

РЕЗОЛЮЦИЯ

окружного совещания по вопросам развития жилищного строительства в Сибирском федеральном округе

19 ноября 2009 года

г. Новосибирск

Участники окружного совещания, обсудив ситуацию, сложившуюся в строительной отрасли округа, отмечают следующее.

Проявления мирового финансово-экономического кризиса оказывают серьезное негативное влияние на строительную отрасль.

Финансово-кредитные организации сократили кредитование инвестиционно-строительных проектов. Существенно возросли ставки за пользование банковскими кредитами.

Нехватка финансовых средств вынуждает инвестиционно-строительные компании приостанавливать реализацию значительного количества строительных проектов.

В результате сокращается численность работников строительных компаний, количество предприятий строительной индустрии и смежных отраслей.

Остановка реализации жилищно-строительных проектов, возводимых с использованием средств граждан – участников долевого строительства, создает угрозу появления новой волны «обманутых дольщиков», и влияет на социальную стабильность в регионе..

Снижение финансовой устойчивости инвестиционно-строительных компаний создает реальную угрозу их банкротства, что в свою очередь приведет к возникновению проблем по всей цепочке инвестиционно-строительной деятельности – у производителей стройматериалов, подрядных организаций и т.п.

Ситуация усугубляется тем, что многие инвестиционно-строительные компании и финансово-кредитные организации в предыдущие годы проводили весьма агрессивную и рискованную политику по наращиванию объемов жилищного строительства. Рынок жилищного строительства, в основном, был спекулятивным, когда покупался актив или производились инвестиции без законтрактованного сбыта.

Основной объем строек обеспечивался банковскими кредитами, возврат которых обеспечивался продажами готового жилья на рынке. Такая схема финансирования в условиях доступности кредитов приводила к быстрому росту цен на жилье, т.к. проценты, при относительно длительном сроке кредитования, капитализировались.

Существенно, по сравнению с 2008 годом, сократился объем ипотечного жилищного кредитования. Из-за отсутствия долгосрочных внешних источников и недостаточного развития внутрироссийского фондового рынка резко снизились объемы сделок по рефинансированию выданных ипотечных кредитов. Следствием снижения платежеспособности населения стало увеличение количества просрочек выплат по ипотечным жилищным кредитам.

Произошло сокращение количества договоров купли-продажи жилья, обусловленное ухудшением экономической ситуации, снижением уровня заработной платы, угрозой сокращения рабочих мест, а также ожиданием потенциальными покупателями падения цен на недвижимость.

В целом, за 2009 года произошло падение основных показателей деятельности строительной отрасли: объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", за 10 месяцев 2009 г. составил 73,2 % к уровню соответствующего периода предыдущего года; объем инвестиций в основной капитал сократился на 14,8 %; ввод жилья - на 14 %.

В результате, по итогам 2009 года ожидается сокращение объемов ввода жилья не менее чем на 10-15 % по сравнению с 2008 годом.

Мировой финансовый кризис потребовал от государства изменения стратегии и выбора новых приоритетов. В складывающихся условиях развитие Сибирского федерального округа приобретает не только важное экономическое, но и геополитическое значение.

При этом необходимым условием развития региона является обеспечение граждан, проживающих на его территории, доступным жильем, создание комфортных условий для проживания и жизнедеятельности.

В этой связи, предпринимаемые в настоящее время антикризисные меры, направленные на поддержку строительной отрасли, должны заложить основу ее модернизации в целях достижения стратегических задач государственной жилищной политики – более полного обеспечения жильем российских граждан.

В целях оказания содействия гражданам – участникам долевого строительства, а так же для формирования сегмента рынка жилья эконом-класса, особую важность приобретает государственная поддержка реализации на территории Сибирского федерального округа Программы стимулирования кредитования застройщиков, строящих жилье экономического класса, а также физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках этой программы, разработанной ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Реализация данной Программы в сочетании с развитием жилищной кооперации, в том числе созданием кооперативов малоэтажного жилья, предусмотренных рассматриваемым в настоящее время Федеральным Собранием Российской Федерации проектом федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу малоэтажной жилищной застройки территорий», может стать хорошей основой для решения жилищных проблем отдельных категорий граждан, в том числе молодых ученых и других нуждающихся сотрудников СО РАН и СО РАСН.

Одновременно участники Совещания отмечают, что скорейший запуск программ строительства малоэтажного жилья, отвечающего требованиям быстрой возводимости, экономичности энергоэффективности и экологичности, а также реализация крупных проектов по строительству новых районов малоэтажной застройки, сможет дать регионам Сибирского федерального округа мультипликативный экономический эффект, как для развития строительной отрасли, так и для развития экономики в целом.

Вместе с тем, одной из причин, сдерживающих жилищное строительство в регионе является отсутствие разработанных планов территориального планирования и градостроительного зонирования. Требуется предпринять дополнительные усилия для скорейшего принятия данных документов.

Кроме того, необходимо принять дополнительные меры, направленные на решение проблем доступности жилья для семей с разным уровнем доходов, создание условий для индивидуального малобюджетного домостроения, более полное использование имеющегося научно-технического, технологического и инновационного потенциала регионов в области строительства, приоритетное развитие малоэтажного домостроения на селе и оптимизацию территориального планирования.

Реализация поставленных задач требует согласованных усилий органов государственной власти и местного самоуправления регионов Сибирского федерального округа, а также усилий хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность в строительной, инвестиционной и банковско-кредитной сфере.

Исходя из вышеизложенного, участники окружного совещания решили:

1. Принять к сведению выступления главного федерального инспектора аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе М.Г.Хандаева, заместителя генерального директора ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» А.Г.Семенюка, Первого заместителя Генерального директора Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» В.М.Талалыкина, директора Департамента регулирования градостроительной деятельности Министерства регионального развития Российской Федерации И.В.Пономарева, главы Мошковского района Новосибирской области С.А.Лысенко, Вице-президента РАН, председателя СО РАН академика А.Л.Асеева, президента Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета А.П.Яненко, главного архитектора Новосибирской области Е.И.Загороднова, президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Е.Л.Николаевой, адвоката Новосибирской областной коллегии адвокатов «ЮВЭД» М.В.Антоновой, директора ГУП НСО «Управление капитального строительства» П.Н.Нефёдова, члена совета директоров «ЛанселотСтрой» И.Б.Свечниковой, директора регионального образовательного Центра малоэтажного домостроения Новосибирского монтажного техникума М.А.Швыдкова, заместителя председателя правления ООО «Городской ипотечный банк» И.В.Жигунова, генерального директора ОАО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» А.Н.Струкова, вице-президента Ассоциации Строителей России В.Н.Пономарева.

2. Одобрить реализацию ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» Программы стимулирования кредитования застройщиков, строящих жилье экономического класса, а также физических лиц, приобретающих жилье в рамках этой программы в субъектах Российской Федерации Сибирского федерального округа.

3. Просить полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе совместно с органами исполнительной власти субъектов Федерации округа, исполнительного комитета Межрегиональной ассоциации «Сибирское соглашение»:

- сформировать Рабочую группу по координации реализации на территории Сибирского федерального округа Программы стимулирования кредитования застройщиков, строящих жилье экономического класса, а также физических лиц, приобретающих жилье в рамках этой программы, включив в ее состав представителей органов государственной власти и местного самоуправления субъектов

Российской Федерации Сибирского федерального округа, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», региональных ипотечных операторов, представителей банковского сообщества, строительных компаний, а также представителей СО РАН и СО РАСХН;

- выработать предложения по решению жилищных проблем сотрудников СО РАН и направить их Председателю Правительства Российской Федерации В.В.Путину.

- организовать контроль за координацией разработки комплексных программ развития смежных территорий субъектов Сибирского федерального округа, в том числе разработки единых планов развития соседствующих субъектов, предусматривающих их единое коммуникационное и инфраструктурное обеспечение.

4. Обратиться к органам исполнительной власти субъектов Федерации Сибирского федерального округа с предложением:

- рассмотреть возможность заключения с ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" соответствующие соглашения по реализации на территории субъектов Программы стимулирования кредитования застройщиков, строящих жилье экономического класса, а также физических лиц, приобретающих жилье в рамках этой программы;

- предусмотреть в бюджетах субъектов Федерации необходимые средства для предоставления гарантий региональным ипотечным операторам, участвующим в реализации Программы стимулирования кредитования застройщиков, строящих жилье экономического класса, а также физическим лицам, приобретающим жилье в рамках этой программы;

- совместно с ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию", региональными ипотечными операторами, кредитными и строительными организациями организовать проведение в средствах массовой информации разъяснительной работы среди населения о возможностях приобретения жилья экономического класса в рамках реализации Программы стимулирования кредитования застройщиков, строящих жилье экономического класса, а также физических лиц, приобретающих жилье в рамках этой программы;

- принять меры по формированию на территории субъектов Федерации округа маневренного фонда, используемого, в том числе, для переселения граждан, являющихся заемщиками ипотечных кредитов и утративших право собственности на жилые помещения в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество;

- организовать разработку региональных программ ипотечного жилищного кредитования, для строительства малоэтажного социально-ориентированного жилья;

- провести подбор строительных площадок с целью строительства объектов малоэтажной жилой недвижимости, отвечающей критериям доступности для социальной категории граждан Российской Федерации;

- ускорить проведение работ по территориальному планированию и градостроительному зонированию в субъектах и муниципальных образованиях Сибирского федерального округа, в том числе:

- а) приступить к формированию «Стратегий пространственной организации территорий Сибири»;

- б) оказать поддержку муниципальным образованиям в разработке документов территориального планирования и градостроительного зонирования, в том числе рассмотреть вопрос о софинансировании субъектами Федерации расходов муниципальных образований, направляемых на разработку документов территориального планирования;

- в) разработать механизм распределения студентов старших курсов и выпускников образовательных учреждений, являющихся специалистами в области территориального планирования и градостроительного зонирования, для работы в субъектах Федерации Сибирского федерального округа;

- оказать поддержку развитию малоэтажного жилищного строительства, в том числе:

- а) провести анализ потребностей в индивидуальном жилье и потенциала малоэтажного строительства в каждом субъекте и муниципальном образовании;

- б) разработать дополнительные меры по обеспечению комплексного развития транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур территорий, предназначенных для малоэтажной жилой застройки;

- в) создать условия, стимулирующие развитие и внедрение новых методов, технологий и материалов домостроения, позволяющих возводить качественное и комфортное жилье, отвечающее требованиям экологичности, экономичности и энергоэффективности, доступное по ценовым параметрам для среднего класса российских граждан;

- г) проводить конкурсы, в том числе с привлечением образовательных учреждений, на лучшие проекты комплексного освоения территорий и территорий малоэтажной жилищной застройки.

- разработать меры по развитию жилищной и жилищно-строительной кооперации;

5. Рекомендовать органам законодательной (представительной) власти субъектов Федерации округа подготовить предложения по совершенствованию законодательства:

- упрощающего процедуры выделения земельных участков под малоэтажную жилищную застройку и индивидуальное жилищное строительство;

- регулирующего льготное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства категориям граждан (многодетным семьям, молодым семьям, гражданам, имеющим звание ветеранов боевых действий).

6. Рекомендовать ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»:

- разработать и внедрить специальные стандарты выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов для приобретения вновь построенного жилья экономического класса;

- разработать и внедрить специальные условия предоставления целевых займов банкам и региональным операторам под залог прав требования по кредитам, предоставленным участникам долевого строительства;

- осуществлять заключение договоров с кредитными организациями и региональными операторами с целью рефинансирования ипотечных кредитов (займов) в рамках реализации вышеуказанной программы на срок, необходимый для завершения строительства по каждому объекту.