

СПРАВКА

«О развитии стройиндустрии Сибири в 2008-2015 гг. в свете реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»

Актуальность развития строительного комплекса Сибири. В Сибирском федеральном округе, как и в России в целом, остро стоит проблема старения основных производственных фондов. В промышленности - зданий и сооружений производственной инфраструктуры. В социальном секторе - жилья, учреждений образования, здравоохранения, культуры и т. д. Существующее предложение на рынке первичного и вторичного жилья не удовлетворяет в полной мере потребности граждан в жилье. Руководство страны ставит задачу в ближайшее время резко увеличить темпы и объемы как промышленно-гражданского, так и жилищного строительства. В связи с этим, развитие стройиндустрии приобретает особое значение.

Для Сибири к важнейшим факторам предотвращения оттока населения и сохранения присутствия России в Азиатско-Тихоокеанском регионе относятся: комплексное социально-экономическое развитие, предполагающее формирование производственной и социальной инфраструктуры, наличие комфортного и доступного жилья, повышение уровня доходов. Сохраняется тенденция превращения основной части макрорегиона в зону вахтового освоения и добычи полезных ископаемых. Необходимы радикальные меры по эффективному использованию потенциала Сибири в интересах России. Интенсивное развитие промышленности и сельского хозяйства, массовое жилищное строительство по доступным для граждан ценам позволят сохранить имеющийся потенциал и привлечь дополнительное население в Сибирь.

Организация работы органов государственной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления по решению проблем жилищного строительства в 2005-2007 гг.

На совместном заседании Совета при полномочном представителе Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе и Совета Межрегиональной ассоциации экономического взаимодействия субъектов Российской Федерации «Сибирское соглашение» (г. Кемерово, 22 апреля 2005 г.) была принята развернутая программа по развитию жилищного строительства, увеличению объемов доступного и социального жилья и созданию системы жилищно-коммунального обслуживания во вновь

вводимых домах. Значительное ускорение решению проблем жилищного строительства придал приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (далее – приоритетный национальный проект).

Благодаря усилиям органов государственной власти и органов местного самоуправления субъектов Федерации округа, комплексная застройка территорий стала более плановой. Принят ряд важных изменений и дополнений в федеральное законодательство, регулирующее строительную и жилищную сферы. Продолжается формирование региональной и муниципальной нормативно-правовой базы строительства.

Важным инструментом для воплощения в жизнь приоритетного национального проекта стал созданный по инициативе координационного совета по архитектуре и строительству МА «Сибирское соглашение» (председатель – Полежаев Л. К., Губернатор Омской области) и при поддержке аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе Союз строителей Сибири. При его организационном участии проведены 1-й и 2-й съезды строителей Сибири, на которых рассмотрены вопросы совершенствования методов реализации приоритетного национального проекта, осуществления градостроительной политики, намечены пути увеличения объемов ввода и доступности жилья. Особое внимание уделяется малоэтажному строительству в пригородных зонах и сельской местности, созданию условий для развития промышленности строительных материалов.

В 2005-2008 гг. в различных городах Сибири регулярно проводились тематические «круглые» столы и совещания с представителями строительных организаций, финансовых институтов и естественных монополий по вопросам их участия в проекте. Все субъекты Федерации округа заключили соглашения с Министерством регионального развития Российской Федерации о взаимодействии в реализации приоритетного национального проекта.

Для оказания методической помощи органам власти на местах Исполнительным комитетом МА «Сибирское соглашение» совместно с координационными советами по архитектуре и строительству и по местному самоуправлению МА «Сибирское соглашение», аппаратом полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе были подготовлены и изданы учебно-методические пособия серии «Управляем сами»: «Управление строительством в муниципальных образованиях»; «Строим свой дом»; «Благоустройство территории муниципального образования»; «Управление многоквартирным домом». В них обобщены перспективные наработки и положительный опыт регионов,

даны конкретные рекомендации по развитию строительной отрасли. Книги направлены во все муниципальные образования Сибирского федерального округа (до уровня поселения) и вызвали большой интерес в других регионах России.

Результаты работы органов государственной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления по решению проблем жилищного строительства в 2006-2007 гг.

Совместная работа органов государственной власти и органов местного самоуправления, строительных бизнес-структур, финансовых институтов в рамках государственно-частного партнерства позволила добиться определенных результатов в жилищном строительстве Сибири. Так, за 2005-2007 гг. в эксплуатацию было введено 16,76 млн. кв. м. жилья. Ежегодные темпы прироста достигли 25 %, а в сельской местности – 37 %. Ощутимый вклад в строительство жилья в 2007 г. внесла Новосибирская область (1,27 млн.кв.м.), Красноярский край (1,16 млн.кв.м.), Омская область (1,10 млн.кв.м.), Кемеровская область (1,01 млн.кв. м.). (Таблицы 1-2).

В среднем на одного человека ввод жилья в 2005 г. составил 0,23 кв.м., в 2006 г. – 0,28 кв. м., а в 2007 г. – 0,35 кв.м., что на 27,27 % больше, чем в 2006 г., но все равно ниже, чем в среднем по России (0,42). Самые высокие показатели в Омской (0,54), Новосибирской (0,49), Томской (0,43) областях и Красноярском крае (0,40). Низкие показатели остаются в Республике Тыва (0,11).

К сожалению, столь высокие темпы прироста не могут сохраняться в течение длительного времени, так как резервы отрасли практически исчерпаны. Нужны новые подходы, новые резервы. Необходимо объединить усилия органов государственной власти и органов местного самоуправления, строительных организаций, предприятий промышленности строительных материалов для обеспечения успешного развития жилищного строительства.

В структуре жилищного строительства округа в 2007 г. преобладали кирпичные и каменные строения, деревянные дома, крупнопанельные и объемно-блочные системы. На лидирующие позиции выходят отдельные виды домостроения: монолитное и сборно-монолитное (Иркутская область); деревянное (республики Алтай, Бурятия, Тыва, Хакасия); кирпичное (Алтайский и Забайкальский края, Кемеровская, Новосибирская, Омская, Томская области). (Таблица 3).

В последние годы существенно выросли объемы промышленного строительства и строительства коммерческой недвижимости. К примеру, в Новосибирской области в 2007 г. было введено 1,03 млн. кв. м. нежилых помещений, что сопоставимо с размером введенного жилья (1,27 млн. кв. м.). Развернуты масштабные проекты по капитальному ремонту и реконструкции

жилищного фонда, строительству и реконструкции автомобильных дорог, развитию инженерной и социальной инфраструктуры. Это привело к оттоку ресурсов из жилищного строительства и высокой конкуренции на рынках рабочей силы и строительных материалов.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации активно ведется разработка документов территориального планирования. В 2007 г. утверждено 18 генеральных планов городских округов, в том числе 5 – в административных центрах субъектов Федерации (городские округа Иркутск, Красноярск, Новосибирск, Омск, Томск). В других городских поселениях утверждение генеральных планов планируется осуществить в 2008-2010 гг.

В 2006-2007 гг. в основном сформированы условия по комплексному освоению строительных площадок, развитию коммунальной и социальной инфраструктуры. Одной из первых начала такую работу Омская область. Она включена в число субъектов Федерации, на территории которых осуществляется реализация пилотных проектов комплексной жилой застройки. В пяти муниципальных районах Омской области сформированы площадки под застройку, на которых до 2010 г. запланировано построить более 200 тыс. кв. м. жилья. В г. Барнауле Алтайского края ведется строительство двух кварталов многоэтажной застройки (440 тыс. кв. м.), предварительно обеспеченных инженерной инфраструктурой. Предусмотрено возведение объектов социально-культурного и бытового назначения, строительство улично-дорожной сети.

В ряде субъектов Федерации стало эффективнее развиваться комплексное освоение территорий под индивидуальное жилищное строительство. Так, в Кемеровской области реализуется проект масштабной малоэтажной застройки города-спутника «Лесная поляна», находящегося в 8 км. от г. Кемерово, общей площадью около 1142 тыс. кв. м. жилья и рассчитанного на проживание 25 тыс. чел. В 2008 г. планируется сдать 50 тыс. кв. м. жилья, а начиная с 2009 г. – по 100 тыс. кв. м. ежегодно. В «Лесной поляне» будет построено 4 детских сада, средняя школа, поликлиника, спортивный центр с бассейном, кинотеатр и дом культуры, молодежный комплекс, торговые центры, предприятия социально-бытового обслуживания. В г. Омске определены шесть пилотных площадок комплексной малоэтажной застройки, где в 2007-2015 гг. предстоит построить 5 млн. кв. м. жилья. В Томской области под комплексное жилищное строительство для индивидуальных застройщиков предусмотрены земельные участки площадью 433 га.

Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления Сибирского федерального округа

3
B
y
E
E

операторов Агентства ипотечного жилищного кредитования за счет бюджетных средств.

В Кемеровской области с 2007 г. предусмотрено льготное кредитование молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий и воспитывающих одного и более ребенка. При этом работникам бюджетной сферы беспроцентная ссуда выдается на 20 лет. В 2007 г. займы и ссуды получили более 2 тыс. молодых семей. В 2008 г. в г. Кемерово и г. Новокузнецке за счет средств областного бюджета запланировано строительство по одному стоквартирному дому для студентов местных ВУЗов, которые смогут снять здесь жилье по ценам социального найма.

В Красноярском крае в рамках краевой целевой программы «Дом» в двенадцати муниципальных образованиях возводятся жилые дома для социального найма. Из краевого бюджета в 2007 г. на эти цели выделено 179,6 млн. руб. Начиная с 2008 г., процесс строительства жилья эконом-класса в крае станет массовым; планируется улучшить жилищные условия для 4600 человек.

В Иркутской области в 2007 г. также начато строительство «доходных» домов (г. Иркутск, г. Шелехов). Реализация данного проекта позволит частично удовлетворить потребность жителей в улучшении жилищных условий, окажет благотворное влияние на уровень цен на рынке коммерческого найма жилых помещений.

В Алтайском крае, Кемеровской и Новосибирской областях строительным организациям, осуществляющим строительство социального жилья с использованием кредитных ресурсов, предоставляются государственные гарантии. В Красноярском крае и Омской области практикуется использование средств коммерческих организаций для улучшения жилищных условий штатных сотрудников, молодых специалистов. Однако все перечисленные программы характеризуются малыми масштабами реализации и ограничены возможностями бюджетов.

Развитие базы стройиндустрии.

Основа любого строительства – обеспеченность строительными конструкциями и материалами. Их выпуск в 2007 г. по сравнению с 2006 г. в среднем увеличился на 20%. Цемента произведено – 8531,90 тыс. т. (прирост 20,7%), строительной извести – 150,70 тыс. т. (прирост 30,0%), кирпича – 1237,20 млн. усл. ед. (прирост 19,7%), сборного железобетона – 4049,90 тыс. куб. м. (прирост 28,0%), что значительно ниже потребностей строительной отрасли (Таблица 5).

В 2004 г. была принята стратегия развития строительного комплекса и промышленности строительных материалов в субъектах Федерации округа на перспективу до 2010 г. Ее реализация позволила организовать выпуск

поризованного теплоизоляционного кирпича и крупноформатных керамических камней в г. Омске, ввести в эксплуатацию две пилотных установки по отбору сухой золы на омских ТЭЦ-4 и ТЭЦ-5 для производства более 150 млн. шт. условного кирпича и 120 тыс. куб. м. утеплителя в год. Активное развитие переработки золошлаковых отходов в Омской области дает комплексный эффект. Решаются экологические проблемы, связанные с эксплуатацией золоотвалов, налажено высокотехнологичное инновационное производство. Омской электрогенерирующей компанией начато строительство завода по выпуску шлакопортландцемента. Этот опыт необходимо распространять в других регионах Сибири.

В 2007 г. сданы в эксплуатацию: кирпичный завод в г. Кемерово мощностью 60 млн. шт. кирпича в год, цех по производству пенобетонных блоков на 3 тыс. куб. м. в год в г. Свирск Иркутской области. В Забайкальском крае на заводе крупнопанельного домостроения (г. Чита) планируется внедрить систему производства объемных конструкций для домов свободной планировки с наращиванием выпуска продукции к 2010 г. до 30 тыс. куб. м.

ОАО «Холдинговая компания «Сибирский цемент» модернизирует в Кемеровской области предприятие «Топкинский цемент» с вводом мощностей 3,4 млн. т. в 2008 г. В Новосибирской области ведется реконструкция цементного завода «Искитимцемент» с переводом производства на сухой способ изготовления цемента (плановая мощность данного предприятия составит 3 млн. т. в год). В Алтайском крае (ст. Голуха Заринского района) запланировано строительство второй очереди технологической линии обжига клинкера, что позволит увеличить выпуск цемента на 261 тыс. т. В Республике Бурятия начата реконструкция Тимлюйского цементного завода, на котором предполагается плановое увеличение мощности в 2,5 раза. Забайкальская инвестиционная компания приступила к выполнению проектно-изыскательских работ по строительству цементного завода в Забайкальском крае. Выполнение намеченных планов по увеличению производства цемента в 2008-2010 гг. обеспечит потребность строительной отрасли Сибири на ближайшие 5-7 лет.

В Красноярском крае начато строительство нового деревообрабатывающего завода для производства мебельного клееного щита, клееного оконного бруса и профильных погонажных изделий.

Аналогичные примеры есть и в других субъектах Федерации.

Проблемы развития стройиндустрии.

Результаты анализа цен на жилье показывают, что в 2006 г. по Сибири стоимость жилья на первичном рынке увеличилась на 22,38%, а на вторичном – на 38,06%. В 2007 г. средние цены на первичном и вторичном

рынках росли еще быстрее и увеличились по сравнению с 2006 г. на 43,1%, достигнув 25-50 тыс. руб. за 1 кв. м. (Таблица 6), а рост реальных доходов населения за этот период составил 12%. Основными факторами ценообразования при возведении объекта являются: расходы на землю и инженерную инфраструктуру, затраты застройщиков на разработку проекта планировки и межевания территории, на которой идет строительство, цены за подключение и обустройство объекта строительства, затраты на получение разрешений для подключения и выполнения технических условий на застраиваемых территориях. Сокращение тех или иных затрат может существенно (до 10-15%, а в отдельных случаях до 30%) снизить стоимость 1 кв. м. общей площади жилья.

Рост цен на стройматериалы за 2005 г. составил 116,70%, за 2006 г. – 123,70%, за 2007 г. – 128,08% и существенно влияет на уровень инфляции. При этом увеличение цен на одну и ту же позицию в зависимости от региона составляет от 20% до 100%, что связано с уровнем конкуренции на рынках и возможностями по доставке стройматериалов из других регионов. Например, стоимость одной шт. кирпича составляет в Республике Бурятия 5 руб., Алтайском крае – 6,1 руб., а в республиках Алтай и Хакасия – соответственно 39,1 и 50,0 руб.

Недостаточен технический и технологический уровень строительной техники и оборудования, применяемых в строительном производстве. Износ основных фондов в строительстве составляет от 60% до 80%. Практически приостановлен выпуск отечественной строительной техники из-за ее неконкурентоспособности с зарубежной. Вследствие низкой производительности труда растет себестоимость выпускаемой продукции.

Развитие жилищного строительства и стройиндустрии тормозит и действующее законодательство, которое содержит ряд недостатков. В частности, оно предусматривает обязательное проведение аукциона в целях предоставления земельного участка для жилищного строительства и не содержит льгот в отношении жилищно-строительных кооперативов и застройщиков, осуществляющих строительство социального жилья и предлагающих низкую стоимость строительства. Не проработан юридический механизм передачи новому застройщику прав на жилые недостроенные помещения и предоставленный земельный участок с целью окончания незавершенного строительства в случае банкротства первоначального застройщика и нарушения им сроков жилищного строительства. Нуждаются в совершенствовании правила технологического присоединения энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям, включая условия оплаты услуг по технологическому присоединению.

Не решен в полной мере вопрос о порядке взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления с целью реализации принципа «одного окна» при формировании, проведении кадастрового учета и оформлении прав на земельные участки. Отсутствуют технические регламенты, что приводит к критическим ситуациям в сфере безопасности строительного производства. Разработка документов территориального планирования по-прежнему сдерживается из-за недостатка средств в бюджетах субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, а также в связи с отсутствием в регионах специальных организаций градостроительного проектирования и обновленных топографических материалов.

По-прежнему слабым звеном в строительной отрасли является подготовка проектно-сметной документации. Ее низкое качество, длительные сроки выполнения, высокая стоимость сдерживают ход строительства и обусловлены острой нехваткой кадров, связанной с низкой рентабельностью основных подотраслей и низким уровнем заработной платы на производстве. Созданная при полномочном представителе Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе оперативная рабочая группа, на своем первом заседании 24 декабря 2007 г. приняла решение о создании в Сибирском федеральном округе единого строительного рынка труда, единой Интернет-базы с информацией обо всех специалистах строительной отрасли. Это позволит легче ориентироваться работодателям и самим специалистам при подборе, и поиске строительных кадров. Необходимо скорейшее развертывание работы в этом направлении.

Существуют сложности в создании саморегулируемых организаций в строительной сфере. Реализация Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» затрудняется отсутствием порядка ведения государственного реестра саморегулируемых организаций и передачи профессиональным объединениям строителей функций лицензирования и сертификации.

Данные проблемы являются как следствием недочетов в реализации приоритетного национального проекта, в том числе и на федеральном уровне, отсутствием надлежащего внимания к проблеме жилищного строительства и единой выработанной государственной политики в этой сфере, так и несогласованностью в действиях органов государственной власти и органов местного самоуправления, строительных организаций и иных участников строительной деятельности.

Выводы и предложения:

1. Необходимо разработать комплексную программу по развитию стройиндустрии Сибири на 2009-2015 гг., предусмотрев в ней систему мер по

развитию жилищного строительства, расширению производства строительных материалов, изделий и конструкций, внедрению современных технологий с учетом перехода отрасли на энерго- и ресурсосбережение.

2. Производство строительных материалов должно развиваться опережающими темпами по сравнению с жилищным строительством.

3. Нормативно-правовое регулирование строительной отрасли нуждается в дальнейшем совершенствовании как на федеральном, так и региональном и местном уровнях. С учетом принятого Федерального закона «О Федеральном фонде содействия развитию жилищного строительства» (законопроект № 69711-5), ввести в действие технические регламенты и документы территориального планирования, утвердить порядок передачи новому застройщику прав на жилые недостроенные помещения с целью окончания незавершенного строительства, в том числе с участием государства, а также принять другие нормативно-правовые акты для развития жилищного строительства.

4. Дальнейшее увеличение объемов жилищного строительства невозможно без применения мер, направленных на государственную (муниципальную) поддержку отрасли в рамках государственно-частного партнерства, на упрощение порядка выделения и оформления прав на земельные участки, на обеспечение объектов жилищного строительства необходимой инженерной инфраструктурой, на размещение государственного (муниципального) заказа по строительству социального жилья и производственных мощностей промышленности строительных материалов и т. д.

5. Организациям строительной отрасли необходимо расширять использование различных инструментов финансирования жилищного строительства (облигационных займов, накопительных схем и др.).

6. Необходимость повышения качества производимых работ, обновления предприятий строительной индустрии и повышения производительности труда требует разработки и принятия целевых программ подготовки, переподготовки и повышения квалификации рабочих специальностей-строителей, в том числе мигрантов.