

Татьяна Полиди: «На смену проектам комплексного развития территории придут проекты развития застроенных территорий»



■ **Татьяна Полиди,**
исполнительный директор Фонда
«Институт экономики города»

Татьяна Дмитриевна, добрый день. Начнем наш с разговор с одной из наиболее животрепещущих тем в строительном секторе страны — а именно, поговорим об изменениях, которые произошли в законодательстве о долевом строительстве в июле 2018 года. На Ваш взгляд, остановят ли данные изменения процесс возникновения новых обманутых дольщиков?

В целом, главное изменение касается самого механизма финансирования — теперь застройщики привлекают средства не напрямую, а через банковскую систему с использованием счетов эскроу. При этом стоит отметить, что до 1 июля 2019 возможно привлечение средств по старой модели; а если компания-застройщик успевает получить разрешение на строительство и зарегистрировать первый договор участия в долевом строительстве, то привычная схема сохранится и в дальнейшем. Для всех остальных будет осуществлен обязательный переход на счета эскроу. Стоит отметить, что средства, размещенные на счетах эскроу, не могут использоваться застройщи-

Сегодня в гостях у Журнала «Регион Развития» ведущий российский эксперт в сфере жилищной политики, жилищного финансирования, развития рынка недвижимости, градорегулирования и землепользования — исполнительный директор Фонда «Институт экономики города» Татьяна ПОЛИДИ. В эксклюзивном интервью Татьяна Дмитриевна расскажет о ключевых изменениях, которые происходят в сфере жилищного строительства страны, и приоритетных направлениях развития российских городов.

ком напрямую — для строительства компания должна будет получить банковский проектный кредит. На мой взгляд, это абсолютно правильное решение, которое мы уже давно предлагали (данный механизм был внедрен в практику 2 года назад, тогда ещё на добровольных началах). Логика проста — предлагаемые изменения позволяют обезопасить деньги граждан от недобросовестного использования, снижая риски появления обманутых дольщиков. Однако это только первый шаг. Конечная стадия реформы подразумевает полноценную адаптацию применяемой во всем мире купли-продажи будущего объема с уплатой задатка, ограниченного 10–20 %. Вопрос инвестиционных рисков потребителя в этом случае будет полностью решен.

Оцените существующую динамику жилищного строительства в России. Насколько существующие практики жилищного строительства соответствуют реальным потребностям российских городов?

Не так давно мы завершили исследование жилищной и градостроительной сфер 17 крупнейших агломераций России, проведенное по заказу АО «ДОМ.РФ». Его результаты продемонстрировали, что в настоящий момент времени темпы ввода жилья в России значительно превышают аналогичный показатель по зарубежным странам. Так в крупных мегаполисах (Лондон, Нью-Йорк) в среднем в год вводится 3–4 жилых единицы на тысячу населения, тогда как в российских агломерациях данный показатель составляет 10 жилых единиц (а в некоторых до 30, например,

в Краснодаре). Данные зашкаливающие объемы скорее позволяют нас сравнивать с развивающимися странами (в частности, с Китаем).

Сейчас эти объемы будут сокращаться, несмотря на то, что в Указе Президента до 2024 в качестве целевого показателя указана величина 120 млн м². На мой взгляд, это заведомо высокий показатель, который не совсем подкреплён темпами и уровнем экономического роста. С учетом того, что реальные доходы населения практически не увеличиваются, достижение данного показателя представляется мало возможным. Второй фактор, сдерживающий возможности такого роста — градостроительный, связанный с тем, что освоение территорий в последние 15 лет было сконцентрировано преимущественно на окраинах агломераций. Все, что можно было застроить — застроено, а создание необходимой инфраструктуры в более отдаленных территориях слишком дорого: вступают в действие чисто пространственные и экономические ограничения темпов роста.

При этом не происходит регенерации жилищного фонда — новое жильё появляется, старое не исчезает, в среднем мы не достигаем цели. На периферии городов плотность застройки высокая, а в центре — низкая, тогда как по логике рыночного города всё должно быть наоборот. Очень остро стоит и проблема аварийного жилья.

С этой точки зрения важной задачей градостроительной политики является смещение вектора развития городов от периферии к центру, что позволит решать проблему ветхого и аварийного жилья без бюджетных средств (при условии формирования инвестиционно-привлекательных про-



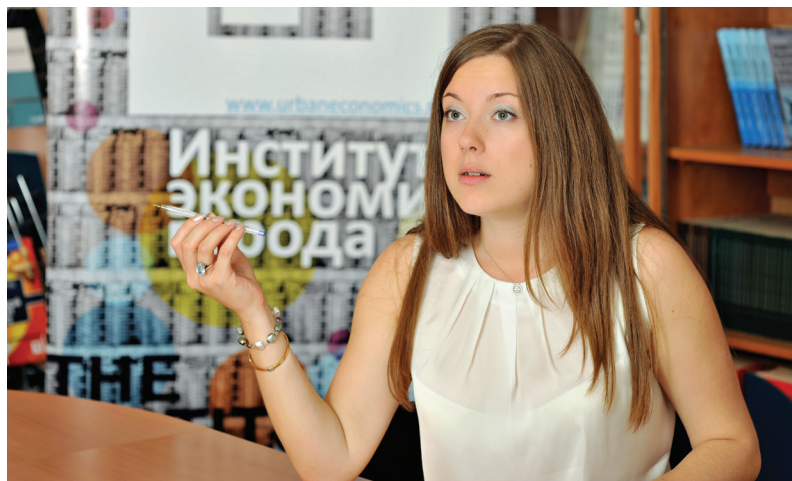
ектов развития застроенных территорий).

По ходу Вашего рассказа, у меня созрел небольшой вопрос. В ряде городов ЦФО сегодня существуют значительные ограничения на застройку в центре городов, что обосновывается «исторической ценностью» данных территорий. При этом Вы достаточно точно выделили задачу обеспечения развития внутригородских территорий. Как на Ваш взгляд, данные противоречивые задачи могут быть совмещены?

Да, это такой классический вопрос, который в будущем будет неоднократно подниматься. Здесь наблюдается конфликт понятий — с одной стороны речь идет об объектах, составляющих культурное наследие, которые имеют реальную историческую значимость, а с другой стороны — об объектах старой стабильной застройки, которые зачастую не представляют никакой ценности. Разумеется, объекты исторического наследия должны сохраняться, однако нередко задача сохранения культур-

ной безопасности отдельных объектов становится источником формирования административных барьеров. Так, вокруг некоего объекта образуется значительная культурная зона, которую нельзя нарушить, а объекты «культурной ценности» превращаются в источники коррупционной ренты. На мой взгляд, относительно данного вопроса в отрасли стоит бардак. Не решается ни одна проблема — ни

сохранение культурного наследия, ни градостроительное преобразование города. Часть объектов культурного наследия разрушается сама по себе, потому что привлечь к ним какие-либо средства не представляется возможным. В данном контексте целесообразно думать, как сделать данные объекты доходными для собственников — либо предоставлять им полную свободу действий.



Таким образом, необходимо определить, какие объекты представляют реальную историческую ценность, а какие нет, и установить на данной основе публичные градостроительные регламенты к охранным зонам, определив все возможные ограничения, для того, чтобы каждый случай не решался в индивидуальном порядке. А главное — необходимо разработать финансово-экономическое обоснование, определить объемы и источники необходимых ресурсов для реализации политики по сохранению культурного наследия. Я думаю, что важно соблюдать баланс между сохранением исторической застройки и потребностями современного городского развития.

В чем, на Ваш взгляд, заключается роль эффективной градостроительной политики? В каких российских городах, на Ваш взгляд, можно говорить о наличии действительно эффективной, в полной мере соответствующей потребностям города, градостроительной политике?

В начале года мы проводили исследование (уже упомянутое мною) «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», в рамках которого, проанализировав все документы градостроительного регулирования — с точки зрения их качества, обозначенных целей, полноты градо-

строительных регламентов, координации градостроительной политики между соседними муниципалитетами в агломерациях — мы обнаружили абсолютно разный уровень документации.

В качестве положительного примера можно привести Новосибирск, в градостроительной политике которого наиболее четко отражены все регламенты процесса строительства. Второй хороший пример — причем, с позиции градостроительных практик — это Екатеринбург. Город, который в отличие от многих других, пытается ограничить градостроительное расплощение. Застройка прошлого века с деревянными домами без канализации ликвидируется без конфликтов, власти договариваются со всеми жителями, создаются современные кварталы. При этом новые высотные здания гармонично вписываются в городскую среду, создавая новые отличительные особенности города, позволяя ему менять визуальный облик и становиться современным.

Есть и отрицательные примеры. Так, в качестве такого примера можно назвать город Краснодар, в котором активно осуществляется строительство с процветанием точечной застройки в самом негативном понимании этого слова. В качестве зон для строительства используются кусочки сквериков, бывшие объекты муниципальной инфраструктуры, на месте которых устанавливаются многоквартирные, с от-

сутствием необходимого инфраструктурного обеспечения. Таким образом, самая негативная практика начала 2000-х годов процветает в Краснодаре и сегодня.

Какие источники (прежде всего, финансового характера) может использовать город для реализации амбициозных задач, заложенных градостроительной политикой?

Сейчас, источники, к сожалению, весьма незначительные. Преимущественно новая застройка финансировалась всегда самими застройщиками, а по сути, гражданами, через стандартную модель финансирования, определенную 214-ФЗ. Непосредственно у муниципалитетов ничего нет: налоги на имущество физических лиц и земельный налог — это микроскопические ресурсы, несопоставимые с потребностями расходов на инфраструктуру. Я считаю, что это ключевой момент, который будет препятствовать переходу к модели новой градостроительной политики, основанной на развитии застроенных территорий — ведь город, не имеющий финансовых возможностей не может направлять градостроительные процессы, диктовать собственные условия, всегда будет вынужден идти за интересом частного инвестора.

Сейчас, когда мы говорим о проектах развития застроенных территорий,





вопросы ренты от данных проектов, поступающей в муниципальный бюджет, становятся критически важными. На мой взгляд, должны быть разработаны новые механизмы, при существовании которых город может использовать определенные доходы на реализацию своих полномочий. Единственный доступный инструмент сегодня — аукционы на комплексное развитие территории, которые практически не проводятся в силу их экономической несостоятельности. Не сформированы финансовые возможности и в сфере точечных проектов, в частности, нет инфраструктурных или иных градостроительных сборов в местный бюджет. Я считаю, что нам необходимо ввести форму градостроительного сбора, которую муниципалитет может легитимно взимать при любом строительстве — неважно, будет ли это комплексный проект или строительство одного здания. Причем размер сбора может варьироваться в зависимости от параметров проекта (например, в зависимости от его этажности).

И в завершении интервью, расскажите о том, как, по Вашему мнению, современная градостроительная политика может учитывать инициативы и потребности отдельных граждан?

Знаете, те результаты, которые продемонстрировало наше исследование — массовая застройка периферии, отсутствие новых проектов, низкое качество застройки — все это

в какой-то степени и есть отражение потребностей граждан.

Если мы вернемся на рубеж 90-х/2000-х годов, то увидим, какая серьезная потребность в улучшении жилищных условий была сформирована в то время. Никого не интересовало, будет ли рядом с квартирой располагаться парк или нет — люди просто радовались новой жилплощади, даже если она находилась где-то на периферии. За эти годы мы радикально повысили доступность жилья, ведь в начале 2000-х отсутствовал как таковой институт ипотечного кредитования. За 2000-е годы покупательная способность населения резко возросла, поэтому потребность в улучшении жилищных условий в какой-то мере уже удовлетворена. И потому логично, что в случае удовлетворения базовых потребностей, возникают потребности новые. Социологические опросы демонстрируют, что люди по-другому стали относиться к жилью. Мало того, чтобы квартира удовлетворяла всем требованиям, необходимо чтобы и окружение складывалось благоприятное — и близость транспортных путей, наличие школ, детских садов и т.д. Если раньше шла исключительно ценовая конкуренция, то теперь вступила в действие конкуренция по качеству.

Появляются новые проекты жилищного строительства, с новыми визуальными характеристиками. Это, на мой взгляд, первые подвижки в сторону смены вектора предпочтений потребителей в поиске жилья, однако

каких-то радикальных изменений здесь я пока не вижу. В России высокая доля бедного населения, большая часть которого никогда не сможет выйти на рынок недвижимости. И в отношении этой группы в стране не делается ничего.

Мы уже практически достигли пределы уровня рыночной доступности жилья ипотечного кредитования, сегодня практически 40 % населения имеют возможность при помощи ипотеки купить среднюю квартиру (порядка 18 м² на человека). За счет снижения ставок по ипотеке мы сможем расширить эту долю до 50 %, однако для остальных 50 % населения необходимо разрабатывать альтернативные формы жилищного обеспечения с государственной поддержкой. Бюджетные ресурсы должны быть направлены на некоммерческие проекты по созданию государственного, муниципального жилья, предоставляя его тем гражданам, которые имеют малый доход и не готовы приобретать квартиры в ипотеку. При этом, в условиях дефицита бюджетных средств важно существенно повысить уровень адресности поддержки в жилищной сфере — так, например, только налоговые вычеты при покупке жилья составляют порядка 200 млрд руб. в год. Эти деньги получают люди, которые самостоятельно решают свои жилищные проблемы. В то же время большая часть граждан не имеет такой возможности.

Благодарим вас за интервью! ■