

# II СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ СИБИРИ

г. Красноярск

5-6 июля 2007 г.

## **Итоги II съезда строителей Сибири и реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в Сибирском федеральном округе за 2006 г. – первое полугодие 2007 г.**

Реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в 2006 – первом полугодии 2007 года привела к значительной активизации строительства в Сибирском федеральном округе.

Выполняются решения совместного заседания Совета Сибирского Федерального Округа и Совета МА «Сибирское соглашение» от 22 апреля 2005 года и резолюции I съезда строителей Сибири от 30 мая 2006 года.

Прежде всего, были решены организационные задачи. В субъектах Российской Федерации определены должностные лица, ответственные за реализацию национального проекта. В ближайшей перспективе целесообразно принятие долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан, а также решение вопросов градостроительной политики, использования энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий, стратегии развития строительной отрасли в Сибирском федеральном округе.

Все субъекты Российской Федерации заключили соглашения с Минрегионразвития России по реализации национального проекта, в которых определены региональные целевые показатели на 2006 – 2007 г.г. Осуществляется взаимодействие с аппаратом полномочного представителя

Президента РФ в Сибирском федеральном округе, исполкомом МА «Сибирское соглашение» и Союзом строителей Сибири. По различным аспектам реализации национального проекта в регионах проводились научно-практические конференции, круглые столы и совещания.

В итоге в 2005 г. в Сибирском федеральном округе введено – 4407,9 тыс.кв.м. (в России 43,6 млн.кв.м.), в 2006 г. по Сибири – 5436,3 тыс.кв.метров. (в России - 50,5 млн. кв. метров). Ощутимый вклад в строительство жилья внесли Новосибирская область – 1073,2 тыс. кв. м.- 152,4% к 2005г, Омская область- 906,0 тыс.кв.м-119,9 %, Томская область – 374,5 - 116,8%, Красноярский край – 898,5 – 115,1% , Читинская область – 179,0 – 136,5%. В 2006 г. продолжался рост объемов индивидуального строительства (128,1 % к 2005 г.) Доля индивидуального домостроения в общей площади сдаваемого жилья составила по Сибири – 36,8%.

Объемы ввода жилищного фонда за пять лет, хотя и увеличились по Сибири с 0,12 до 0,27 кв. метров на человека (по России с 0,22 до 0,34 кв. метра), по-прежнему недостаточны для нормального его воспроизводства и обеспечения комфортного проживания. В 2010 г. намечено ввести в Российской Федерации 80 млн. кв. метров (около 0,55 кв. метров на человека в год). Чтобы выйти на общероссийский уровень в Сибири необходимо сдать 11 млн.кв.м. жилья, но и это не позволит решить проблему повышения доступности жилищ. К 2015 году требуется строить не менее 1 кв. м. в расчете на каждого жителя Сибири, что составит 19,5 млн.м.кв.

Во всех регионах подготовлены заявки на получение федеральной государственной поддержки масштабных проектов комплексной жилищной застройки (не менее 1 млн. кв. м каждый), юридические лица получают государственные гарантии и субсидии на погашение процентной ставки по строительным кредитам, приняты изменения в законодательство, разрешающие залог муниципальных земель под заимствования, используемые на строительство инженерной инфраструктуры («ипотека земли»), а также упрощающие порядок перевода земель из одной категории в другую в целях жилищного строительства.

В 2007 году для субъектов Российской Федерации, входящих в Сибирский федеральный округ дополнительно выделяется 3,5 млрд. руб. на строительство автомобильных дорог к новым микрорайонам массовой малоэтажной и многоквартирной застройки в рамках ФЦП «Жилище».

**Накопленный в субъектах Российской Федерации определенный опыт по строительству жилья,** координационный совет по архитектуре и строительству МА «Сибирское соглашение» и Союз строителей Сибири распространяют по всем регионам Сибири. Были приняты меры по использованию наиболее значимых достижений и внедрению опыта:

- **Алтайского края,**

по сокращению административных барьеров в строительстве и исполнению требований Градостроительного кодекса. В крае создано ГУ «Государственная экспертиза Алтайского края». Это позволило сократить количество требуемых ранее 8 экспертиз до одной государственной экспертизы проектной документации. Образована также инспекция государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства (инспекция Алтайского края по надзору в строительстве), которая осуществляет пожарный и сан эпидемиологический надзоры. Совместная работа управления и инспекции со строителями обеспечивает правовую защиту его участников, а также строительство объектов в соответствии с требованиями градостроительного законодательства;

- **г. Ангарска Иркутской области,**

по формированию системы эксплуатации жилищного фонда на основе использования управляющих компаний;

- **Кемеровской области,**

по реализации уникального проекта масштабной малоэтажной (не более 2-4 этажей) комплексной застройки города-спутника «Лесная поляна» находящегося в 8 километрах от г. Кемерово общей площадью около 1142 тыс.кв.метров жилья, рассчитанного на 25 тыс.чел.;

**- Новосибирской области,**

по реализации областной целевой программы «Создание механизмов обеспечения жильем молодых семей на 2004-2011 годы», консолидирующей совместное использование бюджетных и внебюджетных средств и инвестирование их в строительство, с целью максимального удешевления и развития рынка доступного жилья,

по строительству молодежных жилищных комплексов на территории области (г.г. Искитим, Куйбышев, Обь, п. Колывань,),

по реализации совместного эксперимента промышленно – строительного концерна «Сибирь» и Сибирского банка Сбербанка России по кредитованию под залог имущественных прав на строящиеся объекты, т. е. под «незавершенку»;

**- Омской области,**

по ограничению уже на стадии конкурсов стоимости жилья на основе совместных договорённостей правительства области и застройщиков. Так в 2006 году она не превысила 16,4 тыс.рублей за 1 кв.м.,

по созданию современного домостроительного комбината для индивидуального малоэтажного жилищного строительства по различным технологиям: российским, канадским, американским. В возводимом экспериментальном районе будут представлены различные виды домостроений по доступной цене, при этом правительство области обеспечивает строительство инженерных коммуникаций и дорог;

**- г. Томска,**

по оперативному рассмотрению вопросов подготовки площадок под новые микрорайоны и очередности их освоения. В 2007-2008 г.г. планируется построить 1,3 млн.кв.м. жилья с бюджетной поддержкой инженерного обеспечения территорий;

**- Алтайского и Красноярского краёв, Новосибирской и Кемеровской областей,**

по реализации проектов малоэтажной застройки.

**Однако, несмотря на усилия, предпринимаемые органами государственной власти и местного самоуправления в субъектах Российской Федерации округа, активную деятельность Союза строителей Сибири, региональных союзов и ассоциаций строителей целый ряд проблем остались не решёнными.**

**В первую очередь** требуется повсеместно разработать и утвердить документы территориального планирования. На их основе с 1 января 2008 г. органы местного самоуправления должны принять правила землепользования и застройки, разработать проекты планировки территорий. Только в конце 2007 года в Красноярске, Омске, Томске, Новосибирске, Иркутске планируется принять новые генеральные планы. Эту работу следует ускорить во всех городах.

**Во вторых,** застройка должна быть ориентирована на комплексное освоение территорий под жилищное строительство, необходимо разрабатывать и реализовывать проекты застройки крупных микрорайонов.

При этом выделение земельных участков под строительство жилья должно осуществляться через процедуру аукциона. При современном бурном росте стоимости земли многие компании (особенно крупные) покупают землю, для

перепродажи, а не застройки. Спекуляция землёй стала серьезным тормозом в строительстве. Применительно к национальному проекту приоритет в выборе застройщика следовало бы перенести с начальной стадии (выделение земли через аукцион) на конечную стадию (объёмы, качество, сроки и стоимость 1 кв.м. жилья).

**В третьих,** серьезным тормозом в реализации национального проекта является недостаточная инженерная подготовка земельных участков под строительство. По мнению делегатов съезда это серьёзно влияет на рост цен. По данным Союза строителей России, на каждый миллион кв. метров жилья, требуется в среднем 3 миллиарда рублей на создание инженерных коммуникаций. Для решения этой задачи, особенно в условиях износа коммунальной инфраструктуры, необходимо выделение средств из федерального и местных бюджетов.

**В четвертых,** на съезде отмечалось, что необходимо сокращать затраты по получению разрешений на подключение и выполнение технических условий по обеспечению деятельности инженерных коммуникаций на застраиваемых территориях. Требуется учёт интересов как застройщиков, так и владельцев инженерных сетей (развитие электрических сетей, сетей водоснабжения и канализования) на основе нормативного регулирования инвестиционной составляющей и платы за подключение.

Это не позволит организациям, эксплуатирующим сети инженерно-технического обеспечения, при выдаче технических условий включать в них значительные обременения для застройщиков и снизит существенное (до 10-15%, а в отдельных случаях до 30%) увеличение стоимости 1 кв. метра общей площади жилья.

**В пятых,** строительство практически не обеспечено легитимной нормативной базой, отсутствуют технические регламенты, что привело к критической ситуации в сфере безопасности строительного производства, (резко возросло число

нарушения, участились случаи травматизма), а в процессе приемки готового жилья в эксплуатацию затяжка стандартных процедур составляет полтора-два года.

Федеральный закон «О техническом регулировании» был принят еще в 2003 году. В соответствии с ним с 1 января 2007 года должна начать действовать новая система, пришедшая на смену старым госстроевским СНИПам. Однако к их разработке Росстрой не приступил.

Требуется скорейшее решение этих проблем на федеральном уровне. Исполнительный комитет МА «Сибирское соглашение» накопил опыт разработки технических регламентов по ряду проблем строительства. Эта работа может быть продолжена в 2007 – 2008 годах.

**В шестых,** оставляет желать лучшего проектирование в строительстве. Проектировщики на сегодня являются слабым звеном отрасли, качество документации, сроки ее выполнения и стоимость сдерживают ход строительства. Требуются решительные меры по подъему уровня работы в данной сфере. Наряду с этим недостаточен технический и технологический уровень строительной техники и оборудования, применяемых в строительном производстве. По данным экспертов износ основных фондов в строительстве составляет от 60 до 80%. Практически приостановлен выпуск отечественной строительной техники (краны, экскаваторы, бульдозеры и т.д.). Необходима государственная политика по производству, закупкам и поставкам современной строительной техники и оборудования.

**В седьмых,** значительно отстаёт от требований производства качество строительных материалов, доля которых в себестоимости строительства составляет 54%. Предприятия промышленности строительных материалов практически полностью находятся в частной собственности и не готовы в короткие сроки обеспечить серьезное увеличение производства строительных материалов.

В основном рост цен на основные виды строительных материалов составляет – 10 – 15% в год. Но ряд материалов (керамическая плитка, строительное стекло, линолеум, гипсокартонные и гипсоволокнистые листы, гидроизоляционные и кровельные материалы, минераловатные плиты для утепления фасадов и др.) в Сибири не производится. Поэтому рассматривать рынок строительных материалов необходимо с учетом обеспечения ими в рамках Сибирского федерального округа, а по отдельным позициям и в пределах Российской Федерации. Требуется масштабное развитие промышленности строительных материалов в Сибири в рамках специальной программы. Особенно важно разрабатывать и внедрять в производство новые виды эффективных строительных материалов, изделий и конструкций, а также совершенствовать традиционные технологии с учетом перехода отрасли на энерго и ресурсосбережение. В связи с этим необходима государственная поддержка отрасли, в том числе, инвестирование в строительство крупных объектов, техническое перевооружение и реконструкция производственных мощностей промышленности строительных материалов для увеличения объемов строительства социального жилья.

**В восьмых,** резкое увеличение рыночной стоимости жилья привело к «вымыванию» дешевого жилья, снизился уровень доступности жилья, особенно для малообеспеченных семей. В 2006 г. средние цены на первичном и вторичном рынках увеличились по сравнению с 2005 г. на 30%, достигнув величины 35 – 40 тыс. руб. за 1 кв. м., а рост реальных доходов населения за этот период составил - всего 10%. При этом цена на вторичном рынке впервые превысила цену первичного рынка. Наличие необоснованного количества посредников, недобросовестных участников строительного процесса привело к появлению обманутых дольщиков. Делегаты съезда отмечают, что политика в области ценообразования в строительстве должна стать составной частью в развитии строительного комплекса. Без государственной поддержки, учитывающей дифференцированные по категориям граждан механизмы и достаточные объемы

финансового участия бюджетов всех уровней невозможно изменить ситуацию в сфере жилищного строительства.

Для обеспечения жильем малоимущих граждан, необходимо развивать институт социального найма. Жилищный фонд социального использования должен формироваться за счет прямого бюджетного финансирования. Его заказчиком должны выступать государство и муниципалитеты, подрядчиками - частные коммерческие компании, выбираемые в рамках соответствующих конкурсных процедур. Тогда государство, выступая в качестве инвестора, вправе устанавливать и регулировать цены, добиваясь от проектных и подрядных организаций снижения себестоимости жилья. Однако в Российской Федерации нет законодательных актов, регламентирующих механизмы создания и управления жилищным фондом социального использования.

**В девярых,** необходимо активное внедрение современных финансовых механизмов строительства жилья, прежде всего ипотеки. По данным Росстроя с ее участием в 2006 году введено лишь 1,5% общего объема жилья. Целесообразно активизировать деятельность ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в субъектах Российской Федерации, расширить использование банковской ипотеки, в том числе с использованием корпоративного ипотечного кредитования и региональных жилищных программ.

**В десярых,** при реализации национального проекта нужна серьезная работа по поддержанию в надлежащем состоянии существующего жилого фонда. Новый Жилищный кодекс возложил полную ответственность за состоянием жилых домов на собственника. Однако в условиях хронического недофинансирования жилищного фонда в прежние десятилетия эта нагрузка для подавляющего большинства новых собственников оказалась абсолютно неподъемной.

Объем ветхого и аварийного жилья растет такими темпами, что вновь вводимое лишь перекрывает его выбытие. Здания разрушаются и, к сожалению уже имеются жертвы. В то же время подпрограмма переселения граждан из

ветхого и аварийного жилья была исключена из состава ФЦП «Жилище». Необходима разработка региональных программ строительства социального жилья на площадках сноса ветхого жилья.

**В одиннадцатых,** дальнейшее развитие строительного комплекса требует скорейшего перехода к саморегулированию в отрасли. 8 декабря 2004 г. в г. Красноярске на заседании координационного совета по строительству и архитектуре МА «Сибирское соглашение» был создан «Союз строителей Сибири», в который вошли региональные ассоциации и союзы строителей всех регионов Сибирского федерального округа. Подписаны соглашения региональных союзов строителей с администрациями субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления о принципах и порядке взаимодействия по развитию производства строительных материалов, подготовке кадров, порядку проведения конкурсов и тендеров, информационному обеспечению, формированию законодательной и нормативной базы.

Профессиональные участники строительного рынка вырабатывают собственные стандарты деятельности. Такая система должна после принятия федерального закона «О саморегулируемых организациях» заменить действующую сегодня малоэффективную систему государственного лицензирования.

Подготовка к переходу на саморегулирование является актуальной задачей Союза строителей Сибири на 2007 - 2008 годы, который намерен взять на себя лицензирование и сертификацию, а также организовать работу «третьего суда», выработать механизм обеспечения ответственности организаций – членов союза перед потребителями. Реализация этих задач потребует большой организационной и методической работы, налаживания делового партнерства между компаниями – членами организации, а также между региональными союзами строителей и другими бизнес-сообществами.

По решению делегатов намечено провести очередной - III съезд строителей Сибири в апреле 2008 года в Алтайском крае. На нем будут рассмотрены итоги

выполнения решений II съезда, проблемы производства строительных материалов, вопросы малоэтажного, особенно сельского, строительства.