



АГЕНТСТВО КОНСУЛЬТАЦИЙ И УПРАВЛЕНИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
«КОНУС»

СОЦИАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА И СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ В РОССИИ

Старовойтов А.С.

(Журнал «Недвижимость: экономика, управление»,
№ 5, 2008)

Москва

2008

«Российская Федерация - социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека»

Конституция Российской Федерации, статья 7

В Российской Федерации сегодня примерно 61% семей нуждаются в улучшении жилищных условий¹, причём речь идет не только о семьях (или домохозяйствах), которым просто негде жить и им нужны новые отдельные квартиры, но и о тех, которым на самом деле необходимо улучшить существующие жилищные условия.

В соответствии с официальными прогнозами развития ипотечного жилищного кредитования примерно половина нуждающихся семей в ближайшие пять лет смогут решить жилищную проблему за счет резкого увеличения доступности ипотечных жилищных кредитов. Ещё примерно 9% семей (или 4,2 миллиона семей) стоят в очереди на улучшение жилищных условий в органах местного самоуправления и, возможно, в течение пяти-семи лет смогут получить жилье из государственных и муниципальных фондов социального использования.

Но даже если допустить выполнимость намеченных планов по этим оптимистическим расчетам, ни действующий приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России», ни другие федеральные программы не предлагают никаких мер государственной поддержки по решению жилищной проблемы оставшимся 22 процентам семей, или **32 миллионам человек**. А если учесть то обстоятельство, что за последние 15 лет истории страны **ни одна** государственная программа не была выполнена в полном объеме, можно сделать предположение, что острота «жилищного вопроса» не уменьшится в ближайшем будущем для 30-40 процентов населения страны. И надо отдавать себе отчёт, что это именно та совсем небогатая часть населения², которая без поддержки государства ни при каких условиях эту проблему не решит. Поддержка государства может принимать совершенно различные формы для разных групп населения и для разных регионов страны, но важно, чтобы эта поддержка была предусмотрена и условия её получения были точно сформулированы и выполнялись – именно в этом состоит социальная задача государства в жилищной сфере.

Иными словами, должна быть сформулирована социальная жилищная политика государства как составная и важнейшая часть государственной жилищной политики. И с учётом традиций, истории и менталитета российских граждан должны быть предложены варианты государственного участия в процессе получения людьми реально доступного жилья в самом простом смысле этого слова – людям должно «быть, где жить» с соблюдением минимальных современных стандартов качества жизни, должна быть банальная крыша над головой, «свой дом». А на каких условиях люди в этом доме проживают – собственники ли они или наниматели – это уже вопрос второго порядка, с которым надо разбираться внимательно и без скороспелых идеологических интервенций.

Хочу напомнить, что реформирование жилищной сферы Российской Федерации в прошедшие 20 лет концентрировалось в основном на задачах становления рыночных отношений в жилищной сфере, на стимулировании отношений собственности на жилые помещения, и до настоящего времени не уделяло должного системного внимания вопросам обеспечения жильем социально незащищенных категорий граждан и граждан, нуждающихся в частичной государственной жилищной поддержке.

¹ Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы.

² Не хочу писать «малообеспеченная»

Чрезмерное увлечение процессом насаждения частнособственнических интересов в жилищной сфере при практически полном устранении государства от выполнения своих социальных функций привело к тому, что сегодня в стране при 75% жилья, находящегося в собственности граждан, подавляющее большинство населения не может нормально содержать и эксплуатировать свою собственность. Люди не то что собственниками себя не осознают и за этой собственностью не ухаживают, но и как наниматели не справляются со своими обязанностями.

В таблице приведены сравнительные данные четырёх стран по пропорциям частного и арендного жилья в общем объёме жилищного фонда.

Страна	Доля жилищного фонда в собственности	Доля жилищного фонда в аренде	% социального жилья от всего жилищного фонда	% социального арендного жилья от всего арендного фонда
Великобритания	69%	31%	23	69
Чешская Республика	58%	32%	16	52
Швейцария	34,6	63,7%	14	21,5
Российская Федерация	80%	20%	19	95

Очевидно, что мы в своем стремлении хоть что-нибудь получить от государства по доле жилья в частной собственности перегнали даже Великобританию.

Показательно, что, как ни странно, в Швейцарии сильна традиция найма жилья и в аренде находится почти 64 процента всего жилищного фонда страны.

Мне понятно, когда в Америке стимулирование «американской мечты» - приобретения жилья в частную собственность - является национальной идеей. У них вся идеология устойчивости развития и управления страны построена на постулате первичности местных общин (community), а в этих общинах домохозяйства, владеющие жилой недвижимостью, играют более важную и активную роль, чем домохозяйства-наниматели.

Но в России такой идеи пока нет, пока нет никакой идеи, и вырванная из контекста идеология собственности привела к неоправданно высоким показателям приватизации жилья, не подкрепленным системой управления, причём управления не только местным сообществом, но и самой недвижимостью.

В создавшихся условиях представляется исключительно важным в целях определения общих принципов, приоритетов и направлений деятельности государства по созданию условий для осуществления всеми гражданами России их конституционных прав на жилище на современном этапе развития страны сформулировать **Основные направления государственной жилищной политики**, и, прежде всего, **социального аспекта государственной жилищной политики**.

Это тем более актуально, что практически все страны Европы и страны с переходной экономикой в настоящее время пересматривают свое отношение к ответственности государства по обеспечению населения жильем минимального социального стандарта качества.

В целях содействия странам в этом вопросе Европейская Экономическая Комиссия ООН выпустила в 2006 году брошюру «Рекомендации по социальному жилью», в которой следующим образом сформулирована роль государства в жилищной политике:

«Основная задача жилищной политики состоит в обеспечении **всего** населения страны адекватно оборудованными жилыми помещениями приемлемого размера, нормального качества, по разумной стоимости и в нормально функционирующей

окружающей среде. Для того чтобы сделать эту цель реальной, а также учесть недавние новые тенденции в жилищной политике, необходимо сформулировать следующие ключевые вопросы:

- Доступ к жилью: Каким образом должен быть обеспечен доступ к жилым помещениям для малообеспеченных групп населения?
- Доступность жилья: Какие инструменты должны использоваться для того, чтобы домохозяйства с низким доходом могли жить в жилье разумного размера и при этом расходы по оплате этого жилья не составляли необоснованно большую долю в их располагаемом доходе?
- Качественные цели: Какие инструменты должны использоваться для того, чтобы качество существующего жилищного фонда и качество нового жилищного строительства соответствовало текущим жилищным потребностям населения и потребностям в жилье в будущем? Это касается как качества обоих жилищных фондов, так и качества всей среды обитания.
- Специальные потребности: Дополнительно к перечисленным экономическим критериям должны учитываться специальные потребности некоторых отдельных категорий населения, нуждающиеся в дополнительных мерах социальной защиты: обеспечение жильем и дотирование жилья для инвалидов, пенсионеров и бездомных».

Таким образом, очевидно, что необходимо точно сформулировать новые задачи государства в социальной жилищной политике:

- определение принципов создания (строительство, модернизация, реконструкции), предоставления и содержания жилищных фондов социального использования («социального жилья») различных форм собственности;
- определение роли публичной власти по регулированию процессов создания и предоставления социального жилья, в том числе процессов бюджетного софинансирования;
- диверсификация финансово-кредитных механизмов в жилищной сфере, доступных для большинства населения с низкими и средними доходами;
- перераспределение функций и ответственности между уровнями власти по вопросам градорегулирования, жилищного строительства, создания и управления жилищным фондом и функционирования коммунальной инфраструктуры жилищного сектора в соответствии с новым законодательством, регулирующим вопросы местного самоуправления.

Следующим шагом после определения целей и задач социальной жилищной политики и алгоритмов их выполнения необходимо договориться по понятиям - что же такое «социальное жилье» и в чем его отличие от «государственного и муниципального жилищных фондов социального использования».

Следует отметить, что термины «социальное жилье» и «социальная жилищная политика» не являются синонимами, так как социальное жилье является только одним из инструментов реализации социальной жилищной политики.

«Жилищный сектор, известный как «социальное жилье», существует почти во всех странах Европы и мира. Несмотря на значительные различия между отдельными странами и системами, под **социальным жильем** обычно понимается **социальное арендное жилье** даже в тех странах, где кооперативное жилье и часть частного жилья соответствует критериям «социального». Во многих странах термин **«социальное арендное жилье»** определен законодательно.»³

³ «Рекомендации по социальному жилью», Европейская Экономическая Комиссия ООН, 2006

С помощью социального арендного жилья местные и центральные органы публичной власти стремятся достичь общей сбалансированности на рынке арендного жилья с целью обеспечения надлежащим жильем нуждающихся групп населения, не имеющих возможности арендовать жилье на свободном рынке по социальным или иным причинам.

Квартплата (арендная плата) в секторе социального жилья во всех странах обычно значительно ниже, чем на свободном рынке, а строительство и эксплуатация жилищного фонда в той или иной степени финансируется центральными и местными властями путем, например, предоставления различных налоговых льгот строителям, выделения гражданам ссуд на строительство и жилищных пособий.

В качестве застройщиков, и, следовательно, поставщиков социального жилья могут выступать муниципалитеты, представленные муниципальными жилищными корпорациями, жилищные кооперативы, некоммерческие жилищные ассоциации и частные владельцы.

Ранее общепризнанным было следующее определение социального жилья: **«социальное жилье – это жилье, предоставляемое в рамках социальной политики».**

В 1998 году Европейский комитет по вопросам социального жилья (CECODHAS⁴) предложил новое определение: **«понятие социального жилья охватывает строительство, предоставление, обновление и реконструкцию социальной жилой площади, т.е. жилья, доступ к которому контролируется на основании правил распределения, учитывающих потребности граждан, испытывающих трудности в поиске жилья».**

Это определение вбирает в себя до некоторой степени принцип контроля за рынком и говорит об основополагающей роли социального жилья по отношению к нуждающимся нанимателям, т.е. тем людям, которые не могут самостоятельно найти доступное жилье.

Социальное арендное жильё, как правило, обладает той особенностью, что операции с ним регулируются законом и контролируются властями.

В странах с переходной экономикой не существует единого определения социального жилья. Во многих странах считается, что пользующееся государственной поддержкой арендное жильё предназначено, прежде всего, для домохозяйств с низким

⁴ Европейский Комитет по вопросам социального жилья (the European Liaison Committee for Social Housing – CECODHAS) - это международная некоммерческая организация, созданная в 1988 году в целях:

- продвижения лучшего опыта деятельности жилищных социальных организаций Европейского Союза;
- поощрения постоянного обмена идеями и опытом среди своих членов;
- предоставления своим членам информационных услуг;
- продвижения наилучшего опыта путем проведения конференций, семинаров, подготовки отчетов и прочей деятельности;
- мониторинга развития жилищного законодательства стран Европейского Союза в целях усиления влияния CECODHAS при обсуждении дальнейших преобразований в европейской политике;
- обеспечение своим членам возможности доступа к финансовым активам Евросоюза;
- проведения региональной кампании за жилищные права граждан и соответствующее жилье для всех жителей Европы.

В CECODHAS входит 31 одна национальная и региональная жилищная организации из 15 стран Евросоюза. Все члены Комитета – неправительственные некоммерческие организации. Суммарно организации-члены CECODHAS предоставляют жителям 35 миллионов жилых помещений, из которых 25 миллионов сдаются в аренду и 10 миллионов были построены для продажи в собственность.

уровнем доходов и неимущих домохозяйств в целом. Такое толкование близко к «узкому определению», согласно которому лишь та часть арендного жилья, которая предназначена для наиболее нуждающихся домохозяйств с низким уровнем дохода, рассматривается в качестве социального. Причины использования такого довольно узкого определения социального жилья кроются в общей ситуации, наблюдаемой во многих из этих стран (тяжёлые экономические условия и широко распространённые проблемы с социальным жильём), которая вынуждает правительства оказывать помощь только наиболее нуждающимся домохозяйствам.

В Руководстве по наилучшей практике, разработанном Офисом заместителя Премьер-министра Великобритании для местных администраций, приведено такое определение социального жилья:

«Социальное жилье - это жилье стандартного качества, которое предоставляется местными администрациями или зарегистрированными социальными домовладельцами нуждающимся домохозяйствам в аренду (или на условиях долевой собственности) по ценам ниже рыночных и содержится в соответствии с утвержденными стандартами наилучшей практики».

В России понятие «социальное жилье» существует и не существует одновременно. С одной стороны, словосочетание «социальное жилье» широко используется в разговорной речи, прессе, в выступлениях и публикациях представителей практически всех уровней власти (в том числе и профессионально занимающихся жилищной политикой).

С другой стороны, действующее законодательство Российской Федерации такого официального понятия не содержит.

Действовавший до 1 марта текущего года Жилищный кодекс РСФСР, принятый в 1983 году, в подавляющей его части устарел, противоречил идеологии жилищной реформы в целом, применялся только в малой части и, естественно, ничего специально не говорил о «социальном жилье», так как в 1983 году все жилье в стране было только социальным.

Вступивший в действие с 1 марта 2006 года Жилищный кодекс Российской Федерации ввел следующую градацию жилищного фонда в зависимости от целей его использования (статья 19):

- **жилищный фонд социального использования**, то есть совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- **специализированный жилищный фонд**, или совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- **индивидуальный жилищный фонд**, или совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

- **жилищный фонд коммерческого использования** - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Таким образом, Жилищный Кодекс закрепил исключительное право на создание и предоставление жилищного фонда социального использования только за государством и муниципалитетами, то есть за публичной властью.

В то же время, ни один законодательный документ не регламентирует механизмов создания такого жилищного фонда, а из федерального бюджета уже много лет практически полностью прекращено прямое финансирование жилищного строительства. Выделяемые значительные суммы на жилищные субсидии в форме государственных жилищных сертификатов нельзя рассматривать как инвестиции в социальный жилищный фонд, так как приобретенное за сертификаты жилье становится частной собственностью граждан. Безусловно, сертификаты – часть социальной жилищной политики государства, но это не способ формирования социального жилищного фонда.

Кроме того, Жилищный кодекс вычеркнул их числа живых в Российской Федерации такой мощный инструмент жилищных отношений, как некоммерческий жилищный фонд, играющий значительную роль при обеспечении доступным жильём граждан подавляющего числа стран Европы и Америки.

Проблема состоит в том, что Гражданский и Жилищный кодексы прямо ограничивают возможность распоряжения жилыми помещениями из состава жилищного фонда социального использования каким-либо иным способом, кроме договора социального найма.

И только по этой причине мы сегодня вынуждены фактически социальные жилищные программы, принимаемые в некоторых субъектах страны, «вгонять» в терминологию коммерческого жилищного фонда. Хотя по факту коммерции здесь в большинстве случаев по смыслу не планируется – квартиры в так называемых «домах коммерческого использования» и «доходных домах» планируется предоставлять очередникам в наём с использованием различных форм бюджетной поддержки и различных льгот. Государство здесь выполняет свои социальные функции и коммерцией заниматься не может и не должно, но вынуждено такой фонд относить к коммерческому.

Например, в постановлении правительства Москвы, утвердившем в январе прошлого года Среднесрочную жилищную программу «Москвичам – доступное жилье» на период 2007–2009 гг. и задании на 2010 год говорилось о необходимости разработки концепции развития доходных домов в городе Москве с различными уровнями платы за пользование, ориентированными на различные категории граждан, в том числе домов эконом-класса **с низким или нулевым уровнем рентабельности в рамках городского заказа.**

Пора в вопросах социальной жилищной политики и социального жилья наводить логический порядок, и предложения в самом общем смысле у меня следующие.

1. Должно быть сформулировано понятие социального жилья в Российской Федерации, которое должно включать не только жилые помещения государственного и муниципальных фондов социального использования, но и жильё, создаваемое различными некоммерческими и даже коммерческими организациями, если это жильё подпадает под стандарты создания и предоставления малообеспеченным и другим законодательно определённым группам населения, получающим финансовые льготы и поддержку.

2. Должна быть законодательно сформирована многоуровневая система создания, предоставления и управления социальным жильём, и прежде всего, некоммерческим.

В качестве основополагающего принципа реализуемой Правительством жилищной политики должен являться принцип доступности жилья для каждого человека, независимо от социального положения, уровня доходов, возраста, состояния здоровья.

Для категории граждан, которые не могут приобрести жилье в частную собственность и нуждаются в государственной поддержке, должен быть создан сектор социального жилья, в котором граждане получают жилье внаем.

Проживающие в этом секторе наниматели должны получать от государства или муниципалитета в той или иной форме помощь, которая обеспечивает доступность жилья. Помощь должна оказываться в форме оплаты за счет государства части расходов на строительство жилья, на его содержания и ремонт, в виде создания условий для равной конкуренции на рынке управления социальным жильем, внедрения и поддержки некоммерческих жилищных организаций и различных кредитно-финансовых механизмов строительства и приобретения жилья.

Кроме государства и муниципалитетов, обеспечением нуждающихся граждан субсидируемым жильем должны заниматься различные **некоммерческие организации, деятельность которых соответствует определенным стандартам. Эти стандарты должны быть сформулированы и законодательно закреплены.**

Со временем большая часть функций по созданию, предоставлению и управлению социальным жильем должна быть передана от муниципалитетов на уровень некоммерческих жилищных объединений, так как практически во всех странах публичное управление социальным жильем оказалось менее эффективным, чем общественное или частное.

3. Необходимо принять специальный федеральный закон "О некоммерческих жилищных организациях"

В этом отдельном законе необходимо прописать все нюансы для жилищных кооперативов и жилищных товариществ или ассоциаций, создаваемых в различной типах застройки – малоэтажной, многоэтажной,

а) объединений непрямой собственности:

- жилищные кооперативы (организация и деятельность кооперативов в существующей малоэтажной и многоэтажной застройке);
- жилищно-строительные кооперативы (организация и деятельность кооперативов в новом жилищном многоэтажном строительстве, не ограниченном одним домом);
- жилищно-строительные кооперативы малоэтажного жилья (организация и деятельность кооперативов в новом жилищном малоэтажном строительстве).

б) объединений прямой собственности:

- жилищные ассоциации (объединение собственников жилых помещений во вновь организуемом многоэтажном строительстве. Членство в ассоциации – обязательное);
- товарищества собственников жилья (ТСЖ в существующих многоквартирных жилых домах);
- товарищества индивидуальных застройщиков (объединяющие собственников жилых помещений во вновь организуемом малоэтажном строительстве. Членство в товариществе – обязательное).

Конкретные названия этих организаций могут быть выбраны любые, но принципиально важно, чтобы базовый принцип был незыблем: жилищный кооператив – это организация непрямой собственности, товарищество или ассоциация собственников жилья – это объединение прямых собственников.

Для соблюдения такой логики, прежде всего, необходимо отменить четвертый пункт 218 статьи Гражданского кодекса, в соответствии с которой «член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество».

Эта норма была понятна и оправдана на этапе всеобщей бесплатной приватизации жилья и уравнивала права нанимателей и членов кооперативов. Но сегодня все кто хотел, жилье приватизировал, приватизацию государственного и муниципального жилищного фонда закон прекращает с 2010 года, логично симметричные меры применить и к жилищным кооперативам.

Законодательно должны быть определены преференции деятельности некоммерческих жилищных объединений.

Должна быть сформирована система льгот и преимуществ для некоммерческих жилищных объединений по получению земельных участков под строительство, по подключению к инженерным коммуникациям, по предоставлению налоговых льгот и расщечек, по предоставлению субсидируемых кредитных продуктов и т.д.

4. Целесообразно создание национальной системы создания и управления некоммерческим жильем в России.

Национальная система создания и управления некоммерческим жильем в России должна быть построена таким образом, чтобы она находилась под специальным вниманием Правительства Российской Федерации и органов власти субъектов Российской Федерации.

При построении организационной структуры такой системы могут быть использованы принципиальные подходы, которые лежат в основе некоторых европейских моделей (Жилищная корпорация в Великобритании).

На федеральном уровне предлагается специальным законом создать Государственную Жилищную Корпорацию – некоммерческую организацию, действующую под оперативным управлением и контролем Правительства и профильного федерального органа исполнительной власти.

На Жилищную корпорацию должны быть возложены основные функции по созданию и регулированию деятельности некоммерческих операторов социального жилья:

- финансирование (субсидирование) социальных жилищных операторов: различных моделей жилищных ассоциаций, жилищных кооперативов, обществ совместного владения. Субсидирование должно осуществляться путем предоставления на конкурсной основе грантов на строительство социального жилья и грантов на покрытие разницы между фактической стоимостью содержания и управления социальным жильем и суммой оплаты социальной аренды, которая лимитируется правительством. Такое финансирование социального жилья делает его доступным для малоимущих граждан;

- регулирование деятельности социальных жилищных операторов путем контроля за соблюдением основных стандартов и принципов социального жилья, а также за расходованием финансовых средств, предоставляемых из бюджета. При этом бюджетные деньги выделяются организациям на конкурсной основе при обосновании необходимости в получении государственной поддержки. Целевое использование бюджетных средств контролируется Жилищной корпорацией. В случае выявления нарушений Жилищная корпорация вправе приостановить финансирование, поставить вопрос о смене руководства социального жилищного оператора и т.д.;

- поощрение успешной деятельности социальных жилищных операторов путем предоставления инновационных и поощрительных грантов, которые присуждаются за внедрение лучших достижений в деятельности этих организаций.

- инвестирование средств в создание и поддержание безопасных и устойчивых сообществ;

- пропаганда среди нанимателей жилья преимуществ деятельности социальных жилищных операторов;

- занятие жилищными ассоциациями и жилищными кооперативами лидирующей роли в жилищном секторе как организаций, поддерживающих и развивающих современные тенденции развития и ориентирующиеся на максимальное удовлетворение интересов потребителей.

Кроме указанных функций Жилищная корпорация должна осуществлять информационную и методическую помощь социальным жилищным ассоциациям и кооперативам, проводить исследовательскую и аналитическую работу, лоббировать принятие новых законопроектов в интересах некоммерческих жилищных организаций и выделение Правительством средств для строительства социального жилья.

5. Должно быть стимулировано создание и деятельность организаций сервисного обслуживания жилищных некоммерческих организаций.

Массовая организация некоммерческих операторов доступного и социального жилья вызовет к жизни специализированные управляющие организации, оказывающие жилищным кооперативам и жилищным ассоциациям профессиональные юридические, консультационные и агентские услуги, услуги по организации предпроектных и проектных работ, по организации и управлению строительством, по управлению жилыми домами и иными объектами недвижимости, по привлечению кредитных ресурсов.

Деятельность таких профессиональных управляющих проектами, работающих за определенное вознаграждение (так называемы «fee-development») широко распространена на Западе, и позволяет заказчикам значительно снижать итоговую стоимость объекта капитального строительства и сокращать сроки его создания.

Привлечение таких управляющих в сочетании с более доступными условиями получения земельных участков и подключения к инженерным коммуникациям позволит жилищным некоммерческим организациям строить жилье практически даже по более низким ценам, чем себестоимость аналогичного жилья на рынке.

6. Необходимо самым срочным образом диверсифицировать систему финансово-кредитных механизмов в жилищной сфере.

На финансовом жилищном рынке кроме ипотечного жилищного кредитования необходимо законодательно ввести специализированную услугу депозитно-кредитных жилищных банков (строительных сберегательных касс).

Система специализированных депозитно-кредитных жилищных банков была успешно внедрена в большинстве европейских стран с переходной экономикой практически одновременно с ипотечной системой и не является конкурентом последней, так как практически эти системы в течение достаточно длительной стадии переходного периода адресуют свои услуги различным группам населения в зависимости от их финансового и социального положения.

Более того, система ипотечного жилищного кредитования и система депозитно-кредитного жилищного финансирования органично дополняют друг друга. По многолетнему опыту стран, в которых действуют обе финансовые системы, примерно 50% средств, полученных гражданами по депозитно-кредитным жилищным договорам (средний размер суммы составляет 20-30 тысяч Евро), используются в качестве первоначального взноса в ипотечную программу.

Из оставшихся 50% договоров примерно половина средств используется для проведения ремонта или модернизации жилых домов, что особенно актуально для некоммерческих жилищных организаций.

Необходимо с сожалением отметить, что в итоговом варианте проекта Долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан, вынесенном на рассмотрение Президиума Совета при Президенте Российской Федерации, не предусмотрено создание такой финансовой услуги.

Авторы проекта Стратегии сознательно игнорируют давно назревшую **стратегическую необходимость диверсификации механизмов жилищного финансирования** в связи с низкой покупательной способностью подавляющего большинства населения страны и нереальностью планов кратного увеличения показателей ипотечного жилищного кредитования. Содержащееся в разделе V проекта Стратегии отлагательное условие создания в стране массового доступного механизма жилищного финансирования в форме **строительных сберегательных касс**, являющегося во многих европейских странах и в подавляющем большинстве стран с переходной экономикой **системообразующим** наравне с ипотечным жилищным кредитованием, на много лет затормозит принятие федерального закона, уже одобренного в целом Правительством в 2007 году. Такая позиция авторов Стратегии в сочетании с проводимой в органах федеральной законодательной власти кампанией по намеренной дискредитации системы стройсберкасс многими экспертами в России и за рубежом оценивается как акт сознательной экономической диверсии с непредсказуемыми последствиями.