформы.

Будут осуществляться меры по введению санкций к банкам и финансовым структурам за нецелевое и несвоевременное использование бюджетных средств, предназначенных для решения жилищной проблемы.

55. Целесообразно повысить долю инвестиций в инфраструктуру населенных мест. В настоящее время финансирование капитальных вложений в городскую инфраструктуру происходит в основном из текущего бюджета. В связи с тем, что этих средств оказывается недостаточно, необходима разработка новых рыночных методов и форм финансирования городской инфраструктуры, связанной с жилищным сектором, путем рационализации платежей за предоставляемые услуги и привлечения дополнительных внебюджетных источников финансирования инфраструктуры.

56. Программа долгосрочного финансирования развития (строительства, модернизации, реконструкции) инфраструктуры жилой застройки может осуществляться двумя способами:

совершенствование системы бюджетного финансирования инфраструктуры путем его разделения на бюджет по текущему содержанию и ремонту инфраструктуры и бюджет финансирования капитального строительства инфраструктуры; использование заемных кредитов и иных средств.

Разделение бюджета инфраструктуры на текущий и капитальный позволяет избежать перекладывания бремени капитального финансирования инфраструктуры на текущие расходы.

Возврат средств кредитов и выплаты по облигационным займам на развитие инфраструктуры жилой застройки должен быть в основном обеспечен доходами предприятий коммунального хозяйства, которые они ожидают получить от потребителей услуг в результате эксплуатации инфраструктуры.

57. Переход на рыночные методы финансирования развития инженерной инфраструктуры предполагает рационализацию платежей (ставок и тарифов) за коммунальные услуги.

Необходимо обеспечить, чтобы предприятия коммунального хозяйства производили расчет стоимости предоставляемых услуг на основе средних, а не максимальных издержек (закрывающих затрат).

V. Архитектурно-технические аспекты нового этапа жилищной реформы

58. Коренные изменения в жилищной сфере обусловили новые требования к архитектурно-техническим характеристикам строящегося и реконструируемого жилья. В дореформенный период, когда подавляющее большинство жилых домов строилось за счет государственных централизованных капитальных вложений и распределялось бесплатно, требования к архитектурно-техническим характеристикам жилья устанавливались централизованно. В этот период путем типового крупнопанельного домостроения предполагалось снизить стоимость и трудоемкость строительства и увеличить ввод жилья.

В настоящее время, когда жилье строится в основном за счет внебюджетных средств и значительная его часть поступает в частную собственность, требования к жилым домам в большей степени определяются его потребителями и инвесторами. На первый план выходят потребительские качества, функциональные удобства и комфортность проживания, учет природно-климатических и других специфических особенностей района и конкретного места размещения жилья, эстетические и экологические требования.

59. В период с начала жилищной реформы ряд проблем значительно обострился. Быстрое увеличение цен на энергоресурсы, тарифов на электроэнергию и транспорт выдвинуло на первый план вопросы повышения теплозащитных качеств и снижения веса жилых зданий.

Ценовые характеристики строительства жилья продолжают быть одними из основных, особенно для социального жилья, но при этом все большее значение приобретает приведенная стоимость жилья, включающая в том числе затраты на эксплуатацию жилья за весь срок его службы. При переходе на новую систему оплаты жилья и

коммунальных услуг особо жесткие требования на уровне нормативов будут предъявляться именно к уменьшению этих эксплуатационных затрат.

Обострилась проблема модернизации и реконструкции существующего жилищного фонда, особенно домов первых массовых серий. Остро встал вопрос о новой концепции проектирования жилья.

60. Важнейшей проблемой в жилищной сфере является обеспечение экономии энергоресурсов, которые сегодня расходуются крайне нерационально. Ближайшая задача в этом направлении состоит в снижении потребления энергии при эксплуатации жилья минимум в 2-2,5 раза, что позволит приблизить ее расход в жилище к среднемировому уровню. В новом жилищном строительстве эта задача может быть реализована за счет архитектурно-планировочных, конструктивных и организационно-технических факторов.

Значительные потери энергоносителей имеют место сегодня и в существующем жилищном фонде Российской Федерации вследствие того, что при проектировании ранее построенных жилых домов учитывались лишь гигиенические требования к теплозащите ограждающих конструкций зданий. В этой связи актуальной проблемой повышения энергоэффективности является улучшение теплозащиты этих зданий.

61. Основными архитектурно-планировочными факторами обеспечения энергосбережения являются увеличение ширины корпуса зданий, ориентация их по сторонам света с учетом влияния господствующих ветров, повышение компактности застройки и другие. Конструктивными факторами обеспечения энергосбережения являются применение слоистых конструкций наружных стен, на основе высокоэффективных теплоизоляционных материалов, обеспечивающих экономически целесообразное сопротивление теплопередаче; применение окон с трехслойным остеклением, использование в окнах селективного стекла, повышенная герметизация проемов в наружных стенах (дверей входных и балконных), утепление кровель и полов первого этажа и другие.

К организационно-техническим факторам, обеспечивающим энергосбережение в жилище, следует отнести установку контрольно-измерительных и регулирующих приборов, позволяющих дополнительно экономить энергоресурсы, в том числе за счет регулировки температуры и электроосвещения в помещениях.

62. За основу архитектурно-строительных систем рекомендуется принять модульную координацию и унификацию строительных конструкций и изделий. С учетом ужесточения нормативов по теплоэффективности, изменения системы оплаты жилья и коммунальных услуг, роста цен на традиционную строительную продукцию предполагается развитие следующих систем жилых домов:

для индивидуального строительства - одноэтажные, мансардные, двухэтажные и трехэтажные дома на основе легких конструкций из древесины, мелкоштучных материалов и других местных строительных материалов с эффективными утеплителями;

для кооперативного, коллективного и коммерческого

строительства в зависимости от возможностей инвесторов и зон городов, в которых осуществляется строительство, - малоэтажные, блокированные жилые дома высотой до 4 этажей, секционные различной этажности и различных эффективных строительных систем (на первом этапе на базе конструкций панельного домостроения);

для социального жилищного строительства - дома различных эффективных строительных систем и этажности, в том числе с применением промышленных деталей панельного домостроения, эффективными многослойными наружными конструкциями.

63. Архитектурно-строительные системы должны учитывать природно-климатические особенности региона, наличие местных строительных материалов, специфику населения. Так, например, целесообразно разработать систему "Северный дом", дом для районов с высокой сейсмичностью, и других. В архитектурно-строительных системах найдут отражение особенности, связанные с использованием основных конструктивных материалов: дерева, камня, кирпича, мелких блоков, монолитных конструкций, многослойных панелей и так далее. При этом общее направление на постепенный переход от тяжелого сборного железобетона как базового в прошлом строительного материала к более легким и энергосберегающим материалам и конструкциям остается ключевым направлением в архитектурно-технической политике.

64. Ежегодно 7-9 млн. кв. м общей площади жилых домов становятся непригодными для проживания и подлежат сносу, а около трети имеет физический износ более 60 процентов. Объемы капитального ремонта, реконструкции и модернизации жилья за последние годы резко сократились. Сохранение существующего положения в ближайшие 10-15 лет в Российской Федерации может привести к тому, что более 250-375 млн. кв. м жилья придет в непригодное для проживания состояние.

65. Важнейшей частью нового этапа реализации программы "Жилище" является обеспечение сохранности и обновление существующего жилищного фонда за счет капитального ремонта, реконструкции и модернизации домов. Это позволит получить значительный социально-градостроительный эффект обновления городской среды, качественного обновления самого жилья, удовлетворяющего условиям рынка и приватизации.

При реконструкции не требуется отвода новых территорий, появляется возможность получить дополнительную жилую площадь на подготовленных в инженерном отношении участках со значительной экономией энергии и ресурсов, что будет в 1,5-2 раза дешевле, чем новое строительство. При этом на 25-40 процентов снижаются расходы материальных ресурсов, в 1,5 раза - затраты на строительство инженерной инфраструктуры. Дополнительная теплозащита зданий с установкой контрольно-измерительных и регулирующих приборов позволит значительно сократить энергопотребление.

66. Важнейшей проблемой является капитальный ремонт и реконструкция районов, застроенных домами первых массовых серий,

построенных в 1950-1960 годы. Объем такого жилищного фонда составляет около 250 млн. кв. метров.

В соответствии с законодательством капитальный ремонт такого жилья, включая приватизированные жилые помещения, должен осуществляться за счет соответствующих бюджетных средств. В последующем за счет рыночного перераспределения жилья часть домов этого поколения начнет выполнять роль социального жилья.

В то же время в центральных районах крупнейших городов с высокой стоимостью земли может оказаться экономически обоснованным либо реконструкция домов первых серий, либо снос этих домов для строительства более комфортного жилья. Реконструкция или снос домов первых серий, в которых значительная часть жилья находится в частной собственности, будет осуществляться в основном по воле собственников.

Только при наличии ветхого жилья и опасности проживания в нем для жителей его снос будет осуществляться с использованием бюджетных средств.

67. Основными направлениями работ по обновлению жилых домов первых массовых серий должны стать капитальный ремонт, обеспечивающий сохранность зданий; модернизация зданий, предусматривающая частичную перепланировку и переоборудование квартир, повышение теплозащиты зданий, улучшение архитектуры фасадов; реконструкция, предусматривающая получение дополнительной площади за счет надстройки, расширения зданий и пристройки новых объемов.

68. При реконструкции зданий имеется возможность получения дополнительной площади за счет надстройки мансардного этажа без больших материальных и финансовых затрат. Расчеты подтверждают, что надстройка мансардных этажей возможна с окупаемостью 1,5-2 года и сроком выполнения строительных работ в среднем по одному дому в 3-4 месяца. Современные технические решения позволяют проводить эти работы без отселения жильцов. Устройство мансардных этажей при реконструкции зданий, а также при новом строительстве обеспечивает увеличение общей площади дома на 10-15 процентов, сокращение теплопотерь на 5-7 процентов, снижение себестоимости строительства на 10-15 процентов.

69. Важным элементом нового этапа реализации программы "Жилище" должна стать новая система проектирования жилья, построенная на замене системы "типовой проект" на "образцовый проект".

Это приведет к отходу от жестких рамок типовых проектов жилых домов или блок-секций, не учитывающих в должной мере особенностей района и места строительства, а также потребностей жильцов.

Образцовые проекты разрабатываются по заказам конкретных частных предприятий и предлагаются при помощи системы каталогов заказчикам. При строительстве новых типов социального жилья "образцовые проекты" должны разрабатываться по всем основным типам жилых зданий для разных регионов на конкурсной основе.

VI. Совершенствование структуры производства основных видов строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства

70. Новый этап реализации программы "Жилище" предопределяет необходимость дальнейшей структурной перестройки производственной базы домостроения и промышленности строительных материалов и конструкций для жилищного строительства. Она должна быть направлена на обеспечение в жилищном строительстве постепенного снижения веса конструкций, переход к открытой системе домостроения, позволяющей возводить жилые дома различной этажности и потребительских качеств; организацию производства прогрессивных конструкций на основе использования листовых и плитных экологически чистых и эффективных теплоизоляционных материалов; отказ от применения металло- и энергоемких производственных процессов на предприятиях промышленности стройматериалов и стройиндустрии (приложение N 6).

71. Существенное увеличение доли малоэтажного жилищного строительства требует:

переориентации части домостроительных комбинатов на комбинированные строительные системы с использованием в качестве несущих конструкций сборных железобетонных изделий и в качестве ограждающих конструкций - эффективных мелкоштучных материалов, слоистых конструкций с использованием утеплителя, дерева, металла и других;

развития собственной производственной базы индустриального малоэтажного домостроения, ориентированной на строительство и выпуск изделий домов на основе слоистых деревянных каркасных и панельных конструкций, домов из мелких и крупных блоков с широким использованием местных материалов, включая отходы производства (металлургических и деревообрабатывающих предприятий и других); развития производства эффективных кровельных материалов, в том числе керамической и цементно-песчаной черепицы, экологически чистых листовых кровельных материалов и новых долговечных рулонных кровель;

разработки и освоения производства автономных систем инженерного обеспечения (отопления, водоснабжения, канализации) различной мощности, в том числе экологически чистых с использованием возобновляемых источников энергии (солнце, ветер).

72. В ходе перестройки производственной базы жилищного строительства наиболее сложной проблемой является судьба сотен предприятий крупнопанельного домостроения, значительная часть мощностей которых недоиспользуется, а продукция не находит сбыта.

С учетом конъюнктуры рынка, повышения заинтересованности конечных потребителей продукции в удешевлении стоимости приобретения и эксплуатации жилья прогнозируется, что для эффективного использования этих предприятий важное значение приобретает использование комбинированных систем, позволяющих не только использовать, но и увеличить эти домостроительные мощности. Этого можно достичь за счет сочетания конструкций заводского

производства с конструктивными элементами из монолитного бетона, а также с производимыми на базе местного сырья и отходов производства штучными стеновыми и отделочными материалами.

Предприятия, которые в ближайшие годы не осуществят переход на прогрессивные конструкции с учетом требований норм и спроса потребителей, будут обречены на банкротство.

73. При возведении малоэтажных зданий должны использоваться преимущественно эффективные конструктивные элементы на основе дерева и легких листовых и плитных материалов, исключая применение при монтаже тяжелого кранового оборудования.

74. Особое внимание следует уделить организации производства и повышению качества деревянных конструкций для малоэтажного, в частности индивидуального, жилищного строительства, которое в лесоизбыточных районах должно стать преобладающим, что в полной мере будет отвечать многовековым российским традициям.

75. В связи с резким повышением требований к тепловой эффективности зданий преобладающее развитие должно получить производство и применение утеплителей. При этом наряду с традиционными эффективными утеплителями (пенополистирол, минераловатные плиты) должно расширяться производство и применение утеплителей на основе местных материалов (торф, камышит и другие). Потребуется перевод производства жестких и полужестких минераловатных плит на экологически чистые связующие.

76. Значительные изменения должно претерпеть производство кирпича. В связи с низкой эффективностью использования обжиговых материалов в несущих конструкциях применение кирпича будет в основном ограничиваться ограждающими конструкциями зданий. При этом основными видами применяемого глиняного и силикатного кирпича станут пустотелые изделия, а основным видом кладки - эффективные кладки с использованием плитных и засыпных утеплителей.

77. В целях сокращения непроизводительных расходов тепла и воды необходимо разработать и организовать производство новых типов санитарно-технического оборудования повышенной экономичности и надежности, приборов автоматического регулирования, контроля и учета предоставляемых коммунальных услуг, а также новых видов и типоразмеров столярных изделий, в том числе с тройным остеклением.

78. Совершенствование структуры строительного производства невозможно без перестройки системы механизации строительных работ в направлении развития малой механизации, производства машин, приспособлений и ручного инструмента, ориентированных на малоэтажное жилищное строительство, что потребует существенного изменения структуры производства в строительно-дорожном машиностроении при соответствующей государственной поддержке.

79. Основные направления структурной перестройки производственной базы жилищного строительства на долговременную перспективу и на 1994-1995 годы были предусмотрены в подпрограмме "Структурная перестройка производственной базы жилищного строительства". Однако в связи со сложной финансовой обстановкой

замедлились структурные и технологические преобразования действующих производств, не осуществлен ряд научно-исследовательских разработок. Тем не менее тот факт, что по ряду важных позиций материальной базы строительного комплекса в 1995 году спад производства прекратился, а по некоторым из них наметился рост, свидетельствует о том, что многие предприятия отрасли успешно адаптировались к условиям рынка.

Предусматривается в 1996-1997 годах ориентироваться на такие источники финансирования, как амортизационные отчисления предприятий, средства, полученные от продажи акций приватизированных предприятий, и другие внебюджетные источники, а также средства местных бюджетов. Из средств федерального бюджета возможно рассчитывать на кредитование ограниченного числа наиболее прогрессивных и быстро окупаемых инвестиционных проектов, а также проведение научно-исследовательских и проектно-конструкторских работ, нацеленных на эффективное внедрение их в практику.

80. Осуществлению структурной перестройки материально-технической базы жилищного строительства должно способствовать рациональное использование жилищного займа Международного банка реконструкции и развития. На этом займе будут отработаны механизмы привлечения иностранных инвестиций в приоритетные направления развития производства строительных материалов и изделий и созданы предпосылки для повышения активности российских коммерческих банков в финансировании производственно-строительной сферы.

VII. Градостроительные аспекты нового этапа жилищной реформы, проблемы развития и управления жилищно-коммунальным хозяйством городов и других населенных пунктов

81. Важнейшая составная часть жилищной реформы и неотъемлемое условие решения жилищной проблемы - введение рыночных механизмов и принципов обеспечения доступности земли при эксплуатации, реконструкции и строительстве жилья.

Одновременно будет осуществляться постепенный переход от неэффективного планирования градостроительства к сбалансированному правовому регулированию процесса развития городов и иных населенных пунктов.

Несмотря на введение в действие некоторых правовых актов по градостроительству в предшествующий период, реформа этой сферы идет крайне медленно.

82. Градостроительные аспекты жилищной сферы будут реализовываться на трех уровнях: федеральном, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

На федеральном уровне обеспечивается правовое регулирование градостроительства. На новом этапе предполагается завершить создание целостной системы законодательных и нормативных документов, связанных с землями городов и других населенных мест, а

также осуществлением сделок с землей и другой недвижимостью. К ним прежде всего относятся Земельный кодекс Российской Федерации и Градостроительный кодекс Российской Федерации, федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а также земельный и градостроительный кадастры. В этих правовых актах будут устанавливаться сферы компетенции федеральных органов, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в градостроительстве, принципы функционального зонирования и зонирования территории городов. На общегосударственном уровне будет стимулироваться в регионах, рекомендуемых генеральной схемой расселения, расселение мигрантов из зарубежных стран, желающих поселиться в России, а также семей военнослужащих, уволенных в запас или отставку, северян, лиц, пострадавших от аварий, стихийных бедствий, и вынужденных переселенцев.

83. Для единого порядка координатной привязки и идентификации объектов недвижимости предполагается ведение Государственного градостроительного кадастра, который будет базироваться на Государственном земельном кадастре. Государственный градостроительный кадастр будет являться кадастром городской недвижимости, который позволит осуществить зонирование территории городов, установить дифференцированные налоговые ставки на недвижимость.

84. Конкретными мерами градостроительной политики на новом этапе реализации программы "Жилище" в течение 1996-1997 годов должны стать на федеральном уровне:

подготовка и введение в действие правовых актов по установлению в соответствии с градостроительными нормами (по пожарной и санитарно-экологической безопасности) границ земельных участков, на которых находятся строения с жилыми и нежилыми помещениями;

введение положений по упорядочению прав на владение, пользование и распоряжение землей в установленных границах и иной недвижимостью в жилищной сфере в существующей застройке городов и иных населенных мест;

правовое обеспечение возможности для физических и юридических лиц беспрепятственного получения (по нормативам) или приобретения, в том числе сверх нормативов по конкурсу и на аукционах, земельных участков в собственность для реконструкции или строительства строений с жилыми и нежилыми помещениями;

стимулирование использования внутренних резервов развития городов через введение механизмов приватизации городской земли, регулирование землепользования путем налога на недвижимость, введение городской земельной ренты;

проведение принципов энергосбережения в городском и жилищно-коммунальном хозяйстве, максимальное использование местных энергоносителей, модернизация и развитие систем инженерного оборудования и обеспечение городских и сельских населенных мест

широкой номенклатурой инженерных систем разной мощности, адекватных градостроительным условиям и инвестиционным возможностям. Кроме того, на федеральном уровне будут вводиться в действие правоустанавливающие документы городского развития, предусматривающие единые правила закрепления городской черты; порядок назначения красных линий кварталов, линий регулирования в пределах кварталов, определяющих границы земельных участков собственников; корректировку строительных норм и правил по разделу "градостроительство".

85. На уровне субъектов Российской Федерации предусматривается применение федерального законодательства и нормирования в градостроительстве, создание уставов, региональных норм социального жилища, объектов социального назначения и их сетей, а также плотности застройки и требования к ее комплексности; детализируются права органов местного самоуправления городов, поселений, сельских населенных мест по градостроительному регулированию.

86. На уровне органов местного самоуправления должны быть разработаны и введены в действие правоустанавливающие документы для города, его районов (частей города), жилых кварталов и земельных участков для жилищного строительства или реконструкции, а также порядок использования участков жилой застройки, ограничений, предписаний, сервитутов для собственников и застройщиков.

Должна быть закончена корректировка градостроительной документации с учетом преимущественного развития малоэтажного, в том числе индивидуального, жилищного строительства, с сохранением многоэтажной застройки только для оборудованных инженерной инфраструктурой зон крупных городов. При этом должны быть приняты меры по ликвидации беспорядочной застройки пригородных зон крупных городов дорогами, долго строящимися и, как правило, низкими по архитектурным качествам коттеджами.

В последующие годы предполагается дальнейшее стимулирование широкого распространения индивидуальной и коллективной жилой застройки с приусадебными участками. Это позволит в ближайшие годы увеличить долю малоэтажного жилья в малых городах до 90-100 процентов общего объема строительства, в средних и больших - до 50-75 процентов, в крупных и крупнейших - до 20-25 процентов.

87. Практическое создание рынка недвижимости в жилищной сфере путем объединения рынков жилья, нежилых помещений в жилых домах или иных строениях и рынка земли возможно при постепенном организационном, финансовом и правовом обеспечении системы регистрации недвижимости в едином реестре недвижимости. Предполагается распространение эффективного опыта городов Барнаула, Новгорода, Нижнего Новгорода, Санкт-Петербурга и Твери по регистрации прав на недвижимое имущество и предоставлению одного (главного) правоустанавливающего документа на право владения, пользования и распоряжения землей и строениями на этой земле. Особо важно использование опыта городов Новгорода и Твери по объединению в едином информационном и регистрационном центре данных

от разрозненных комитетов и служб.

88. В целях стимулирования конкуренции между застройщиками, ускорения сроков строительства и реконструкции жилья, пополнения местных бюджетов для целей финансирования строительства инфраструктуры предполагается (с учетом опыта вышеуказанных городов, а также г. Екатеринбурга и Республики Татарстан) принятие на федеральном уровне правовых актов по проведению конкурсов и аукционов по передаче или продаже земельных участков в городах и других населенных местах под жилую застройку.

89. Общее состояние жилищно-коммунального хозяйства России не соответствует современным требованиям. Ассигнования из бюджета и платежи потребителей составляют лишь 40 процентов инвестиций, необходимых для нормальной эксплуатации и ремонта жилья и объектов коммунального хозяйства.

До 40 процентов городов и поселков городского типа, не говоря уже о сельских населенных пунктах, лишены отдельных видов коммунальных услуг. Более чем в 100 городах вода подается по графику. Дефицит тепловых мощностей испытывает население 239 городов. Объем сбрасываемых неочищенных стоков за последние 5 лет увеличился на 25 процентов, а площадь городских земель, занятых под свалки, - на 15 процентов. Ежедневно в жилищном фонде России происходит более 4 тысяч аварий и повреждений, число которых за последние 3 года возросло почти в полтора раза.

90. Федеральная политика в области жилищно-коммунального хозяйства на новом этапе реализации программы "Жилище" будет сконцентрирована на решении следующих основных задач развития и деятельности отрасли:

создании условий для сбалансированного с жилищным строительством развития инфраструктуры путем стимулирования внебюджетных инвестиций, создания финансово-промышленных групп, акционерных обществ и других структур для совместного развития жилищно-коммунального хозяйства;

обеспечении защиты интересов потребителей от предприятий-монополистов по качеству обслуживания и темпам роста тарифов путем повсеместного перехода на проведение конкурсов и заключения договоров с предприятиями отрасли;

расширении полномочий органов жилищных инспекций субъектов Российской Федерации в части усиления контроля за осуществлением перехода к новой системе оплаты жилья и коммунальных услуг;

разработке и начале реализации концепции общественных работ в городском хозяйстве, в первую очередь в благоустройстве, обеспечивающих частичное решение проблемы занятости при одновременном повышении производительности труда в отрасли в целом.

91. Основными направлениями совершенствования системы управления, содержания и эксплуатации жилищного фонда являются: а) разделение функций управления и обслуживания жилищного фонда; б) переход на договорные (контрактные) взаимоотношения заказчиков и подрядчиков; в) внедрение конкурсной основы отбора подрядчиков.

92. Разделение функций управления и обслуживания предполагает создание двух взаимодействующих независимых структур, одна из которых - служба заказчика - обеспечивает эффективное управление жилищным фондом от лица собственника, а другая сторона - ремонтно-эксплуатационные предприятия, которые специализируются на выполнении исключительно подрядных функций по содержанию и эксплуатации жилищного фонда. Этот процесс в настоящее время уже реализован или осуществляется в городах Российской Федерации: Москве, Рязани, Нижнем Новгороде, Новочеркасске и некоторых других. Не получила должного развития в службах заказчика работа по привлечению к эксплуатации жилищного фонда организаций различных форм собственности на конкурсной основе. Не проводится приватизация ремонтно-эксплуатационных управлений (предприятий). Необходимо отметить, что эти факторы будут в конечном итоге все больше и больше сказываться на эффективности взаимодействия заказчика и подрядных предприятий.

Для реализации функций заказчика на жилищно-коммунальное обслуживание местные органы самоуправления должны создать соответствующие структурные звенья - службы заказчика. Службы заказчика должны заключать договоры с подрядными предприятиями любых организационно-правовых форм на оказание услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда только на конкурсной основе.

У заказчика, кроме того, должны остаться функции, выполняемые исключительно государственными структурами, а также созданы юридические группы, обеспечивающие стабилизацию работы по сбору платежей с физических и юридических лиц.

93. Разделение функций заказчика и подрядчика следует завершить к концу 1996 года. В этот же период предполагается введение договорных отношений между собственниками государственного и муниципального жилищного фонда, а также объектов коммунального хозяйства и субъектами хозяйствования - жилищными ремонтно-эксплуатационными предприятиями любой формы собственности и организационно-правового статуса.

Переход на конкурсный принцип отбора подрядчиков для выполнения работ по содержанию, эксплуатации и ремонту жилищного фонда надо осуществлять последовательно с доведением доли государственного и муниципального жилищного фонда, обслуживаемого на конкурсной основе, к концу 1996 года - до 10 процентов, к концу 1998 года - до 60 процентов, к концу 2000 года - до 100 процентов. При этом обслуживание вновь построенного жилья государственного или муниципального жилищного фонда будет осуществляться только на конкурсной основе.

94. Функции по контролю за наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями, а также проведение конкурсов на обслуживание государственного и муниципального жилищного фондов предполагается возложить на государственную жилищную инспекцию при Министерстве

строительства Российской Федерации. Одновременно жилищные инспекции будут осуществлять контроль за стимулированием процессов участия населения в управлении жилищным фондом.

VIII. Организационное обеспечение нового этапа жилищной реформы

95. За прошедший период осуществлен ряд важных мер, направленных на организационное обеспечение жилищной реформы. Образовано Министерство строительства Российской Федерации, на которое возложена разработка федеральной жилищной политики и участие в ее реализации. В структуру указанного Министерства включены Департамент жилищной политики и Департамент жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, впервые в федеральном органе исполнительной власти объединены функции по руководству жилищной политикой, жилищным строительством и жилищно-коммунальным хозяйством, что имеет принципиальное значение для осуществления нового этапа реализации программы "Жилище".

96. Образована и функционирует межведомственная комиссия по вопросам реализации Государственной целевой программы "Жилище", на которую в соответствии с постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации возложены функции по координации действий министерств и ведомств Российской Федерации, а также субъектов Российской Федерации по жилищной политике путем осуществления жилищной реформы.

97. Образован и функционирует Межведомственный совет по вопросам архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Большое значение для ускорения жилищной реформы должно иметь создание Федерального агентства по ипотечному кредитованию.

98. Практика первых лет реализации программы "Жилище" подтвердила, что конечные результаты зависят, прежде всего, от организации работы на местах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, структурных подразделений, ведающих строительством, архитектурой и жилищно-коммунальным хозяйством. Перебои с финансированием, уменьшение бюджетных ассигнований, неполнота федерального законодательства коснулись всех регионов, однако результаты совершенно несопоставимы.

99. В значительной части субъектов Российской Федерации ввод жилья в 1993-1995 годах не только не снизился, но и возрос. К их числу относятся города Москва и Санкт-Петербург, Республика Башкортостан, Республика Саха (Якутия), Чувашская Республика, Краснодарский и Ставропольский края, Белгородская, Рязанская, Московская, Тверская, Тамбовская, Ростовская, Новосибирская, Тюменская, Амурская области.

Некоторые органы исполнительной власти ряда субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления проявили инициативу в изыскании и использовании дополнительных внебюджетных

источников финансирования жилищной сферы. Так, в Нижегородской и Тюменской областях существенно улучшилось обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы, в городах Санкт-Петербурге, Ульяновске, Тамбове и некоторых других успешно реализуются жилищные ценные бумаги, в г. Рязани создаются товарищества собственников жилья, в Ярославской области проделана большая работа по переходу на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг.

Значительный эффект комплексного использования различных видов внебюджетных инвестиций достигнут в г. Москве, Белгородской, Новосибирской областях и некоторых других регионах.

В то же время в некоторых регионах ввод жилья существенно снизился.

100. Опыт показывает, что на новом этапе целесообразно расширить возможности реализации программы "Жилище" для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, передав им некоторые права, которые сегодня в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами, а также ведомственными инструкциями сосредоточены на федеральном уровне. Это будет полностью соответствовать вступившему в действие с 1 сентября 1995 г. Федеральному закону "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

101. В связи с созданием Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности стран Содружества Независимых Государств и формированием при этом совета комиссии по вопросам жилищной политики и градостроительства на современном этапе реализации программы "Жилище" возникает новый комплекс проблем, связанных с координацией усилий этих стран в области создания законодательной, нормативной базы и архитектурно-технической политики в жилищной сфере; обмена опытом и взаимной информацией; обеспечения прав граждан на жилище; координации мероприятий, связанных с участием в работе международных организаций в области жилищного строительства и градостроительства, и рядом других вопросов.

Приложение N 1

к Основным направлениям нового
этапа реализации государственной
целевой программы "Жилище"

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых домов
за счет всех источников финансирования*
(млн. кв. метров)

1991 год 49,4

1992 год 41,5

Итого 1991-1992 гг. 90,9

1993 год 41,8
 1994 год 39,2
 1995 год 42,8
 Итого 1993-1995 гг. 123,8
 1996 год 43,0 - 45,0
 1997 год 46,0 - 50,0
 Итого 1996-2000 гг. 259,0 - 294,0
 в том числе 2000 г. 80,0
 Всего 1993-2000 гг. 417,0

Примечание:

максимальные показатели прогнозируемых объемов ввода
 определены с учетом выделения необходимых средств из федерального и
 местных бюджетов на субсидии для строительства или приобретения
 жилья, более полного использования ипотеки и других источников
 внебюджетного финансирования жилищного строительства.

Приложение N 2

к Основным направлениям нового
 этапа реализации государственной
 целевой программы "Жилище"

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 (на начало 1995 года)

+-----+									
Всего в том числе:									
+-----+-----									
млн. кв. доля в в городских в сельской									
метров общем поселениях местности									
общей фонде +-----+-----									
площади млн. доля в млн. доля в									
кв. м. общем кв. м. общем									
общей фонде общей фонде									
площади площади									
+-----+									

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

РОССИИ

всего 2608,2 100 1882,3 72,17 725,9 27,83

в том числе:

ЧАСТНЫЙ 1312,2 50,3 725,7 27,8 586,5 22,5

из него:

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ 1077,6 41,3 575,6 22,1 502,0 19,2

ЖСК, ЖК 98,3 3,77 97,8 3,75 0,5 0,02

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ 349,6 13,4 277,5 10,6 72,1 2,8
(ведомственный)

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ 732,4 28,1 697,1 26,8 35,3 1,3

ОБЩЕСТВЕННЫЙ 2,6 0,1 1,7 0,07 0,9 0,03

КОЛЛЕКТИВНЫЙ 211,4 8,1 180,3 6,9 31,1 1,2
(смешанная
форма
собственности)

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ 17,7*) - 17,5 - 18,4 -
(средняя в кв. м
на 1 жителя)

*) Ожидаемая обеспеченность на начало 1996 года составит
18 кв. метров общей площади на 1 жителя.

* 1991-1995 гг. - отчет, 1996-2000 гг. - прогноз.

Приложение N 3

к Основным направлениям нового
этапа реализации государственной
целевой программы "Жилище"

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПРЕДПРИЯТИЯМИ,
ОРГАНИЗАЦИЯМИ ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ И ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

+-----											
-+											
1993 год (отчет) 1994 год (отчет) 1995 год (отчет) 1996 год (прогноз) 1997 год (прогноз) 2000											
год (прогноз)											
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----											
Введено Доля в Введено Доля в Ввод Доля в Ввод* Доля в Ввод* Доля в Ввод* Доля в											
млн. кв. общем млн. кв. общем млн. кв. общем млн. кв. общем млн. кв. общем млн. кв. общем											
общем											
метров вводе метров вводе метров вводе метров вводе метров вводе метров вводе											
общей (процен- общей (процен- общей (процен- общей (процен- общей (процен- общей (процен-											
(процен-											
площади тов) площади тов) площади тов) площади тов) площади тов) площади тов)											
+-----											
-+											
Предприятия и 41,8 100 39,2 100 42,8 100 43,0 45,0 100 46,0 50,0 100 65,0 80,0 100											
организации всех форм											
собственности											

в том числе:

государственная 15,0 36 10,0 25,5 9,8 22,9 5,2 5,4 12,1 5,3 5,8 11,5 6,9 8,6 10,7
собственность

из нее:

федеральная собственность 11,7 28,1 7,8 19,9 7,4 17,4 3,0 3,1 7,0 3,0 3,3 6,5 2,8 3,5 4,3

собственность субъектов 3,3 7,9 2,2 5,6 2,4 5,5 2,2 2,3 5,1 2,3 2,5 5,0 4,1 5,1 6,4
Федерации

муниципальная 7,0 16,6 4,3 11,0 4,2 9,8 4,3 4,5 10,0 4,6 5,0 10,0 7,4 9,1 11,4
собственность

собственность 0,1 0,2 0,1 0,2 0,1 0,1 0,2 0,4 0,2 0,4 0,3 0,4
общественных объединений

частная собственность 10,2 24,5 11,8 30,1 15,3 35,9 15,9 16,7 37,0 16,9 18,4 36,8 23,3 28,6 35,8

из нее

индивидуальных 5,6 13,3 7,1 18,2 9,9 23,2 10,0 11,5 23,3 12,0 13,5 26,1 18,6 22,9 28,6
застройщиков

смешанная российская 9,5 22,7 13,0 33,2 13,4 31,3 17,4 18,2 40,5 19,0 20,6 41,3 27,1 33,4 41,7
собственность (без
иностранного участия)

*) В знаменателе приведены прогнозируемые объемы ввода с учетом выделения необходимых средств из федерального и местных бюджетов на субсидии для строительства или приобретения жилья, более полного использования ипотеки и других источников внебюджетного финансирования жилищного строительства.

Приложение N 4

к Основным направлениям нового
этапа реализации государственной
целевой программы "Жилище"

ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕХОДА НА НОВЫЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В РЕГИОНАХ И НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

+-----+

		Распределение		Города,		Города,	
	НН	регионов Российской		сдерживающие	рост		форсирующие
	пп	Федерации по		оплаты		оплаты жилищно-	
		затратам на		жилищно-коммунальных		коммунальных услуг	
		содержание		услуг			
		жилищного фонда					
	+	-----	+	-----	+	-----	
		типы		наименова-		среднеме-	
		затрат		ние		сячные	
		по		экономиче-		затраты	
		объемам		ских		в тыс.	

| | | районов | рублей | | тыс. | |

| | | | | рублей | |

+-----+

1 Районы с Центрально- от 20 до Курск от 60 до Астрахань
относи- Чернозем- 40 Тамбов 80 Элиста
тельно ный Казань Краснодар
низкими Поволжский Ульяновск Ростов-
затратами Северо-Кав- Пенза на-Дону
казский Махачкала

2 Районы Северо- от 20 до Брянск от 70 до Калинин-
со Западный 40 Орел 90 град
средними Централь- Тула Новгород
затратами ный Саранск Владимир
Волго-Вят- Чебоксары Москва
ский Нижний Тверь
Новгород Киров

3 Районы с Северный от 50 до Сыктывкар от 85 до Мурманск
высокими Уральский 70 Уфа 160 Нарьян-Мар
затратами Западно- Анадырь Тюмень
Сибирский Чита Норильск
Магадан Хабаровск

Приложение N 5

к Основным направлениям нового
этапа реализации государственной
целевой программы "Жилище"

Динамика стоимости жилищно-коммунальных услуг

+-----

-+

| | П е р и о д ы |

+-----+

--|

| | 01.01.91 | 01.01.93 | 01.01.93* | 01.01.94 | 01.01.95 | 01.01.96 |

| +-----+-----+-----+-----+-----+-----|

| |руб/кв. м |% от | руб/кв. м | % от |руб/кв. м |% от |руб/кв. м |% от |руб/кв. м |% от |руб/кв. м |% от |

| |общей |реальных | общей | реальных |общей |реальных |общей |реальных |общей |реальных |общей |реальных |

| |площади |затрат | площади | затрат | площади | затрат | площади | затрат | площади |затрат |

+-----

-+

Общая стоимость
жилищно-коммунальных
услуг (по экономически
обоснованным

тарифам), в т.ч. 2,1 - 146 - 520 - 1071 - 3800 - 5470 -

- услуг по содержанию и 1,0 - 41 - 125 - 240 - 650 - 740 -
ремонту жилья

- коммунальных услуг 1,1 - 105 - 395 - 831 - 3150 - 4730 -

Существующий уровень 0,38 18,1 5,32 3,64 25,62 4,9 32,82 3,1 494 13 1586 29
оплаты услуг населением

в т.ч.

- услуг по содержанию и 0,12 12,0 0,12 0,3 0,12 0,1 0,12 0,05 169 26 280 38
ремонту жилья

- коммунальных услуг 0,26 23,6 5,2 5,0 25,5 6,5 32,7 3,94 325 10,3 1306 28

* До выхода постановления Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 г. N 935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг".

Приложение N 6
к Основным направлениям нового
этапа реализации государственной
целевой программы "Жилище"

Структура жилищного строительства в Российской Федерации
по конструктивным решениям

(млн. кв. метров)

+-----+

Типы домов,	1993 г.	1994 г.	1995 г.	1996 г.	1997 г.	2000 г.
материал стен,	(отчет)	(отчет)	(отчет)	(прог-	(прог-	(прог-
конструктивные			ноз)*	ноз)*	ноз)*	
решения						

+-----+

Крупнопанельные и 19,07 16,81 17,0 15,0 14,0 10,0
объемно-блочные 15,5 15,0 11,0

Смешанные системы с нет нет 0,20 0,40 1,5 2,0 8,0
несущими данными данных 0,45 10,0

конструкциями из
сборного
железобетона и
ограждающими из
мелкоштучных
материалов с
утеплителем

Каркасные 0,58 0,47 0,45 0,40 0,35 0,30
0,45 0,40 0,40

Крупноблочные 1,11 0,97 0,95 0,80 0,70 0,50
0,90 0,80 0,60

Монолитные и сборно-монолитные 0,44 0,41 0,40 0,50 0,70 2,0
0,60 1,0 3,0

Кирпичные и каменные 10,75 15,72 17,5 19,0 20,0 22,0
19,5 20,5 25,0

в том числе:

эффективная кладка нет нет 4,0 8,0 8,5 16,0 22,0
с утеплителем данных данных 17,0 25,0

Ячеистобетонные 0,06 0,39 0,50 0,70 1,0 1,3 4,0
0,80 5,0

Деревянные, включая каркасные, панельные,
модульные и др. с эффективным
утеплителем 2,24 3,66 4,70 5,0 5,4 6,0 7,0 15,0
20,0

Прочие нет нет 1,1 1,2 1,4 1,75 3,2
данных данных 2,0 5,0

Всего 41,8 39,2 42,8 43,0 46,0 65,0
45,0 50,0 80,0

* В знаменателе приведены прогнозируемые объемы ввода с учетом выделения необходимых средств из федерального и местных бюджетов на субсидии для строительства или приобретения жилья, более полного использования ипотеки и других источников внебюджетного финансирования жилищного строительства.
