

МАТЕРИАЛЫ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ «АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ» (22 АПРЕЛЯ 2011 Г.)

УДК 349.4

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ВЗАИМОСВЯЗИ ЗЕМЕЛЬНОГО И ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКЕ

Some Aspects of Mutual Relationship Between Land and Housing Law in Market Economy

П. А. Политахин – доцент кафедры трудового и экологического права юридического института Сибирского федерального университета, кандидат юридических наук

P. A. Politakhin – Associate Professor of the Department of Labor and Environment Law, Law Institute of the Siberian Federal University, PhD

Аннотация. В статье анализируется современное состояние жилищного фонда в России и обеспеченность россиян жильем. Автор акцентирует внимание на проблемах, связанных с бесплатным предоставлением малоимущим семьям земельных участков для индивидуального жилищного строительства и жилых помещений. В завершение исследования автор дает ряд рекомендаций, направленных на снижение стоимости строительства жилого фонда и коммунальных услуг, а также развитие жилищного бизнеса.

The author analyses current state of available housing in Russia and accessibility of housing to Russians. The authors draws attention to the problems that economically disadvantaged families encounter when they are given free land plots for private housing construction and accommodation building. As a conclusion the author recommends to lower costs of accommodation building and communal services as well as to develop housing business.

Ключевые слова: жилищная реформа, жилой фонд, приватизация, жилищное строительство.
Housing reform, available housing, privatization, housing construction.

Казалось бы, такой принцип земельного законодательства, как «учет значения земли как основы жизни и деятельности человека» (ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации), дол-

жен обеспечить решение, прежде всего, вопросов жилищной реформы, необходимость проведения которой в России вызвана потребностью снятия ограничения прав россиян на размеры

жилищных помещений, находящихся в их собственности, и создания рынка жилищных условий. Кроме того, государство должно обеспечить осуществление закрепленного ст. 40 Конституции Российской Федерации права на жилище.

Однако в реальной жизни эта норма Конституции РФ не действует либо применяется, но в формах, лишенных здравого смысла. Так, например, в Красноярске администрация города предоставила на условиях аренды сорок земельных участков многодетным семьям для строительства малоэтажного жилья. Но эти участки находятся на окраине города, где нет коммуникаций. Многие семьи являются малоимущими, и у них нет средств ни для подвода общегородских коммуникаций, ни для строительства автономных. Получается, что власть формально решила вопрос об обеспечении осуществления прав этих граждан на жилище, но не создала условий для реального осуществления этого права.

На сегодняшний день практически не выполняется государством и муниципальными образованияами обязанность, согласно которой «малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов» (п. 3 ст. 40 Конституции РФ).

За «победными» рапортами ежегодного роста жилищного строительства, например, в Красноярске скрывается реальное состояние жилого фонда. В выступлении на заседании экспертного клуба профессор кафедры градостроительства Сибирского федерального университета В. И. Крушлинский обратил внимание на то, что «в городе 3 млн кв. метров трущобного жилья. Под этим понимаются не просто хрущевки, а бараки. Жить в них нельзя: вот-вот сгорят или обрушатся. Получается, около 300 тысяч населения, треть города, живет в таких условиях. На их замену в год выделяется 100 млн рублей, что хватит на строительство трех подъездов 97-й, самой дешевой, серии. Так программу замены ветхого жилья мы затащим лет на сто»¹.

Если судить о жилищной реформе в целом, то ее можно считать тупиковой по следующим основаниям. На сегодня она сильнейшим образом провоцирует нагнетание социальной напряженности

(об этом свидетельствуют многочисленные материалы средств массовой информации и массовые протесты так называемых обманутых дольщиков) путем абсурдного долевого строительства и манипуляциями процентами оплаты коммунальных услуг. При этом последние «реформируются» в отрыве от улучшения качества жилищных условий, которые должны стать центральным звеном жилищной реформы. Бытовые удобства (комфорт), а не количество воды, тепла, электроэнергии должны стать основными условиями договора жилищного найма, который должен заключаться между собственником жилого фонда и нанимателем жилищных условий (потребителем комфорта жилья). Проблема энергосбережения – это вопрос не для нанимателя жилищных условий, а для собственника жилого фонда. И в условиях рыночной экономики собственник жилого фонда будет заинтересован в энергосбережении (альтернативный, например, ее источник без снижения комфорта жилищных условий).

Жилищная реформа породила не рынок жилищных условий (услуг), а «базар» по продаже квартир. Приватизация квартир и так называемое долевое строительство жилья очень сильно обременили собственников квартир. Так, они должны создавать товарищества собственников жилья, участвовать в их работе, заключать договора с управляющими компаниями, оплачивать все коммунальные услуги и т. д. Но эти отношения далеки от рыночных. Последние должны быть связаны с развитием крупного, среднего или мелкого укладов в бизнесе по созданию комфортного жилья, а не «с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов»². Собственники жилого фонда, как предприниматели, будут сдавать квартиры по договору коммерческого найма. Они и должны быть собственниками жилого фонда (а не квартир) после того, когда по договору строительного подряда со строительными организациями будет построен и сдан в эксплуатацию жилой фонд (один или несколько многоквартирных домов) как объект предпринимательской деятельности. Дольщиком в таком жилом фонде могут быть только предприниматели, которые в нем будут заниматься социальным бизнесом. Например, в жилом доме будут находиться торговые предприя-

¹ Уездный город К. Современный Красноярск: его возможное развитие, риски, ресурсы // Сибирский форум. 2010. № 10. С. 2.

² Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

тия, предприятия по оказанию бытового, оздоровительного и других комплексов услуг. Поэтому, если предоставлять жилищные условия и оказывать социальные услуги будут разные предприниматели, то они и должны уже в процессе проектирования определить условия договора долевого строительства. При этом привлечение их средств на такое строительство, в отличие от средств физических лиц, обосновано участием на строительном рынке оборотных капиталов, например, в форме первоначального накопления.

Долящиками в долевом строительстве могут выступать лишь те физические лица, которые, например, решили с целью экономии средств построить малоэтажный дом с одной общей стеной (один дом для двух лиц с изолированными долями).

Строительные предприятия любой организационно-правовой формы должны иметь лицензию и быть зарегистрированы лишь при условии подтверждения наличия у них оборотных капиталов или гарантии банка и других кредитных учреждений о предоставлении им кредитов, ссуд на строительство жилого фонда.

Собственники жилого фонда должны заключать договора с предприятиями, которые будут обеспечивать этот фонд необходимыми коммунальными услугами (средний бизнес) либо создавать собственную инфраструктуру по обеспечению жилого фонда альтернативными (автономными) коммуникациями (развитие рынка услуг).

Что же касается будущих нанимателей жилищных условий (комфортного жилья), то им разумно накапливать, например, в сберегательных банках средства для оплаты этих условий по договору коммерческого найма. Ведь на этапе формирования рынка жилищных условий эта оплата может быть значительной для многих потребителей услуг, но вполне сопоставима с сегодняшней ценой квартир, построенных способом так называемого долевого строительства, и теми затратами, которые несут собственники по оплате всех коммунальных услуг и капитального ремонта жилья.

Однако для снижения стоимости строительства жилого фонда и стоимости коммунальных услуг, развития жилищного бизнеса необходимо в законодательном порядке предусмотреть следующие условия.

Во-первых, предоставлять строительным предприятиям из находящихся в муниципальной и государственной земельной собственности земельные участки на праве безвозмездного срочного пользования с последующим переоформле-

нием их на право собственности (бесплатно) будущим собственникам жилого фонда. Посредством бесплатной передачи в собственность придомового земельного участка можно разработать механизм влияния на ценообразование стоимости найма жилищных условий.

Во-вторых, прекратить выдачу так называемых сертификатов, субсидий и тому подобных форм «отмывания» средств, а направить их на финансирование расходов по обеспечению строительства жилого фонда необходимыми коммуникациями на условиях исключения этих средств из себестоимости строительства жилого дома. И эти механизмы должны стать формой влияния на ценообразование в сфере жилищного строительства (крупный бизнес).

В-третьих, необходимо стимулировать развитие рынка проектно-конструкторских услуг (малый бизнес) с целью строительства жилого фонда с применением технологий экономически безопасного состояния и эксплуатации жилого фонда, например, использования солнечной и ветровой энергии, скважин для добычи паротермальных вод, безотходной переработки бытовых отходов и т. п.

В-четвертых, целесообразно разработать организационно-правовые меры по обеспечению добросовестной конкуренции в каждом укладе (крупном, среднем, мелком) жилищного бизнеса и условия, исключающие конкуренцию между этими укладами. Ведь конкуренция в любом из этих укладов в условиях рыночной экономики является фактором их самосохранения и развития. Но это не исключает и банкротство отдельных предпринимателей. Однако при этом в законодательстве следует предусмотреть продажу только всего комплекса инфраструктуры, а не отдельных ее частей.

В-пятых, необходимо в законодательстве закрепить организационные, финансовые механизмы стимулирования кооперации на рынке жилищного строительства, оказания жилищных условий и услуг, социальных услуг, находящихся в жилом фонде.

Таким образом, на переходный период России от социалистической общественно-экономической формации к многоукладной рыночной экономике (капиталистической формации) необходимо разработать доктрину взаимодействия экономических и юридических законов и на ее основе внести изменения в земельное и жилищное законодательства, которое бы стимулировало революционное (скачок) развитие рынка жилищных условий в кооперации с рынком социальных услуг.