



**Постановление СМ РФ  
от 20 июня 1993 г. № 595**

**О Государственной целевой программе «Жилище»**

(с изменениями от 7 октября, 26 ноября 1993 г., 25 мая 1994 г., 17 сентября 2001 г., 24 января 2002 г., 26 июля 2004 г.)

Совет Министров - Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Одобрить представленную Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации прилагаемую Государственную целевую программу "Жилище".

Министерствам и ведомствам Российской Федерации, органам исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органам местного самоуправления, предприятиям и организациям осуществлять практическую реализацию Государственной целевой программы "Жилище".

Постановлением Правительства РФ от 26 июля 2004 г. № 380 пункт 2 настоящего постановления признан утратившим силу

**2. Утратил силу**

Председатель Совета Министров -  
Правительства Российской Федерации

В. Черномырдин

Москва  
20 июня 1993 г.  
№ 595



# Государственная целевая программа "Жилище" (с изменениями от 26 ноября 1993 г.)

Государственная целевая программа "Жилище" разработана в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 1992 г. № 602 и является одной из приоритетных программ структурной перестройки экономики России и доработана в соответствии с решением Президиума Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 18 марта 1993 года.

## Содержание

### Государственная целевая программа "Жилище"

#### I. Введение

#### II. Правовые аспекты жилищной реформы

#### III. Социальные аспекты жилищной реформы

#### IV. Финансово-экономические аспекты жилищной реформы

#### V. Архитектурно-технические и градостроительные аспекты жилищной реформы

#### VI. Совершенствование структуры производства основных видов строительных материалов и изделий для жилищного строительства в 1993 - 1995 годах

#### VII. Организационное обеспечение жилищной реформы

#### VIII. Неотложные меры по осуществлению жилищной реформы



# I. Введение

1. Жилищная проблема в России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, определяет необходимость проведения жилищной реформы как неотъемлемой части стабилизации экономики государства и осуществления в ней структурных изменений.

2. Цель данной программы - определить принципиальные положения долгосрочной государственной жилищной политики и наметить конкретные меры прежде всего на 1993-1995 годы по осуществлению следующих основных задач:

создание правовой базы в целях осуществления жилищной реформы;

преодоление сокращения объемов жилищного строительства;

изменение структуры жилищного фонда и жилищного строительства по формам собственности, по источникам финансирования, типам зданий и технологиям их возведения;

поэтапный перевод жилищной сферы в режим безубыточного функционирования при обеспечении социальной защиты малоимущих групп населения;

демонополизация жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, структурная перестройка базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов, изменение форм организации строительства, а также управления, обслуживания и ремонта жилищного фонда;

комплексный подход к решению вопросов землепользования и приватизации земли, связанных с жилищной проблемой, развитием инженерной инфраструктуры.

3. Жилищная программа составлена исходя из сложившейся социально-экономической ситуации и разработанных Госстроем России прогнозов. Общая нестабильность положения в стране, значительный бюджетный дефицит, высокие темпы инфляции, напряженная национальная обстановка в отдельных регионах обуславливают целесообразность предусмотреть возможность



внесения в эту программу соответствующих уточнений и дополнений.

4. Жилищная сфера является важнейшей составной частью экономики России. Жилищный фонд составляет более 20 процентов воспроизводимого недвижимого имущества Российской Федерации, а с учетом жилых строений на садовых и дачных участках, иных объектов - около 30 процентов; объем инвестиций в жилищное строительство составляет около четверти их общего объема; в сфере строительства и эксплуатации жилья занято около 13 процентов работающего населения.

Жилищная реформа имеет ключевое значение для общего успеха экономической реформы, способствуя улучшению макроэкономических пропорций, снижению инфляции, сокращению дефицита государственного бюджета, стабилизации денежного обращения за счет растущей аккумуляции частных средств на специальных счетах и увеличения собственного жилья, улучшению территориального распределения трудовых ресурсов, переходу к менее энергоемким и материалоемким формам городского строительства.

Недооценка жилищного сектора в осуществлении общих структурных изменений в экономике привела к тому, что значительная часть воспроизводимого богатства России оказалась практически выключенной из реформы, а жилищная проблема продолжает оставаться наиболее острой из всех социальных проблем.

5. Кризисное состояние жилищного сектора во многом вызвано объективными обстоятельствами, связанными с переходом от жесткого государственного управления к рыночной экономике, отказом государства от монопольной роли инвестора, подрядчика, собственника в сфере жилья. Неподготовленность рыночных институтов усугубила тяжелую ситуацию в жилищной сфере. Она характеризуется резким ростом цен на строительную продукцию. Предусмотренные для выполнения социальных программ капитальные вложения государства, предприятий и организаций стали явно недостаточными; снизились темпы предоставления жилья гражданам, упала платежеспособность населения для приобретения жилья или осуществления частного строительства.

Ввод жилья сократился с 72,8 млн. кв. метров общей площади в 1987 году до 49,4 млн. кв. метров в 1991 году и до 37,9 млн. кв. метров в 1992 году (таблицы 1-3). При этом 11 млн. семей



и одиночек живут в коммунальных квартирах, общежитиях или арендуют жилье у частных лиц. Свыше 2 млн. человек проживают в ветхих и аварийных домах, 17 млн. человек располагают жилой площадью менее 5 кв. метров на человека. В очереди на улучшение жилищных условий стоит около 10 млн. семей.

В России появились сотни тысяч мигрантов и вынужденных переселенцев, также остро нуждающихся в жилье.

6. Жилищно-коммунальное хозяйство, содержавшееся в прежние годы в основном за счет государственных дотаций в связи с их сокращением и либерализацией цен оказалось в критическом положении ([таблица 4](#)).

В общем объеме жилищного фонда ветхий жилищный фонд составляет 7-9 процентов. Если в 1990 году ремонт осуществлялся на уровне 60-70 процентов, в 1991 году - 50-55 процентов от потребного, то в 1992 году было отремонтировано около трети необходимых объемов. Кроме того, объем реконструкции существенно занижен по сравнению с объемом капитального ремонта, что не позволяет вовремя реконструировать здания и приводит их к моральному старению.

Решение Совета Министров - Правительства Российской Федерации о сохранении в 1992 году платы за наем жилья в государственном и муниципальном жилищном секторах на уровне прошлых лет привело к тому, что жилищно-коммунальное хозяйство городов и других поселений оказалось в тяжелом положении. Оно еще более осложняется либерализацией цен на энергоносители.

По состоянию на конец прошлого года затраты на содержание и ремонт государственного и муниципального жилья в среднем на 1 процент, на коммунальные услуги в среднем на 8 процентов оплачиваются нанимателями, а источники компенсации оставшихся затрат в большинстве случаев не определены.

Доля затрат на развитие коммунальных объектов от затрат на строительство жилья не превышает 27-28 процентов при установленном нормативе 33 процента и реальной потребности 40 процентов. В результате объекты инженерной инфраструктуры как системы жизнеобеспечения находятся в кризисном состоянии и не могут выполнять свои функциональные задачи, о чем свидетельствует частота аварий на них.



7. Значительное сокращение объема государственных капитальных вложений, сложившаяся динамика цен и жесткая налоговая политика привели к тому, что местные органы власти не в состоянии обеспечить необходимые объемы жилищного строительства, а во многих регионах при остром дефиците жилья объемы его строительства резко уменьшились. Отсюда - существенное снижение загрузки и недоиспользование мощностей домостроительных предприятий, увольнение квалифицированных рабочих.

## **II. Правовые аспекты жилищной реформы**

1. Принципиально новый поворотный этап в законодательном регулировании жилищных отношений в России начался с момента принятия VII Съездом народных депутатов Российской Федерации в декабре 1992 года в новой редакции статей 12 и 58 Конституции Российской Федерации, а Верховным Советом Российской Федерации - Законов "Об основах федеральной жилищной политики" и "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР".

Новая редакция статьи 58 Конституции Российской Федерации позволяет реализовать гражданам право на жилище путем его предоставления на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды, либо путем приобретения и строительства жилья за собственные средства без ограничения площади. Одновременно гарантируется возможность государственной помощи гражданам, не обеспеченным жильем, с предоставлением государственных компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержанию и ремонту жилья.

Частью 3 новой редакции статьи 12 Конституции Российской Федерации сняты ограничения на право свободного владения, пользования и распоряжения земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства. Теперь полученные или приобретенные гражданами в собственность земельные участки могут быть отчуждены, в том числе и проданы их собственниками физическим или юридическим лицам по договорной цене без изменения



целевого назначения, независимо от сроков вступления в собственность.

Базовым документом в области жилищных отношений должны стать Основы жилищного законодательства Российской Федерации, проект которых разрабатывается и которые будут призваны заменить явно устаревший, но пока еще действующий с поправками и дополнениями Жилищный кодекс РСФСР.

2. Принятие в конце декабря 1992 года Верховным Советом Российской Федерации Закона "Об основах федеральной жилищной политики" позволило развить принципы реализации конституционного права граждан на жилище в новых социально-экономических условиях, установить общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности.

Закон устанавливает четкую классификацию видов жилищного фонда, разграничивает права собственности на жилищный фонд. Важнейшими являются нормы закона, применение которых позволяет расселить семьи, проживающие в коммунальных квартирах, снять все ограничения по обмену нанимаемого, арендуемого или собственного жилья. Законом стимулируется проявление инициативы любыми физическими или юридическими лицами при приватизации, строительстве, приобретении жилья, а также при его содержании и ремонте.

Принципиально важным для осуществления жилищной реформы является изменение системы оплаты жилья и коммунальных услуг, обеспечивающее возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. Определено, что переход на новую систему оплаты будет осуществляться поэтапно в течение 5 лет с предоставлением компенсаций (субсидий) гражданам с учетом их совокупного дохода в соответствии с социальной нормой площади жилья.

Законом увеличены возможности развития частной собственности на недвижимость в жилищной сфере. Только гражданин теперь в зависимости от собственного желания и возможностей будет определять размеры собственного жилья, его стоимость и место строительства. Установлены сроки предоставления земельных участков под жилищное строительство: для граждан - в течение одного месяца, для юридических лиц - в течение двух месяцев.



Предусматривается развитие льготного долгосрочного кредитования индивидуального и кооперативного жилищного строительства, включая ипотечное кредитование. Законом систематизируются определенные всей совокупностью законов налоговые льготы гражданам, юридическим лицам при строительстве, реконструкции, приобретении, инвестировании жилья, развитии производства строительных материалов и предметов домоустройства. Закон предоставляет дополнительные возможности для решения жилищных проблем военнослужащих, включая уволенных с военной службы, беженцев, безработных, а также граждан, длительное время проработавших в районах Крайнего Севера.

3. Опыт приватизации жилья в стране показал, что темпы ее являются недостаточно быстрыми. По итогам 1992 года (данные Госкомстата России) в Российской Федерации приватизировано государственного и ведомственного жилищного фонда всего 125 млн. кв. метров, или 2,6 млн. квартир. Для ускорения приватизации, резкого увеличения слоя частных собственников в городе и на селе Верховным Советом Российской Федерации 18 ноября 1992 г. был принят Закон Российской Федерации "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР". Введен в действие этот закон 10 января 1993 года.

На основе учета положительного опыта приватизации жилья в некоторых регионах страны, в том числе в г. Москве, законодательно установлен порядок бесплатной приватизации жилья независимо от занимаемой площади. Кроме того, законом вносится ряд изменений, связанных, в частности, с приватизацией квартир ведомственного жилищного фонда, квартир в домах, требующих капитального ремонта, домах, являющихся памятниками истории и культуры, порядком обслуживания и ремонта жилых домов с приватизированными квартирами и рядом других вопросов.

В результате, как свидетельствуют итоги четырех месяцев 1993 года, темпы приватизации жилья существенно возросли. На 1 мая 1993 г. приватизировано 5,5 млн. квартир общей площадью 270 млн. кв. метров, что составляет 15,5 процента от всех квартир, которые могут быть приватизированы.

В связи с введением в действие Закона "Об основах федеральной жилищной политики" наряду с работой над Основами жилищного законодательства Российской Федерации, которую предполагается





завершить в первой редакции в июне текущего года, необходимо на федеральном уровне принять дополнительно ряд основных законодательных актов, перечень которых прилагается.

### **III. Социальные аспекты жилищной реформы**

1. В сознании уже нескольких поколений утвердилось отношение к жилью как к бесплатно предоставляемому государством социальному благу, и преодоление этого стереотипа потребует длительного времени. Кроме того, низкий уровень материального благосостояния большинства населения требует проведения такой жилищной политики, которая обеспечит реальную возможность строительства или приобретения жилья семьям со средними и низкими доходами.

2. Важное значение имеет изменение структуры жилищного фонда по формам собственности, направленное на формирование слоя собственников и создание рынка жилья.

В настоящее время в государственной и муниципальной собственности в России находится 66,7 процента жилищного фонда, в городах - более 79 процентов. При этом 41 процент всего государственного и муниципального жилищного фонда, а в городах 44,2 процента находится на балансе государственных либо муниципальных предприятий, организаций или учреждений. В то же время индивидуальный жилищный фонд составляет всего 26,6 процента, а в городах - 15 процентов ([таблица 5](#)).

3. Задача федеральной жилищной политики - всемерно способствовать росту доли жилищного фонда в частной собственности граждан или юридических лиц путем приватизации существующего государственного и муниципального жилищного фонда, а также развития частного коммерческого жилищного строительства.

В связи с этим намечена реализация мер по всемерной поддержке центральными и местными органами власти и управления граждан, приватизировавших квартиры, в частности, по образованию товариществ или кондоминиумов с правами участия в эксплуатации и развитии жилищного фонда, контроля



затрат на содержание и ремонт жилья, выбора эксплуатирующих организаций.

Целесообразным является установление жестких административных судебных санкций по отношению к должностным лицам, препятствующим передаче гражданам в собственность занимаемого ими жилья государственного и муниципального жилищного фонда, в том числе ведомственного.

В законодательных и нормативных актах федерального уровня, касающихся приватизации жилья и создания кондоминиумов, должны содержаться общие положения, регламентирующие осуществление этих мероприятий, а также отдельные рекомендации местным органам государственной власти и управления устанавливать соответствующие правила, отвечающие специфике местных условий.

4. Одновременно с ускорением приватизации жилья важно стимулировать индивидуальное и кооперативное (коллективное) жилищное строительство, а также жилищное строительство за счет средств приватизированных предприятий, акционерных обществ и других негосударственных организаций.

Частное жилищное строительство и прежде всего индивидуальное должно стать важнейшей формой наращивания жилищного фонда. Индивидуальное жилищное строительство не только позволяет семье иметь в собственности жилище и земельный участок, но и способствует развитию приусадебных хозяйств для дополнительного производства сельскохозяйственной продукции, бережному отношению к своему дому, трудовому воспитанию детей, укреплению семьи и закреплению кадров на местах.

Если удельный вес ввода в эксплуатацию индивидуального и кооперативного жилья в общем объеме ввода жилья составил в 1992 году 16,9 процента, то к 1995 году он должен составить порядка 20 процентов, а в перспективе вместе с вводом жилья негосударственными предприятиями и организациями - примерно 55 процентов от общего объема ввода жилых домов ([таблица 6](#)).

Необходимы конкретные меры государственной поддержки и организации частного, в том числе индивидуального жилищного строительства, в виде беспрепятственного предоставления или продажи земельных участков, их инженерного оборудования, создания соответствующей базы строительной индустрии и



промышленности стройматериалов, а также внедрения адекватных финансово-кредитных механизмов, включая различные формы ипотечного кредитования, систему налоговых и кредитных льгот.

5. Перестройка жилищной сферы создаст экономические предпосылки для формирования рынка жилья. Сегодня доходы подавляющей части семей упали значительно ниже уровня достаточного для покупки жилья. Требуется приведение в соответствие уровня доходов населения и средней стоимости жилья, что позволит достичь решения важной социально-политической задачи - формирования слоя собственников жилья как социальной базы реформы, а также содействовать стабилизации народного хозяйства на макроэкономическом уровне.

При регулировании соотношения стоимости жилья и доходов населения следует исходить из того, чтобы стоимость жилья, как правило, превышала 12-15 годовых доходов среднеобеспеченной семьи. Это означает, что при использовании такой семьей третьей части своих доходов на оплату жилья его выкуп с учетом выплат кредита банка будет осуществляться в течение 30 и более лет. В сложившейся ситуации, когда соотношение стоимости жилья и доходов населения достигло десятикратных размеров, период доведения доходов населения до уровня, позволяющего семьям со средним доходом оплачивать свое жилье по рыночным ценам, займет длительное время. Его продолжительность будет зависеть от общих тенденций экономического развития, влияющих на уровень доходов населения, введения государственного налогового регулирования цен на жилье, эффективности функционирования жилищного сектора в целом.

При введении механизма регулярной индексации доходов в зависимости от динамики индекса потребительских цен надо предусматривать пропорциональный рост расходов на оплату жилья в структуре потребительской корзины.

Следует подчеркнуть, что контингент семей, которые по уровню душевого дохода смогут при соответствующей кредитной поддержке участвовать собственными средствами в строительстве или приобретении жилья, будет во многом зависеть от укрепления бюджетной системы и снижения темпов инфляции.

6. В новых социально-экономических условиях должно быть обеспечено право граждан на улучшение своих жилищных условий путем бесплатного получения в порядке очередности жилья из



государственного или муниципального жилищного фонда в пределах социальной нормы площади жилища, приходящейся на одного человека, на условиях договора найма; аренды жилья либо приобретения или строительства частного жилья в более короткие сроки с использованием собственных средств, организации кондоминиумов - товариществ, жилищных или жилищно-строительных кооперативов.

В целях сокращения очередей и сроков ожидания на получение жилья целесообразно предоставлять гражданам целевые дотации из средств бюджетов, собственных средств предприятий и организаций, создаваемых для этих целей инвестиционных и иных фондов, других внебюджетных источников на индивидуальное жилищное строительство при их согласии на снятие с учета на бесплатное получение жилья.

7. В целях включения жилищной сферы в систему рыночных отношений необходим переход от выделения дотаций жилищно-эксплуатационным организациям к выплате адресных компенсаций (субсидий) населению для оплаты их расходов по содержанию, ремонту жилищного фонда и пользованию коммунальными услугами.

С учетом установленного Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" 5-летнего срока перехода к новой системе оплаты жилья и коммунальных услуг предлагается осуществить поэтапный порядок перехода.

На первом этапе - до конца 1993 года - общая сумма выплат населением за жилищно-коммунальные услуги в домах всех форм собственности при площади жилья в пределах социальной нормы не должна превышать 10 процентов от совокупного дохода семьи, на втором этапе - в 1994-1995 годах - 15 процентов, а на последующем этапе в 1996-1997 годах - 20-25 процентов от совокупного дохода семьи, что позволит оплачивать за счет населения около 7080 процентов затрат на содержание, ремонт и коммунальные услуги ([таблица 7](#)).

Впоследствии предполагается доведение оплаты за жилье и коммунальные услуги до уровня рыночной арендной платы. При этом эта оплата не должна превышать 25-30 процентов совокупного дохода средней семьи.

Уровень повышения оплаты жилищно-коммунальных услуг должен определяться с учетом социальной нормы площади жилья,



нормативов потребления коммунальных услуг и устанавливаться органами государственной власти и управления республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

В целях компенсации повышения квартирной платы в домах государственного и муниципального жилищного фонда и оплаты коммунальных услуг в домах всех форм собственности целесообразно ввести ежемесячные дотации гражданам к заработной плате (по основному месту работы), пенсиям, стипендиям, пособиям по безработице. На региональном и местном уровнях, а также на предприятиях по решению трудовых коллективов эти дотации могут быть увеличены.

Источниками указанных дотаций могут быть: для работников, занятых в материальном производстве, - доходы предприятий; для работников бюджетных учреждений и получателей стипендий - та часть бюджетов, которая в настоящее время предназначена для финансирования содержания, ремонта жилья и коммунальных услуг; для пенсионеров и безработных - средства бюджетов и соответствующих фондов (пенсионного и занятости).

Кроме того, в целях обеспечения социальной защиты отдельных категорий семей, проживающих в домах любых форм собственности, с момента повышения платежей за жилищно-коммунальные услуги предлагается введение выплат ежемесячных адресных компенсаций (субсидий).

Жилищные компенсации (субсидии) целесообразно предоставлять населению в виде безналичных жилищных счетов, которые могут иметь хождение исключительно в жилищной сфере при оплате населением жилищно-коммунальных услуг.

Величина жилищных компенсаций (субсидий) населению может определяться как разница между принятыми на данный год размерами квартирной платы и коммунальных платежей за занимаемые площади по социальной норме и предельно допустимыми расходами семей на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Субсидии предоставляются гражданам специальными службами при органах местного самоуправления на основе методик и источников, определяемых центральными органами федеральной исполнительной власти совместно с органами исполнительной



власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

## **IV. Финансово-экономические аспекты жилищной реформы**

1. По данным Госкомстата России, за январь-декабрь 1992 года введено 37,9 млн. кв. метров общей площади жилых домов, то есть в 1,3 раза меньше, чем в 1991 году, когда было введено 49,4 млн. кв. метров, и в 1,9 раза меньше, чем вводилось ежегодно в 1987 и 1988 годах - соответственно 72,8 и 72,3 млн. кв. метров. При этом ежегодное выбытие жилищного фонда составляет около 7 - 9 млн. кв. метров жилья.

При сохранении существующего неблагоприятного положения в жилищном секторе экономики за 1993-1995 годы может быть введено порядка 130 млн. кв. метров. При этом в 1993 году будет возможен ввод жилья примерно на уровне прошедшего года, то есть около 39 млн. кв. метров, в 1994 году - около 41 млн. кв. метров и в 1995 году - около 50 млн. кв. метров.

При условиях снижения уровня инфляции, последовательного проведения жилищной реформы, принятия срочных мероприятий по реализации Закона "Об основах федеральной жилищной политики" ввод жилья может несколько увеличиться и составить в 1993 году 41-44 млн. кв. метров, в 1994 году - 44-46 млн. кв. метров, в 1995 году - 54-56 млн. кв. метров.

2. В 1985 году стоимость строительства 1 кв. метра площади многоквартирного многоэтажного крупнопанельного жилого дома за счет государственных капитальных вложений составляла около 260 рублей, в 1990 году - около 320 рублей, в 1991 году - порядка 800-1000 рублей.

По данным статистики, в 1992 году государственные капитальные вложения на строительство одного квадратного метра площади жилья в среднем по России составили 16,1 тыс. рублей. По регионам России эта величина существенно различалась и составляла в:

Центральном - 14,55 тыс. рублей;



Уральском - 14,37 тыс. рублей;

Западно-Сибирском - 21,5 тыс. рублей;

Дальневосточном - 27,5 тыс. рублей.

В 1993 году, по прогнозам Госстроя России и Минэкономики России, этот показатель составит не менее 150 тыс. рублей. То есть в городах стоимость однокомнатной квартиры может достичь в среднем 5-6 млн. рублей, двухкомнатной - 7-9 млн. рублей, трехкомнатной - 10-12 млн. рублей.

3. Государственную финансовую поддержку жилищного строительства в 1993-1995 годах следует концентрировать по следующим направлениям:

из республиканского бюджета Российской Федерации выделять средства на строительство жилья для военнослужащих, лиц, уволенных в запас или в отставку из Вооруженных Сил Российской Федерации, беженцев, лиц, выехавших из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, участников ликвидации последствий чернобыльской аварии и других аварий и стихийных бедствий, а также на строительство отдельных крупных объектов коммунального хозяйства межрегионального значения, на дотации отдельным регионам и отраслям, строительство некоторых видов специализированного жилья;

из местного бюджета - на строительство жилых домов для очередников и работников бюджетных организаций, развитие базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов, коммунальное строительство, включая подготовку территорий для нового жилищного строительства, развитие, ремонт и реконструкцию объектов жилищно-коммунального хозяйства.

4. В 1993 году в соответствии с расчетами Минэкономики России объем капитальных вложений на реализацию жилищной программы по всем источникам финансирования составит 2407,4 млрд. рублей, в том числе:

за счет средств республиканского бюджета Российской Федерации - 606,7 млрд. рублей, местных бюджетов - 240,7 млрд. рублей, внебюджетных источников финансирования - 1560 млрд. рублей (из них средств госпредприятий - 767, колхозов и общественных организаций - 63, средств населения - 376, прочих источников - 354 млрд. рублей).



Затраты на научно-техническое сопровождение программы предусматриваются в объеме 2,1 млрд. рублей, в том числе 0,7 млрд. рублей - на разработку региональных жилищных программ.

Ввод жилых домов за счет средств консолидированного бюджета составит 12-13 млн. кв. метров, это примерно 30-32 процента от общего ввода жилых домов.

Основная часть средств, выделяемых из республиканского бюджета Российской Федерации (508,7 млрд. рублей), направляется на строительство жилья для кадровых военнослужащих и лиц, уволенных с действительной военной службы в запас или отставку. Кроме того, 6,8 млрд. рублей предусматривается на строительство жилья для северян и 99,1 млрд. рублей на строительство жилья для отдельных регионов и групп населения в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Совета Министров - Правительства Российской Федерации.

Учитывая сокращение ввода жилья за счет республиканского бюджета Российской Федерации, целесообразно выделение средств для обеспечения льготного кредитования индивидуального и кооперативного строительства, кредитов для развития производственной базы малоэтажного жилищного строительства, - а также средств на развитие инфраструктуры городов и других поселений.

На 1993 год предусмотрено выделение средств в размере 22,5 млрд. рублей в порядке компенсации воинам-интернационалистам для завершения строительства домов жилищно-строительных кооперативов и МЖК, начатого до 1 января 1992 г. Должно быть выделено в порядке возмещения из республиканского бюджета Российской Федерации разницы в процентных ставках по льготным кредитам на индивидуальное, кооперативное жилищное строительство и строительство молодежных жилищных комплексов 54 млрд. рублей. Необходимо также дополнительно предоставить в порядке компенсации членам жилищно-строительных кооперативов для завершения строительства домов, начатого после 1 января 1992 г., и индивидуальным застройщикам средства в размере не менее 50 млрд. рублей.

Расчеты показывают, что выплата компенсаций индивидуальным застройщикам в размере до 50 млрд. рублей позволит увеличить строительство жилья за счет средств населения до 7,2 млн. кв. метров в 1993 году. При отсутствии





таких компенсаций с учетом общего роста цен на строительную продукцию возможно снижение ввода жилья за счет средств населения.

Для поддержания жилищного строительства за счет иных внебюджетных источников финансирования (средств предприятий, организаций, колхозов) целесообразно выделение дополнительно льготных инвестиционных кредитных ресурсов в размере 150 млрд. рублей.

Для совершенствования базы строительной индустрии в целях обеспечения производства необходимых строительных материалов и конструкций требуется выделение в 1993 году льготных инвестиционных кредитных ресурсов в размере не менее 55 млрд. рублей.

5. Для концентрации и эффективного использования средств, направляемых на жилищное строительство, предлагается образовать Фонд развития жилищного строительства.

Источниками поступления средств в этот Фонд могут стать на федеральном уровне:

средства бюджета; кредиты под государственные гарантии, включая кредиты Всемирного банка, других международных и иностранных финансовых организаций; средства Государственного фонда занятости в части организации общественных работ, связанных со строительством, реконструкцией и модернизацией жилья, а также объектов социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры населенных пунктов; законодательно установленный процент от федеральных квот предприятиям на продажу сырья, материалов и т.п. за пределы России; взносы благотворительных обществ, организаций и отдельных лиц; федеральные займы с высоким уровнем процентных ставок;

на региональном и местном уровнях;

налог на разницу между себестоимостью и продажной стоимостью жилья; доля налога на недвижимость; кредиты под гарантии региональных и местных органов власти и управления; региональные и муниципальные займы с высоким уровнем процента под объекты муниципальной недвижимости; доля доходов от операций с муниципальной недвижимостью, в том числе с объектами незавершенного строительства; часть прибыли от



продажи местными органами власти инженерно подготовленных участков для частного жилищного строительства.

Основными направлениями использования средств Фонда развития жилищного строительства должны являться:

создание жилищного фонда социального использования;

инженерная подготовка территорий для ведения нового жилищного строительства всех форм собственности;

развитие, ремонт и реконструкция объектов жилищно-коммунального хозяйства;

выплаты компенсаций (субсидий) гражданам при изменении системы квартирной платы и коммунальных платежей;

развитие машиностроения для жилищного сектора экономики;

развитие базы строительной индустрии, промышленности строительных материалов, в первую очередь производства эффективных утеплителей.

6. Анализ доходов граждан России показывает, что в настоящее время не более одного процента населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, может одновременно оплатить строительство или приобретение готового дома либо квартиры.

В связи с этим важное значение имеет создание различных форм финансово-кредитного механизма, таких, как институты залога недвижимости (ипотечного кредита), вторичного рынка закладных, расширение перечня имущества, сдаваемого в залог; создание разветвленной сети ссудосберегательных систем и жилищно-строительных банков; предоставление предприятиями кредитов и ссуд своим работникам под льготный процент и погашение уже полученных ими кредитов; льготное или бесплатное предоставление инженерно подготовленных участков земли под жилищное строительство; создание сети страховых компаний по страхованию долгосрочных ссуд.

Для обеспечения эффективности кредитных отношений в жилищной сфере необходимо предусматривать различные условия предоставления ссуд разным типам заемщиков. Среди них выделяются семьи с большим и постоянным доходом, которые могут брать кредит в банке с высокой надежностью выплат за



период погашения ссуды; семьи с меньшим доходом, но работающие в высокодоходных организациях или фирмах, что дает гарантию своевременности выплат; семьи со средним доходом, особенно нуждающиеся в субсидировании за счет государства. Улучшение условий проживания семей с малым доходом должно обеспечиваться в рамках программы развития жилища социального использования.

Необходимо вовлечение в активные кредитно-финансовые отношения наибольшего числа семей.

При снижении уровня инфляции до 200-250 процентов в год в качестве меры для увеличения жилищных сбережений населения может начать функционировать без убытка для банков система целевых семейных жилищных счетов как условие получения льготных кредитов для строительства или приобретения гражданами собственного жилья.

Для привлечения средств населения в жилищную сферу возможна компенсация банкам за кредит части процентной ставки или субсидирование оплаты первого взноса. Центральные органы федеральной исполнительной власти и местные администрации могут также на безвозмездной основе предоставлять заемщику определенную сумму средств для того, чтобы увеличить размер первого взноса, который заемщик может заплатить в момент приобретения жилья. Такая система представляется более целесообразной.

Суммарная величина субсидий не должна превышать 70 процентов от стоимости жилья. При использовании накопленных средств не по назначению льготы и субсидии аннулируются.

7. На основе учета реальных доходов населения и анализа стоимости жилищного строительства разработан прогноз вводов жилья за счет средств населения при различных вариантах государственной поддержки жилищного строительства.

Прогноз альтернативных вариантов строительства жилья за счет собственных средств населения основывался на построенной в ходе проведенного анализа модели. Модель рассчитана на 1993-2000 годы. В качестве исходных данных в модели используются следующие показатели: численность населения (в том числе семей), которое было подразделено по состоянию на 1 января 1993 г. на 11 групп в соответствии со среднедушевыми доходами семей ([таблица 8](#)); прогноз объемов строительства жилья



по годам; средняя площадь собственной территории дома (75 кв. метров). В качестве основных показателей оценивались потенциальная возможность разных групп населения участвовать в строительстве жилья собственными силами и необходимая для этого поддержка государства. Эта модель была построена исходя из того, что:

в 1993-1995 годах темпы роста денежных доходов населения в рассматриваемых группах не будут отставать от темпов инфляции;

семья не должна расходовать на погашение жилищного кредита более 1/3 своего совокупного дохода;

семья должна оплатить полученный жилищный кредит, включая проценты, в срок не более 35 лет;

государство стимулирует участие населения, обеспечив предоставление долгосрочных банковских кредитов. Участие государства осуществляется как одномоментная выплата, то есть выплата первого взноса для каждой категории семей в зависимости от ее доходов и от стоимости жилья, либо ежегодная компенсация населению недостающей части выплаты в зависимости от уровня дохода той или иной категории семьи.

Анализировались два варианта строительства жилья за счет средств населения (включая компенсации государства и кредитные ресурсы) - умеренный и оптимистический ([таблица 9](#)).

При умеренном варианте ввод жилья в эксплуатацию за счет средств жилищных и жилищно-строительных кооперативов и средств индивидуальных застройщиков может составить в 1993 году 6,4 млн. кв. метров, в 1994 году - 7,4 млн. кв. метров и в 1995 году - 10 млн. кв. метров общей площади.

При оптимистическом варианте предполагается ввод в эксплуатацию в 1993 году 7,2 млн. кв. метров, в 1994 году - 8,3 млн. кв. метров и в 1995 году - 11,2 млн. кв. метров общей площади жилых домов.

Результаты анализа показали, что семьи со среднедушевым доходом менее 6 тыс. рублей не смогут самостоятельно решать жилищные проблемы и должны обеспечиваться жилыми помещениями за счет фонда социального использования.



Семьи со среднедушевым доходом от 6 тыс. рублей и выше имеют возможность принять участие в решении собственных жилищных проблем и получать помощь государства в зависимости от уровня дохода. Наибольшую дотацию должны получать семьи 4-й группы (55-70 процентов стоимости жилищного строительства), а наименьшую - семьи 8-й группы (5-17,5 процента стоимости). Кроме того, каждая из этих семей может получить компенсацию на строительство или приобретение жилья за счет льгот по подоходному налогу в процессе накопления средств на жилищное строительство на банковских фамильных жилищных счетах, а также в течение трех лет после приобретения или строительства жилья ориентировочно в размере от 5 до 8 процентов стоимости жилья. Семьи с большим среднедушевым доходом с учетом льгот по подоходному налогу, которые составят ориентировочно до 5 процентов от стоимости жилья, смогут в течение 35 лет самостоятельно выплатить кредит.

Суммарные государственные компенсации на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство в размере 95-96 млрд. рублей позволят переключить на жилищное строительство до трети доходов семей, участвующих в строительстве и приобретении жилья, а значит снизить денежное давление в других сферах потребления. Эти выплаты за 35 лет для граждан, получивших в текущем году компенсации, составят в ценах 1993 года 538-548 млрд. рублей ([таблица 10](#)).

В то же время нельзя не учитывать, что такая система потребует выделения банками заемщикам значительных кредитных ресурсов, которые в 1994 году могут составить около 360, а в 1995 году - 485 млрд. рублей. При сохранении инфляционных тенденций банковский процент по кредитам может оказаться неприемлемым для заемщика, и все снова сведется к необходимости компенсации части процентной ставки за счет бюджетных средств.

Опыт ряда зарубежных стран показывает, что выход из этого положения может быть найден путем создания кредитных систем с "плавающими" процентными ставками, устанавливаемыми с учетом темпов инфляции и роста совокупного дохода семьи. Такие кредитные системы должны быть разработаны Сбергательным банком Российской Федерации и Министерством финансов Российской Федерации в ближайшее время и пройти экспериментальную проверку, в результате которой может потребоваться корректировка указанных предложений.



8. Для организации новых систем кредитования строительства и приобретения населением жилья целесообразно создать Агентство по ипотечному кредитованию.

Указанное агентство создается для осуществления операций по защите от возможных рисков банков, выполняющих ипотечное жилищное кредитование, для контроля выпуска ценных бумаг на заложенное имущество, приобретения закладных на жилье, регулирования, создания и функционирования системы регистрации ипотечных и иных операций с недвижимостью.

9. В целях увеличения объемов строительства жилья, объектов социально-бытовой инфраструктуры, производства изделий, машин и механизмов для нужд жилищного комплекса необходимо решить вопрос о предоставлении льгот предприятиям, выпускающим данную продукцию, вкладывающим средства в развитие базы строительства, ремонта и реконструкции жилья.

В настоящее время введены льготы по налогу на прибыль, направленную на финансирование капитальных вложений, выделяемых для строительства объектов производственного и непромышленного назначения.

В качестве дополнительных мер по увеличению инвестиционной активности в сфере жилищного строительства предлагается:

снижение на 50 процентов ставки налога на добавленную стоимость строительных материалов и изделий, производимых предприятиями и организациями независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности и освобождение полностью от этого налога проектных, научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ по созданию новой техники и передовых технологий для промышленности строительных материалов и изделий;

уменьшение на 50 процентов налога на прибыль от деятельности банков, направленной на долгосрочное кредитование приобретения или строительства жилья (в объеме не менее 30 процентов от всех кредитных ресурсов) и на создание семейных жилищных счетов граждан;

освобождение от подоходного налога средств граждан, зачисленных на целевые семейные жилищные счета в банках;



освобождение от налогообложения дивидендов и процентов по вкладам и паям юридических и физических лиц, участвующих в инвестиционных кампаниях, фондах, банках, специализирующихся на инвестициях в жилье;

передача определенного процента средств, получаемых от выкупа государственного имущества, в собственность предприятий, образуемых в процессе приватизации действующих предприятий, при условии инвестирования этих средств в программу "Жилище".

С учетом опыта зарубежных стран необходимо введение понятия "справедливой рыночной цены на жилье", когда реализация жилья по "справедливой рыночной цене" и ниже поощряется низкими налогами, уменьшающимися в геометрической прогрессии, а за превышение этих цен взимается быстро прогрессирующий налог.

10. Ассигнования из бюджета, направляемые на текущую деятельность жилищно-коммунального хозяйства в виде фиксированных сумм для покрытия убытков, не стимулируют предприятия зарабатывать средства путем снижения затрат и повышать качество, а также не учитывают динамику инфляции. Новый порядок финансирования должен предусматривать переход к нормативному выделению финансовых ресурсов и изменению соотношения между основными источниками финансирования (средствами, которые реализуются в форме платежей за услуги) и ассигнованиями из бюджета.

Для введения такого порядка необходимо разработать нормативную базу выделения из местных бюджетов средств на финансирование жилищно-коммунального хозяйства (в процентах от прибыли предприятий, участвующих в капитальном строительстве).

11. Переход жилищной сферы и строительного комплекса к открытому рыночному функционированию может быть достигнут за счет разумного сочетания приватизации предприятий строительной индустрии и сохранения элементов государственного управления ими для поддержания полноценного производственного цикла. Вместе с тем целесообразно создать разветвленную сеть мелких и средних предприятий, способных конкурировать с существующими предприятиями.

На конкурентных началах должно развиваться жилищно-коммунальное хозяйство за счет контрактов на обслуживание



домов любых форм собственности. Предприятия, непосредственно обслуживающие жилищный фонд (районно-эксплуатационное управление и жилищно-эксплуатационное управление), должны быть выведены из подчинения районных служб.

Конкурс в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства будет эффективен при уровне оплаты, обеспечивающем относительно высокую рентабельность. Это возможно лишь при переходе к экономически обоснованной квартплате с субсидиями жильцам, имеющим низкие доходы.

Для защиты интересов потребителей должны быть установлены специальные нормативы и минимальный уровень качества обслуживания.

## **V. Архитектурно-технические и градостроительные аспекты жилищной реформы**

1. Изменение структуры жилищного строительства по источникам инвестирования, а структуры жилищного фонда по формам собственности требует реализации целостной системы мер по перестройке жилищного строительства по конструктивно-технологическим параметрам.

В настоящее время структура жилищного строительства характеризуется высокой долей использования сборного железобетона. В последние годы более 50-55 процентов всего вводимого в эксплуатацию в России жилья возводится из этого материала. В общей структуре жилищного фонда дома из сборного железобетона стали составлять около 33 процентов, а в городах - более 41 процента.

Одной из главных причин ориентации на сборный железобетон, и в частности на индустриальное крупнопанельное домостроение как основной вид жилищного строительства, в течение последних более чем 35 лет явилось несоответствие фактических затрат и внутренней шкалы цен на основные строительные материалы, изделия, предметы домоустройства, оборудование, строительные механизмы (металл, цемент, керамзит, сантехоборудование,





лифты, краны, панелевозы и другое) и резкое отличие этой шкалы от мировой шкалы цен.

В текущем году в результате осуществления экономической реформы и значительного повышения цен на металл, цемент, кирпич, лифты и другие материалы и изделия и постепенного их приближения к мировым стала резко меняться себестоимость различных типов жилых домов. Если в 1985 году себестоимость 1 кв. метра квартиры девятиэтажного крупнопанельного жилого дома в среднем составляла около 260 рублей, девятиэтажного кирпичного дома - около 285 рублей, а малоэтажного жилого дома из мелких блоков - 320 рублей и более, то в настоящее время крупнопанельные дома и дома из традиционного полнотелого керамического кирпича стали наиболее дорогими ([таблица 11](#)).

2. Основными направлениями структурных изменений в архитектуре и градостроительстве, позволяющими преобразовать жилище в социально и экономически эффективную сферу, в ближайшее время являются:

постепенный переход от сборного железобетона как базового строительного материала для жилищного строительства к местным строительным материалам - эффективный кирпич, черепица, мелкие блоки из местных материалов, природные эффективные утеплители, изделия из отходов деревообработки, безавтоклавные ячеистые бетоны и другое ([таблица 12](#)). Это позволит значительно в сравнении с железобетоном снизить стоимость жилищного строительства;

постепенный переход на преимущественно малоэтажное строительство домов в один-два этажа с приусадебными участками с сохранением многоэтажного жилищного строительства только для оборудованных инженерной инфраструктурой зон крупных и крупнейших городов.

Такой переход потребует значительных усилий и затрат по созданию необходимой инженерной и социальной инфраструктуры на территориях малоэтажной застройки. За счет местных бюджетов с возможным участием предприятий должны быть в первоочередном порядке осуществлены работы по сооружению подъездных дорог, электроснабжению, водоснабжению, газоснабжению или строительству газораспределительных станций. Проблемы теплоснабжения и канализации во многих случаях могут решаться за счет создания автономных теплоисточников и систем очистки. Для строительства отдельных



элементов социальной инфраструктуры (магазинов, предприятий бытового обслуживания) целесообразно использовать средства частных предпринимателей из числа будущих владельцев малоэтажных домов.

Создание жилищного фонда социального использования в 1993 году необходимо вести строго по существующей проектно-сметной и проектно-планировочной документации с учетом возможностей существующей базы домостроения, обеспечив преимущественное строительство домов социального использования наиболее экономичной этажности, что позволит несколько уменьшить стоимость жилищного строительства и предоставлять жилье большему числу граждан по социальной норме.

Важной хозяйственной проблемой является капитальный ремонт и реконструкция жилых домов, в том числе первых массовых серий, которые составляют пятую часть всего жилищного фонда. Дополнительным резервом получения значительного объема жилой площади на подготовленных в инженерном отношении территориях является достройка части существующих районов и микрорайонов и надстройка некоторых существующих домов.

3. Основным направлением политики градостроительства и землепользования должно стать обеспечение возможности беспрепятственного получения гражданами по нормативу или приобретения (в том числе сверх нормативов) земельных участков в частную собственность для жилищного строительства.

Право на бесплатное получение земельного участка должно предоставляться гражданам с учетом отказа очередника на улучшение жилищных условий от получения жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; фактической обеспеченности семьи жильем, проживания семьи в коммунальной квартире; льгот на улучшение жилищных условий, установленных законодательством; отсутствия у семьи другого земельного участка, в том числе садового или дачного, по площади больше нормативного; наличия основания для получения земельного участка в зависимости от местных условий.

Нормы выделения земельных участков должны устанавливаться органами государственной власти субъектов Федерации. В качестве документа, предоставляющего право на получение земельного участка для жилищного строительства, необходимо ввести понятие "земельный ордер", разрабатываемый по единой установленной Советом Министров - Правительством Российской



Федерации форме и предоставляемый населению местной администрацией.

Необходимо в кратчайшие сроки обеспечить корректировку градостроительной документации для многих городов (поселений) России, исходя из политики размещения малоэтажного жилищного строительства. После корректировки отвод территорий под жилищное строительство в пределах городов (поселений) должен осуществляться в порядке, установленном действующим законодательством, и на основе утвержденного генерального плана города (поселения), а в пригородных зонах городов (за пределами их городской черты) - на основе утвержденной градостроительной документации. Порядок выделения территорий в пригородных зонах устанавливается на основе совместных решений органов государственной власти и местного самоуправления.

Градостроительная документация и правила застройки городов и поселений определяют функциональное зонирование и благоустройство территории, характер использования участков, ограничения по типу и плотности застройки, высоте возводимых сооружений и другие условия, обеспечивающие формирование полноценной среды поселений и их архитектурно-художественного облика.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и получившие в пределах норматива бесплатно земельный участок для жилищного строительства, должны иметь право использовать эту недвижимость, а также занимаемую квартиру (после ее приватизации) в качестве начального капитала для улучшения своих жилищных условий, в том числе возможность закладывать их целиком или по частям, сдавать в аренду, продавать либо использовать для коммерческих целей, если при этом не нарушаются охраняемые законом права других физических или юридических лиц.

В результате проведения государственной жилищной, градостроительной и земельной политики должно быть осуществлено в городах с населением от 100 до 500 тыс. человек малоэтажное жилищное строительство. Площадь малоэтажных жилых домов в этих городах должна составлять 50 и более процентов общей площади вводимого в эксплуатацию жилья, а во всех малых и средних городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах практически все вводимые в эксплуатацию жилые дома должны быть малоэтажными. В



крупнейших городах России доля малоэтажного жилищного строительства на первом этапе может составлять 15-20 процентов в связи с возможностью использования существующей базы домостроения до ее полной амортизации и перепрофилирования.

Необходимо принимать меры по административной и судебной ответственности должностных лиц, препятствующих предоставлению или продаже земельных участков для малоэтажного жилищного строительства, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **VI. Совершенствование структуры производства основных видов строительных материалов и изделий для жилищного строительства в 1993 - 1995 годах**

1. В Российской Федерации создана мощная государственная база строительной индустрии, которая способна производить строительные материалы и изделия для ежегодного ввода в эксплуатацию более 70-75 млн. кв. метров общей площади жилых домов, из них более 40 млн. кв. метров в крупнопанельных конструкциях с преимущественным использованием для наружных стен однослойных панелей из бетона с пористыми заполнителями (керамзит, шумгизит). Производственную базу крупнопанельного домостроения составляют крупные предприятия мощностью 100 и более тыс. кв. метров площади жилья в год.

Недостаток средств для осуществления строительства повлек резкое снижение загрузки домостроительных предприятий. В 1992 году было введено в эксплуатацию около 17 млн. кв. метров жилья. Мощности крупнопанельного и объемно-блочного домостроения (около 49 млн. кв. метров) обеспечили ввод в эксплуатацию 35-37 процентов жилья, что вызвано дороговизной, трудностями



комплектации и соответственно низкой конкурентоспособностью в условиях рынка ([таблица 12](#)).

2. Техническая направленность реформы в строительной индустрии требует существенных изменений структуры строительных материалов и конструкций, используемых в жилищном строительстве, с ориентацией в перспективе на применение энерго- и ресурсосберегающих, экологически чистых материалов и конструкций, создания условий для развития экономичного малоэтажного строительства. Соответствующие изменения должны быть внесены в строительные нормы и правила и строго контролироваться заказчиком и подрядчиком независимо от форм собственности.

В 1993 году - начале 1994 года строительные системы с использованием в качестве несущих и ограждающих конструкций крупных железобетонных элементов будут использоваться примерно в тех же объемах, что и в текущем году (15-17 млн. кв. метров). В последующем при развитии производства более дешевых материалов и изделий ожидается постепенное уменьшение объемов ввода в эксплуатацию жилья примерно до 11 млн. кв. метров к 2000 году.

При этом возможно развитие конструктивных систем с частичным использованием крупных железобетонных элементов в качестве внутренних стен, перекрытий, что позволяет снизить стоимость жилищного строительства на 20 и более процентов и использовать эти системы в малоэтажной застройке. Эти структурные изменения, касающиеся базы строительной индустрии должны происходить за счет средств самих предприятий или местных бюджетов.

Серьезной проблемой является использование большого количества твердых промышленных отходов в производстве строительных материалов, что позволит получить экономический эффект и улучшить экологическую обстановку в регионах.

3. Традиционная домостроительная промышленность стоит перед необходимостью, в основном под влиянием происходящих рыночных процессов в жилищной сфере, существенного (более чем на треть) перепрофилирования предприятий. Сохранившейся части мощностей заводов сборного железобетона с учетом потребности в учреждениях общественного обслуживания населения и резкого сокращения объемов промышленного строительства будет достаточно для обеспечения сборным



железобетоном жилищного строительства по всем конструктивным системам.

Анализ использования кирпича в строительстве показывает, что на жилищное строительство расходовалось до 20 процентов его общего выпуска. С учетом сокращения производственного строительства возникает возможность создания определенных резервов производства. Однако полное высвобождение цен на энергоносители сделает традиционный полнотельный кирпич гораздо менее доступным для массового потребителя, потребует модернизации предприятий, их перехода на выпуск эффективных пустотных видов кирпича. В строительстве наружных стен жилых домов из кирпича преобладающей станет эффективная кладка.

Развитие малоэтажного жилищного строительства стимулирует увеличение до 2000 года объема производства мелких блоков с плотными и пористыми наполнителями более чем в 3 раза (до 4200 млн. штук усл. кирпича). Создание новых производств, как правило, будет осуществляться на высвобождаемых площадях заводов крупнопанельного домостроения и заводов по производству железобетонных изделий.

Учитывая экономическую эффективность использования мелких блоков из ячеистых бетонов (относительная дешевизна и теплоэффективность), к 2000 году прогнозируется увеличение их производства в 4-4,5 раза (до 6100 млн. штук усл. кирпича в год). При этом предпочтительно развитие неэнергоемкого безавтоклавного производства блоков из бетона на цементном вяжущем, в том числе монолитного ячеистого бетона. На создание этого производства должна быть направлена значительная часть средств, выделяемых на развитие промышленности строительных материалов начиная с 1993 года.

Одновременно должна осуществляться перестройка в системе механизации строительных работ в направлении развития малой механизации, производства машин, приспособлений и ручного инструмента, ориентированных на малоэтажное жилищное строительство, что потребует существенного изменения структуры производства в строительном-дорожном машиностроении при соответствующей государственной поддержке.

Следует также развивать производство новых видов теплоизоляционных изделий и конструкций наружной теплоизоляции, сочетающих свойства отделочного и



конструкционных материалов, обоев с теплоизоляционным слоем, рулонной теплоизоляции с декоративно-отделочными свойствами.

Для развития технологий возведения жилых домов, связанных с применением высокоэффективных утеплителей, которые были бы дешевле домов существующих конструктивных систем в 1,5-2 раза, необходимо предусмотреть в 1993 -1995 годах специальные льготные кредитные ресурсы.

Увеличение объемов строительства малоэтажных домов потребует также развития производства эффективных кровельных материалов, в том числе керамической и цементно-песчаной черепицы, экологически чистых листовых кровельных материалов и новых долговечных рулонных кровель.

Кроме того, для обеспечения малоэтажного и индивидуального строительства потребуется разработать и освоить производство автономных систем (отопления, водоснабжения, канализации) различной мощности, в том числе экологически чистых, с использованием возобновляемых источников энергии (солнце, ветер). Применение новых видов и типоразмеров столярных изделий, в том числе с тройным остеклением, приведет к определенной перестройке производства. Необходимо также с целью сокращения непроизводительных расходов тепла и воды разработать и организовать производство новых типов санитарно-технического оборудования повышенной экономичности и надежности, приборов контроля и учета предоставления коммунальных услуг. Освоение указанных производств целесообразно осуществлять с использованием конверсии.

В течение 3-5 лет необходимо осуществить переход к строительству с использованием новых строительных материалов, предоставляющих возможность ввода в эксплуатацию: домов с наружными стенами с применением утеплителя; кирпичных домов с растущей долей применения эффективного кирпича или эффективной кирпичной кладки с утеплителем; домов из деревянных конструкций, включая отходы деревопроизводства; домов из эффективных мелких блоков, включая ячеисто-бетонные. На это должны предусматриваться кредитные ресурсы в размере не менее 55 млрд. рублей ежегодно.

Кроме того, имеется острая потребность в привлечении зарубежных инвестиций на кредитование процесса структурной перестройки базы строительной индустрии. Таким источником могут служить кредиты Всемирного банка в размере 400 млн.



долларов США, направляемые как на инвестиционные проекты, так и на финансирование структурной перестройки жилищной сферы. В настоящее время по данному вопросу готовятся документы, отвечающие требованиям и условиям Всемирного банка. Отработка механизмов обеспечения возвратности кредитных средств в жилищной сфере позволит более свободно привлекать для развития отрасли иностранные инвестиции.

4. В ходе структурной перестройки в сфере строительной индустрии необходимо выйти на оптимальный уровень индустриализации строительства за счет проведения в жизнь принципов модульной координации, стандартизации, сборности, совместимости конструкций и изделий, развития системы средств малой механизации с невысокой капиталоемкостью. Для успешного проведения указанной структурной перестройки необходима прежде всего разработка системы норм, правил, стандартов, которые позволят проектным и строительным организациям независимо от форм собственности осуществлять "каталожный" подход к проектированию и строительству по образцам, наладить сеть магазинов и баз розничной торговли, создавать малые проектные и подрядные структуры без опасения технологической несовместимости горизонтальных связей предприятий, показать потребителю, что он вкладывает свои средства в реализацию технически отработанных решений по строительству его жилища.

5. Структурная перестройка проектно-строительной сферы должна быть обеспечена соответствующим инвестиционным потенциалом. Государственные капитальные вложения могут покрыть лишь незначительную часть общей потребности, что отвечает сложившейся мировой практике ресурсного обеспечения строительного комплекса. Основными субъектами инвестирования в развитие промышленности стройматериалов, стройиндустрии становятся приватизируемые предприятия, использующие собственные (включая заемные) средства. Государственную поддержку и содействие этому процессу намечено осуществлять через фонды развития жилищного строительства, аккумулирующие средства многих источников.

В разделе IV программы предусмотрены дополнительные льготы предприятиям, учреждениям и организациям, производящим изделия и предметы домоустройства, строительные материалы и конструкции, машины и механизмы для нужд жилищного сектора.





Осуществляя структурную перестройку проектно-строительной сферы, следует стремиться, особенно на первом этапе, сохранять сложившиеся технологические циклы, не допуская, как правило, необоснованного дробления предприятий на мелкие объекты, не способные обеспечить выпуск конечной продукции, т.е. ввод в эксплуатацию жилых домов.

Вместе с тем от Совета Министров - Правительства Российской Федерации потребуется государственная поддержка в вопросах совершенствования структуры управления промышленностью строительных материалов, развития малого и среднего предпринимательства, создания совместных предприятий с инофирмами и приватизации предприятий промышленности строительных материалов с учетом их особенностей.

Существенным фактором влияния на темпы проведения реформы в жилищной сфере является процесс приватизации, разгосударствления предприятий и субъектов хозяйствования.

## **VII. Организационное обеспечение жилищной реформы**

1. Для преодоления кризиса в жилищной сфере, регулирования процессов замены жесткого государственного управления на рыночную систему, преодоления негативных сторон отказа государства от монопольной роли инвестора, подрядчика и собственника, а также для социальной защиты и обеспечения жилищных прав населения необходимо осуществить целый ряд изменений в структуре управления жилищной сферой.

Проведение жилищной реформы должно обеспечить баланс учета местных условий и федеральных мер по защите жилищных прав населения путем увеличения полномочий республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, местных органов самоуправления; создания вертикали исполнительной власти от Совета Министров - Правительства Российской Федерации до местных администраций по реализации Государственной целевой программы "Жилище".



Учитывая социальное значение и важность жилищной сферы для экономики в целом, необходимо создать Межведомственную комиссию по вопросам реализации Государственной целевой программы "Жилище". Руководителем Межведомственной комиссии является член Совета Министров - Правительства Российской Федерации. В состав Межведомственной комиссии должны входить Председатель Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, заместители Министра экономики Российской Федерации, Министра финансов Российской Федерации, председатель Комитета Российской Федерации по муниципальному хозяйству, руководители заинтересованных министерств и ведомств Российской Федерации, председатель Комитета Верховного Совета Российской Федерации по строительству, архитектуре и жилищно-коммунальному хозяйству, представители общественных организаций и крупных коммерческих структур, работающие в жилищной сфере.

2. Ответственность за организационное обеспечение жилищной реформы на местах должна быть возложена на местные органы государственной власти и управления, которые должны учитывать исключительную важность жилищной сферы для успешной деятельности, экономического и социального благополучия населения области, города, района. Жилище - основное социальное благо, ценное имущество, приумножение которого реально увеличивает размеры обустроенной недвижимости городов, территорий, содействуя росту налоговых поступлений в местные бюджеты.

Рекомендуемая форма управления и регулирования жилищной реформы - специальные координационные центры на местах, а также соответствующие подразделения в органах управления экономикой, градостроительством и жилищно-коммунальным хозяйством.

3. Государственная целевая программа "Жилище" ориентирована на создание системы механизмов (правовых, экономических, хозяйственных), способной обеспечить необходимые условия для последующего развития жилищной сферы. Иерархия организующихся структур выдвинет наиболее действенные формы существования хозяйственных негосударственных единиц - акционерные общества, банки, фонды, консорциумы, холдинги и т.д.



Созданная государством система механизмов будет затем дополняться, видоизменяться под воздействием формирующейся рыночной среды. Государственная целевая программа "Жилище" должна выполнять функции осуществления обратной связи в регулировании системы отношений "государство - рынок", содействовать развитию прогрессивных явлений, препятствовать деструктивным явлениям.

## **VIII. Неотложные меры по осуществлению жилищной реформы**

Развитие экономической ситуации в России в начале 1993 года, связанное с резким ростом темпов инфляции, требует разработки и принятия неотложных мер в жилищной сфере, способных снять социальную напряженность в обществе.

1. При существующих темпах инфляции никакая традиционная система кредитования индивидуального жилищного строительства не сможет функционировать в широких масштабах. Необходимо создание нового кредитно-финансового механизма, адаптированного к условиям растущей инфляции. С этой целью разработан и находится на согласовании проект Указа Президента Российской Федерации "О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы".

2. В специальном законодательном акте необходимо предусмотреть создание фондов развития жилищного строительства.

После принятия Основ жилищного законодательства Российской Федерации большинство законодательных и правовых актов в жилищной сфере (законы, кодексы, постановления, положения) должны разрабатываться и приниматься республиками в составе Российской Федерации, краями, областями, автономной областью, автономными округами, городами Москвой и Санкт-Петербургом, что позволит в полной мере учитывать специфику природно-климатических условий, демографическую ситуацию, национальные особенности, образ жизни, стартовые условия развития экономики и социальной сферы в каждом регионе.



3. В условиях вероятности развития гиперинфляции пути стабилизации положения в жилищной сфере во многом находятся за пределами возможностей систем финансирования. Важнейшей мерой стабилизации ситуации является бесплатное наделение населения недвижимостью в виде земельных участков в пределах нормы, которые могут быть использованы гражданами в виде начального капитала для улучшения жилищных условий. Наиболее просто может решаться эта задача в сельских поселениях, поселках городского типа, малых городах.

Сложной задачей является обеспечение земельными участками населения крупных промышленных центров, таких, как города Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Нижний Новгород, Красноярск, Кемерово, Иркутск и др. В последнее время целый комплекс проблем, и прежде всего жилищная, стал перед крупными индустриальными городами. Увеличение количества проблем в городах происходит из-за усложнения систем их функционирования. При этом ввиду притока избыточного населения, из-за ухудшения экологических условий, недостаточности традиционных источников финансирования и по другим причинам увеличивается количество сбоев в деятельности городских систем. Если не поддерживать особый режим воспроизводства в крупнейших городах, это может привести к непредсказуемым действиям населения.

Все эти проблемы должны найти свое специфическое отражение при подготовке и принятии в 1993 году Основ жилищного законодательства Российской Федерации, Основ земельного законодательства Российской Федерации.

4. Безотлагательными проблемами являются изменение системы оплаты жилья и коммунальных услуг и введение системы предоставления гражданам компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг в соответствии с новой редакцией статьи 58 Конституции Российской Федерации и Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики". Для обеспечения постепенного перехода на новую систему необходимо разработать и принять в 1993 году соответствующий законодательный акт, в котором были бы четко установлены принципиальные основы постепенного перехода на безубыточный режим функционирования жилищно-коммунального хозяйства при обеспечении социальной защиты малоимущих групп населения. При этом для органов государственной власти и управления республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов



Москвы и Санкт-Петербурга должна быть в полной мере сохранена возможность решать указанную задачу применительно к местным условиям и социально-экономической ситуации.

5. В условиях нестабильности экономической ситуации в России, недостаточности инвестиций целесообразно привлечение средств иностранных или международных организаций. С этой целью необходимо завершить переговоры о предоставлении Всемирным банком займа на реализацию программы "Жилище", прежде всего на развитие базы строительной индустрии для жилищного строительства.

**Таблица 1**

**Ввод в эксплуатацию общей площади жилых домов за счет  
всех источников финансирования \***

**(млн. кв. м)**

1986 год	66,2
1987 год	72,8
1988 год	72,3
1989 год	70,4
1990 год	61,7
<hr/>	
Итого: 1986 - 1990 гг.	343,4
1991 год	49,4
1992 год	37,9



	I вариант	II вариант
1993 год	39	41 - 44
1994 год	41	44 - 46
1995 год	50	54 - 56
<hr/>		
Итого: 1991 - 1995 гг.	217,3	226,3 - 233,3
<hr/>		
1996 - 2000 гг.	310-320	370
<hr/>		
в том числе 2000 г.	70-80	90-100

**Таблица 2**

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования в Российской Федерации в 1992 году и первом квартале 1993 г.

	Ввод жилых домов в 1992 году		В % к 1991 г.
	тыс. кв. м	%	
Всего	37945,5	100	77
в том числе:			



государственные предприятия и организации	25956,2	68,4	79
арендные предприятия	1281,3	3,37	89,75
акционерные общества	2135,7	5,62	100,4
хозяйственные ассоциации и общества	372,2	0,97	130,3
коллективные предприятия	224,6	0,59	120,8
кооперативы	95,7	0,25	100,2
общественные организации	65,3	0,17	61,5
организации потребительской кооперации	125,7	0,33	44,78
колхозы (с арендой)	1303	3,43	53,05
ЖСК	2057,9	5,42	86,46
население	4327,9	11,45	80,06
прочие	-	-	-



	Ввод жилых домов в I квартале 1993 году		В % к I кварталу 1992 г.
	тыс. кв. м	%	
Всего	4153,2	100	102,25
в том числе:			
государственные предприятия и организации	2434,1	58,6	97,29
арендные предприятия	89,0	2,1	98,94
акционерные общества	588,6	14,2	92,52
хозяйственные ассоциации и общества	128,8	3,1	169,7
коллективные предприятия	15,7	0,4	102,3
кооперативы	21,6	0,5	244,61
общественные организации	18,9	0,5	-
организации потребительской кооперации	9,6	0,2	131,42
колхозы (с арендой)	30,8	0,7	64,08





ЖСК	286,4	6,9	122,72
население	525	12,7	110,72
прочие	4,7	0,1	-

**Таблица 3**

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых домов по источникам финансирования в 1987 и 1992 годах и прогнозам на 1994-1995 и 2000 годы

За счет консолидированного бюджета	За счет средств государственных небюджетных предприятий и организаций	За счет внебюджетных источников финансирования
в том числе республиканского бюджета Российской Федерации		в том числе средств населения

млн. кв. м									
72,8	37,9	39	41-44	41	44-46	50	54-56	70-80	90-100
1987 год	1992 год	1993 год		1994 год		1995 год		2000 год	
		I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант




**Таблица 4**

Ассигнования из бюджета (дотации) на содержание и ремонт жилья и объектов коммунального назначения

	В процентах к потребности
До 1990 г.	60-70
1991 г.	50-55
1992 г.	25-30

Интенсивность аварий, повреждений и отказов в жилищно-коммунальном хозяйстве в настоящее время возросла на 35-40 процентов.

## Капитальный ремонт

По государственному (муниципальному) жилищному фонду начиная с 1987 г. потребность в средствах для финансирования капитального ремонта удовлетворяется не более чем на 50 процентов.

По ведомственному жилищному фонду в неотложном капитальном ремонте нуждается 30 процентов жилищного фонда, фактически капитальный ремонт этого фонда ведется в пределах 4 процентов от потребности.

**Таблица 5**



**Жилищный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 1992 г.**

	Всего млн. кв. м общей площади	В % ко всему жилищному фонду	В % к государственному жилищному фонду
Всего жилфонд	2449	100	
в том числе:			
государственный	1634	66,7	100
из него:			
местных Советов	629	25,7	38,5
министерств и ведомств	1005	41	64,5
общественный	70	2,9	
ЖСК	94	3,8	
индивидуальный	651	26,6	

**Таблица 6**

Удельный вес ввода в эксплуатацию жилья за счет всех источников финансирования (экспертная оценка)

(в процентах)



Источники финансирования		1993 г.	1994 г.	1995 г.	2000 г.
1.	Республиканский бюджет Российской Федерации	23,5	25,6**	23,2	20
2.	Бюджет территорий	9	9,5	11	16
3.	Средства государственных небюджетных предприятий и организаций	32,6	25,9	20	9,3
4.	Средства населения	12,1	13,4	15	16,7
5.	Средства ЖСК	4,4	4,6	5	6
6.	Средства колхозов и общественных организаций	2,8	2,7	2,4	2
7.	Прочие (арендные, акционерные, коллективные, хозяйственные, кооперативные организации, ассоциации)	15,6	18,3	23,4	30

**Таблица 7**

Рекомендуемые нормативы размеров пособий населению, собственных расходов семей и дотаций жилищно-коммунальному хозяйству

	1993 г.	1994 г.	1995-1997 гг.
1. Предельно допустимая доля собственных расходов семей на жилищно-коммунальные услуги к совокупному семейному доходу	10	15	20-25



2. Минимальная доля покрытия нормативных затрат на содержание и коммунальное обслуживание жилищного фонда за счет всех источников (в %)	50	60	70-80
---	----	----	-------

**Таблица 8**

Социально ориентированное распределение объемов жилищного строительства по группам населения и определение необходимых размеров государственных компенсаций

Среднедушевой доход (тыс. руб. в месяц на 1 человека в семье на 1.01.93 г.)	Распределение населения в соответствии с группами по среднедушевому доходу (млн. чел.)	Удельный вес населения по группам (в %)	Количество семей (млн.)
До 2	0,743	0,5	0,24
2 - 4	11,145	7,5	3,58
4 - 6	23,182	15,6	7,45
6 - 8	26,302	17,7	8,46
8 - 10	23,925	16,1	7,69
10 - 12	19,615	13,2	6,31
12 - 14	15,306	10,3	4,92
14 - 16	11,591	7,8	3,73



16 - 18	8,767	5,9	2,82
18 - 20	6,687	4,5	2,15
Более 20	1,337	0,9	0,43
Всего:	148,6	100	47,78

Среднедушевой доход (тыс. руб. в месяц на 1 человека в семье на 1.01.93 г.)	Социально ориентированное распределение будущих объемов строительства жилья(в %)	Размер компенсации (в % от стоимости жилья)
До 2		100
2 - 4		100
4 - 6		100
6 - 8	8	70 - 55
8 - 10	10	55 - 43,5
10 - 12	12	43,5-30
12 - 14	14	30 - 17,5
14 - 16	17	17,5 - 5



16 - 18	15	5****
18 - 20	14	5****
Более 20	10	5****
Всего:	100	25 -30*****

**Таблица 9**

Сравнение объемов государственных компенсаций населению при выплатах по процентам за кредит и в размере 25 процентов от стоимости жилья при двух вариантах жилищного строительства

Срок строительства	Вариант А		
	Объемы строительства жилья (млн. кв. м)	Компенсации государства при выплатах по процентам (существующая система, млрд. рублей)	Компенсации государства при выплатах 25 процентов от стоимости жилья млрд. рублей)
1993 год	6,4	63,8	95,9
1994 год	7,4	147,4	110,9
1995 год	10	298,9	149,9
1996 год	11	438,3	164,9
1997 год	12	597,7	179,9



1998 год	13,3	795	199,4
1999 год	14,6	1018,1	218,9
2000 год	16	1275,1	289,8
Итого:	90,7	4634,3	1359,6

Срок строительства	Вариант Б		
	Объемы строительства жилья (млн. кв. м)	Компенсации государства при выплатах по процентам (существующая система, млрд. рублей)	Компенсации государства при выплатах 25 процентов от стоимости жилья (млрд. рублей)
1993 год	7,2	71,7	96
1994 год	8,3	165,4	110,4
1995 год	11,2	334,7	149
1996 год	12,6	502,1	167,6
1997 год	14,1	702,3	187,5
1998 год	15,9	950,4	211,5





1999 год	17,8	1241,3	236,8
2000 год	20	1593,9	266,4
Итого:	107,1	5561,8	1424,9

**Таблица 10**

Оценка расходов населения, государственных компенсаций и кредитных ресурсов на жилищное строительство за счет средств населения в 1993-1995 годах

	Единица измерения	1993 г, варианты	
		А	Б
Стоимость строительства одного жилого дома на 1 января 1993 г.	млн. рублей	4,79	4,25
Стоимость строительства одного жилого дома с учетом выплат по процентам	млн. рублей	7,43	6,71
Ввод в действие жилых домов за счет средств населения	млн. кв. м	6,4	7,2
Средняя стоимость 1 кв. м	тыс. рублей	63,8	56,6
Суммарная стоимость вновь вводимого жилищного фонда	млрд. рублей	408,3	407,5
Количество семей	тыс.	85,3	96



Суммарные компенсации государства	млрд. рублей	95,9	96
Компенсации государства на 1 семью	млн. рублей	1,97	1,67
Суммарные кредитные ресурсы	млрд. рублей	312,4	311,8
Суммарные выплаты населения в течение 35 лет	млрд. рублей	538,1	548,1
Суммарные выплаты семьи за квартиру, дом в течение 35 лет	млн. рублей	5,46	5,04
Выплаты семьи за квартиру, дом за год	тыс. рублей	156	144

	Единица измерения	1994 г, варианты	
		А	Б
Стоимость строительства одного жилого дома на 1 января 1993 г.	млн. рублей	4,79	4,25
Стоимость строительства одного жилого дома с учетом выплат по процентам	млн. рублей	7,43	6,71



Ввод в действие жилых домов за счет средств населения	млн. кв. м	7,4	8,3
Средняя стоимость 1 кв. м	тыс. рублей	63,8	56,6
Суммарная стоимость вновь вводимого жилищного фонда	млрд. рублей	472,3	469,8
Количество семей	тыс.	98,7	110,7
Суммарные компенсации государства	млрд. рублей	110,9	110,4
Компенсации государства на 1 семью	млн. рублей	1,97	1,67
Суммарные кредитные ресурсы	млрд. рублей	361,2	359,4
Суммарные выплаты населения в течение 35 лет	млрд. рублей	622,2	632,2
Суммарные выплаты семьи за квартиру, дом в течение 35 лет	млн. рублей	5,46	5,04
Выплаты семьи за квартиру, дом за год	тыс. рублей	156	144



	Единица измерения	1995 г, варианты	
		А	Б
Стоимость строительства одного жилого дома на 1 января 1993 г.	млн. рублей	4,79	4,25
Стоимость строительства одного жилого дома с учетом выплат по процентам	млн. рублей	7,43	6,71
Ввод в действие жилых домов за счет средств населения	млн. кв. м	10	11,2
Средняя стоимость 1 кв. м	тыс. рублей	63,8	56,6
Суммарная стоимость вновь вводимого жилищного фонда	млрд. рублей	638	633,9
Количество семей	тыс.	133,3	149,3
Суммарные компенсации государства	млрд. рублей	149,9	149
Компенсации государства на 1 семью	млн. рублей	1,97	1,67
Суммарные кредитные ресурсы	млрд. рублей	488,1	484,9
Суммарные выплаты населения в течение 35 лет	млрд. рублей	840,8	853



Суммарные выплаты семьи за квартиру, дом в течение 35 лет	млн. рублей	5,46	5,04
Выплаты семьи за квартиру, дом за год	тыс. рублей	156	144

**Таблица 11**

Прогноз изменения себестоимости 1 кв. метра общей площади жилья в домах некоторых конструктивных систем

(рублей)

Конструктивные системы	Количество	1985 год	1990 год	1991 год	1992 год	1 квартал год
Крупнопанельные дома	9	<u>260</u>	<u>321</u>	<u>900</u>	<u>16000</u>	<u>36000</u>
	1-2	410	506	1420	28000	60000
Дома из обычного глиняного кирпича	9	<u>285</u>	<u>351</u>	<u>980</u>	<u>17500</u>	<u>38500</u>
	1-2	450	555	1550	30000	63000
Дома из мелких блоков, в том числе ячеисто-бетонных	1-2	320	400	1000	16000	33000
Дома на основе смешанных систем (облегченные крупные панели, мелкоштучные материалы)	1-2					41200



Дома из кирпича, изготовляемого по эффективным технологиям	1-2					32000
Дома из безавтоклавного ячеистого бетона	1-2					30000
Дома из отходов дерево обработки, пенополиуретановые панели	1-2					29300

**Таблица 12**

Прогноз ввода в эксплуатацию в 1992-2000 годах жилых домов на территории Российской Федерации с дифференциацией по материалам (конструктивным решениям)

(млн. кв. м)

Материал стен жилых домов Конструктивные решения	Прогноз				
	<u>оптимистический</u>		<u>пессимистический</u>		
	1992 год	1993 год	1994 год	1995 год	2000 год
Дома крупнопанельные и из объемных блоков	17	<u>16,6</u> 16,6	<u>14</u> 15,2	<u>12</u> 14	<u>11</u> <u>10</u>
Дома смешанных систем с несущими конструкциями из сборного железобетона и ограждающими	-	<u>1,6</u> 1,6	<u>3</u> 3	<u>8,5</u> 8,5	<u>14</u> 11



конструкциями из мелкоштучных материалов					
Каркасные дома	0,5	<u>0,5</u> 0,4	<u>0,4</u> 0,3	<u>0,4</u> 0,3	<u>0,3</u> 0,3
Крупноблочные дома	1	<u>1</u> 0,9	<u>0,8</u> 0,8	<u>0,6</u> 0,5	<u>0,5</u> 0,5
Монолитные и сборно-монолитные дома	0,8	<u>1,3</u> 0,7	<u>1,5</u> 0,8	<u>2,3</u> 1,5	<u>5</u> 3,5
Кирпичные дома - всего	9,7	<u>10,9</u> 10,4	<u>11,4</u> 10,8	<u>12,2</u> 11,5	<u>17</u> 14
в том числе эффективная кладка (с утеплителем)		<u>1,4</u> 0,5	<u>3</u> 2	<u>7</u> 4	<u>12</u> 8,5
Дома мелкоблочные с пористыми и тяжелыми заполнителями (с утеплителем)	2,1	<u>2,7</u> 2	<u>3,5</u> 2,6	<u>4</u> 3,2	<u>9</u> 7
Ячеисто-бетонные дома	1,2	<u>3</u> 1,8	<u>4</u> 2,4	<u>5</u> 3,2	<u>15</u> 10
Деревянные дома	3,5	<u>4</u> 2,9	<u>4,2</u> 3,2	<u>5</u> 4,1	<u>9,2</u> 7,7



Дома из эффективных конструкций, включая пенополиуретановые конструкции, панели из арболита, слоистые легкие панели и т.п.	0,3	<u>0,8</u>	<u>1,1</u>	<u>3,5</u>	<u>12</u>
		0,6	0,8	2	9
Прочие	1,8	<u>1,1</u>	<u>1,1</u>	<u>1,5</u>	<u>2</u>
		1,1	1,1	1,2	2
Всего:	37,9	<u>41-44</u>	<u>44-46</u>	<u>54-56</u>	<u>90-100</u>
		39	41	50	70-80

\* 1986-1992гг. - отчет, 1993-2000 гг. - экспертная оценка.

\*\* Увеличение удельного веса ввода в эксплуатацию жилья за счет средств из республиканского бюджета Российской Федерации обусловлено необходимостью обеспечения в 1993-1995 гг. жильем кадровых военнослужащих и лиц, уволенных с военной службы в запас или отставку.

\*\*\* Одновременно устанавливается, что на переходный период (вплоть до достижения 100 % покрытия нормативных затрат на эксплуатацию жилищного фонда за счет всех источников) суммарный уровень затрат бюджетов на жилищно-коммунальное хозяйство, включая выплаты пособий гражданам, дотаций жилищно-эксплуатационным организациям, должен быть не ниже уровня дотаций жилищно-коммунальному хозяйству в 1991 и 1992 годах (в сопоставимых ценах). В дальнейшем предполагаются сокращение и полное прекращение дотирования организаций жилищно-коммунального хозяйства и переход к жилищным пособиям населению.

\*\*\*\* Льготы по подоходному налогу предоставляются в течение периода накопления средств на семейных жилищных счетах и в течение 3 лет после приобретения или строительства жилья.

\*\*\*\*\* Средняя величина компенсаций по группам.

### Перечень

основных законодательных актов Российской Федерации по жилищной реформе, разрабатываемых в 1993 году

(с изменениями от 26 ноября 1993 г.)





Наименование документа	Исполнители	Срок исполнения
Основы жилищного законодательства Российской Федерации (постановление Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. "О введении в действие Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики")	Роскоммунхоз Госстрой России Минэкономики России Минфин России Минюст России	август
Проект Указа Президента Российской Федерации "О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы" (постановление Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 18 января 1993 г. № 32 "О мерах по выполнению постановления VII Съезда народных депутатов Российской Федерации "О ходе экономической реформы в Российской Федерации")	Госстрой России Минэкономики России Минфин России Банк России Сбербанк России	июнь
Проекты решений Совета Министров - Правительства Российской Федерации:		
о государственных жилищных субсидиях (пособиях) и изменении системы оплаты жилых помещений	Минэкономики России Госстрой России Минфин России Роскоммунхоз	август



о порядке формирования и использования Фонда развития жилищного строительства и Агентства по ипотечному кредитованию жилищной сферы	Минфин России Минэкономики России Госстрой России Минюст России Банк России Сбербанк России	сентябрь
об ускорении вовлечения в оборот средств, вложенных в не завершенные строительством жилые дома	Госстрой России Минэкономики России	май*
о проведении экспериментов по образованию кондоминиумов в гг. Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Кирове, Волгоградской и Тульской областях	Госстрой России Роскоммолодежи мэрия Москвы мэрия Санкт-Петербурга администрация гг. Екатеринбурга и Кирова, Волгоградской и Тульской областей	август
о порядке отвода земельных участков для частного и коллективного жилищного строительства	Госстрой России Роскомзем Минюст России	сентябрь
о порядке регистрации недвижимости и залоговых операций в жилищной и градостроительной сферах	Минфин России Минэкономики России Госстрой России	август



	Роскомзем Минюст России	
временное положение о кондоминиумах	Госстрой России Минэкономики России	июнь
положение о договорных отношениях на передачу в аренду жилых помещений различных форм собственности	Госстрой России Роскоммунхоз	август
правила обмена жилых помещений различных форм собственности	Роскоммунхоз Госстрой России	август
новая редакция строительных норм и правил "Жилые здания" (проект)	Госстрой России	декабрь

---

\* Утверждено постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации 20 июня 1993 г. № 569.

