

КАК НАМ РЕОРГАНИЗОВАТЬ ЖИЛИЩНЫЙ СЕКТОР РОССИИ

Ирина Дедухова

1. О собственно государственном подходе к решению жилищной проблемы

Как и любая другая сегодняшняя остросоциальная проблема, нынешняя жилищная проблема создавалась в России путем постепенного накопления и мультиплицирования макроэкономических эффектов, вызванных непродуманными решениями высших эшелонов власти, отсутствием выверенных стратегических подходов во внутренней и внешней политике. В качестве оправдания топ-менеджеры государственного управления утверждают, что решить до конца жилищную проблему невозможно, будто бы она **никогда не решалась** на всем протяжении существования не только СССР, но и Российской империи. Безусловно, это весьма удобная позиция. При этом оправдывающиеся предпочитают не вспоминать, что в СССР, буквально через 15 лет после самой страшной войны, в условиях нищеты, без нефтедолларов, во враждебном окружении, при 53% общих разрушений жилищного фонда – жилищная проблема была решена в течение 10 лет.

Первые пятнадцать лет после войны страна разбирала завалы и восстанавливала промышленность. Те, кто побывал в Берлине в конце 70-х, видели, что у аккуратных немцев в центре Берлина еще были кварталы завалов. Это – несмотря на мощную помощь СССР, который и при послевоенном голоде гнал туда эшелоны с зерном. А у нас и в Сталинграде, где в центре оставался только остов знаменитого дома Павлова, никаких завалов уже не было к середине 50-х годов.

Прежде чем появилась возможность решать социальную проблему жилья, надо было поднять промышленность! Потому что "благодарная" Европа поддержала экономическую изоляцию победителей фашизма. Сегодня мало кто вспоминает знаменитый тезис начала "холодной войны" – "Ни одной лопаты могильщикам капитализма!" А без лопаты жилищную проблему не решить. На стройке работа на линии, т.е. непосредственно на строительной площадке, до сих пор называется "встать на лопату".

Необходимо внимательно рассмотреть опыт этого беспрецедентного случая решения жилищной проблемы в столь краткие сроки на одной шестой части суши, чтобы лучше понимать, отчего же сегодня мы имеем за спиной 15-летие последовательных провалов всех правительственных программ в жилищной отрасли. Пятнадцать лет самая развитая строительная индустрия мира срывает одну государственную жилищную программу за другой! Поэтому для начала надо уяснить, чем же отличаются сегодняшние подходы от тех, которые буквально недавно позволяли без громких заявлений ежегодно сдавать в два с лишним раза больше надежного и качественного жилья лучших советских серий.

Первой причиной выработки срочных решений жилищной проблемы на государственном уровне в 50-х годах явилось осознание, что только чуть более 30% населения имело возможность решить жилищную проблему самостоятельно. Многие семьи потеряли кормильцев. Кроме того, после войны возник скачок "социальной" заболеваемости типа туберкулеза и т.п.

В сегодняшних потоках лжи, изливаемых на советское время, как-то забывается, что при социализме частная собственность на жилище оставалась куда более неприкосновенной, нежели нынче. В войну и после войны для индивидуальной застройки государством выделялись участки земли в городской черте и делянки леса под вырубку. Наряду с государственным жильем, люди могли самостоятельно построить деревянный дом, получая недвижимость в полную собственность. Однако на фоне общего обнищания населения – оставалось около 70% граждан, которые в решении жилищной проблемы могли рассчитывать исключительно на помощь государства.

Напомню, что сегодня государство провозглашает жилищные программы на фоне жесткой констатации того, что после "рыночных преобразований всего общества", лишь 9% населения России способно решить жилищную проблему самостоятельно. Понятно, что как раз эту группу населения в последнюю очередь интересует недвижимость в России.

Когда более 90% населения богатейшей страны мира, с развитой индустриальной базой строительной отрасли, не может решить жилищную проблему самостоятельно, – это означает, что на государственном уровне намеренно создаются условия, *препятствующие любому* решению жилищной проблемы.

При этом надо учесть, что нынче подавляющая часть населения проживает в сооружениях советской постройки, которые должным образом не эксплуатируются более 15 лет, поскольку государство сложило с себя обязанности отслеживать целевое расходование собираемых с граждан средств на содержание жилищно-коммунальной отрасли.

Полагаю, большинству граждан России сегодня уже абсолютно понятно, какие тяжелые последствия наступили для страны и всего общества в целом в результате противоправного вывода бюджетобразующих отраслей из государственной собственности, с разрушением государственного управления отраслями промышленности, что выразилось, по сути, в полном уничтожении государственного стратегического управления.

Спускаемая под шумок "прихватизации" государственная собственность дала спад производ-

ства, многократно превышающий по отраслям промышленности ущерб от Великой Отечественной войны. Эта собственность, изначально создаваемая для нужд государственного стратегического планирования во взаимной региональной и межотраслевой связке – изначально не могла быть *эффективной* в предпринимательском секторе, который реформаторы не пожелали создавать собственным трудом. По умолчанию не может быть эффективной собственность, которая создается в совершенно иных, чуждых самому содержанию предпринимательства предпосылках! Если предпринимательский сектор существует для извлечения максимума прибыли при минимуме затрат, то государство не может следовать частному шкурному интересу. В то же время государственный интерес и благо всего общества – не могут быть измерены прибылью частного лавочника, радующегося "успеху реформ" для себя лично.

Потому-то нынче стало практически невозможно решать тяжелые социальные проблемы, возникшие из-за того, что часть коррумпированного чиновничьего аппарата внезапно решила стать "эффективными собственниками" за счет общенародного достояния. Кризис затягивается, уничтожается культура государственного управления, в то время как высшие эшелоны власти заинтересованы не в решении глобальных государственных задач, а в осуществлении частных интересов личного обогащения.

Советские подходы к решению жилищной проблемы в середине прошлого века являются уникальными и до сих пор никем в мире не превзойденными. Основная особенность государственного подхода выразилась в тщательном и взвешенном выборе *инструмента* решения жилищной проблемы. Этим инструментом стало *серийное жилье* качественно нового типа.

На момент разработки государственной жилищной программы в массовом жилищном строительстве превалировало жилье, называемое сегодня "сталинками" или "сталинским барокко". При его строительстве использовался влагоемкий силикатный кирпич низкотехнологического обжига, поскольку электроэнергия в послевоенное время не хватало восстанавливаемым производственным мощностям. Ограждающие конструкции из такого кирпича нуждались в защитном слое – трудоемкой штукатурке и окраске фасадными красками. Нормативный срок строительства пятиэтажного жилого сорокаквартирного дома составлял 3,5 года. По той же причине острого дефицита электроэнергии дома зачастую сдавались без центрального отопления, с устройством печей. Опасность отравления угарным газом, в свою очередь, предполагала создание больших строительных объемов (высокие потолки). Дома заселялись преимущественно на коммунальной основе, что усугубило и без того сложную послевоенную демографическую ситуацию.

К слову сказать, к серийному сборному домостроению СССР приступил еще до войны. На Ленинградском проспекте Москвы есть ряд *типовых* крупноблочных домов архитекторов Бурова и Блохина постройки конца 30-х годов. Их жильцы вряд ли догадываются, что живут не в "сталинках", а как раз в самых первых массовых сериях. Бетонные блоки более сорока типоразмеров имели по наружным граням затейливые лепные украшения, а особый архитектурный шик дому придавали витые чугунные решетки незадымляемых выходов. Возможно, именно такими стильными и нарядными были бы все массовые советские серии, но эти планы были перечеркнуты войной.

Сегодня намеренно негативно подается партийное Постановление 1956 г. "Об украшательствах в архитектуре". Но речь в нем идет вовсе не о том, что с этого момента по партийной указке жилье должно было стать непременно безобразным, как пытаются доказывать поборники "эффективного предпринимательства" за государственный счет. Один квадратный метр площади в "сталинке" без особых украшений и без того обходился в 270 рублей. И это было недостижимой мечтой для многих, поскольку было подсчитано, что темпы его возведения и стоимость единицы площади позволяют снять остроту жилищной проблемы лишь через 18 лет.

Следует вспомнить, что в середине 50-х годов люди ночевали в конторах, цехах, и на вокзалах, все общежития были переполнены, а в городах существовали целые микрорайоны, носившие обычные для тех лет названия "25 барачков", "60 барачков" и т.д. В то же время в центральной части крупных городов вовсю развернулось строительство помпезных жилых сооружений для партийной элиты, "символизирующих Победу советского народа над фашистской Германией", с холлами, украшенными мраморными колонна-

ми и перилами мореного дуба. Вот против такого вопиющего социального неравенства и было направлено пресловутое партийное Постановление.

Здесь мы должны взять на заметку еще одну особенность настоящего государственного подхода: *аккумуляция и тщательный учет всех финансовых и материально-технических ресурсов*.

Поскольку снизить стоимость изделия можно лишь с переводом его производства на индустриальные рельсы, во главу государственной жилищной программы была поставлена индустриализация всей строительной отрасли. Первым ее этапом являлось убрать со строительной площадки все многодельные мокрые процессы за счет строительства флагманов отрасли – ДСК (домостроительных комбинатов). Для возрастающих потребностей производства возводятся крупные энергетические узлы. Только после этого возникает возможность перейти к выпуску более качественного кирпича высокотехнологического обжига, который эксплуатируется длительное время без защитного штукатурного слоя.

Реализация стратегических подходов при решении жилищной проблемы в 60-е годы прошлого столетия позволила достичь значительных результатов за сравнительно небольшой промежуток времени. Только за первый этап решения глобальной государственной задачи (1959-1963 гг.) было сдано жилья в 3,16 раза больше, чем за период 1918-1940 гг. В том числе за один 1960 г. было сдано 70% жилья от ранее построенного в СССР в течение того же периода.

Производительность труда по данным ведущих трестов возросла в среднем на 300%. Особое внимание при этом уделялось надежности на всех этапах проектирования, возведения и эксплуатации жилья – его долговечность возросла на 25 лет по принятой классификации по группам капитальности. Типизация и унификация строительных изделий, производство железобетонных конструкций полной заводской готовности – позволили создать индустриальную базу строительной отрасли, не имевшую аналогов в мировой практике.

Естественно, подобные государственные подходы к решению жилищной проблемы позволили значительно улучшить послевоенную демографическую ситуацию. Обеспеченность жильем с 9,2 м² в 1967 г. возросла до 16 м² к 1990 г. (В РСФСР – 16,4 м² общей площади на человека.) К началу проведения реформ методами т.н. шоковой терапии в отдельных квартирах проживало 67,8% семей СССР, а 16,7% – имели индивидуальные дома.

На рис. 4, б – представлен процентный прирост жилого фонда в СССР до 1990 г. Как видно из диаграммы, к началу 80-х годов прошлого столетия темпы ввода жилья начали замедляться, так как острота жилищной проблемы была уже снята, а демографическая ситуация не только улучшилась, но и дала знаменитый "бэби-бум" середины 80-х.

Презрительно именуемое сегодня "хрущобами" жилье первых массовых серий доказало свою надежность. Но главное, оно дало возможность множеству людей ощутить действительную заботу государства, за которое весь народ сражался в Отечественной войне. Люди не только сами принимали участие в возведении собственного жилья, на его строительство государством были мобилизованы Вооруженные Силы страны.

За счет заводского изготовления железобетонных изделий стоимость этого жилья удалось снизить до *100 рублей* за квадратный метр, тем не менее, оно сдавалось совершенно пригодным к немедленному заселению. Никому бы в голову не пришло, что в России наступят такие времена, когда неизмеримо дорогое жилье сомнительного качества будет сдаваться в эксплуатацию даже без звукоизоляции, без санитарно-технических и электротехнических приборов и по этой причине станет пустовать годами.

Здесь мы видим подлинно государственный, *комплексный* подход, основанный на тщательном учете и контроле всех направляемых в отрасль государственных ресурсов. Безусловно, такая программа, основанная на *строгом лимитировании государственных средств*, контролируется на каждом этапе ее выполнения.

Как только острота проблемы была снята, уже с конца 60-х годов советские серии дорабатываются и совершенствуются. Огромная работа была проделана для обоснования необходимости увеличения лимита подрядных работ на один метр квадратный – до 136 рублей. Немедленному внедрению новых серий способствовал возросший уровень индустриализации строительной отрасли.

В Ижевске в 1974 г. прошел скандальный процесс с выселением из новостройки партийной и руководящей элиты одного из крупнейших заводов. Бросать партийные билеты на стол, окапываться в зах-

ваченных квартирах, в которые ломались очередники профкомовской очереди, руководство оборонного завода заставила невыразимо прекрасная кирпичная "минская серия" 1972 г. Эти квартиры до сих пор в наших "рыночных" условиях считаются элитными. Впрочем, ничего особенного с того времени в планировках не придумано. Можно сказать, что вся сегодняшняя "элита" – это советские жилищные серии конца 70-х годов.

Накануне распада СССР началась качественная реструктуризация жилого фонда с целью подготовки жилья массовых серий к масштабной реконструкции. Всем этим домам планировалось придать выразительный архитектурный облик. С этой целью в 1985 г. был проведен Всесоюзный архитектурный конкурс. Реализация представленных на нем работ позволила бы навсегда забыть о "хрущобах". Государство вновь приступило к аккумуляции финансовых и материально-технических ресурсов, но главное – мобильного переселенческого фонда.

В конце 80-х годов была значительно обновлена инженерная инфраструктура, было переложено большинство магистральных коммуникаций, увеличена их мощность. В этот период были приостановлены мероприятия по текущим ремонтам, за исключением неотложных мер.

2. Об изменениях в государственной жилищной политике накануне развала СССР

Каждая медаль имеет две стороны. Негативной стороной продуманных социальных мер, которые буквально спасли страну в 60-е годы, явилось, прежде всего, то, что сама жилищная политика на протяжении двадцати лет *оставалась неизменной*. И в послевоенных поколениях эти меры дали совершенно иной социальный эффект. Как ни странно, они выразились в социальной апатии и формировании нового явления, с которым сегодня сталкиваются и наиболее благополучные развитые страны, – *социального иждивенчества*.

Возможно, многим гражданам сегодня удивительно, что сами строители заговорили о планомерном разрушении отрасли только сейчас. Ведь с самого начала было ясно, что нынешними методами решить жилищную проблему невозможно, а сами жилищные программы не только элементарно неграмотны, но и носят неприкрытый *преступный* характер в силу низкой правовой культуры "младореформаторов". Почему же строители не возражали, когда последовательно уничтожалась государственная система финансирования жилищного строительства и контроля за расходованием государственных средств в этой сфере?

Придется объясниться. Строители не предполагали, что объемы реального строительства сократятся настолько, что вначале строить перестанут вообще, а потом государство начнет беззастенчиво крышевать зарубежных производителей, не поддерживающих отечественную нормативную систему, в ущерб интересам собственных потребителей строительной продукции.

Накануне краха "развитого социализма" отрасль была психологически измотана бесплатной раздачей государственного жилья совершенно другим людям, которые не спасали страну от фашизма, а были уверены, что "им и так должны"! Строители все так же работали по жестким лимитам, которые возросли до 200 рублей на квадратный метр жилья (см. рис. 5), в стране все так же существовали многочисленные категории льготников, число самих категорий возросло в сравнении с тяжелым послевоенным временем в полтора раза.

Для потребителя государственное лимитирование стоимости жилья выражалось в *нивелировании потребительского спроса*. Реформаторы любят напоминать о низком качестве отделочных работ, тусклых обоях и туалетах, окрашенных до потолка мрачной масляной краской. Впрочем, граждане, не задумываясь, что строители работают по лимитам подрядных работ при постоянных контрольных обмерах надзорных финансовых органов Стройбанка (причем, с отделочными материалами государственной лимитированной поставки) – и сами постоянно писали в многочисленные органы "о выявленных недостатках в работе строителей".

Говоря об отделке жилых помещений, уместно привести пример со знаменитым немецким качеством, широко нынче реклами-

руемым слоганами вроде: "Обрати внимание: сделано в Германии!" СССР помогал поднимать индустриальное жилищное строительство во всех странах социалистического содружества. Бывшая ГДР по традиции вносила свою лепту строительными красками, клеями, нецементными вяжущими и другими химическими соединениями, необходимыми в строительстве. Журнал *Farbe und Raum*, издававшийся в Берлине, пользовался широкой популярностью среди советских строителей. С середины 80-х годов в качестве социалистической взаимопомощи немецкой строительной индустрии во многих городах СССР привязывались немецкие жилые крупнопанельные серии. На сдаче одного такого немецкого дома представитель исполкома, восторгаясь немецким качеством, высказал мне множество нелицеприятных вещей о нашем отечественном качестве. В руках он держал пластиковое ведро производства нашего местного завода пластмасс, заботливо поставленное качественными немцами под мойку будущим новоселам. Советские строители сдавали жилье, конечно, без ведерок и резиновых ковриков при входе. Кроме того, у немцев были тяжелые виниловые обои, а мы работали бумажными обоями Камской фабрики самых безобразных расцветок.

Я не стала тогда поднимать вопрос о немецком качестве. Возможно, представитель исполкома не знал, что свои красивые толстые обои немцы наклеивали своими же замечательными клеями прямо на необработанную поверхность железобетона. Экономика всегда была и будет экономной, кто бы что не говорил по этому поводу. Поэтому немцы, потратившись на обоях, прикрывших многое, сэкономили на двух слоях шпаклевки с полным трудоемким ошкуриванием поверхности. Советским строителям такое делать запрещалось, поскольку шпаклевка являлась защитным слоем от радиоактивных испарений и общего негативного фона от железобетонных поверхностей.

Сегодня, выходя на перепланировки с устройством проемов в существующих стенах и перегородках, каждый строитель предварительно поинтересуется, когда сделаны несущие конструкции. Если они были выполнены в советское время и советскими строителями, можно заранее с уверенностью констатировать, что все пики будут сломаны вместе с пробойниками. На разборку советских несущих конструкций знающие люди сегодня без компрессора и отбойного молотка не выйдут.

В сущности, со строительной отраслью в конце 80-х происходило то же самое, что и с советской бесплатной медициной. Пресловутый "застой социализма" выразился в том, что социальное равенство середины 50-х, когда страна по-братски делила на каждого своего гражданина, уцелевшего в самой страшной войне, тот ломать, который имела, – превратилось в конце 80-х в ярмо, в уравновешивающую развитие мощной отрасли, лишая ее не столько материальных, сколько моральных стимулов.

Строительство, как и медицина, – становится предметом постоянных шуточек "бичующей недостатка" эстрады по принципу "от них не убудет". По сути, расширяется трещина между потребителями и производителями. Никто не ценит самую дорогую вещь, доставшуюся даром. С другой стороны, никто не станет уважать потребителя, который не только не платит за продукцию, но и не задумывается, сколько вложено в потребляемый им продукт – труда, сил, талантов, да и самих жизней! Государство при социализме – вне критики, да и с какой стати его критиковать за проявленную социальную заботу? Ведь во всех огрехах и недоделках – строители виноваты! А при желании и плохом пищеварении – всегда можно найти предмет для критики.

Для полноты картины следует добавить о сложившемся отношении граждан к "дармовому" государственному жилью. Оно выражалось не только в плевках на пол и завалах у мусоропроводов. Любой работник советских отделов капитального строительства сталкивался с общей практикой шкурничества при сносе ветхого жилья. Несмотря на закрываемые ордера, запрещавшие на период сноса прописку новых жильцов, при распределении нового жилья оказывалось, что вместо двухкомнатной квартиры по существующим жилищным нормам семье из трех человек необходимо выделить одну двухкомнатную и две однокомнатные квартиры. Как правило, муж и жена оказывались разведенными, а пятнадцатилетняя девочка – выданной замуж по справке о беременности.

Были и фиктивные разводы с беременными женщинами, поскольку матери-одиночки получали жилье вне очереди. Доходило и до добровольной постановки на учет в психоневрологическом диспансере, поскольку на каждого гражданина "со справкой" полагалась отдельная комната.

Все полученное сверх нормативов жилья практически немедленно оказывалось на стихийно возникшем маклерском рынке, где легальная сторона сделок отражалась за соответствующие взятки в виде фиктивных обменов.

Не менее плачевно обстояли дела и в жилищно-коммунальной отрасли. При индустриализации строительства была реформирована и сфера эксплуатации. Был упразднен институт управдомов, возникла сеть многопрофильных эксплуатационных участков. Основной их задачей было выполнение нормативных мероприятий по плановым и текущим ремонтам на основании системы обязательных и внеочередных осмотров.

Хотя серийное жилье изначально проектировалось с минимумом эксплуатационных затрат, необходимо было собирать и обрабатывать данные по поведению каждой серии в период нормальной эксплуатации с целью совершенствования и обновления серий, для централизованного планирования мер по капитальным ремонтам и реконструкции жилого фонда.

Принципы работы ЖКХ, заложенные в 60-е годы, ничуть не изменились к началу 80-х, что в значительной мере способствовало нарастающему кризису в отрасли. В годы хрущевской оттепели, в атмосфере всеобщей уверенности, что уже с 1980 г. в СССР непременно "начнется" коммунизм, когда на государственном уровне отслеживалось любое "незаконное предпринимательство" и "нетрудовые доходы", – в обязанности жилищно-коммунальных служб вменялось и проведение *всех типов ремонтов в квартирах жильцов*. По этой причине отделочные материалы в розничную торговлю не направлялись, а санитарно-технические приборы даже ЖКХ выделялись по акту авторитетной комиссии.

Все понимают, во что со временем превратились на практике такие предкоммунистические меры. Если на стройке еще можно было приобрести клей, обои, краски, глазурованную плитку по "блату", то сантехнику строители получали строго по лимиту. Очереди на косметический и текущий ремонт квартир были огромными, поэтому работы проводились за неучтенный наличный расчет во вне-рабочее время. Зато партийным и руководящим работникам все делалось по высшему разряду и вне очереди.

Нереальные, заведомо невыполнимые задачи могут разложить любую отрасль до основания в самые короткие сроки. Воровство сантехники и отделочных материалов, действительно незаконное предпринимательство, прямое вымогательство и шантаж стали нормой, обыденностью всего разлагающегося ЖКХ.

Вместе с тем, среди жильцов растет уровень бытового вандализма, намеренной порчи лестничных ограждений, плафонов, входных групп. Учитывая изложенные выше факты, требовалось немедленно пересмотреть социальную ситуацию, возникшую в сфере эксплуатации жилого фонда.

Это и было сделано к концу 80-х, при подготовке к масштабной реконструкции жилья первых массовых серий. В результате социалистической реформы ЖКХ – отрасль в прежнем, так и оставшемся на сегодня *неизменном* виде должна была прекратить свое существование.

Изменилось и само советское общество. Это были уже не измотанные войной, послевоенной разрухой и голодом люди, державшие лишь на осознании величия добытой ими для великой страны Победы, свято верившие в то, что с новыми общественными отношениями изменится и сам человек. Как показывает практика не только СССР, но и самых развитых стран мира, с улучшением жизни, повышением уровня материального благосостояния, на фоне демократизации социального климата – в обществе возникают саморазрушительные тенденции.

Эволюция и научно-технический прогресс свидетельствуют, что человек в массе своей – ненасыщаемое существо. Люди редко бывают довольны тем, что имеют. Наряду с общими тенденциями регрессивных изменений при явном индустриальном прогрессе, развитие социалистического общества тормозила навязчивая государственная опека, которая ограничивала индивидуальность, требовала от личности "быть как все".

Можно найти множество причин, почему СССР явно опоздал с реформой ЖКХ и жилищного сектора в целом. И это в меньшей степени коснется войны в Афганистане, на что любят ссылаться

сегодня реформаторы, поголовно не служившие в армии. Просто упор был сделан на другие отрасли, прежде всего, на нефтяную и газовую, с освоением отдаленных месторождений, "поднять" которые было под силу лишь при мощном государственном управлении ресурсами всего СССР. В период сегодняшних уголовных "преобразований всего общества" логично было бы предположить, что реформа всего жилищного сектора, характер отношений в котором не отвечал уровню социального развития всего общества, – *затягивалась намеренно*.

Рассмотрим основные направления намеченных мер по реформированию строительной отрасли и ЖКХ на конец 80-х годов. Предпосылкой изменения характера распределения нового жилья стали кооперация государственных заказчиков и застройщиков не только на денежной основе, но и на основании прямого трудового участия, как это было в начале 60-х годов. С середины 80-х в стране разворачивается движение МЖК, значительно расширяется доля жилищно-строительных кооперативов.

Эти меры имели продуманное социальное обоснование, так как рост материального благосостояния давал гражданам СССР реальную возможность самостоятельного решения жилищной проблемы. Правоохранительные органы с тревогой констатировали рост нелегальных маклерских сделок с государственной недвижимостью. Поскольку рынок недвижимости уже сформировался, разумнее было его легализовать.

Характерно, что основным толчком к изменению взаимоотношений граждан и государства в жилищном секторе стал заметный рост вкладов в сберкассах: в 1980 г. сумма вкладов населения в учреждениях Сберегательного банка СССР составила в городских поселениях – 114,4 млрд руб., в 1990 г. – 285, 9 млрд руб., т.е. выросла в 2,5 раза. Среди всех вкладов 54% составляли вклады от 2 500 до 10 000 руб. В то время как на рынке нелегальных маклерских услуг, по данным правоохранительных органов, трехкомнатная квартира в крупных городах СССР стоила от 7 000 рублей.

При этом семейные накопления в 1980 г. в виде вкладов в учреждениях Сбербанка составляли 5,6% от общего совокупного дохода, а накануне "реформ", в 1990 г. они возросли до 8,8%.

Уничтоженный "демократами" советский Жилищный кодекс на сегодня является примером высочайшего уровня демократии не только на фоне сегодняшних "демократических преобразований", он практически недостижим в большинстве развитых стран. Но в советское время гражданами с крайним раздражением воспринимались заложенные в этом документе основы жилищной кооперации государственных заказчиков и индивидуальных застройщиков. Любой гражданин предпочел бы получить государственное "дармовое жилье", нежели "строить" кооперативное. Напомним, что по ЖК СССР гражданин в течение ряда лет выплачивал на *беспроцентной основе* не более 40% *лимитированной* на государственном уровне стоимости квартиры. Государство брало на себя все функции контроля качества и надежности будущего сооружения. В 60% стоимости, принимаемой на себя государством, входила вся инженерная инфраструктура, проектируемая с учетом стратегического развития каждого населенного пункта, и "коробка", т.е. все несущие конструкции. При этом сама квартира поступала в частную собственность кооператора. Само сооружение сдавалось не на баланс ЖКХ, а кооперативу индивидуальных застройщиков. Таким образом, решалась проблема по сохранности жилого фонда и искоренению вандализма среди квартироремонтников.

Подобная схема, доказавшая свою жизнеспособность, должна была стать основой новой государственной жилищной политики. СССР переходил не только к развитию сектора предпринимательства в различных отраслях промышленности, но и к *развитию сегмента частной собственности в жилищном секторе* в целом.

При этом государство не снимало с себя ответственности по обеспечению жильем социально незащищенных категорий граждан. Кроме того, учитывались потребности молодых семей, не обладавших значительными денежными сбережениями. С середины 80-х возникает движение МЖК, членами таких молодежных жилищных кооперативов становятся молодые люди, прошедшие обучение строительным рабочим профессиям. В течение всего срока строительства они с отрывом от основного производства работали на строительстве собственного дома без оплаты труда. Таким образом, молодые семьи в течение 18 месяцев нормативных сроков строительства могли выстроить собственное жилье, которое в дальнейшем эксплуатировалось на кооперативной основе.

Постараемся вкратце сформулировать содержание мер, к осу-

ществлению которых государство приступило еще до Горбачева:

1. Граждане, имеющие возможность решить жилищную проблему *самостоятельно*, должны были получить все возможности для приобретения жилья в *частную собственность*.

2. Государство принимало на себя обязанность обеспечения жильем исключительно социально незащищенных категорий граждан.

3. ЖКХ полностью упраздняется. Для выполнения коренным образом изменившихся задач эксплуатационной сферы создаются крупные ремонтно-строительные тресты. Они выполняют последовательную реконструкцию жилья первых массовых серий.

4. После реконструкции жилье поступает в *собственность* создаваемых жилищных кооперативов. Неконструированное жилье первых массовых серий (часть из которого планировалось вообще снести) к приватизации не допускается.

5. В жилищном строительстве и сфере эксплуатации развивается сектор частного предпринимательства, который принимает на себя подрядные функции отделки и текущего ремонта жилых помещений.

6. При возведении нового жилья государство оставляет за собой задачи возведения и обновления инженерной инфраструктуры в увязке с генеральными планами населенных пунктов и стратегическими планами экономического развития.

Отличительными признаками новой стратегии стали *постепенность* и *последовательность*. Руководство страны отдавало себе отчет, что отнюдь не все люди способны быть *собственниками* недвижимости. Кому-то это не надо вообще, а кто-то не сможет стать собственником без серьезной подготовки.

С принятием этих стратегических направлений государственная идеология начинает стремительно меняться, поскольку социальное иждивенчество именно в коммунальной сфере принимало характер стихийного бедствия. Сам жилищно-коммунальный сектор в таких условиях стал абсолютно неуправляемым. Необходимо было воспитать в людях отношение к государственной собственности не как к "дармовому" и "ничейному", которое государство и так "должно" содержать, а как к собственному жилищу.

Никого нельзя осчастливить насильно. Не может быть счастлив человек, когда за него решаются те насущные проблемы, которые он в состоянии решить сам. Т.е. бесплатная раздача государственного жилья начала принимать характер *социального зла*. Однако и сделать граждан собственниками насильно и в краткие сроки после двух десятилетий растлевающей социальной уравниловки – тоже в одночасье невозможно. Это подход сказочного Бармалея, пожелавшего всех осчастливить насильно.

Здесь можно сделать вывод о том, что государственная жилищная политика должна быть *динамичной* и *постоянно корректироваться* в соответствии с требованиями времени.

Поскольку с принятием новой жилищной стратегии СССР значительно запаздывал, ее внедрение проходило с множеством сбоев и затруднений, неприятием подавляющей части граждан "неожиданного поворота" с бесплатной раздачей жилья.

Более того, при Горбачеве начался планомерный саботаж этих необходимых государственных мер и со стороны исполнительной ветви власти. При попустительстве государственных и партийных органов повсеместно разваливалось движение МЖК. В силу того, что молодежные кооперативы создавались при комитетах ВЛКСМ предприятий и организаций, выделенные им площадки после сноса и полного землевотода на само предприятие – изымались у кооператива "в пользу всего коллектива трудящихся".

Окончательно этот комплекс мер потерял смысл, когда Горбачев объявил о программе "Жилье-2000". Большинство граждан тут же предпочло дожидаться обещанных каждой семье дармовых квартир, нежели надрываться бесплатно на стройке или вносить более половины заработка в счет кооперативного жилья.

Программа "Жилье-2000" не только свела на нет весь продуманный комплекс государственных мер. Она стала первой декларативной и популистской программой, никак не увязанной с планами стратегического развития государства. Именно с нее началось стремительное расхождение между словами и делами тогдашней верхушки властных структур.

Впервые при декларировании программы на ее осуществление не были запланированы финансовые и материально-технические ресурсы. Более того, весь период, пока слоган "Жилье-2000" не

сходил с языков "ответственных лиц", объем кредитований в жилищную отрасль неизменно снижался (см. рис. 4, б). В очереди на получение нового жилья или увеличение жилой площади на 1 января 1991 г. стояло 14 млн 524 тыс семей (24,2% от общего числа семей). Индустриальная база строительства позволяла без особых напряжений выдавать более 15 млн квартир в год. То есть всей программы "Жилье-2000" при соответствующем финансировании хватило бы на год, а далее и говорить было бы не о чем.

Вместе с тем, с высоких трибун постоянно бичевались "долгострой" и "незавершенка" в промышленном строительстве. Однако именно здесь строители буквально загонялись! Выделялись новые площадки, ассигнования в новое промышленное строительство постоянно росли, все склады были забиты лихорадочно закупаемым оборудованием, с созданием площадей под установку которого не справлялась самая мощная строительная отрасль мира. Возникло впечатление, что реформаторы под шумок уже начали подготовку к последовавшему затем растаскиванию государственной собственности.

В качестве подтверждения этой во многом "крамольной" мысли можно привести знаменитую сегодня фармацевтическую корпорацию Брынцалова. Начальный капитал будущий крупный фармацевт сделал на отмене государственной монополии на спиртосодержащую продукцию, а фигурально выражаясь, на паленой водке и "лево-м" спирте. Как раз к тому моменту, когда он решил "остепениться", был достроен новейший фармацевтический завод на оборудовании, закупленном еще СССР в Швейцарии. Путем несложных манипуляций, не имеющих никакого отношения к действительно рыночным преобразованиям, человек, не способный честно зарабатывать и на проходную этого современного предприятия, становился его владельцем.

Однако вернемся к преобразованиям в жилищном секторе...

3. Изменения государственной жилищной политики в условиях шоковой терапии

Сегодня многие из западных деятелей пытаются приписать себе сомнительные заслуги в развале СССР. Но, судя по всему, ни диссидентствующие горлопаны, ни их зарубежные подстрекатели вовсе не рассчитывали, что это может произойти так быстро. Иначе США успели бы пересмотреть свою политику в отношении арабских стран-поставщиков нефти.

Можно сказать, что распад СССР и последовавшие за ним годы экономического и политического беспредела стали результатом слишком затянутого перехода советского руководства к новым экономическим отношениям и новой идеологии.

"Мышка бежала... хвостиком махнула..."

Мышкой бесхвостой в данном случае выступил политический авантюрист Ельцин, волею случая оказавшийся на вершине властной иерархии. Этот "государственный деятель" умел лишь ставить в тупик всех окружающих неприкрытой наглостью и хамской развязностью.

Но в его геополитических "рокировочках" Госстрой СССР занимает особое место. Именно здесь отсиживался Ельцин после того, как по настоянию Лигачева ("Борис, ты не прав!") его сняли с должности первого секретаря Московского горкома партии.

Все-таки по прямой специальности Ельцин – строитель. Поэтому удобнее как раз на примере Госстроя интерполировать те *общие* процессы разложения, которые происходят и с другими *исполнительными* структурами второго уровня власти, когда им подаются заведомо *ложные сигналы*, не совпадающие с глобальными задачами государственного управления. Госстрой был создан и существовал как управленческий орган отрасли, в обязанности которого входила задача формализации сигнала от высших эшелонов, оказавшихся захваченными авантюристами, совершенно не готовыми к такой ответственности.

* * *

Вместо того, чтобы на государственном уровне стимулировать *предложение* в области жилищного строительства сектором государства в лице практически не работавших на производстве деклассированных элементов, предпринимается ряд последовательных шагов, отбрасывающих всю строительную отрасль России к началу 30-х годов прошлого столетия.

На начало 1998 г. весь жилищный фонд России составил 2 млрд 751 млн кв. м. По сравнению с уровнем 1990 г., он увеличился на

13,4%. Это более 54 млн квартир и частных домов на 146,3 млн человек постоянного населения страны.

Львиную долю из этих объемов возвели государственные жилищные тресты до 1993 года включительно на продолжавшемся по инерции государственном финансировании по такой же инерции ожидаемого выполнения программы "Жилье-2000", поскольку до нее страна не имела опыта беспрецедентного провала правительственных решений. Именно эта инерция финансирования свидетельствует: сами политические авантюристы тоже не ожидали, что столь внезапно окажутся у руля огромной державы.

Особый интерес представляет комплекс негативных последствий, как для всей строительной отрасли в целом, так и для ее основных потребителей, от внедрения через систему Госстроя лишь одного ложного сигнала – *Постановления № 18-11 Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике "О теплозащите строящихся зданий и сооружений"*.

Введение данного Постановления совпало с периодом длительных неплатежей бюджета наиболее крупным предприятиям строительной индустрии за поставленную и отгруженную продукцию. К примеру, в Ижевске с крупнейшими трестами и с домостроительным комбинатом государство расплачивалось в 1999 г. без какого-либо индексирования за объемы, выполненные в... 1993 г. Подобными задержками финансирования уже был нанесен значительный ущерб всей отрасли.

Впервые Постановление Госстроя было настолько непродуманным и абсолютно не увязанным с существующей нормативно-технической системой. Никогда раньше Госстрой, в обход профилирующих строительных НИИ, не давал регламентирующих поправок в действующие нормы. Это не входило в его обязанности! Да, нормы утверждались Госстроем, но сам Госстрой не имел права выпускать никаких поправок, касающихся строительных расчетов, не обоснованных научно, не прошедших практической и аналитической апробации.

Постановлением не только без всяких пояснений и доказательств были внесены грубейшие поправки в СНиП II-3-79 "Строительная теплотехника" в виде пресловутых изменений №3. Постановление *прямо запрещало* привязку земельных участков исполнительным органам власти под жилищную застройку флагманам строительной индустрии – домостроительным комбинатам.

Писали это Постановление – "уголовники", отлично понимающие, что начнется с остановкой ДСК. Только заводская продукция может быть в массе доступной. Полноту масштабов разрушительной силы этого *неправомерного управляющего сигнала* на сегодня даже сложно определить.

Что такое остановить ДСК хотя бы на месяц? Причем в условиях задержек зарплаты в среднем *на восемь месяцев* по строительной отрасли? Кто-то скажет, что это был просто "необдуманный шаг"?

Все формы для отливки железобетонных конструкций выстелены изнутри медными пластинками. СССР, даже в период официального разрыва с режимом Пиночета, закупал чилийскую медь и бериллиевую бронзу для нужд жилищного строительства через скандинавские страны. В Архангельске после остановки ДСК буквально на год констатировали, что вновь запускать уже нечего. Не зря же избавившаяся от "советской оккупации" Эстония стала на сегодня крупнейшим поставщиком цветных металлов на мировом рынке, не имея ни одного месторождения и обогатительного комбината.

С момента принятия данного Постановления начинается так называемый *новый этап* весьма интересной программы "Энергосбережение – 2000". Все "странности" этой "программы" до неприкрытого предательства совпадают с интересами зарубежных производителей теплоизоляционных материалов, которые в этот момент были вынуждены выносить вредные производства с территории Германии и других государств, чьи правительства приняли экологические запреты на вредные производства.

В нарушение нормального теплотехнического расчета – в СНиП вставляется практически не связанная с общим текстом таблицы 1а и 1б, по которой Постановлением регламентировалось принимать приведенное сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций в зависимости от градусо-суток отопительного периода для различных типов общественных и жилых зданий.

Повторю, что за весь период существования нормативной системы строительства – еще ни разу не выходило *правительственных* Постановлений, регламентирующих тот или иной вид расче-

та. Всем было вполне достаточного соответствующих СНиП, указаний и справочных пособий к СНиП, выпускавшихся профилирующими научно-исследовательскими институтами.

Постановление категорически обязывало непременно пользоваться указанными таблицами, поскольку нормальный теплотехнический расчет давал совершенно иные результаты. При расчете по таблицам получалось, что индустриальные сплошные кирпичные стены, "для соответствия стандартам Северной Европы", необходимо было принимать шириной, равной не менее... 4 метров, а стеновые панели крупнопанельных зданий – толщиной не менее полутора метров.

Будто бы в Европе куда лучше знали, как следует проводить теплотехнические расчеты на территории России. Последовавшие затем обрушения покрытий, возведенных в том числе и немецкими строителями, показали, что они не только не знакомы с российской климатикой, но в своих расчетах даже снеговую нагрузку приняли в три раза меньше российских нормативов. Поэтому все ссылки на "приведение норм к передовым зарубежным стандартам" были изначально лживыми. Отчего-то правительству надо было непременно остановить производство сборных железобетонных конструкций и нормального индустриального ограждения.

Следует отметить, что в конце 80-х годов в бывшем СССР была принята аналогичная, но более продуманная и увязанная со всеми стратами нормативного пространства ресурсосберегающая политика:

- в климатических зонах, начиная с 3-го климатического района, принималось трехслойное остекление;
- толщина кирпичных стен увеличивалась на полкирпича.

ДСК регламентировалось приступить к освоению трехслойных панелей ограждения для крупнопанельных сооружений.

Постановление № 18-11 запрещало строительство кирпичных зданий по существующим нормам, прекращало закладку крупнопанельных зданий наиболее востребованных на рынке жилья панельных серий.

На уровне правительства в первую очередь были остановлены все цеха нестандартной оснастки ДСК, – основа совершенствования серийного производства. Более того! На уровне правительства были заморожены все программы перехода на трехслойное остекление. Отечественные деревянные стеклопакеты – дешевые и экологичные, не вызывающие астматических и легочных заболеваний – оказались опасными в конкурентном отношении зарубежным пластиковым окнам. Принятое Постановление № 18-11 не было увязано с существующей нормативной системой, поэтому органы Госстроя не могли *более 2-х лет* выдать нормальные рекомендации по устройству теплоэффективного ограждения даже для кирпичных стен. Это остановило проектирование почти на три года! В результате перешли к неиндустриальным видам облегченных кладок и вентилируемых фасадов, снизивших достигнутую в СССР долговечность жилья на 50 лет.

В связи с поспешно заявленной Правительством программой "Энергосбережение – 2000" характерен и такой пример. Вышедший еще в русле планового обновления нормативной системы СанПин от 1997 г. запрещал переход к автономным источникам теплоснабжения, хотя Постановление № 18-11 прямо открывало дорогу поставщикам зарубежных тепловых модулей, предназначенных для мест с недоразвитой системой централизованного теплоснабжения.

Зарубежные строители, которые никогда не имели подобных объемов и не располагали развитой индустриальной базой, равной советской, пользовались устаревшими технологиями, снятыми с производства в СССР еще в начале 60-х годов прошлого столетия.

На подходах к российскому рынку непреодолимым барьером перед зарубежными строителями встало отечественное нормативное пространство, базировавшееся на четырех стратах: научной, социальной, экономической и экологической. Зарубежные строители могли быть конкурентоспособными лишь в узком секторе отделки: подмазать, подкрасить и принести-подать. Это, извините, и есть *рыночные отношения!* Никак зарубежные строители не могли быть конкурентоспособными в отношении российских строителей, прошедших школу советского качества несущих конструкций.

Но российское правительство, на *государственном уровне*, взламывает собственное нормативное пространство, уничтожает собственную строительную отрасль, начиная со стадии проектирования, на уровне управленческих структур Госстроя крышует спол-

знание всего производства к кустарным технологиям середины 30-х годов.

Что это напоминает? Да когда ночью предатели-бойре открывают ворота осажденного города... *"Мышка бежала... хвостиком махнула..."*

* * *

Пробежимся вкратце по отнюдь неполному списку всех принятых с этого времени правительственных решений. Обратим внимание на растущую пропасть между словом и делом.

Государственная целевая программа "Жилище" (1993 г.), направленная на обеспечение реальной возможности строительства или приобретения жилья лицам со средними и низкими доходами.

При этом полностью прекращается финансирование строительства государственного и муниципального жилья, возникает негласная конъюнктура и регламентация выделения площадок под жилищную застройку, прекращает обновляться инженерная инфраструктура, начинается массовое возведение исключительно самого дорогого жилья – "элитного".

Указ Президента "О жилищных кредитах" № 1180 от 10.06.1994 г., определявший общий порядок предоставления гражданам кредитов на строительство, реконструкцию и приобретение жилья, на правовой основе Закон Российской Федерации "О залоге" (№ 2872-1 от 29.05.1992 г.) предусматривавшем обращение взыскания на заложенное имущество и продажу его с торгов.

Впервые государством предложено гражданину решить проблему за *свой счет*. При этом беспроцентные жилищные кредиты в период обвальной инфляции выделялись далеко не всем. В период остановки производства и затяжных инфляционных процессов кредиты превратились в еще одну возможность для чиновников различного уровня поправить свои финансовые дела за государственный счет.

Кредитование в момент нарастающей инфляции вообще выглядит достаточно провокативно. Кроме того, такой вид кредитования сам по себе является прямой стимуляцией спроса при нулевой стимуляции предложения, о чем не могли не догадываться принимавшие эти меры лица. Стоило принять ряд неверных решений в производственном секторе, и катастрофа инфляции спроса уже неминуема.

В 1996 г. в рамках стремительно сходящей на нет целевой программы "Жилище" принимается подпрограмма "Свой дом", направленная на преодоление дефицита жилья за счет обеспечения семей собственными жилыми домами.

Такое решение жилищной проблемы в стране с острым дефицитом жилья несколько странно и необоснованно, поскольку строительство частных коттеджей обходится намного дороже, чем возведение многоквартирного дома. Очевидно, чиновники, "кормившиеся" возле программы "Жилище", решили вспомнить о *собственных* семьях.

В том же году на фоне катастрофического ухудшения положения в жилищном секторе принимаются:

- Указ Президента РФ "О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья" № 430 от 29.03.1996 г.;

- Постановление Правительства РФ "О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья" № 937 от 03.08.1996 г. В этих документах государство уже снимает с себя обязанность о полностью бесплатном снабжении жильем очередников, поставленных на очередь еще в советское время. В Постановлении Правительства предлагается механизм поддержки семей, которые имеют плохие жилищные условия и длительное время стоят в очереди на получение квартиры, заключающийся в *частичном финансировании* покупки или самостоятельного строительства жилья.

С этими популистскими документами, приуроченными к президентским выборам 1996 г., заканчивается государственный подход к формированию жилищной застройки, стратегическому планированию развития населенных пунктов в увязке с развитием промышленности. Государство более не намерено осуществлять демографическую политику.

Федеральный закон № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 г. Потребность в улучшении жилищных условий, по оценкам 1998 г., испытывали около 30-40 млн. человек, или

приблизительно каждый пятый гражданин России. Возможностями *самостоятельно* решить свои жилищные проблемы располагали не более 10% нуждающихся. Полностью лишенными таких возможностей, т.е. социально незащищенными, на начало 1998 г. были официально признаны более 40% граждан России.

Однако совершенно без учета объективных экономических факторов государство решает полностью переложить решение жилищной проблемы, т.е. последствия собственной неудачной внутренней социальной политики, – на плечи граждан, сделав ипотечное кредитование *основным направлением*, развивая тем самым исключительно сектор спроса, не стимулируя предложение.

Изменилась не только жилищная политика государства. В связи с тем, что к руководству страной пришли политические авантюристы, случайные люди, – изменилось и само государство. При олицетворяющих его сегодня "первых лицах" государство и само стало не прочь спекулировать на рынке недвижимости. На начало 1998 г. по России имелось 3,4 млн кв. м жилья из государственного и муниципального жилищного фонда, не проданного *по причине высоких цен*.

Как реально снизилась покупательная способность большинства граждан за период реформ – каждый знает не понаслышке. На начало кризисного 1998 г. органами государственной статистики уже было зафиксировано, что 32% доходов всего населения РФ было сосредоточено у 10% самых высокообеспеченных семей. При этом на 10% семей с самыми низкими доходами приходилось лишь 2,6% общих декларируемых доходов. После дефолта 1998 г. эта тревожная дифференциация усугубилась.

Как отмечал Я.Корнай в работе "Дефицит", потребность в жилье практически не насыщаема. Обычно выделяют четыре основные степени дефицитности жилья:

- *абсолютный дефицит* жилья, при котором количество квартир (можно к ним приравнять индивидуальные дома) меньше числа домохозяйств (семей и одиночек);
- *структурный дефицит*, когда структура жилищного фонда и семейная структура населения неадекватны друг другу (налицо недостаточная обеспеченность комнатами);
- *качественный дефицит* – неудовлетворенность качественными характеристиками жилища;
- *дефицит комфортабельности* связан с переходом к личному владению благоустроенным жильем с повышенной комфортностью.

По этой классификации России на момент начала реформ соответствовала вторая и третья степень дефицита. Однако уже к середине 90-х годов все "завоевания социализма" в этом плане были исчерпаны. Сегодня, когда на тысячу россиян приходится 369 квартир, Россия сползла до первой степени дефицита жилья, характерного для стран "с развивающейся экономикой". Разница лишь в том, что большинство этих стран находятся в куда более мягких и теплых климатических зонах.

При этом около пяти лет (1995–2000 гг.) на формирующийся рынок абсолютного дефицита выставлялся лишь товар, способствующий удовлетворению дефицитов качества и комфортабельности – Россия строила преимущественно *элитное* жилье.

Сегодня наиболее распространенным типом квартир в российских городах являются квартиры площадью 48–50 кв. метров, преимущественно построенные в советское время. По мнению экспертов ООН, учитывая, что средний размер российской семьи составляет около 2,85 человека, население России в основной своей массе живет в весьма стесненных условиях, поскольку стандарты ООН предусматривают не менее 30 кв. м на человека. Свыше 60% россиян проживает в одно- и двухкомнатных квартирах, плотность заселения составляет в среднем 1,2 человека на одну комнату при отсутствии, как правило, общей комнаты без спальных мест. В большинстве индустриальных стран минимальный уровень обеспеченности жильем составляет 40–50 кв. м общей площади на человека.

Некоторое *улучшение показателей* в жилищной сфере специалисты связывают с резким *ухудшением демографической ситуации*, убылью населения и сокращением населенных пунктов в сельской местности.

С 38 категорий льготников при развитом социализме число этих групп вначале сократилось до 11, на сегодня – до 5 групп, одна из которых – "вынужденные мигранты".

Неблагоприятную обстановку с обеспечением граждан России

жильем усугубляет постоянная миграция населения. В последние годы на территорию России в процессе миграции ежегодно прибывает порядка 0,3 млн человек, а численность вынужденных переселенцев и беженцев в РФ с начала их официальной регистрации к 1 января 2001 г. достигла 808 тыс человек.

Новый Жилищный кодекс окончательно нивелировал права на жилье с правами на любое иное имущество не первой необходимости...

* * *

Подведем невеселые итоги разрушения государственной жилищной политики теперь уже при Ельцине... Придется с горечью констатировать, что с этим человеком у власти окончательно закрепились люди, не способные ничего *создавать*, не имевшие элементарных представлений о государственном управлении, не ставившие перед собою никаких масштабных задач, кроме узких интересов личного обогащения.

На своем 75-летнем юбилее Ельцин хотя бы для себя попытался сформулировать свою *глобальную* задачу. Не столько для народа, сколько для самооправдания он заявил, будто именно ему довелось *освободить сограждан от тоталитаризма бывшего СССР*. Так же, как и его ближайшее окружение, он абсолютно забыл, что пришел к власти в момент горбачевского безвластия, т.е. полной и абсолютной свободы, в тот момент, когда в СССР никакого "тоталитаризма" не было в помине. За первые три года (!) неожиданно ему себя пришедшая к власти "команда" не сделала ничего, что кардинально бы отличалось от курса Горбачева. Сами "реформаторы" были настолько *раздавлены* свалившейся на них огромной *свободой* принятия любых решений, что вряд ли могли бы кого-то еще осчастливить "освободительными движениями". Страна неслась без руля и ветрил прямо в пропасть.

Свобода имеет и обратную сторону медали – свободу от всех обязательств. В не свободном от *гражданских обязательств* обществе никто не позволил бы устраивать подобные политические авантюры. Никакую свободу никому Ельцин *не давал*, так как по натуре был приспособлен исключительно *брать*. Он пришел к власти на волне растущей социальной апатии и такого опьянения свободой, которое уже зашкаливало за красную отметку анархии.

Занимаясь собою, будущим своих близких, Ельцин и его команда задерживаться долго у власти в начале 90-х и не рассчитывали. Начались локальные региональные конфликты, но никаких правительственных решений не принималось вообще. Все органы власти и развивающийся предпринимательский сектор страны жили на законодательной базе, разработанной при социализме.

По сути, к управлению пришла прослойка тех, кто первым воспользовался данной в конце 80-х свободой частного предпринимательства. Но не из производственного сектора, а из пены "фарцы", "купи-продай" и рыночных катал. Сказанное можно отследить по подходам в государственном управлении, поскольку буквально один раз полученный куш прочно формирует штампы в дальнейших подходах к решению любых проблем на любом уровне.

1. С 1992 г. начинается бурный расцвет *финансовых пирамид*. Они пользуются поддержкой СМИ, масс-медиа и явно крышуются властью, утверждающей в этот момент, будто бы в УК РСФСР, действующем в этот момент, нет прямых указаний о незаконности подобной предпринимательской деятельности. Само отношение власти к гражданам, потерявшим деньги в результате массивной компании на государственных телеканалах, как к "лохам", наплевательское отношение к тому, что в обществе после вседозволенности подобного "предпринимательства" стремительно утрачивается доверие к государству, свидетельствует: и на вершине властной пирамиды, имея огромные рычаги в управлении, рыночный катала будет по старой привычке играть в наперстки.

2. Проведение *"ваучеризации"* в виде типичной "цыганской лотереи". Ваучеризация выявила, что страной управляют люди:

- не знакомые на *личном* опыте с иными моральными стимулами, кроме низменного стремления к наживе и немедленного желания "поделить все на всех";

- не задумывающиеся о *будущем* страны на какой-либо минимальный срок, так как ваучеризация заранее лишала общественного достояния, накопленного в социализме, всех, рожденных пос-

ле ее проведения;

- лучше других осознававшие *собственную* заурядность, поэтому исключительно опасавшиеся конкуренции со стороны собственных граждан; именно по этой причине перед приватизацией были заморожены вклады граждан в сберегательных кассах страны.

У власти собрались временщики, не способные прогнозировать последствия собственных решений даже на непродолжительный срок, не имеющие никаких задач, кроме личного обогащения. Сегодня можно с уверенностью утверждать: захватив власть случайно, они не рассчитывали, что смогут удержаться в 1993 г., и им когда-либо придется ответить за все произошедшее в это время.

Здесь будет вполне уместной аналогия с большевиками в 1919 году, которые, не рассчитывая удержаться у власти, придя к ней столь же случайным образом, грабили страну подчистую, вывозя все ценности за рубеж. Подробнее об этом периоде можно прочесть в мемуарах Николая Бухарина, услышав в его воспоминаниях подготовки побега в Латинскую Америку всей тогдашней верхушки – множество отголосков пережитого Россией в 1993 году накануне расстрела парламента.

С ваучеризацией расцвели уголовные приемы, сдерживавшие развитие рыночных отношений и формирование конкурентной среды в предпринимательском секторе. С одной стороны, реформаторам требовалось *остановить производство*, дабы иметь возможность занизить рыночную стоимость приватизируемых предприятий и отраслей. Что в этот момент будет происходить с людьми, их не волновало. С другой стороны, верхушка ограждала себя от какой-либо *конкуренции* вообще начавшимися невыплатами заработной платы, "плодотворной" работой упомянутых выше финансовых пирамид, чтобы резко сократить сектор людей, способных составить конкуренцию при приватизации.

Даже в этих условиях новая власть не смогла полностью гарантировать себя от конкуренции с собственным населением в гонке за захват государственной собственности – без специального набора макроэкономических рычагов, подсказанных финансовыми советниками из МВФ. Правительство намеренно наращивает внешний долг, из оборота изымаются финансовые средства, в том числе и по пресловутому "чеченским авизо". Капитал вывозится в никем не контролируемых масштабах, напрямую по линии Сбербанка РФ, заморозившего вклады граждан. Сквозь пальцы за этим наблюдает Национальный банк РФ, занявшийся своими финансовыми пирамидами – ГКО. Это "увлечение" носило напрямую мошеннический характер, поскольку список эмитентов ценных бумаг имелся только в электронном виде, а на руках пресловутые ГКО никто не держал.

На территории России поощряется работа зарубежных "страховых" компаний, зарегистрированных в оффшорных зонах. В довершение принимается несбалансированное, заведомо непрозрачное *налоговое законодательство*, когда налоги выплачиваются уже с внесенных в бюджет отчислений, а напрямую из производства изымается ежемесячно более 53% оборотных средств под видом "социального пакета". Поскольку принятое налоговое законодательство было элементарно безграмотным, а потому *заведомо невыполнимым*, теперь по желанию властей преступником мог быть объявлен любой.

Несмотря на принятую правительством Горбачева программу "Жилье-2000", органы статистики СССР, действовавшие в прежнем русле государственной политики, констатировали, на основании данных по вкладам населения в сберегательных кассах страны, что на начало 1990 года 64% граждан страны могли решить жилищную проблему *самостоятельно*. После проведенного замораживания вкладов, длительного "сокращения денежной массы", невыплат заработной платы, пенсий и пособий на фоне прямого изъятия средств из производства в счет "социального пакета", – за пять лет сектор граждан, способных решить жилищную проблему самостоятельно, сократился до 23%, а еще через три года – до 10%.

Такого рода предпосылки сложились перед принятием в 2001 г. новой государственной жилищной программы теперь уже новым президентом...

Продолжение в следующем номере

Подписной индекс газеты "Знание-Власть!" 25913 по каталогу "Роспечать".

Адрес: 142003 М.О. г.Домодедово-3, а/я 4. Тел. (495)951-57-01 e-mail: znanie99@mail.ru сайт: www.znanie2000.narod.ru

КАК НАМ РЕОРГАНИЗОВАТЬ ЖИЛИЩНЫЙ СЕКТОР РОССИИ

(Продолжение. Начало в предыдущем номере приложения)

Ирина Дедюхова

4. Государственная жилищная политика в Национальном проекте "Доступное жилье"

"Кадры решают все!" – сказал когда-то незабвенный товарищ Сталин, которого, чем дальше, тем чаще хочется цитировать. Что же за кадры нынче решают, какой должна быть жилищная политика государства?

"Стиль управления", навязанный стране кликой вечно пьяного господина Ельцина, характерен тем, что разворачивает весь управленческий аппарат, вплоть до самых низовых работников, полным отсутствием внятных контролируемых задач. Человек не может не понимать, за что он получает содержание. Коррупция в качестве питательной среды имеет не только низкий нравственный уровень дающих и принимающих взятки. Основу возникновения коррумпированности чиновничьего аппарата закладывают высшие эшелоны власти, управление которых лишает смысла полезную деятельность на благо общества, поскольку чиновников начинает кормить само место, а не выполнение конкретных должностных обязанностей. От чиновника в этом случае требуется безусловная личная преданность.

Фактом, подтверждающим, что коррупция насаждается и поощряется с самого верха, безусловно, служит неоправданный рост числа чиновников. В сфере согласований строительства жилья, при резких сокращениях производственных объемов и компьютеризации работы служб, – число чиновников за годы "реформ" выросло в 13,8 раза. Если раньше основной функциональной целью исполнительных комитетов депутатов трудящихся были нормальная, безотказная эксплуатация жилого фонда и объектов социально-культурного назначения, развитие инфраструктуры населенных пунктов, то теперь весь комплекс задач смещается во вспомогательную сферу: чиновничий аппарат суетливо организует выборы всех уровней. Сегодня основной задачей чиновников является содействие верхушке в том, чтобы при псевдо-демократических процедурах помочь удержать власть.

Несмотря на изменения, внесенные "реформаторами" в Уголовный кодекс РФ от 1997 г., большинство их решений оставляло возможность уголовного преследования. Дело в том, что кодекс все же ориентировался на уголовную практику большинства развитых стран, с точки зрения которой все наши "реформаторы" – отъявленные уголовники. Не случайно И. Хакамада основным пунктом своей предвыборной программы ставит – "объявить амнистию с 2000 г. за все виды экономических преступлений".

Однако уголовная практика показывает, что безнаказанность уголовных правонарушений лишь растлевает ближайшее окружение правонарушителя, а вовсе не гарантирует обществу отсутствие рецидивов.

После дефолта 1998 г. ситуация резко меняется. Правительство Примакова, как и он сам, было смещено по требованию чиновников второго и третьего эшелонов, оставленных в "самое трудное время" без кормушки. Но и руководить по-старому кликой Ельцина, ненавидимая всеми слоями общества после дефолта, больше не могла. Начинается чехарда премьеров, когда среди серой массы охранников, телохранителей, "управляющих делами" и прочих срочно подыскивается подходящий преемник, способный удержать страну от того, чтобы с самими "реформаторами" не свели счеты немедленно – за все и сразу.

В результате на высшем государственном посту оказывается бывший телохранитель мэра Санкт-Петербурга, полтора года бывший безработным. Путин никогда не имел производственного опыта, это сразу же сказывается на составе собранной им "команды". Возле него собираются люди, весь трудовой опыт которых приобретен в прокладочных бюджетных структурах. Стиль его управления приобретает неприкрытый *обслуживающий* характер.

Избрание Путина было ознаменовано завершением промышленного подъема, организованного правительством Примакова-Маслюкова. Не отслеживая основные признаки растущего социального недовольства, правительство усугубляет экономический застой пакетом антинародных законов.

В это время на мировых рынках начинают сказываться объективные экономические закономерности, не учтенные никем из "участников" развала СССР. Экономический подъем стран Европейского сообщества, произошедший после глубочайшего кризиса 80-х на открытом финансовом и сырьевом грабеже России, взвинтил цены на энергоносители. По иронии судьбы, в Россию должны вернуться огромные средства. Запад оказывается не готовым пожинать такое превращение России в "энергетический и сырьевой придаток". И правительство Путина идет на прямой разговор со странами Запада.

Лучше всего беспринципный характер управления лиц, вышедших из сферы обслуживания прежних "хозяев жизни", выразил министр финансов РФ Алексей Кудрин ("Мы знаем, кто и зачем вывозит капитал", №49, АиФ): *"Еще 5-6 лет назад из России ежегодно утекало на 24 млрд. долларов больше, чем приходило. При чем мы не знали, кому эти деньги принадлежат и куда они уходят. Сегодня отток – легальный. Нам известны те, кто вывозит капиталы, понятно, для чего они это делают. Это инвестиции для расширения бизнеса. Я приветствую это. Это Россия расширяет свое влияние. Но самое главное – у нас приток капитала за 9 месяцев текущего года на 26,8 млрд. долларов превысил его отток"*.

Министр финансов имеет абсолютно иные задачи, нежели министр иностранных дел. Он лучше других должен понимать, что *сегодняшние* деньги – намного дороже *завтрашних*, и это – основа разумной финансовой деятельности. В момент выполнения национальных проектов, когда только по официальным данным в стране 63% населения остро нуждаются в улучшении жилищных условий, министр знает, *кто и зачем* вывозит капиталы из страны, но радуется растущему "влиянию". Влияние страны напрямую зависит не от захвата зарубежных рынков, это вызывает лишь раздражение и законное противодействие. Без продуманной внутренней социальной политики, без роста благосостояния собственного населения страна не может оказывать заметного влияния на международной арене. Отток капитала из такой страны, как Россия, свидетельствует о неграмотном налоговом законодательстве, отсутствии поддержки предпринимательства, высокой коррупции и общем падении производства. Никогда такие суммы не будут вынуты из производства "для расширения бизнеса", если существуют доходные и легальные финансовые механизмы вложения средств внутри страны.

Скачок стоимости энергоносителей не прогнозировался и правительством бывших бюджетных прокладок. Даже на урезанной природной ренте он вырос в пресловутый Стабилизационный фонд, при полном отсутствии планов на экономическое развитие. Размеры его быстро превысили прежние "скромные" государственные

займы в МВФ, которые сразу же оседали на зарубежных счетах ельцинской клики. В отличие от займов, Стабилизационный фонд сразу же стал неподъемным и "несъедобным" кушем для администрации Путина, но и "международная общественность" не могла допустить, чтобы средства в таких количествах были инвестированы в тщательно уничтожаемую на государственном уровне экономику России.

Во всех бизнес-планах предпринимательского сектора (форма которых утверждается Минфином России) с начала 2000 г. вносится пункт "Привлечение зарубежных инвестиций", когда отечественные предприниматели в удобной и читаемой форме вынуждены под давлением собственного правительства создавать доходные финансовые механизмы для зарубежных инвесторов. В это время само правительство ломает голову, как не обидеть зарубежные страны и не инвестировать выкаченные из России средства в российскую экономику.

Только за время переговоров на уровне правительства о том, где и под какой процент будет размещен Стабилизационный фонд, Россия потеряла объем финансовых средств, превышающий государственные ассигнования в медицину, образование, культуру и жилищное строительство за 2004 г. Для населения России правительство смогло объяснить явное предательство интересов страны и народа лишь следующим образом: Стабфонд, плодотворно работающий сегодня и на сегодняшние поколения американцев и европейцев, таким образом "сохраняется для будущих поколений россиян". То есть то, что делается правительством Ельцина *нелегально*, правительство Путина делает вполне *легально*.

Шулерство нынешних "руководящих товарищей" уже заложено в самом названии принятой в 2001 году программы "Жилище 2002–2010", в рамках которой действует и сегодняшней "нацпроект". Это, похоже, простите, на прямой шантаж, если учесть, что индустриальная база строительной отрасли, усиленно готовившаяся к "распиливанию" и приватизации, в этот момент позволяла без проблем решить жилищную проблему за полтора года. Так для чего же принималась эта программа? Для решения жилищной проблемы граждан страны или для обеспечения избрания на второй срок, да еще и "преемственности власти" на полсрока вперед?

Поскольку основной целью всего разросшегося чиновничьего аппарата России становится обеспечение перевыборов на всех уровнях иерархии государственного управления, этой же цели служит и программа "Жилище 2002–2010" путем:

- закрепления на государственном уровне *двойного сокращения* объемов жилищного строительства в России по сравнению с 1989 годом;
- планирования *минимального* ежегодного прироста объема ввода жилья на 3–5%, хотя только статистический разброс в этом секторе составляет 8%;
- размещения *60%* финансовых вложений в жилищное строительство в десяти наиболее *важных для выборов* регионах: в Москве, Санкт-Петербурге, Татарстане, Башкирии, Краснодарском крае, Московской, Ростовской, Самарской и Свердловской областях.

На остальные 79 территорий страны приходится 40% жилья в денежном выражении, причем в масштабах, значительно урезанных в сравнении с 1996 г. Особенно тяжелое положение складывается на селе, где за последние 3 года (т.е. после принятия программы) финансирование жилищного строительства сократилось в 10 раз.

Увеличение первичного жилищного фонда РФ (2000–2004 гг.)

	2000	2001	2002	2003	2004
Число квартир, тыс.	373	382	396	427	477
Средний размер, кв. м. общей площади	81,1	83,1	85,3	85,4	86
Всего жилищный фонд, тыс. кв.м.	30 250 31 744	33 779	36466	41022*	

Увеличение жилищного фонда, %

	2000	2001	2002	2003	2004
	4,95	6,41	7,95	12,49	

Источник: Федеральная служба государственной статистики

* Оценка объемов первичного жилищного фонда по итогам 2004 года Федеральной службой варьируется от 41 022 тыс. кв.м. до 41 040 тыс. кв.м.

Для того, чтобы снять остроту жилищной проблемы хотя бы в первом приближении, необходимо срочно обеспечить жильем 48 млн. человек, или 12–16 млн. семей. В принципе, это – годовая программа советского времени. В то время, как сегодня, даже взяв за основу абсолютное достижение "рекордного" 2004 года, без учета какого-либо демографического прироста и выбытия ветхого жилого фонда, – этот результат может быть достигнут лишь через 31 год.

Выступая на Парламентском собрании 23 июня 2004 года, вице-премьер В.Христенко сообщил, что на переселение 5 млн. человек из аварийных и ветхих домов и решение проблем 4,5 млн. семей, официально признанных остро нуждающимися, надо построить 325 млн. кв. м жилья. Таким образом, общая потребность в строительстве жилья приближается к 1,5 млрд. кв.м. и сегодняшние темпы (41 млн. кв.м.) позволят решить эту проблему через... подчитайте сами, сколько лет.

При этом более половины сданного в 2004 г. жилья – бизнес-класса,

т.е. предназначено для удовлетворения сверхпотребностей *дефицита комфортабельности* узкой прослойки потребителей в условиях острейшего *абсолютного дефицита* жилья.

Правительство уже имело возможность убедиться в порочности государственной стимуляции спроса на примере раздачи военным и другим категориям особо нуждающихся граждан *жилищных сертификатов*. Программа исчерпала себя, вызвав резкий скачок роста цен на вторичном рынке жилья. Сегодня не принято сравнивать цены на первичном и вторичном жилищном рынках с уровнем 1999 г., уже после общего изменения масштаба цен, связанного с дефолтом. Поскольку даже сравнительно небольшой пакет выданных гражданам жилищных сертификатов на порядок поднял уровень цен.

К слову сказать, жилищные сертификаты наше правительство типичных бюджетных прокладок тоже выдавало через дополнительно созданные бюджетные прокладки. Хотя результаты такой стимуляции спроса были, как говорится, налицо, но ничего другого эти люди предложить оказались не в состоянии! В 2004 году правительство вновь приступило к стимуляции спроса путем ипотечного кредитования, уже в рамках широко рекламируемой "Национальной программы "Доступное жилье"". Основные результаты сказались в том же году. Абсолютный рост цен на основные строительные материалы в 2004 году, значительно опережая инфляцию, составил:

– Бетон тяжелый	12,8%;
– Раствор готовый кладочный цементный	20,2%;
– Кирпич керамический	19,4%;
– Кирпич силикатный	11,2%;
– Камни керамические сверхэффективные	11,9%;
– Портландцемент общестроительного назначения	33,3%;
– Песок для строительных работ	39,2%;
– Щебень для строительных работ	6,8%;
– Плиты перекрытий железобетонные сплошные плоские	35,8%;
– Арматура для строительных работ	89,8%.

Впрочем, сказать, что средства Стабилизационного фонда в настоящее время не работают в России – было бы неверно. Россия и ее "Национальные программы" – сегодня самый прибыльный бизнес практически всех серьезных зарубежных финансовых институтов. Рассмотрим, каким образом используются российские деньги в программе "Доступное жилье".

Итак, зарубежные финансовые институты берут кредиты из Стабфонда под 5% годовых. То есть зарубежные управляющие Стабилизационным фондом (в состав правления входят и наши члены правительства) имеют с российских денег – больше всей России. Это уже выявляет уголовный характер управления российскими финансовыми средствами за рубежом.

Направление финансовых средств исключительно через коммерческое кредитование – притягивает вечных "шакалов" финансового рынка: риэлторов, оценщиков, аудиторов, нотариусов... Возрастает количество участников, а самый крупный игрок, государство, которого бы вообще не должно быть в коммерческом секторе финансового рынка, – явно подыгрывает одному из участников. И совсем не гражданам России! В этом раскладе государство заинтересовано, чтобы зарубежные финансовые институты сработали на наших беззащитных рынках *бесприоречно* и вернули все средства в Стабфонд, получив по 2–3 маржи.

Никто особо и не скрывает, что зарубежные кредиты выдаются весьма узкому сектору в целом необъятного российского рынка, т.е. исключительно тем гражданам, которые желают увеличить свое жилье за счет вторичного жилищного фонда приблизительно на 25% и уже имеют около 30% необходимых средств. Оборачиваемость в этом секторе – до пяти лет.

Эти "государственные" меры приводят к тому, что... казалось бы, абсолютно просеянный и протренируемый сектор вдруг становится... рискованным! Лишние участники, а также выполнение сектором государства несвойственной роли многократно повышают риски. Тут же на рынке возникают новые участники – страховщики. И так до бесконечности!

Заметьте, что все дополнительные участники – ничего не производят. Эта схема изначально не рассчитана на производство даже дверных ручек будущей квартиры.

Зато сразу видно, откуда же наше правительство получает "стабильные, гарантированные вложения" в рост Стабилизационного фонда "будущих поколений россиян". Красными линиями показано, как "стабильность будущих поколений" отцеживается с *нынешнего* поколения, оседая жирными кровяными сгустками у всех присосавшихся к Стабилизационному фонду, включая наше правительство.

Ни о каких "рыночных отношениях" или элементарных представлениях о макроэкономических законах в таком уголовном беспределе говорить не приходится. Вот, к примеру, журналистка "АиФ" Вероника Сивкова делает вид, будто не знает, что рынок ипотечного кредитования как раз и создавался не для своих, а для зарубежных кредитно-финансовых институтов: "А я уже поверила, что скоро на российский рынок придут иностранные банки и ипотечный кредит можно будет взять под 4–5,5%, как в Западной Европе" (интервью с А. Кудриным в №49 АиФ).

Журналистка будто бы не знает, что с начала 2000 года сводки по развитию ипотеки в России ежемесячно печатают компании "Jones Lang LaSalle", "ABN Realty", Noble Gibbons и многие другие. По этим сводкам выстраивают всю деятельность и российские финансовые учреждения. Наиболее дос-

товерным источником считаются ежемесячные доклады Всемирного Банка (World Bank) об экономической ситуации в России.

В заключительном отчете World Bank за 2003 г. "Развитие рынков ипотечного жилищного кредитования в РФ" российский властям прямо указывается, каких еще коммерческих участников следует немедленно привлечь к обираловке через ипотеку: "Региональные агентства пытаются сделать жилье более доступным, предлагая субсидированные процентные ставки. Однако субсидирование процентной ставки создает долгосрочные финансовые обязательства для региональных бюджетов и представляет собой еще более серьезный риск в случае экономического шока. Вместо этого, в той степени, в которой такое субсидирование является необходимым, федеральному правительству и региональным властям следует рассмотреть вопрос об использовании страхования кредитов вместе с предоставлением целевого субсидирования первоначального взноса в целях повышения доступности кредитов"

Иностранцами игроками отмечается и "основной барьер", создаваемый для отечественных банков установленной ЦБ РФ ставкой рефинансирования, не соответствующей ни мировым показателям, ни уровню доходности базовых отраслей России. Вовсе не для того, чтобы ставка была снижена. Нет! В докладах доходчиво поясняется каждому тупому зарубежному финансисту, что при складывающихся условиях наибольший доход "национальные" ипотечные программы приносят зарубежным инвесторам. На понятных примерах: Фонд "США-Россия" берет деньги у американских инвесторов по ставке лондонского межбанковского рынка (LIBOR – порядка 5-6% годовых). Далее средства по цене 11-13% через основного партнера фонда банк "Дельта Кредит" предлагаются российским банкам. Банки-посредники получают от него в распоряжение кредитную линию – средства на предоставление кредитов физическим лицам на покупку жилья по условиям программы банка "Дельта Кредит". Выдавая кредиты в среднем под 12-13% годовых (в долларах), кредиторы-коллеги имеют 2-3% маржи. Ставки же банков-участников данной программы и новые ипотечные кредитные продукты (например, орудия "Дельта Кредита" на покрытие сопутствующих расходов при оформлении) "удовлетворяют запросы россиян" все в большей степени. А "Дельта" уверенно входит в пятерку самых ипотечных банков и институтов России.

Что же отвечает министр финансов наивной девушке из "АиФ"? Алексей Кудрин говорит: *"Снижение ставок по ипотечным кредитам возможно только тогда, когда замедлится рост цен. Проценты всегда должны быть чуть-чуть выше инфляции – иначе банки будут терпеть убытки. Наша главная цель – снижение инфляции. Согласно среднесрочным прогнозам социально-экономического развития, к 2009 году инфляция должна уменьшиться до 5,5% в год. Тогда и ставки по ипотечным кредитам снизятся до 7%".*

Думаю, после четырех глав изучено достаточно, чтобы самостоятельно ответить на вопросы в качестве закрепления пройденного:

– Как снизятся цены, вызванные инфляцией спроса, если на государственном уровне упорно стимулировать спрос?

– Как уровень инфляции может составить 5,5% при ставке рефинансирования 13%? И почему правительство, закладывая ставку рефинансирования 13%, а инфляцию в 11%, каждый раз публично удивляется, что рост инфляции "чуть-чуть" превышает ставку рефинансирования?

Какие будут неконструктивные ответы, граждане?

А как вам нравится трогательная забота министра финансов о прибыли зарубежных банков? В нормальных странах это является предметом для служебного расследования, в ходе которого наверняка выяснятся прелюбопытнейшие вещи. Дело в том, что кредиты под 4% годовых существуют в нашей стране очень давно, с 2001 г. По сути, с них начиналась ипотечная программа для обеспечения жильем молодых семей бюджетников (врачей, учителей и т.д.). После того, как все эти кредиты были использованы с нецелевым назначением, программой тихо прикрыли. Но и сегодня многих шокируют условия, на которых кредитуются чиновничий аппарат. Они сами напрямую не признаются, об этом лучше поинтересоваться в привате у рядовых работников Сбербанка, бравших ипотеку на общих условиях. Уши завянут. Ни о каких 7% в 2009 г. там и речи нет.

А если поинтересоваться, на каких условиях берут жилищные кредиты работники "внебюджетных фондов" прямо из этого пресловутого "социального пакета"... чего они набрали на условиях "материальной помощи"... сколько кредитов, когда и где именно брала любимая жена Зурабова... Но, господа, многие знания – многие печали.

Да вот прямо сейчас, прямо у меня под боком выделяются ипотечные кредиты под 4% годовых! И все это знают! У нас необходимо иметь на заявлении две подписи: нашего местного президента Волкова (Волков А.А. является президентом Удмуртской республики. – Прим.ред.) и Председателя Правительства Питкевича Ю.С.! А Удмуртия, простите, это не какой-то кредитно-финансовый оазис. Думаю, в Москве-то дела обстоят куда жирнее.

Однако из сказанного можно сделать вывод о твердой уверенности Кудрина в том, что про ипотеку до 2009 г. с него никто не спросит. Хотя кое-что с Кудрина уже пытаются спросить... зарубежные партнеры. Говорил же всех оказалась консалтинговая компания "Vauman Innovation": *"О каких массовых ипотечных займах может идти речь, если средний уровень зарплата в стране 300 долларов!"* Наконец-таки дошло.

Рассмотрев, как нежно наше правительство обращается с *зарубежн-*

ми финансистами, рассмотрим, как же наш *отечественный* финансовый рынок задействован в той же программе "Доступное жилье".

Итак, правительство верно своим принципам создания схем без *прогнозируемого и контролируемого производственного результата*. Поэтому *необязательно* в результате *работы* программы "Доступное жилье" – жилье и в самом деле станет *доступнее*. В этой программе правительство обещает и сдерживает свои обещания в следующем плане: зарезервировать в бюджете определенную сумму на "развитие ипотечного кредитования в России", снизить процент по ипотечным кредитам до 12% годовых.

При этом никто не отвечает за последствия выполнения этих, по меньшей мере, неумных решений. Основными из таких последствий сегодня уже являются значительное падение строительства жилья, значительный рост рисков в сфере жилищного строительства и чудовищные темпы инфляции спроса.

Кроме того, зная, откуда вышла наша сегодняшняя управляющая "элита", можно с уверенностью констатировать, что при любом бюджетном потоке на отечественном рынке ею будут немедленно сформированы новые структуры чиновничьих прокладок.

Рассмотрим схему, формирующуюся на финансовом рынке России при действии программы "Доступное жилье".

При этом надо учитывать кредитно-финансовую политику Национального банка РФ. Коммерческий банк, имеющий лицензию Национального банка, берет в НБ РФ ежегодный кредит под государственную ставку рефинансирования, т.е. под 13%. За год на этих средствах банк обычно делает около 18-19% годовых. Но вторым пунктом национальной жилищной программы является снижение ставки по ипотечным кредитам гражданам – до 12% годовых. Средства, направляемые на "развитие ипотечного кредитования в России", по сути, идут на погашение разницы между рыночной ставкой годовой доходности (19%) и планируемой правительством ставкой по ипотечным кредитам (12%).

Казалось бы, намного проще было бы, если правительство просто снизило ставку рефинансирования, выдавая отечественным коммерческим банкам кредиты хотя бы под 5% годовых, и тем самым уравнивало бы отечественные финансовые структуры с зарубежными, получающими средства из российского Стабилизационного фонда. В таком случае наше правительство в этой схеме оказалось бы излишним. Впрочем, схема и без того выявляет, что правительство лишь создает бизнес непроизводственным структурам, устраивая дополнительные чиновничьи кормушки.

Средства в коммерческие банки пойдут непосредственно через *прокладки* – Федеральные и Территориальные агентства по ипотечному кредитованию, занимающиеся "учетом направляемых средств и планированием ставки по ипотечным кредитам".

В сущности, сектор государства на подозрительной, как бы совершенно "филантропической" основе помогает сегодня наладить финансовый бизнес избранным отечественным коммерческим банкам.

Ипотечные кредиты, под патронажем сектора государства сразу принявшие в России вид *залоговых* кредитов, – это заурядный вид кредитно-финансовой деятельности. Если отечественные коммерческие банки справились без помощи государства с куда более рискованными потребительскими кредитами, исключив всех посредников, включая страховщиков, самостоятельно перейдя к "беспроцентным" кредитам, – то не следовало и правительству столь откровенно демонстрировать интерес к... *финансовому посредничеству*. Вот из этого посреднического интереса на государственном уровне и вытекают все наши сегодняшние беды с повальной коррупцией.

Под видом "решения важнейших национальных программ" государство вылезло на финансовый рынок "крышевать" своим игрокам, оттесняя в сторону негодных. Когда хотят, чтобы ставка по ипотеке стала 12%, не делают ставку рефинансирования 13%.

Сложно не заметить, кто является основным *инвестором* у этих замечательных государственных программ. Красная стрелка (см. схему 2) от граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, направленная в ненасытное чрево коммерческого банка, однозначно свидетельствует, что вся эта "программа" придумана исключительно для того, чтобы удобнее было обобрать граждан, и без того загнанных жизнью в угол.

Уж каким бы "рыночным" не было наше государство, но не могут быть *государственные программы* представлены в виде *организованного гарантированного бизнеса* каких-либо *сторонних коммерческих структур*. Не может быть на рынке только *одно предложение*! Да и государству с государственным программами – на рынке тоже делать нечего. Не может быть рыночный принцип минимума затрат при максимуме прибыли – принципом какого-либо государства. Такого никогда не было и не будет.

Не может *государство* в своих программах *стимулировать* своих граждан приобретать собственность сомнительного качества по спекулятивным ценам, заставляя *насилем* становиться *собственниками*! Не всем это дано, и нужно далеко не каждому. В особенности тем, кто нуждается в поддержке государства.

В силу того, что в коммерческий сектор финансового рынка влез такой монстр, как государство, кредитно-финансовые отношения тут же меняют свою рыночную суть. Люди, пользовавшиеся потребительскими кредитами на протяжении пяти-шести лет, знают, насколько либерализовался этот сектор с ростом предложения при отсутствии интереса государства к этому виду коммерческой деятельности. Кстати, при нормальных рыночных отношениях

ях этот сектор стал немедленно выталкивать лишних посредников, прежде всего, страховщиков.

Когда же ипотечные кредиты "регулирует" государство, кредитно-финансовые отношения приобретают абсолютно несвойственный характер. Ведь государство занимается здесь совершенно несвойственной функцией: *отслеживает прибыль коммерческого сектора финансового рынка!* Это вообще немислимо ни в одном цивилизованном государстве.

Кроме того, государством уже созданы прокладки, отслеживающие уровень... *процента по ипотечным кредитам.* Власти его жестко планируют! В любом договоре на ипотечное кредитование указаны *штрафы*, при выплате кредита раньше срока! Чтобы такого не происходило, гражданин вначале гасит банковский процент, т.е. выплачивает банку все вознаграждение за не оказанную им услугу, а лишь затем приступает к погашению основной части долга.

Ипотека всегда была довольно узким сегментом рынка для обеспеченных граждан, желающих не *приобрести*, а *улучшить* жилье. Да даже не это главное... Государственная программа, прежде всего, не должна обрастать таким количеством коммерческих посредников, не говоря уж... о государственных чиновничьих прокладках.

При этом граждане надевают ярмо на 30 лет, т.е. на весь репродуктивный возраст, на всю активную часть жизни. В то время как риэлторы имеют гарантированную спекулятивную прибыль – сегодня и прямо сейчас.

И это мы пока ни слова не говорим о выделенном зеленом цветом секторе предпринимательства и производства. Им государство не интересуется вообще, поскольку этот сектор отдан на откуп крупным региональным чиновникам. В начале декабря 2006 года государство подтвердило разосланными по регионам письмами, что положение дел менять не собирается. Согласно этим письмам, площадки под жилищную застройку будут выделяться региональными чиновниками вообще без каких-либо тендеров, по "личному усмотрению". Поэтому нельзя сказать, что Россия в ближайшее время сможет, наконец-то, получить хотя бы представление о настоящих государственных программах без взяток, откатов, прокладок и прочего... прочего... прочего...

5. Реорганизация жилищного сектора с учетом произошедших изменений за годы реформ

Полагаю, что большинство читателей уже сделало вывод – жилищная проблема в России носит *искусственный* характер. Она создается *намеренно* путем подачи заведомо разрушительных сигналов давно не работающей на благо всего общества *системой государственного управления.*

Прежде чем продолжить, хочу еще раз подчеркнуть, что на конец 80-х годов всех жилищных проблем не только России, но и всего СССР при соответствующем финансировании хватало бы на два-три года без особого напряжения мощной индустриальной базы. И сегодня, при значительных разрушениях всей строительной отрасли, задел, доставшийся нам от социализма, позволит решить нынешние проблемы максимум в три года, если провести нормальную подготовительную работу, которая необходима при составлении любой государственной программы.

Государственная программа не объявляется неожиданно и в таком виде, в каком подаются нынешние "национальные проекты". Если, конечно, правительство уважает свой народ, за счет которого и существует.

Усиленно подогреваемая в СМИ абсолютно беспочвенная уверенность многих людей, будто от них *ничего не зависит* в решении собственной жилищной проблемы в своей собственной стране, – основное условие существования, а главное, бездеятельности нынешнего российского руководства.

Гражданское самосознание, которому мы учились в советской школе на сочинениях "Я – человек и гражданин!", заключается в том, чтобы каждый человек ощущал собственную необходимость Родине и чувствовал за нее личную ответственность. Слишком тяжелый путь мы прошли для этого понимания. Осталось немного: осознать, какой же должна быть внутренняя социальная политика нашего государства. Надо знать, *что* требовать и *чего* добиваться. А там уж мы сами посмотрим, *что* и от *кого* зависит.

Наводить порядок в жилищном секторе необходимо, начав с жилищно-коммунального хозяйства.

Отметим, что в результате "реформы ЖКХ" жилищно-коммунальная отрасль была оставлена в прежнем виде, т.е. на уровне 60-х годов прошлого столетия, в ожидании прихода коммунизма буквально на днях. И он-таки пришел! Сегодня каждый в этой отрасли получает по потребности, слегка напрягаясь по возможности. Отрасль существует за счет мощи государственного аппарата, придавшего ей фискальный смысл дополнительного источника обирания граждан прямо по месту жительства в виде подушной подати на уровне XVIII века.

Напомним, что всем этим благам отрасль обязана господину Лужкову, заявившему, будто граждане, уплачивая ЖКУ в размере 13 копеек с квадратного метра, платили всего лишь... 2% от "реальных эксплуатационных затрат". В условиях обвальной инфляции ему это сошло с рук, поскольку мало кто из граждан знал, что средняя стоимость жилого фонда страны была 112 рублей за квадратный метр.

Давайте посчитаем! Раз 13 копеек – это 2%, то 100% реальных эксплуатационных затрат по Лужкову – 6,5 рубля за квадратный метр в месяц. Значит за год один квадратный метр стоимостью 112 рублей обходился в

эксплуатации в 78 рублей 78 копеек? Кто-то когда-нибудь слышал, чтобы недвижимость долговечностью 150 лет оправдывала в эксплуатации себя за год и четыре месяца?.. И кто бы это позволил в СССР, где экономика была вполне экономной, а любое проектное решение было *комплексным*, – проектировать и сдавать дома, эксплуатация которых требовала бы менее чем за полтора года эксплуатации вкладывать в сооружение сумму, равную стоимости нового дома?.. Вся нынешняя "реформа ЖКХ" построена на таком обмане потребителя. Легко подсчитать, сколько средств собрало государство для прокорма собственных холуев за годы "реформы". Суммы превышают половину "потребительской корзины"! И это – за эксплуатацию советских индустриальных серий? А кто-нибудь видел, что они на самом деле кем-то эксплуатировались?

Посмотрите свои платежи по ЖКУ: около 60% приходится на оплату горячей воды и отопления. Вы полагаете, в СССР стали бы "зарывать деньги в землю", как заявляли малограмотные "реформаторы"? Или кто-то потратил бы огромные средства на перевод страны на центральное отопление, чтобы на отопление уходило более 25% балансовой стоимости жилья в год? Извините, у нас советские экономисты коммунальное ворье не отмазывали. У нас в СССР было 19 показателей экономической эффективности. И среди них не было показателя "справедливость". Поэтому не может человек, обьявивший себя экономистом, выходить на выборы с уголовным лозунгом "Реформа ЖКХ должна быть справедливой!" Ни одну отрасль нельзя реформировать согласно такому "расплывчатому" критерию, господин Явлинский.

Устройство центрального отопления и прокладка теплотрасс – очень далеки от неграмотных популистских объяснений нынешних реформаторов, будто "коммунисты зарывали деньги в землю". И лгать о том, будто бы в советское время теплотрассы по 30 лет не перекалывались – тоже не надо! Их перекадка и санация инженерной инфраструктуры велись постоянно вплоть до 1993 года. Правда, 1993 год – это первый год, когда государство цинично не расплатилось за санацию инженерной инфраструктуры, а чиновники начали дружно ссылаться на "наше трудное время", когда в государстве будто бы совершенно "нет денег". С 1994 года началось немислимое воровство всех коммунальных служб. Последнее я могу доказать массой уголовных дел, так никем и не доведенных до конца, где цинизм уголовщины просто зашкаливает все разумные рамки.

Оплачивая стоимость электроэнергии, граждане оплачивают уже и стоимость отопления и горячей воды, поскольку система центрального отопления является дешевой системой охлаждения теплоносителя при производстве электроэнергии. Электроэнергию и отопление производило до искусственного дробления на множество чиновничьих кормушек одно и то же ведомство! Центральное отопление и устройство квартирных бойлерных – это вершина инженерных решений, которые в советское время проверялись на экономическую эффективность, экологическую чистоту и социальный эффект. "Реформа энергосистемы" по Чубайсу включала в себя повсеместное устройство дорогостоящих градирен – огромных башен, внутри которых охлаждался бы теплоноситель, отапливая атмосферу, увеличивая негативный тепловой эффект. Без градирен отключать от тепла города и поселки Чубайс не мог. Но температуру теплоносителя, шантажируя потребителя раза зимы, снижал постоянно. А вот этого делать было никак нельзя, поскольку при снижении температуры трубы немедленно начинают прошивать активный кислород. Отсюда и сегодняшняя изношенность сетей и коммуникаций как следствие неграмотных "реформ" в энергетике. Следствие того, что некоторые "реформаторы" решили собирать по два урожая в год, пользуясь чисто уголовными приемами: вымогательствами и шантажом.

В свою очередь, подобные подходы являются следствием общей неграмотности руководства страной, неспособности принимать взвешенные решения, неспособности прогнозировать их последствия, а также – контрролировать работу государственных служб.

Здесь присутствует одна целевая мотивация: *прокормиться и удержаться у власти!*

Индустриальные серии изначально проектировались с минимальными эксплуатационными расходами, что доказано как раз "реформой ЖКХ", когда их никто и не собирался эксплуатировать! В каждый проект входили разделы с ППР (планы производства работ) на период эксплуатации, т.е. изначально было известно, насколько дорогостоящей в эксплуатации будет каждая серия. Пакет эксплуатационной документации имел набор технологических карт на все виды эксплуатационных затрат, вплоть до ремонта перил лестничного ограждения. Потому сообщения об огромных "эксплуатационных затратах" – типичная уголовная "разводка".

Лужков "слегка ошибся" еще и в том, будто отрасль ЖКХ всегда была дотационной и убыточной. Никогда она не была дотационной. А вот сдирать прибыли с граждан и подушные подати в социализме до "мудрого" и предпринимчивого господина Лужкова – точно никто не догадывался. Но Лужков продемонстрировал, что не знал даже нормы амортизации жилья разных категорий капитальности, мирно существовавших до конца 90-х годов.

Сегодня граждан заставляют платить от выдуманных "норм" и "тарифов", которые не учитывают даже уровень доходности сорокаквартирного пятиэтажного дома. Но ведь у нас жилье строилось, а затем эксплуатировалось – кварталами! Три соседних дома уже обходятся в эксплуатации в четыре раза дешевле, нежели аналогичный отдельно стоящий дом. Одна-

ко показатели экономической эффективности становятся для ЖКХ в период "реформ" чуть ли не ругательными. Разложившейся, деморализованной еще в социализме отрасли срочно понадобилась "справедливость".

Но главное, из-за чего в СССР приступили к реформе жилищно-коммунальной сферы, "реформаторами" упорно замалчивается. Это самое главное несоответствие реалиям времени, так и осевшее в "стопроцентной" оплате ЖКУ с 60-х годов. Ведь львиную долю пресловутых 13 копеек с метра квадратного составляли... ремонты квартир! Кроме того, два раза в год предусматривался полный обход всех квартир с ремонтом санитарно-технических приборов, не говоря о запорной арматуре стояков всех коммуникаций, с целью устранения любых протечек. Один раз в 15-20 лет жилищно-коммунальным службам вменялось в обязанность поменять все деревянные заполнения проемов, деревянную "одежду" полов и линолеума напольных покрытий. За межремонтный срок предусматривалось не менее одного косметического ремонта каждой квартиры.

Все знали, что большинство жильцов делают ремонты самостоятельно. Кстати, на первых этапах реформы, еще не войдя "во вкус" грабежа собственного населения, "реформаторы" убеждали граждан, что в результате реформы размеры ЖКУ *значительно сократятся*. Именно Лужкову реформа ЖКХ во многом обязана сегодняшними "результатами".

А ознакомиться с ее основным результатом мало кому удается. При непомерных суммах "коммуналки", когда и за вызов сантехника, без оплаты работы, идет вполне ощутимая сумма, сопоставимая с консультацией стоматолога, мало кому приходит в голову, что жилищно-коммунальным хозяйством до сих пор... ведется ремонт квартир некоторых граждан! Не только в случаях "форс-мажорных обстоятельств" аварийного обветшания жилья, но и во вполне элитных сооружениях *избранных* граждан, далеко не самых "нуждающихся". Просто коммунизм, о котором так долго грезили большевики, для них уже наступил. И это не является "нецелевым использованием средств" граждан, уверенных, что они платят за содержание *собственного* дома. Ведь в отличие от 60-х годов в нынешней "реформе" уничтожены все лицевые счета сооружений и эксплуатационная документация, а вот главный порок, разложивший отрасль при социализме, – оставлен без изменений!

Амортизационные отчисления нормальными (не самопровозглашенными) экономистами называются не иначе, как "экономическим потенциалом всего общества". Советские нормы амортизации предусматривали создание ежегодного резерва – не менее 29% от сумм, собираемых ЖКУ на капитальные ремонты. К концу 80-х годов по всей стране были собраны огромные средства. Именно они, вместе с созданным мобильным переселенческим фондом, и были главной приманкой новоявленных "реформаторов", решивших, что будет куда эффективнее, если они единолично воспользуются потенциалом *всего* общества.

В 2004 году мною была опубликована статья в журнале "Огонек" под заголовком – "ЖКХ – отрасль, где можно посадить всех!" Как видите, все это проглотили молча, без всяких последствий. Да и что по такому случаю кто-то мог сказать, если название статьи дало публичное высказывание одного из провинциальных начальников ТПО ЖКХ? Эти слова, вырвавшиеся явно сгоряча, прозвучали в связи с событиями в Приморье, где работники ЖКХ объявили... забастовку из-за хронических задержек заработной платы.

Человек, привыкая к безнаказанности, существуя на обмане и оборвывании ближних, постепенно теряет все сдерживающие моральные барьеры. Руководство ЖКХ Приморья задержало рядовым работникам заработную плату более чем на три месяца, привычно ссылаясь на нерадивость плательщиков-жильцов. Но эффект забастовки был неожиданным. С внезапными проверками во все ЖКО вышла... прокуратура Приморья, открыв в первый же день уголовных дел на сумму более 5 млн рублей. Зарплата была немедленно выплачена, жалобы забастовщики тут же отозвали, но расследование продолжалось, грозя вскрыть слишком многие "недостатки" отрасли. Тогда, опасаясь сквозных проверок, завопили все начальники ЖКХ страны с просьбой прекратить проверку, заявив, что отрасль у них настолько *особенная*, что при желании там *можно посадить* всех.

Надо сказать, что предтечей партии "Единая Россия" была усиленно создаваемая в конце 90-х "партия ЖКХ", о которой нынче предпочитают не вспоминать. Но это не означает, что в коррумпированной чиновной клиентеле "Единоросов" не существует крепкого лобби, добивающегося продолжения банкета под видом "реформы ЖКХ".

В свое время коммунальщики имели наглость объявлять всероссийские конкурсы на лучшую пиар-компанию "реформы ЖКХ". Победу одержал проект, предусматривавший годовой бюджет более 1,5 млн долларов только в Подмоскovie. Стишки, которые иногда граждане читают в своих платежках, являются основным зримым продуктом реформированной отрасли, оплаченным квартирносъемщиками:

В вашем подъезде жители есть –
Забыли они про долг и честь!
Квартплату не платят из года в год.
Бессовестный все же бывает народ!
Долги по квартплате надо срочно платить!
Иначе в квартире не сможете жить!
Исключим горячую воду и свет
И в суд пригласим, чтоб держали ответ!
Сами же коммунальные службы вряд ли смогут держать в суде ответ

за собираемые ЖКУ. Но, в отличие от квартирносъемщиков, их интересы заботливо отслеживаются "незаинтересованным" государственным аппаратом, так и не наладившим контроль за целевым использованием средств в жилищно-коммунальном секторе. Для удобства выдачи пригласительных билетов в суд литературными меценатами от ЖКХ государство принимает Жилищный кодекс, по которому любителям жилищно-коммунальной поэзии можно вышвырнуть на улицу и грудных детей.

Неоднократно признаваемое передовиком отрасли Ижевское ГЖУ долгое время рисовало над подъездами оскорбительные речевки вроде: "Гадят только дебилы!" и страшало жителей уголовным слоганом: "Своевременная оплата ЖКУ – гарантия вашей коммунальной безопасности!" Впрочем, этот слоган лучше всего раскрывает суть реформы отрасли, в результате которой она становится весьма и весьма опасной для всего общества.

Легко подсчитать, сколько задолжало за подобную "реформу" государство *каждому* гражданину страны. Сделать это надо немедленно, поскольку именно в эксплуатируемом жилом фонде имеется тот *продукт*, который способен стать *инструментом* государственной жилищной политики переходного периода, т.е. на момент, когда государство не имеет *общей стратегической программы экономического развития*.

Дело в том, что жилищная политика государства носит всегда *прикладной* характер, является неотъемлемой частью *общего экономического курса*. Посмотрите, как нынешний государственный аппарат пытается придать хотя бы элементарную осмысленность провозглашенной ничтоже сумняшеся "национальной программе". Газеты пестрят заголовками: "Национальный проект по жилищному строительству Приморья", "Национальная программа жилищного строительства Самарской губернии дала первые результаты", "Национальный проект строительства жилья Костромской области" и т.д. По сути, все "национальное проектирование" сводится к тому, сколько средств регион сможет "выбить" в федеральном центре. Общей стратегии нет, так как федеральный центр не знает, зачем Москве какие-то Кострома или Самара и где они находятся. В результате получается, что в разных регионах проживают разные, не связанные друг с другом нации. У нас в Приморье – одна нация, а в Костроме – другая, с разными потребностями. Разница в удовлетворении этих потребностей выражается, прежде всего, в объемах "национального" финансирования, которые удается получить местным "националистам".

К примеру, финансирование Севера России направлено на... немедленное уничтожение лишней "северной нации", поскольку финансируются исключительно жилищные программы, предусматривающие переселение граждан в центральные районы, консервацию и уничтожение северных населенных пунктов. Мало того, что на корню губится труд множества поколений по освоению Севера в течение нескольких столетий! Страшно представить, сколько при этом ждет издевательств нашу "северную нацию", с каким чиновничьим произволом она столкнется...

Жилой фонд первых массовых серий, реконструкцию которого сорвала нынешняя "реформа ЖКХ", имеет колоссальный потенциал для уплотнения застройки. Здесь возможно создание современного жилого фонда, стоимостью в 5-6 раз дешевле сметной стоимости нового строительства, получить который можно в два раза быстрее нового, придав кварталам "серой застройки" еще и выразительный архитектурный облик.

Вот в этом месте, на примере "пилотных проектов" реконструкции первых массовых серий, следует подробнее сказать о типичных методиках решения "проблем жилищного сектора" на государственном уровне – с неизменным участием иностранных "альтруистов", которые, оказываясь, гораздо лучше советских строителей знают особенности советских серий. Сюда же сразу собирается множество чиновных и коммерческих прокладок, в результате деятельности которых реализация одного "пилотного проекта" превращается в "пир во время чумы" и надолго исчерпывает возможности для реконструкции аналогичных сооружений.

Именно в сфере реконструкции можно убедиться, для чего нынешнему чиновничьему аппарату нужен клан профессиональных ракетчиков от ЖКХ, для чего потребовалось уже упомянутое в третьей главе Постановление № 18-11 Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике "О теплозащите строящихся зданий и сооружений" и на что именно направлена программа "Энергосбережение-2000". Прежде всего, вся эта "государственная деятельность" направлена на создание сферы быта импортных изоляционных материалов, производящихся теперь на территории России.

Как известно, тепло поднимается вверх. Надеюсь, это еще помнят те, кто заканчивал "нереформированную" советскую школу. Итак, 36% теплопотерь будет идти через кровлю, 52% – через оконные и дверные проемы, согласно советской "нереформированной" теплофизике. Таким образом, на корпус приходится – 12% теплопотерь. Но аппарат ЖКХ выкачивает из жильцов "тепловую санацию корпуса", выдвигая это как первоочередную задачу реконструкции! При этом *наружная* "тепловая санация", которая в дальнейшем доставляет массу проблем для всего сооружения и стоит "по минимуму" 60 долларов за квадратный метр, не согласуется с принципами реконструкции. Эти принципы заложены на стадии проектирования и предусматривают *внутреннее* утепление, а оно на порядок дешевле! Доходит и до прямого обмана, когда на государственном уровне из потребителя выкачиваются средства на абсолютно бесполезные и даже вредные в случае панельных зданий меры "тепловой санации" под предлогом государствен-

ной программы "Энергосбережение-2000" (!). Нам откровенно лгут, будто это "позволит сэкономить до 60% затрат на отопление". Индивидуальный тепловой счетчик и элементарный порядок в энергетике позволят "экономить" гораздо больше!

К производителям теплоизоляционных материалов тут же подключаются производители пластиковых окон, "забывая" сообщить потребителю, что устройство пластиковых стеклопакетов требует создания принудительной вентиляции, причем *постоянно* работающей. Массовые легочные и астматические заболевания, анамнез которых прямо связан с установкой пластиковых окон, не позволяя сегодня рекламировать пластиковые окна как "экологически чистые". Зато иностранные производители, длительное время препятствовавшие при помощи наших чиновников освоению отечественной промышленностью деревянных трехслойных стеклопакетов советских разработок, придумали новую фишку в "экологической составляющей" своей рекламы. Сегодня они без зазрения совести подсчитывают влук... сколько леса экономится при установке их дорогостоящих на нашем рынке пластиковых дешёвок: "Откажись от деревянных окон – сбереги лес!"

Кстати, украинские строители, работающие в Москве, уже проинформировали коллег, что заменяют установленные 10-12 лет назад пластиковые стеклопакеты у столичных "богатеньких буратинов" на трехслойные деревянные окна. В вынимаемых стеклопакетах ими обнаружен новый вид пока никем не идентифицированной плесени. А борьба с плесенью различных видов – это основная задача эксплуатации! Недавно из-за черной плесени в Ижевске был снесен родильный дом. Этот самый опасный для здоровья человека вид плесени обычно выбирает питательной средой замороженные поверхности железобетона и цементно-песчаной штукатурки. Это еще одна причина, по которой в СССР отказывались от монолитного железобетона в жилищном строительстве и применяли преимущественно известковую штукатурку в жилых помещениях.

Кирпичное жилье первых массовых серий позволяет достроить полноценный этаж и обустроить жилой чердак – мансарду. К этому лакомому куску тут же прилипают производители наклонных окон, которые совершенно не подходят для российского климата. Иностранные производители действуют напрямую через Госстрой, чиновников которого "убеждают" заграничными командировками за счет фирмы и подписанием "меморандумов" о "международном сотрудничестве" на министерском уровне. Своего производителя в Европе поддерживает весь государственный аппарат!

Наклонные окна (глухие) возникли в послевоенной Европе при остром дефиците жилья. Создавались они в таком виде вовсе не потому, наклонные окна якобы на 40% пропускают больше света, как нас убеждают их производители. Они использовались, чтобы не нарушить исторический облик сложившейся архитектурной среды, поскольку даже в такое сложное время европейцы не забывали о прибылях, которые старушке-Европе всегда давал туризм. Потом, когда острота жилищной проблемы была снята, необходимость в наклонных окнах, сливающихся с поверхностью крыши, отпала, – их производители решили модернизировать стеклопакет, сделав его открывающимся. Наклонные окна, являющиеся не только заполнением проема, но одновременно выполняющие функции кровельного покрытия, – намного дороже вертикальных, один квадратный метр наклонного окна в специальном защитном фартуке стоит не менее 40 долларов. Навязать такую дорогостоящую импортную "игрушку" в качестве заполнения проемов мансарды при *массовой* реконструкции могли только наши бессовестные чиновники.

Только нашим чиновникам пришлось в голову лгать своим отсталым соотечественникам, что жилой чердак – неведомое новшество для России, а наклонное окно будто бы является неотъемлемой частью мансарды. Дескать, без мансардного окна и мансарды не бывает. Какую же школу они заканчивали, если никогда не читали "Дом с мезонином" Чехова? "Мезонин" – именно так грамотнее называть на русском "мансарду". Жилой чердак, впервые возведенный архитектором Шарлем Мансаром при строительстве дворца-отеля Шато де Мезон, пользовался широкой популярностью и в России. Достаточно посмотреть на репринтные издания проектов русских архитекторов начала XX века. Да и сегодня в Санкт-Петербурге легко определить, когда было построено жилье под крышей: на чердачных помещениях, устроенных еще до 1917 года, установлены обычные вертикальные окна. Кстати, вертикальное "слуховое", чердачное окно названо в честь русского инженера Слухова.

Ну, забыли мы за советское время, что раньше народ и на чердаках жил, и в подвалах! Разве наша вина, что в советское время никому не приходило в голову продавать по спекулятивной цене место под крышей в качестве *обычного* жилого этажа? Да еще радуясь, что по нормам мансардное помещение жилым этажом все-таки не считается, поэтому при "обживании чердаков" с помощью зарубежных "специалистов" не требуется устройство лифтов и мусоропроводов. Это же не дополнительный этаж, а чердак! Только при этом не следовало забывать, что по советским нормам корректнее устраивать мансарду в качестве *второго уровня* жилого помещения, так как советские теплотехники не зря запрещали устройство в мансарде душевых, ванных комнат и кухонь.

Ныне уже по стране прокатились судебные заседания по поводу "протекающих" и "плачущих" мансард. Промокание внутренних конструкций связано не с протечками, а с конденсацией влаги по причине неправильного устройства тепло-, паро- и гидроизоляции. Это лучшее доказательство того, что люди, объявившие "государственную" программу "Энергосбережение-

2000", которая нанесла непоправимый ущерб отечественному жилищному строительству, не имели элементарных представлений о строительной теплотехнике.

Ни малейшего представления не имели о ней и зарубежные строители, прошедшие щедро делиться "переводным зарубежным опытом". То, что они будто бы задумывались о российском климате и скорректировали в соответствии с ним свои предложения, – тоже беспардонная ложь. Лучше всего все эти мифы развеивают рекламные плакаты, "обучающие" российских строителей навыкам использования импортных утеплителей в мансардных помещениях. До тех пор, пока этих неучей не ткнули носом, они изображали в рекламных буклетах под коньком мансарды, где необходимо проветриваемое, не утепленное пространство, – сплошное утепление.

Широкий спектр "предложений" иностранцев находит ответный отклик в сердцах всех чиновников. Кто только не лезет сегодня на российский рынок! Шведская фирмочка, со дня своего основания специализировавшаяся на изготовлении прокладок для автомобильных стекол, при помощи наших чиновников добивается преимущественного права изготовления... уплотнительных лент для окон жилых домов. Нынче ведь не проблема купить любой российский сертификат "качества".

Иностранцы, в отличие от своих строителей, не задают "неловких" вопросов про разворованный мобильный переселенческий фонд, не требуют предварительного расселения жильцов на период *реконструкции*, что строящим образом регламентировалось советским строителем даже на период капитального ремонта! Впервые такой подход становится государственным принципом и основной составляющей такого "международного сотрудничества".

С иностранцами иметь дело намного выгоднее, так как они откровенно плюют на все отечественные нормы, не затрудняя себя расчетами. Это касается всех! Они ведь пришли в дикую Россию помогать отмывать бюджетное "бабло" высшему чиновному эшелону, на всех остальных им можно откровенно, не стесняясь, плюнуть. И наша пресса помалкивала о разрушениях, которые устроили австрийцы в историческом центре Санкт-Петербурга неконтролируемой выемкой грунта в сложнейших моренных напластованиях Северной столицы. Во что превратится нынешний чиновный кипеш со строительством там высотных зданий, на который тут же отозвались зарубежные архитекторы, даже думать не хочется. Здесь ведь вопрос технических ограничений, и даже не архитектурно-исторических. В задыхающемся от пробок городе, где плывуном уже затановило несколько станций метро, – самое время устроить грандиозный бардельер в качестве полного торжества воинствующего невежества.

В подмосковном городе Лыткарино, где в сотрудничестве с датскими производителями мансардных окон Velux был выполнен "пилотный" проект реконструкции четырехэтажного кирпичного жилого дома, произошел еще более дикий случай.

Понятно, что при таком "сотрудничестве" реконструкция имеет целью вовсе не повышение надежности эксплуатируемого сооружения и качества проживания. Речь пойдет даже не об улучшении внешнего облика старенькой "хрущевки", а... о максимальном использовании дорогостоящих мансардных окон. Только об этом.

Конечно, тут же влезли зарубежные производители утеплителей, поэтому чиновники строго-настроено указали жильцам о необходимости срочной произвести "тепловую санацию" кирпичного дома, который и так при нормальной температуре теплоносителя был вполне теплым. Но ведь здесь "специалисты" не просто "советуют", а приказывают! Дикими средствами на "тепловую санацию" жильцы, конечно, не располагали, поэтому добрые чиновники разрешают устроить датчанам мансарду, причем без выселения жильцов. Мол, после реализации помещений в мансарде средств хватит слегка подъезд отремонтировать, сгнившие трубы поменять, а главное – произвести *срочную* тепловую санацию дома! Срочную! Заметьте, все это делается исключительно при поддержке чиновников, прежде всего, того самого жилищно-коммунального хозяйства, где нельзя проводить никаких проверок, иначе "придется посадить всех".

Итак, ведется реконструкция в Лыткарино. Тут же на строительной площадке живут люди, потому сверлить и отбойниками работать приходится с 10 утра до 18 вечера. Вы не хотите пожить на стройплощадке с 10 утра до 18 вечера? Испытывая глубокое удовлетворение, что за "тепловую санацию" с вас последнее не сдерут? Вообще-то по новому Жилищному кодексу можно будет выселить всех, кто откажется платить за "тепловую санацию", имейте в виду.

Естественно, о лифтах и мусоропроводах, устройство которых было предусмотрено советскими проектами реконструкции, для чего заранее составлялись разрывы на генпланах еще в период проектирования, речи нет. Здесь хотя бы с тепловой санацией выкрутятся! Иначе ведь перед иностранными "товарищами" за гешефты не отчитаешься. О перепланировке квартир, улучшении жилищных условий – жильцы при строгих коммунальщиках и заикаться побаиваются. Вдруг тем опять "справедливости" захочется?

А чем же заняты в этот момент производители мансардных окон? Они нанимают наших рабочих, снимают с эксплуатируемого дома крышу, прикрыв среди зимы перекрытие над четвертым этажом импровизированным шатром из полиэтилена. Программа "Энергосбережение-2000" в действии! Далее, чтобы мансардных окон вошло как можно больше, датчане решают

устроить двухуровневую мансарду, при этом наклонная система стропильных конструкций, которая была в этом сооружении до реконструкции, меняется на висячую. Датчанам ведь необязательно знать, что при реконструкции *нельзя менять систему передачи нагрузки в узлах*. Напротив, требуется придать дополнительную жесткость узлам, повышая их надежность. Висячая система, да еще и двухуровневая, создает огромный распор в затяжке, на восприятие которого сооружение просто не рассчитывалось. В принципе можно было с соблюдением всех российских норм реконструировать наклонную систему, превратив ее в нормальную мансарду. Но... фишка в том, что в наклонную систему мансардные окна не вткнешь! Там, с минимальным отклонением поверхности крыши от вертикали, вертикальные окна сами просятся!

Распор надо чем-то гасить, простите. Поэтому над перекрытием четвертого этажа поднимается кирпичная кладка, по ее контуру вбиваются даже не штыри, а... двутавры 12-18 номеров в ущерб несущей способности узла примыкания плит перекрытия и продольных несущих стен. Тех самых узлов, чью надежность надо было бы наоборот повышать. В результате между перекрытием четвертого этажа и нижним уровнем мансарды возникает почти полноценный этаж высотой 170 см. Это остается совершенно пустое пространство, никак не используемое, не отапливаемое. Немного продолжить стены – и был бы нормальный этаж! Только не научились еще датчане наклонные окна в кирпичные стены совать! А на конкурентов, производителей вертикальных окон, они корячиться не нанимались. Пустое пространство, являющееся идеальной аэродинамической трубой, перекрыто... деревянными затяжками и утеплено горючим пенополистиролом.

Далее, догружая все сооружение, под каждой стропильной фермой с немыслимой строительной высотой устраивается мощный железобетонный пояс... А дальше? А дальше? А дальше датчане вывешивают в Интернете объявление, отыскивая российских расчетчиков, чтобы кто-нибудь рассчитал систему пространственной жесткости всего этого "лесоповала", нагроможденного посреди зимы на крыше дома, где, простите, люди живут. И не только с 10 утра до 18 часов вечера.

Вот такое возникло полное "международное сотрудничество". Выяснилось, что крышу жилого дома датчане разбирали, даже эскизного проекта на руках не имея. Дом приобрел отвратительный вид европеизированного караван-сарая. Какими бы неказистыми не были наши "хрущобы", их проектирование базировалось на строгом соблюдении архитектурных пропорций. Сейчас уродливый вид не красят и датские наклонные окна. А держит все это на честном слове советских строителей.

Там много чего ещё можно сказать, но, полагаю, и сказанного довольно.

Давайте определимся, чего точно *не должно быть* в настоящей государственной жилищной программе.

1. Жилищная программа России должна опираться исключительно на свой собственный опыт, свою индустриальную базу, а главное – собственное нормативное пространство. Надо немедленно прекратить "международное сотрудничество" в жилищном секторе за наш счет, за счет здоровья наших близких. Совершенно очевидно, к чему ведет все это "сотрудничество" со странами, никогда не работавшими в наших условиях, никогда не имевших ни таких объемов, ни такой индустриальной базы. За все эти годы они так и не научились нас уважать за наши же деньги. Надо отдавать себе отчет, что со стороны зарубежных строителей – это просто бизнес. Но когда они воздействуют на потребительский сектор, используя мощь чиновничьего аппарата, действуя вовсе *не рыночными* методами, бизнес приобретает крайне нечистоплотный характер. Возникшая прочная деловая смячка наших чиновников и зарубежных подрядчиков, девелоперов и прочих "инвесторов" весьма опасна для всех российских граждан. Она является неопровержимым и главным признаком коррумпированности чиновничьего аппарата и прямого предательства им интересов всего общества и собственной Родины.

2. В существующей национальной программе осталось всего шесть льготизируемых категорий граждан при констатации, что лишь 9% граждан России может решить жилищную проблему самостоятельно. Не станем сейчас обсуждать количество и состав категорий (их, конечно, надо расширять), но одну категорию надо исключить жестко и однозначно. Причем так, чтобы это надолго запомнилось! Не может быть в программе, являющейся основой внутренней социальной политики, льготной категории – "вынужденные внутренние мигранты". У нас нынче все мигранты – "вынужденные", кого ни спроси. Государство проводит такую политику, при которой растет вынужденная миграция населения, – пускай отвечает другими бюджетными статьями, прежде всего, за счет собственного содержания. Нельзя за счет *не мигрантов* намеренно поощрять *миграцию*, которая и так создала значительное социальное напряжение коренного населения во всех регионах страны. Хватит нам вешать на шею каких-то "мигрантов"!

Вообще некорректно в одной программе ставить целью улучшение жилищных условий граждан, живущих на собственной земле, устраивая одновременно и за их счет проходной двор. Понятно, так удобнее! Можно в любой момент сослаться, что жилье выделено каким-то "мигрантам", которых никто раньше не видел, а степень их "вынужденности" не проверял.

Сегодня никто не знает, во что обходится "восстановление" на Кавказе после "мочилова в сортирах". Однако фотки чеченского "руководства" в "восстановленных" апартаментах впечатляют и не самых слабонервных! Они будут себе хоромы заворачивать, а нам – ихних мигрантов расселять!

Сама по себе эта статья льготирования оставлена исключительно для бюджетного воровства. С мигрантами, как и с иностранцами, с гастролерами вообще – намного удобнее коррумпироваться.

Итак, мы выяснили, что государственная жилищная программа, прежде всего, должна быть *динамичной* и полностью отвечать сложившимся реальным условиям. Приходится с горечью констатировать, что пока динамика отрицательная, поэтому на сегодня не имеется даже самой идеи развития. Глобальная идея "удвоить ВВП" – может вполне устроить лишь умственно отсталых и нравственно недоразвитых. Но, поскольку мы сами дали таким слишком много воли, надо отдавать себе отчет в том, что, пока мы не подведем итоги этому "реформаторству", не подсчитаем нанесенный ущерб, – полноценных идей не возникнет. Как же выстроить жилищную политику в такой сложный переходный период?

Настоящая государственная программа может быть только *комплексной*. Комплексность жилищной политики переходного периода должна выражаться в том, что все новое строительство необходимо увязывать в комплексе с реконструкцией жилья первых массовых серий. В свое время в СССР постарались на славу, оставив повсюду кварталы серой застройки. Это жилье надо немедленно модернизировать, расселив при этом жильцов на постоянной или временной основе.

Даже реконструкция панельной серии 1-335 с неполным каркасом может дать элитные двухуровневые квартиры! Реконструкция пройдет в короткие сроки и обойдется значительно дешевле нового жилья. Но даже капитальный ремонт без выселения жильцов – это фикция, не говоря о нормальной реконструкции.

Проблема здесь в том, что государственный аппарат последовательно разрушает этот единственный путь наведения порядка в жилищном секторе. Складывается впечатление, что намеренно создается некая "перета-совка" граждан, чтобы никому никогда не пришлось в голову поинтересоваться, как были потрачены огромные средства амортизационных отчислений, как был использован мобильный переселенческий фонд, как за последние 15 лет расходовались огромные средства оплаты жилищно-коммунальных услуг. Законы принимаются с явным намерением "запутать следы".

Это даже не касаясь последнего, совершенно неконституционного Жилищного кодекса, по которому получается, что отныне граждане сами должны организовывать эксплуатацию, ремонт и реконструкцию жилья, не имея ни эксплуатационной документации, ни специального образования. Главное, что "управляющие компании" как бы уходят в тень. И все эти меры, направленные на то, чтобы увести от ответа "реформированную" отрасль ЖКХ, намеренно "подкрепляются" теперь уже вполне "законной" угрозой выселения.

Сейчас многие граждане на распутье: приватизировать собственное жилье или нет? Многие вообще деприватизируют квартиры! Сроки "бесплатной" приватизации чиновникам пришлось переносить трижды! "Добро-рота" за счет *социалистической* жилищно-коммунальной собственности многих поставила в тупик. Но сегодня приватизация является удобным предлогом установления практически уголовного "порядка" в жилищном секторе. Как, к примеру, расселять жильцов аварийной серии 1-335 с неполным каркасом, реконструкция которой была сорвана еще Горбачевым? При расселении немедленно выяснится, что часть квартир куплена в ипотеку на 20 лет в момент спекулятивного взлета стоимости жилья. Как вести перепланировку, объединяя квартиры четырех собственников? При этом часть квартир будет вообще неприватизированной! А перепланировку и полную модернизацию этих сооружений необходимо провести немедленно, иначе мы получим посреди городов и поселков братские могилы незадачливых "собственников".

И это – при такой-то стоимости нефти... Все у нас есть, господа! И деньги не знаем, куда девать! Ума только не хватает и совести. Давайте поговорим о наших ущербных правах на занимаемую недвижимость.

Вспомните, как долго наши "реформаторы" пытались заткнуть рты всем гражданам, говорящим о разворованной государственной собственности, постоянно напоминая нам о "доставшихся даром" приватизированных квартирах! Вот только *приватизация* жилого фонда была намечена при *социализме*! Как главное условие реформирования жилищно-коммунального хозяйства страны.

И эта самая приватизация должна была базироваться на широкой демократической основе. А нынче получилась вполне уголовная "демократия": одни ходят в бриллиантовых трусах и покупают английские футбольные клубы, другим, родившимся после общего воровского шалмана "приватизации", и заикаться о "чужой собственности" нечего. Так и с приватизацией: одни останутся до конца жизни в переполненных общежитиях, которые добрячки из правительства тоже разрешают приватизировать, другие радуются приватизированной гостинке, а третьи клянут ненавистных "коммунистов-сталинистов" в "улучшенках" последних советских серий. При этом часть граждан и так имела жилье в собственности, отпахав за него в жилищных кооперативах.

Вы видите, все сделано шиворот-навыворот, чтобы перессорить всех, у всех вызвать негативные эмоции и недоверие в обществе. И до реформаторов такая ненависть к ближнему на государственном уровне поощрялась. Вспомните, какой беспредел вызвал лишь один лозунг Ельцина: "Берите суверенитета сколько хотите!" А кто ты такой, чтобы чужое раздавать?

Шибко в социализме изработался?

Приватизация жилья в аварийных домах первых массовых серий, намеченных к реконструкции, — это... редкий по преступному цинизму шаг реформаторов, каждый из которых на момент этого решения имел вполне элитное обкомовское жилье и государственные дачи. Порядок здесь наводить придется. Как и везде, где проявили свою "эффективность" наши горе-реформаторы. Надо будет честно разговаривать с людьми. И, безусловно, каждому компенсировать все его вложения. В конце концов, выкупать у граждан обязательства перед банком, предоставляя жилье на постоянной основе, компенсируя личные вложения в ремонт своей "хрущобы". Поскольку земля с полной инфраструктурой под нынешними "хрущевками" стоит намного дороже самих сооружений и того, что вкладывают в нее граждане.

Сегодня реформаторы приготовили нам другую "радость": все должны сидеть в своих халупах, на какую уж кому повезло, и радоваться, как она вздоржала в ходе устроенной правительством инфляции спроса. Да за такое надо уже морду бить. Любой компетентный экономист честно скажет, что невозможно "разбогатеть" на инфляционном скачке цен. Внакладе не останется только нынешний главный мафиози и спекулянт на жилищном рынке — государство.

Итак, на сегодня, не имея общей стратегии экономического развития, увязанной со стратегией развития отраслей промышленности и регионов, необходимо строить исключительно многофункциональные жилые комплексы, часть из которых будет выполнять роль мобильного переселенческого фонда. Дело в том, что реконструкцию жилья первых массовых серий и всей ее инженерной инфраструктуры дешевле вести кварталами. Иначе говоря, когда не знаем, сколько на самом деле жилья требуется построить в том или ином регионе, — необходимо заняться тем, что назрело, извините, 20 лет назад. Когда не знаешь, что делать, надо заняться уборкой.

Понятно, что тут же лезут с советами о "малозатяжном строительстве" и "индивидуальном" строительстве, взахлеб рассказывая, какие замечательные каркасно-щитовые домики готова поставить Канада для нашей пользы. Уже и наш малограмотный президент нес такую чепуху вслух. Не спорю, возможно, лет через 25 индивидуальное строительство станет новым инструментом новой государственной жилищной политики. Возможно, это даже произойдет раньше. Но когда 63% граждан остро нуждаются в жилье, все, кто предложит вам нечто иное — лезут за ваш счет решать свои проблемы. Хотя бы со сбытом каркасно-щитовых домиков, которые, где их не произведи, имеют по отечественной классификации долговечность не более 50 лет. Значит, они оказываются намного дороже в эксплуатации, в особенности в отоплении. Уверена, что и наш президент, сообщая российским гражданам радостные вести из Канады, не задумывается о том, во сколько обойдутся коммуникации к индивидуальным домам. Можно ведь взять газетку "Все о жилье" и узнать, сколько стоят нормальные коттеджи, сколько стоят каркасно-щитовые халабуды. Хотя бы из любопытства.

Сегодня каждый квартал "серой застройки" может почти мгновенно дать до 50% дополнительных площадей, при значительном увеличении комфорта. И, повторю, это жилье будет намного качественнее и дешевле нынешних новостроек. Но ведь при этом сформируется иная архитектурная среда! Те, кто ратует за немедленный снос этого жилья, не сообщает, что обществу это обходится по совокупности — в 6 раз дороже! Им лишь бы захватить дорогостоящий участок земли.

Вот и возникает вопрос о цене, о сроках, о путях реализации. То, что наш президент не знает, что дороже, а что — дешевле, означает: бюджетные деньги правительство спускает, не имея сметы, не просчитав варианты, не зная даже промежуточных контрольных результатов общего макроэкономического эффекта...

Сегодня, в конце концов, прокуратура должна уже отрабатывать свой хлеб. Не правительство ее кормит, а все общество! Поэтому не я, а федеральная прокуратура должна была заявить протест против субсидирования за счет бюджетных средств коммерческого сектора финансового рынка! Это прокурор, если он имеет элементарные представления о законности, должен был указать, что не может государственная жилищная программа обраться таким количеством коммерческих, а главное, бюджетных прокладок! Да и уж об "иностранном участии" не я должна была бить в колокола. Каждая бюджетная копейка должна учитываться и контролироваться, причем без создания новых служб. Компьютерную безграмотность надо ликвидировать и сократить в семь раз чиновничий аппарат. Один компьютер способен учесть столько, сколько сотни прокладок не сочтут.

Рассмотрим вкратце процесс функционирования государственного аппарата, действительно занятого выполнением жилищной программы.

Правительство дает указание:

1. Национальному банку РФ

направить региональным банкам-агентам строго расчетные суммы для выполнения программ... под 2% годовых, уравнивая региональные банки-агенты в правах с зарубежными финансовыми институтами. Средства размещаются на специальных бюджетных счетах, подконтрольных Федеральному казначейству.

2. Госстрою РФ

по архивным данным региональных отделений Гражданпроектов, пре-

вращенных сегодня в "акционерные общества", дать сведения о лучших кирпичных и панельных сериях жилья, соответствующих климатическим и региональным условиям, с полными выкладками *сметной стоимости 1 квадратного метра жилья*, уточненным переходным коэффициентом региональных отделений Госстроя;

по архивным данным региональных отделений Коммунарпроектов, уничтоженных в ходе "реформы ЖКХ", дать сведения о лучших проектах реконструкции кирпичных и панельных серий жилья, с устройством лифтов, мусоропроводов, уплотнением квартальной застройки и перекладкой инженерных коммуникаций, с полными выкладками *сметной стоимости квадратного метра реконструированного жилья*, уточненным переходным коэффициентом региональных отделений Госстроя;

дать сведения о сохранившихся по регионам мощностях базы индустриального строительства;

дать заключение о том, в какие сроки можно будет восстановить советский уровень производства строительных материалов, изделий и конструкций с полной сметой на производство восстановительных работ;

скорректировать финансовую сторону жилищной программы реабилитации жилья первых массовых серий и утвердить ее на заседании правительства.

3. Региональным органам власти

· уточнить списки первоочередников из числа льготированных категорий граждан;

· выявить уровень потребности в мобильном переселенческом фонде для квартальной реконструкции жилья первых массовых серий;

· подготовить сведения о потребности реконструкции инженерной инфраструктуры;

· подготовить сведения о финансовых затратах на подготовительные работы создания многофункциональных жилых комплексов.

Как видите, у существующего государственного аппарата дополнительно возникает множество *полутных* задач, а с ними — и множество различных вариантов решения жилищной проблемы. Не возникает только возможности работы вне сметы! Кстати, никто из иностранцев даже слышать не желает про наши сметы! Они приходят сюда за сверхприбылями.

По смете, по выполненным актам приема-передачи строительной продукции деньги поступают по выписке Федерального казначейства со счетов банка-агента. Оно же выходит с проверками и контрольными обмерами. Так, простите, сегодня по всем бюджетным объектам работа ведется, ничего нового! Почему по государственным программам-то сразу начинается уголовный беспредел? Деньги-то бюджетные!

Если заставить ВСЕХ работать по смете и по утвержденным коэффициентам Госстроя, создавая продукцию гарантированного государством качества, то нет проблем — можно весь предпринимательский сектор сюда пристегнуть.

При этом граждане, способные решить свою жилищную проблему самостоятельно, будут оплачивать только государственную сметную стоимость, а не спекулятивную цену и не "работу" ничего не производящих коммерческих прокладок. Государство должно гарантировать полную надежность финансовых вложений бюджетных средств по своим программам, а не создавать бизнес страховым фирмам.

Нельзя государству заниматься мелким бизнесом на собственных государственных программах! Это уже аморально! Нельзя доходить до такого шкурничества, как сбор НДС с жилья для остро нуждающихся! В конце концов, раз уж так жаба давит, можно отдать деньги на программы под 5% годовых, большего с наших правительственных жлобов никто не спросит!

Но не сметь нам совать импортную дешевку и своих "международных сотрудничающих"! Именно нынешнее "международное сотрудничество" в жилищном секторе, когда на острие жилищной проблемы "погтели ручки" все, кому не лень, — основной показатель коррупции, бюджетного воровства и уголовного правосознания высших эшелонов управления.

Вне *сметного* подхода, вне предварительного *ресурсного расчета* — о каких государственных программах вообще можно говорить? Скажите, чем тогда сегодня занимается тот же Госстрой, аппарат которого лишь значительно увеличился, если жилищная программа, которую собрались выполнять и "арабские девелоперы", имеет целью... повысить прибыль коммерческого сектора финансового рынка в условиях сокращения ставки по ипотечным кредитам? Сказать? Госстрой у нас сейчас пни околачивает. Но кушает регулярно. Всем ведь плавать, какой "продукт" притащат иностранцы, всем плавать и на то, во что это обойдется потребителю.

...Да решим мы эту проблему! Не такая уж это и проблема, если учесть, что оставил нам всем Советский Союз. Как говорится: "Вот закончится война, Маруся, прогоним фашистов..." и сразу заживем!

При этом не стоит забывать, что как только обстановка изменится, с ней немедленно должна измениться и жилищная политика. Основной урок, который должен извлечь каждый из развала СССР, в том, что именно "квартирный вопрос" сделал советских граждан когда-то безучастными к судьбе собственного государства. Но именно этот самый "квартирный вопрос" сегодня стоит ребром: кем мы с вами станем для собственного правительства? Покорными дойными коровками? Или гражданами, осознающими свои права? Большой вопрос!

печатается в сокращении, полный текст <http://zvezda.ru/economics/>

Подписной индекс газеты "Знание-Власть!" 25913 по каталогу "Роспечать".

Адрес: 142003 М.О. г.Домодедово-3, а/я 4. Тел. (495)951-57-01 e-mail: znanie99@mail.ru сайт: www.znanie2000.narod.ru