

Эксперты тормозят ремонт

Из доклада председателя Челябинской городской Думы Сергея Комякова



В Челябинске запланирован капитальный ремонт в 922 жилых домах, правда не все эти дома будут приведены в идеальное состояние, потому что из 1 миллиарда 72 миллионов рублей, которые сегодня предусмотрены на финансирование капремонтов, пять процентов – доля собственников. Эта пятипроцентная величина является некоей сложностью в определении возможностей участия того или иного собственника принять долевое участие. Поэтому пришлось планировать капремонт отдельных объектов дома, а не всех коммуникаций.

Внутридомовые инженерные сети будут капитально отремонтированы в 627 домах, в 371 доме планируется капитально отремонтировать крыши и кровли, в 58 домах уже проведён ремонт и заменено лифтовое оборудование, на 124 домах будет произведён ремонт фасадов.

На подготовительном этапе городские власти столкнулись с рядом проблем. Каждый проект, подготовленный управляющими компаниями, должен был пройти экспертизу, которая была затянута до 45 дней. Кроме того, во время экспертизы в нескольких случаях в целях снижения стоимости работ принимались не те объёмы работ и современные материалы, которые планировали собственники. Необходимо обратиться на это особое внимание, возможно, есть смысл укрепить кадровый состав экспертизы дополнительными штатными единицами.

Кроме того, возникли проблемы с отстающей индексацией удорожания стоимости материалов и проводимых работ. Возможно, тарифному органу стоит подготовить методику, которая позволит прогнозировать удорожание стоимости работ и строительных материалов.

Также есть проблемы, связанные с последующим участием муниципальных образований в этих программах. К примеру, на сегодняшний день на территории муниципальных образований отсутствует государственная методика определения границ земельных участков под многоквартирными домами.

Также есть некоторые ограничения на получение федеральных средств на капитальный ремонт жилого фонда, когда способ управления не выбран, а назначен по конкурсу. Как правило, собственники не выбирают способ управления на самом плохом жилом фонде. Исключением являются такие собственники из федеральных, областных, муниципальных программ несправедливо. Главное не выбор способа управления, а техническое состояние того или иного дома.

На территории Челябинска 24 тысячи семей, стоящих в очереди на жильё социального найма. Кроме того, в Челябинске около 850 домов, которые должны быть признаны не пригодными для проживания и подлежат сносу.

Нужна систематизация нуждающихся

Из выступления депутата Законодательного Собрания Челябинской области Александра Соболева



«Для чего этот проект? Когда демонстрируют цифры – сколько квадратных метров построено – рассуждаю: какая доля населения обеспечена жильём, сколько квартир действительно попало к населению? Сегодня учёт ведётся по предоставлению жилья только молодым семьям, бюджетникам, малообеспеченным гражданам и тем, кто проживает в ветхо-аварийном жильё. А те, кто проживает в общежитии, или когда в одной квартире проживает несколько семей (я имею в виду взрослых детей с родителями).

Предлагаю создать во всех муниципальных образованиях области список всех нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной норме и вести анализ движения всех этих категорий.

Малоэтажное жильё. Что это такое сегодня? Если разделить квадратные метры на количество этих домов, это 160-180 квадратных метров. Считаю, что так просто зарегистрировали коттеджи.

Ещё один вопрос, который хочется поднять, это рациональное использование земельных площадей городов. К примеру, Миасс, где целые районы отданы под так называемые малоэтажки и коттеджи. Причём район расположен рядом с существующим жилым массивом, что позволяет абсолютно без проблем протянуть необходимые инженерные сети, транспортные развязки, вблизи находятся школы, там можно возводить хорошие доступные жильё, но эти дома достаются в качестве выездного жилья тем, кто проживает не в Миассе.

Предлагаю правительству Челябинской области проанализировать рациональность использования территории городов под застройку и навести в этом направлении порядок.

О средствах, выделяемых областью для предоставления субсидий гражданам для приобретения жилья. Бюджет области эти суммы регулярно увеличивает, в том числе за счёт того, что стоимость жилья постоянно растёт. Таким образом, стимулируются те, кто повышает цены на стройматериалы и жильё. Поэтому предлагаю областному правительству продумать, куда лучше увеличивать вложение средств: на субсидии или на целевое обеспечение более дешёвыми стройматериалами на возведение конкретного жилья.



Традиционно по важнейшим вопросам жизни южноуральцев депутатским корпусом Законодательного Собрания Челябинской области проводятся публичные слушания. Вот и нынче депутаты, представители исполнительной ветви власти, общественники, строители собрались для того, чтобы обсудить ход реализации и перспективы дальнейшего развития приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» в нашем регионе. В приветственном обращении к участникам публичных слушаний первый заместитель председателя

Законодательного Собрания Челябинской области Евгений Редин отметил конструктивную сторону подобных мероприятий. «Тема сегодняшних слушаний актуальна и весьма не проста», – комментирует он. – «Задача – объединить усилия законодателей, областных и муниципальных властей, экспертов, общественников и строителей для эффективной реализации национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России». Тем более что у нас в Челябинской области накоплен серьёзный опыт в сфере строительства доступного жилья.

Жильё с проблемами

Из доклада депутата Законодательного Собрания, председателя комитета по строительству, жилищно-коммунальной политике и дорожному хозяйству, генерального директора ОАО «Челябинскстройиндустрия» Юрия Карликанова



Прошедший год стал позитивным для строительной отрасли области. Были превышены лучшие показатели советского времени по вводу жилья. Восстановлены потенциал и объёмы предприятий строительной индустрии. Однако остаётся ряд нерешённых вопросов на внешнем благоприятном для отрасли фоне. Наблюдаются тенденции негативного характера, такие как рост стоимости строительных материалов, строительномонтажных работ, дефицит кадров, рост стоимости жилья.

Для Челябинской области характерно интенсивное жилищное строительство с сохранением роста объёмов. Ввод жилья в 2007 году составил 1667 тысяч квадратных метров и превысил предшествующий на 19%. В том числе в Челябинске было построено более 600 тысяч квадратных метров. В 2007 году в область введено в эксплуатацию 0,4 квадратного метра жилья на человека. По темпам строительства жилья наша область входит в число лучших регионов России. В декабре 2007 года была принята областная целевая программа «Доступное и комфорт-

ное жильё – гражданам России» в Челябинской области на 2008-2010 годы», которая направлена на продолжение реализации мероприятий предыдущей двухгодичной программы и дополнена новыми направлениями развития жилищного строительства: развитие малоэтажного жилищного строительства, формирование жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма и договорам на

Состояние строительного рынка на сегодняшний день таково, что трудно судить о выполнении национального проекта по строительству доступного и комфортного жилья без проведения единой государственной градостроительной политики, без определения стратегических и тактических задач в области строительства и принятия ряда нормативных актов, направленных на создание правовых механизмов по полному выполнению положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и ряда других законов. Отсутствие градостроительной документации различного уровня является важнейшим фактором из всех сдерживающих рост объёмов строительства. В соответствии с Градостроительным кодексом территориальное планирование должно быть завершено до 2010 года. В Челябинской области утверждение схемы территориального планирования намечено на конец текущего года. Из схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов утверждение на конец текущего года готовится около 70%, остальные должны быть закончены в 2009 году. Отсутствие схем территориального планирования в Российской Федерации, методик создания документов, методик ценообразования, разработки градостроительной документации, отсутствие приоритетов в системе документов территориального планирования различного уровня создаёт предпосылки для возникновения конфликтов интересов уровней власти. Очевидно, что сдерживающим фактором является отсутствие в организационном отношении – из-за отсутствия качественных материалов, нехватки средств, причём последняя проблема наиболее акту-

Будем жить достойно

Из доклада первого заместителя министра строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области Виктора Тупикина



Ход реализации проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» в Челябинской области на 2006-2007 годы, второй этап – одноимённая целевая программа на 2008-2010 годы.

На реализацию первого этапа было направлено более 11 миллиардов рублей, в том числе за счёт федерального бюджета – 406,7 миллиона рублей, областного – 5191 миллион рублей, за счёт местных бюджетов и внебюджетных источников – шесть миллиардов рублей.

Результаты следующие. Произошла существенная активизация строительного комплекса, увеличились темпы строительства жилья. Если в 2006 году введено 1334 тысячи квадратных метров жилья, то в 2007 – 1667 тысяч кв. м: рост к 2006 году – 35%. Таким образом, за два года построено 2,9 миллиона кв. м жилья, а это значит, что более 50 тысяч семей стало счастливыми обладателями новых квартир.

В 2008 году мы планируем не снижать набранных темпов и сдать в 2008 году 1800 тысяч кв. м, в 2009 – 1950 тысяч кв. м, в 2010 – 2050 тысяч кв. м. Ввод жилья на одного человека составит 0,58 кв. м в 2010 году против 0,47 кв. м на человека в 2007 году.

За последние годы значительно выросли объёмы ипотечного жилищного кредитования. В 2006 году выдано 14 тысяч кредитов на приобретение жилья на сумму 10 миллиардов рублей, в 2007 году – уже 28 тысяч кредитов на сумму 23 миллиарда рублей, в 2008 планируется выдать не менее 30 тысяч кредитов.



Результаты реализации подпрограммы «Строительство жилья по договорам социального найма», в том числе для переселения граждан из жилищного фонда, признанного не пригодным для проживания, следующие. В 2006 году снесено 65 тысяч кв. м жилья, улучшены жилищные условия 1753 семей, в 2007 году произошёл рост – снесено 70 тысяч кв. м жилья, переселено 1446 семей. План 2008-2010 годов – ликвидация 300 тысяч кв. м ветхого и аварийного жилья, переселение 5540 семей.

С помощью государственной поддержки получили возможность улучшить жилищные условия в 2006 году 710 молодых семей, в 2007 году – 1421 семья. С учётом изменений, внесённых в федеральную целевую программу «Жилище», а также в областную программу в части увеличения возраста участников с 30 до 35 лет, а также об увеличении федеральной части финансирования с 10 до 25% сегодня уточняется количество молодых семей, которым в 2008 году будет предоставлена государственная поддержка. Пока мы планируем выдать субсидии 1400 молодым семьям. В последующие 2009 и 2010 годы этот показатель планируем сохранить на том же уровне.

В ходе реализации национального проекта улучшили жилищные условия работники бюджетной сферы. В 2006 году – 1063 семьи, в 2007 – 880 семей. Согласно разработанному мероприятиям в 2008-2010 годах бюджетную поддержку будет получать 1100 семей ежегодно.

В рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков объектами коммунальной инфраструктуры» в 2006 году велись работы на 21 объекте в 12 муниципальных образованиях. В 2007 году – на 43 объектах в 14 муниципальных образованиях. В 2007 году на участках, обеспеченных объектами коммунальной инфраструктуры, введено 157 тысяч квадратных метров жилья, в том числе в Магнитогорске 85 тысяч квадратных метров, в Копейске – 26 тысяч, в Челябинске – 27 тысяч, в Южноуральске – 16 тысяч квадратных метров. На участках, подготовленных для жилищного строительства, в 2008-2010 годах будет построено и введено в эксплуатацию более двух миллионов квадратных метров жилья. Кроме того, предусмотрено предоставление поддержки местным бюджетам – в виде государственных гарантий Российской Федерации и Челябинской области по займам, осуществляемым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства.

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Госконтроль за строительством

Из доклада начальника управления Госстройнадзора министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области Евгения Ефименко



Действовавшая до 2003 года система нормативных документов в строительстве, принятая Госстроем России в 1994 году, в основном удовлетворяла потребностям нормативного технического регулирования в строительной отрасли. Основным видом нормативных документов были строительные нормы и правила (СНИПы). Введенный в действие в 2003 году федеральный закон «О техническом регулировании», направленный на обеспечение безопасности продукции в строительстве путём законодательного закрепления соответствующих требований к ней, вызвал определённые трудности в области нормативного управления качеством строительной продукции.

В частности, закон предусматривает осуществление государственного надзора только в сфере обращения продукции, в то время как для объектов строительства, которые возводятся на месте использования в единственном числе и не могут быть забракованы после окончания строительства, требуются совершенно иные принципы организации надзора, оценки и проработки.

Кроме того, по закону обязательные требования к продукции могут устанавливаться только в технических регламентах, но для строительных сооружений, являющихся объектами недвижимости, обязательны также требования градостроительного плана земельного участка, утверждаемого в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации. С принятием технических регламентов СНИПы должны были быть упразднены. Упомянутый федеральный закон и последующее за ним принятие ряда актов Минюста России задержали развитие и совершенствование всей совокупности нормативных документов в строительстве, так как он оказался совершенно неисполнимым в связи с необходимостью утверждения многочисленных технических регламентов отдельных федеральными законами. Особенно это сказалось на строительном проектировании и строительстве объектов, потому что в отсутствие таких технических регламентов образовался определённый вакуум, и использовались устаревшие СНИПы, разработанные ещё в начале 80-х годов прошлого века.

После принятия изменений к этому закону в мае 2007 года и изменения позиции Минюста в отношении нормативных документов технического характера были созданы правовые основы для раз-

работки основополагающих нормативных документов технических регламентов – это «О безопасности зданий и сооружений» и «О безопасности строительных материалов». В отличие от техрегламентов по безопасности, имеющих обязательный характер, также должны разрабатываться стандарты, которые будут применяться добровольно, однако они не должны противоречить техрегламенту. Стандарты могут быть как национальными, то есть действующими на всей территории России, так и местными. Введено понятие «стандарты предприятий»: это стандарты общественных, коммерческих саморегулируемых организаций, которые они могут разрабатывать и утверждать самостоятельно, исходя из необходимости применения этих стандартов для совершенствования производства. Данные стандарты должны будут получить заключение технического комитета по стандартизации.

В настоящее время не принят ни один из вышеназванных технических регламентов в области строительства. Первая редакция проекта технического регламента «О безопасности зданий и

сооружений» в январе 2008 года проходила публичное обсуждение, поэтому для оценки качества строительства зданий и подтверждение их соответствия требованиям технических регламентов приходится руководствоваться действующими строительными нормами и правилами, которые в соответствии с федеральными законами о техническом регулировании могут применяться до вступления в силу соответствующих технических регламентов в части, соответствующей СНИПам «Защита жизни и здоровья граждан», «Имущество физических и юридических лиц», «Государственное и муниципальное имущество», «Охрана окружающей среды», «Предупреждение действий, вводящих в заблуждение приобретателей». Работа по актуализации существующих СНИПов – это приведение ряда их положений в соответствие с федеральными законами в области строительства, решение вопросов в связи с появлением новых конструктивных, технологических решений, строительных материалов, гармонизация с международными техническими нормами. На сегодня эта работа проводится ООО «Центр методологии нормирования и стандартизации строительства» по поручению Росстроя. Данная организация

организовала пересмотр 12-ти СНИПов, таких как «Пожарная безопасность зданий и сооружений», «Здания жилые многоквартирные», «Общественные здания и сооружения» и т.д. Также сложилась неопределённость с реформой технического регулирования на начальном этапе, которая может девальвировать действие законодательства о саморегулируемых организациях, так как основным требованием функционирования некоммерческой организации является наличие стандартов и правил действия, которые должны основываться на федеральных технических регламентах.

Кроме этого, в развитие федерального закона о саморегулируемых организациях необходимо принятие около 20-ти нормативных правовых актов и постановлений правительства Российской Федерации. И всё это происходит на фоне отмены лицензирования в области строительства. Таким образом, может сложиться ситуация, что первого уже не будет, а второго – ещё не будет.

Конечно, существующая система лицензирования не ограничивает в полной

мера доступ на рынок недобросовестных производителей, но сохранить государственное регулирование в этой области, наверное, ещё на год-полтора просто необходимо. В противном случае при образовании некоммерческих организаций и разработке правил их деятельности могут появиться в России многочисленные структуры самоуправления типа мелких и разрозненных княжеств со своими уставами и стандартами. Это приведёт к созданию массы саморегулируемых организаций на всей территории России, и в конечном итоге их деятельность может негативно отразиться на качестве и безопасности при строительстве зданий и сооружений. Недопустимо, чтобы в разных регионах появились разные нормативные документы, стандарты и правила, действующие в строительной отрасли. Для этого должны быть установлены единые принципы осуществления саморегулирования в отрасли, единство экономического пространства, управление единого порядка саморегулирования. Необходимо также разумное сочетание взаимодействия крупного, среднего и малого бизнеса. С появлением СРО возможны предпосылки ограничения прав действия малых и средних предприятий в развитии предпринимательства, в строительстве. Любая замкнутая структура типа СРО в перспективе способна привести к последовательному снижению конкурентоспособности. В законе о СРО не учтено также территориальное отношение саморегулируемых организаций непосредственно к членам, получившим заказ в других субъектах Российской Федерации. Каким образом на них будет распространяться действие закона о СРО, и нужно ли им вступать в местную саморегулируемую организацию – вопросы открытые.

Также в законе остались нераскрытыми место и роль органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления. Закон не раскрывает правовые гарантии, направленные на защиту саморегулируемых организаций и потребителей продукции. Ключевое определение саморегулирования предполагает объединение субъектов только ради разработок и установления стандартов и контроля за соблюдением требований указан-

ных правил и стандартов. Но отсутствуют такие важнейшие задачи, как содействие развитию экономики, формирование эффективной рыночной среды, благоприятных возможностей для добросовестной конкуренции, научно-технической политики, решение социальных задач. В развитие закона о СРО Госдумой принят в первом чтении проект федерального закона «О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации», согласно которому вводится понятие изыскательских проектных строительных работ, влияющих на безопасность строительства, к выполнению которых допускаются только члены СРО, имеющих допуск к осуществлению соответствующих работ. Все иные работы могут выполняться членами какой-либо СРО. Однако в этом проекте закона не установлен перечень таких работ, и опять идёт ссылка на правительство РФ, которым данный перечень должен быть установлен. Но когда – опять вопрос.

Хочется отметить, что, скорее всего, действие закона о СРО не будет распространяться на объекты капитального строительства, проектная документация которых не подлежит государственной экспертизе, и при строительстве которых не осуществляется государственный строительный надзор. Предстоящая отмена лицензирования, крайне низкая по качеству документация таких объектов и отсутствие экспертизы по ним, низкая квалификация участвующих в строительстве таких объектов строительных организаций (и тем более физических лиц), отсутствие какого-либо надзора за их строительством – всё это может сыграть очень негативную роль в обеспечении безопасности таких объектов.

Необходимо, как минимум, обеспечить установление обязательности проведения негосударственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, не подпадающих под государственную экспертизу, вести при строительстве таких объектов муниципальный контроль – не только за соответствием параметров объектов проектной документацией, но и требованиям, обеспечивающим их конструктивную и эксплуатационную безопасность.

Рассмотренные вопросы нуждаются в дальнейшей тщательной проработке, и только после их решения, и когда саморегулируемые организации заработают, можно будет говорить об отмене лицензирования. Хотя это будет, по сути, не отменой государственного лицензирования, это будет передачей данных функций саморегулируемым организациям, которые изнутри будут контролировать соблюдение устанавливаемых государством норм и осуществлять допуск той или иной строительной организации на строительный рынок. Для этого им будет необходимо создавать внутри себя какой-то орган управления по определению критериев и оценке пригодности организаций, контролю за соблюдением участниками саморегулируемой организации требований техрегламентов, устава, стандартов организации. При всём этом предполагается создание федерального уполномоченного органа, осуществляющего контроль за деятельностью СРО, принимающего решение о включении некоммерческой организации в единый госреестр, в области инженерных изысканий – проектирование строительства, ведение этого реестра и другие функции. Однако уже был подобный прецедент: у нас уже был федеральный закон об участии в долевом строительстве – Федерация должна была создать какой-то контролирующий орган, но в конце концов, после внесения соответствующих изменений в указанный закон, все данные функции возложили на субъекты Российской Федерации.

Таким образом, к системным признакам саморегулируемых организаций можно отнести такие важнейшие компоненты, как варианты законов, стандартов, разделение и сбалансированность полномочий органов управления СРО и органов исполнительной власти всех уровней, наличие механизмов сдерживания и противовесов, представительность, способность реально обеспечивать права и свободы субъектов СРО и потребителей продукции, работ и услуг. С этой точки зрения актуальным представляется дальнейшее теоретическое решение данной проблемы, совершенствование управления отраслью административными и экономическими методами.

Земля – поле боя конкурентов

Из доклада президента Союза строителей г. Челябинска, председателя комиссии по строительству Общественной палаты Челябинской области Леонида Семичастного



Система управления земельными отношениями требует серьёзного совершенствования законодательной базы. В программе долгосрочного социального развития страны до 2010 года ставится задача обеспечения жильём в размере 32-35 кв. м на человека или 100 кв. м на семью из трёх человек. Решение этой задачи требует развития конкуренции на строительном рынке, в том числе за счёт снижения бюрократических барьеров на пути к получению земельных участков потенциальными застройщиками и оснащения участков инженерной и социальной инфраструктурой. Для этого на федеральном законодательном уровне планируется принять ряд законов, направленных на изменение порядка предоставления земельных участков для строительства, устанавливающих перечень случаев предоставления земельных участков без проведения торгов. Необходимо обязать власть размещать сведения о земельных участках, готовить документацию по планировке территории за счёт лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков. Эти меры снимут бюрократические барьеры и монополию на рынке строительства.

Что касается аукционного принципа, то он должен осуществляться по двум правилам: цена земельного участка и сроки строительства, которые должны включать в себя период от проектирования до срока права аренды на два года.

Далее необходимо пересмотреть размеры территорий, существующих внутри микрорайонов. Сегодня нормы строительства микрорайонов рассчитаны исходя из параметров 22,5 кв. м на человека, но фактически плотность новых микрорайонов – 35 кв. метров на человека, и там вполне можно разместить объекты социального назначения.

Другой немаловажный вопрос, который прямым образом влияет на себестоимость квадратного метра, – это обеспечение инженерными коммуникациями. Так, в 2007 году в Челябинске было построено 600 тыс кв. м жилья. Но резкий скачок строительства может быть чреват спадом темпов строительства, так как не обеспечен в достаточной степени перспективным планом развития инженерных сетей.



Комфортное не значит «доступное»

Из доклада вице-президента Ассоциации строителей России Владимира Пономарёва



Мы недооценили дефицитный характер экономики и не сформировали комплексную государственную жилищную политику, – это главный недостаток национального проекта «Доступное комфортное жильё». Необходимо отметить, что в этом году было введено 700 тысяч жилых помещений. Это значит, что из 48 миллионов семей РФ только 1,4% улучшили свои жилищные условия за счёт нового строительства. А платёжеспособный слой населения сегодня составляет, по оценкам министерства регионального развития, около 20%. Следовательно экономический рост цен будет продолжаться.

За последние годы рост цен составил свыше 26% годовых, и строительная старательно подстраивается под этот рост. При построении любой экономической программы мы должны учитывать факт, что наша экономика по-прежнему является дефицитной, в ней не действуют рыночные механизмы. Поэтому надо отделить коммерческое жильё для тех слоёв населения, которые могут приобретать жильё самостоятельно, от «доступного», на которое могут рассчитывать остальные граждане РФ. Сегодня 80% населения России по своим доходам не в состоянии приобрести жильё на свободном рынке. Поэтому для таких граждан должны быть отдельные социальные жилищные программы. И неважно – малоэтажное или многоэтажное строительство, из дерева или бетона. Вначале нужно выстроить дифференцированную политику. А после этого дать возможность выбирать гражданам дома, в которых они хотят жить.

Что касается комплексных территорий, то под застройку нужно выбирать территорию с учётом социально-экономического развития региона. Бессмысленно застраивать земли министерства обороны, расположенные в лесах, где нет рабочих мест и платёжеспособного населения.

Когда мы говорим о долгосрочной программе массового строительства жилья, то должны помнить не только об увеличении до 1 кв. метра, а с учётом дифференцированного подхода к различным слоям населения. В прошлом году за счёт бюджетов всех уровней была оказана поддержка 70 тысячам семей РФ. Это значит, что 0,1% всех семей страны получили субсидии.

С нашей точки зрения, социальную жилищную политику надо выстраивать следующим образом: критерием постановки малоимущим семьи на учёт надо брать не прожиточный уровень, а средний доход среднестатистической семьи (по принципу Америки). Все, кто выше, – на свободном рынке, кто ниже – получают господдержку и жильё по регулируемым ценам. Если доход меньше одной трети среднего показателя, то семьям предоставляется бесплатное жильё. А потом идут такие формы приобретения, как стройсберкасса и ипотечное кредитование. Что касается ипотеки, то здесь необходимо снижать не процентную ставку, а снижать стоимость квадратного метра.



В финансовой петле

Из доклада генерального директора Регионального информационного центра по ценообразованию в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Игоря Лазарева

В прошлом году совместно с ЧРОР «ПРОМАСС» и областным Союзом строителей была разработана программа, рассчитанная на объёмы ввода жилья до 2010 года. Эта цифра составляла 1 600 тысяч и 1 800 тысяч кв. м. Но темпы ввода жилья в области настолько значительны, что уже в 2008 году планируется ввести 1 800 тысяч кв. м жилья. Выше стали прогнозируемые темпы модернизации строительства промышленных объектов, коммерческой недвижимости. Так, планируется освоить больше объёмов капремонта жилья. С 2006 года изменились конструктивы зданий, резко возросла доля малоэтажного строительства, выросла доля капремонта. В программу был заложен принцип мониторинга развития строительства. Но это предложение до сих пор не реализовано.

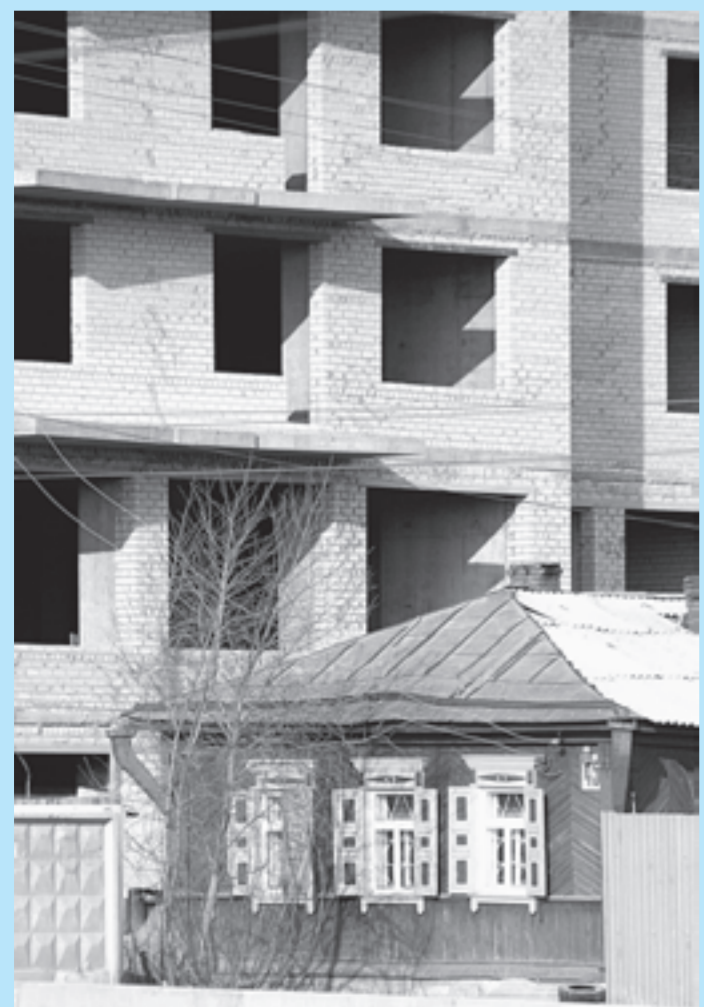


Потребности стройиндустрии области в щебне и гравии удовлетворяются полностью. Чего нельзя сказать о цементах. Этот материал стал поводом для спекуляций на рынке. И хотя его производство в полтора раза превышает потребности области, реальная стоимость завышена в два-три раза. Что касается сборного железобетона, то на начало 2006 года объёмы его производства были удовлетворительными, в но в ближайшее время будет наблюдаться его нехватка. Наша область богата сырьевыми ресурсами, но дефицит сохраняется на ряд материалов, в том числе на цемент. Потому что бизнес идёт туда, где платят больше, то есть за пределы области.

В связи с этим в программе был введён раздел о биржевых ресурсах и необходимости формирования товарной биржи строительных материалов. Кроме того, нужна государственная поддержка для предприятий стройиндустрии, выпускающих наиболее необходимые материалы. Надо стимулировать производства, которые стали бы «локомотивами» развития стройиндустрии Челябинска. Например, стекольный завод по производству высококачественного стекла, позволяющий закрыть потребности всего региона.

Через десять лет на рынке строительства жилья прогнозируется следующая ситуация, когда конечная стоимость жилья будет совпадать со сметной стоимостью, там будет нормированная прибыль. Но это обернётся смертью для тех организаций, которые подождут с большими объёмами незавершённого строительства и с большими объёмами кредитов на строительство жилья. Поэтому надо определиться с классификацией доступного жилья. Определить меры поддержки строительства такого жилья. И увеличить конкуренцию в сфере производства строительных материалов. Крайне важно за оставшееся время подготовить систему ценообразования в строительстве, учитывающую прогрессивные технологии и нормы строительства. А также создать систему укрупнённых оценок для точных расчётов инвесторов на стадии оценки инвестиций.

Региональный информационный центр предлагает несколько направлений работы, и один из них – так называемый итальянский кластер в форме ассоциаций производителей предприятий, которые на условиях консортинга выполняют выпуск комплектующих полуфабрикатов для малоэтажных изделий. Ассоциация может входить в такие структуры, как «ПРОМАСС». Это позволит эффективно внедрять новые технологии, формировать конкурентную среду, что в конечном итоге приведёт к повышению качества продукции.



ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Проблемы есть. Будем решать

Из выступления первого заместителя губернатора Челябинской области Владимира Дятлова



Согласен с тем, что сегодня существует много проблем в сфере строительства жилья: это увеличение стоимости строительных материалов, земельных участков, дефицит кадров, интенсивный рост стоимости жилья. Не совсем согласен с причинами, поскольку каждый толкует в свою пользу.

Неоднократно предлагалось снизить стоимость квадратного метра жилья за счёт финансирования строительства инфраструктуры государством, но не так всё просто. Существует рыночная стоимость жилья, она складывается из соотношения спроса и предложения, и сколько бы и кому ни компенсировали, будь то застройщик или покупатель, это приведёт лишь к дополнительному увеличению цены, потому что на рынке соревнуются покупатели: кто больше заплатит на ограниченном предложении, тот и будет являться владельцем жилья.

Спорен тезис о том, что увеличивают стоимость квадратного метра различные государственные социальные программы, которые связаны с субсидированием первоначального взноса, компенсация части стоимости жилья. Если эти программы закроются, то о доступности жилья вообще можно будет забыть целому ряду категорий населения.

Что касается строительства социального жилья государственных и муниципальных объектов частными корпорациями. Могу отметить, что на сегодняшний день у нас государственных строитель-

ных организаций вообще не осталось. Остался только один государственный застройщик, который сам не строит, а выполняет функции заказчика-застройщика – «Челябоблестрой».

Очень серьёзный вопрос был поднят по оплате за подключение к объектам инфраструктуры. Стройорганизациям сегодня, по сути дела, предлагают платить за то, что они за свой счёт строят. Это в корне не правильно. Решено создать рабочую группу по этому вопросу. На мой взгляд, мы должны в тариф включить, в том числе за счёт платы за подключение, за счёт инновационной составляющей, только компенсация процентной ставки по кредиту.

По поводу укрепления кад-

нительную застройку этих дворов.

Что касается вопросов, связанных с СРО. На сегодняшний день на территории области началась серьёзная работа по организации нескольких СРО. Считаю, что это абсолютно неправильно, и будет даже губительно для строительного рынка и самих строителей. Ведь сегодня многие вопросы можно решить только находясь в одной организации, хотя бы на уровне области. Нужно выстраивать одну систему СРО, иначе будут разные стандарты, правила.

Что касается подготовки профессиональных кадров, то это забота не только государства, а прежде всего самих строителей. Кто не желает тратить деньги на это направление, работать в режиме ресурсных центров, у тех организаций просто не будет хороших кадров. Кроме того, сегодня доходит до абсурда: абсолютно не квалифицированные люди получают заработную плату 30 тысяч рублей, что в два раза превышает среднюю зарплату по области, при этом переманивают строителей друг у друга. Нужно выработать правила, чтобы работники не гуляли от одного работодателя к другому, в зависимости от того, кто больше заплатит.

Также должен отметить, что сегодня существует реальная проблема по подпрограмме обеспечения господдержкой молодых семей в решении жилищных проблем в связи с уменьшением списка по области в два раза. Нам подтвердили заявку на 1 400 молодых семей, после чего Росстрой изменил нормативы по выделению финансирования на эту подпрограмму и установил норматив, который в три раза уменьшил наши возможности по предоставлению государственной помощи молодым семьям. Мы подготовили обращение в правительство РФ, чтобы скорректировать эту ситуацию.

Власть должна стимулировать

Из доклада председателя Общественной палаты Челябинской области Вячеслава Скворцова



Мы сегодня сделали акцент на эффективности деятельности органов исполнительной власти Челябинской области в соответствии с Указом президента, и я могу сказать, что правительство и Законодательное Собрание сегодня действительно работают очень эффективно не только в целом, но и в частности – по проекту «Доступное и комфортное жильё».

Мы видим, что уровень строительства жилья повышается: с 1 600 тысяч квадратных метров – это достаточно рекордная цифра за это время, это на 400 тысяч квадратных метров больше, чем в доперестроечное время. Поэтому если оценивать деятельность органов исполнительной власти, то оценка будет очень высокой. Я могу вам сказать, что 47 миллиардов рублей, которые будут привлечены в ближайшее время – как из государственных, так и из местных источников – плюс земельные возможности – всё в сумме даст около ста миллиардов рублей. Это примерно три миллиона квадратных метров жилья, что примерно сто тысяч населения, которое сможет практически бесплатно быть обеспечено жильём за счёт бюджетных и внебюджетных источников.



Поэтому мы сегодня очень внимательно контролируем эффективность использования средств из этих источников. Я могу вам сказать, что для некоторых мы стали костью в горле. Особенно внимательны мы к вопросам, связанным с землёй. В этом плане мы смотрим, как снижается цена на строительство, когда земля выделяется бесплатно муниципалитетами нашей Челябинской области. Мы, конечно, много спорим, но в конечном итоге добиваемся понимания и снижения цены. В настоящее время мы разрабатываем механизм стимулирования эффективности использования средств бюджетных и внебюджетных источников, этот механизм будет предложен, и я думаю, лучшие строительные организации, лучшие застройщики должны сегодня этим механизмом поощряться. Пока, к сожалению, мы такого полноценного механизма ещё не видим. Пока есть первые инициативы, но они малозаметны, и в конечном итоге пока власть застройщиков не простимулировала.

Я могу привести замечательный пример, когда компания «Стройком» построила за счёт собственных средств (за сто миллионов рублей) детский садик и школу, но однако же пока поддержки органов власти и гражданского общества данная организация не получила. Садик пока используется очень неэффективно.

У нас ещё недостаточно чётко налажен механизм совместной работы, и нам его надо проработать, что позволит наращивать объёмы строительства и снижать ценовую барьер. В этом плане мы сейчас очень чётко работаем по территориям области, и мы называем фамилии лучших застройщиков, лучших руководителей, которые сегодня добиваются прекрасных результатов и думают о людях. Неслучайно сегодня Законодательное Собрание выступает в качестве учредителя конкурса «Меняющие мир».

Совместная работа должна быть максимально упорядочена. Мы должны видеть лицо каждого, кто имеет дело с социальным проектом, который сегодня реализуется на территории Челябинской области. В этом плане сегодня есть конкурс «Лучший работодатель» (в этом году победители – 35 организаций, в том числе 18 – строительные организации). Есть на Южном Урале и другие механизмы, которые стимулируют эффективность работы руководителей. На сегодняшний день отработывается система подготовки кадрового резерва глав муниципальных органов, и в конечном итоге гражданское общество будет предлагать избирателям кандидатуры на посты глав муниципальных образований. Я говорю об этом достаточно серьёзно, потому что 600 писем, которые мы получили, касаются этого вопроса.



Людям безразлично, что делается на территории Челябинской области, и самое главное – чтобы мы работали по совести. Общественная палата будет наращивать свою инициативу, работать совместно с органами власти, и те проекты, которые сегодня задуманы, безусловно, принесут пользу нашему обществу.

Неоплаченный долг ветеранам

Из выступления председателя комиссии по социальным вопросам, председателя Совета ветеранов войны и труда Челябинской области Анатолия Суркова

– Буквально на днях в адрес фронтовиков звучало много хороших слов. А на деле можно приводить массу людских примеров, для кого доступное и комфортное жильё стало очередной «уткой».

В Совет ветеранов пришло письмо от ветерана Великой Отечественной войны, инвалида II группы Сайфулина из Кунашакского района: «Я честно служил Родине... А от государства никаких благ не получил. Но сегодня в обиде на власть. Об огромных деньгах, выделяемых для фронтовиков, много говорят. Но мне ничего от них не перепадает. Я живу в общежитии в комнате 12 метров, без всяких удобств. С моей оцёрченностью на квартиру приходится чехарда. В 1955 году я был под номером 23. А в 2007 году – 38-й. Неужели я так и помру, не пожив в нормальных условиях?»

Просят помощи и надеются из последних сил и другие ветераны. Хочется верить, что указ, подписанный новым президентом Медведевым об обеспечении участников войны комфортным жильём – это не пиар, а заповедное осмысление проблемы. В обеспечении жильём ветеранов нам видятся несколько путей решения.



Первое – выделить им 1% от всего вводимого в области жилья. Второе – развернуть подпрограмму строительства домов для ветеранов.

Сегодня много говорится о демографическом спаде, главная причина которого – отсутствие жилищных условий. Челябинская область, как и вся Россия, нуждается не в точечной ипотеке, которая в конечном счёте оборачивается кабалой, а в общенациональной программе, предоставляющей молодым семьям и пенсионерам льготное и бесплатное жильё. Рост цен на жильё – это серьёзное препятствие на пути реализации национального проекта. Поэтому важно учитывать мнение общественных организаций и прислушиваться к мнениям

людей, которые пострадали от проблемы. Сегодня на рынке строительства самым бесправным является покупатель, то он попадает в категорию обманутых вкладчиков, то на его деньги создают коммунальную инфраструктуру, обладателем которой в конечном итоге становится монополист.

К вопросу о комфорте. Законодательство РФ требует, чтобы ни одна реформа не проходила в стране за счёт ухудшения жизни народа. Но это требование не исполняется. Не успели утихнуть страсти по приватизации, монетизации, как правительство настойчиво внедряет реформу ЖКХ. Старые, отслужившие свой срок дома, передают на содержание жильцам. При ог-

ромном стабилизационном фонде у государства нет средств на приведение жилого фонда в надлежащее состояние. Благо, что наша область получила средства из фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на ремонт многоквартирных домов.

Необходимо провести полную техническую инвентаризацию жилого фонда и всей структуры, разобраться в причине непомерного роста тарифов. У нас области 1 957 человек (инвалидов, участников войны, семей погибших воинов, ветеранов боевых действий) нуждаются в улучшении жилищных условий, в отношении них правительство должно восстановить справедливость.