

Публичные слушания  
«О реализации  
национального проекта  
«Доступное и комфортное  
жильё – гражданам России»  
в Челябинской области»

13 мая 2008 года

# Парламентская неделя

газета Законодательного Собрания Челябинской области

№ 21 (125). 19 мая 2008 г.

## 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 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 стройиндустрии. 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 в Челябинской области можно условно разделить на два этапа. Первый – областная целевая программа (ОЦП) реализации национального 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, увеличилась 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 велась 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.

Окончание на стр. 2

Окончание на стр. 2

## Главный ресурс — кадры

Из доклада управляющего ООО «Стройком» Алексея Крикуна



На федеральном уровне будет реализована программа по формированию в России целой сети современных научно-образовательных центров. В перспективе речь может идти об организации

16-20 подобных федеральных центров как на базе вновь создаваемых, так и на базе уже существующих университетов. В структуру университетов также должны влиться академические, отраслевые, научно-исследовательские центры. За счёт такой интеграции планируется создать новые научно-образовательные центры.

Кроме того, необходимо серьёзно заняться проблемами начального и среднего профессионального образования. ПТУ нужно развернуть в сторону современного производства и экономики.

Правительство ставит перед собой задачу модернизировать систему профессионального образования таким образом, чтобы она, с одной стороны, обеспечила опережающий рост на стратегические вызовы времени, работала на потребности не только сегодняшнего дня, но и завтрашней экономики. С другой стороны, быстро и гибко реагировала на динамические изменения актуальных потребностей производств и новых квалификаций работников. Для этого планируется обеспечить дальнейшее развитие участия работодателей в создании стандартов, формировании контроля, оценке образовательных программ, сертификации и квалификации специалистов. Планируется усиливать налоговые стимулы инвестирования в непрерывное образование как для предприятий, так и для самих граждан, желающих освоить малые квалификации.

Правительство предлагает относительно себестоимости исключить из налогов на прибыль средства, направляемые на предприятие — не только на повышение квалификации работников, но и на профессиональную подготовку, на обучение кадров. В два раза планируется увеличить размер социального налогового вычета из расходов на обучение.

Совместно с работодателями и региональными властями планируется продолжать работу по созданию ресурсных центров начального и среднего профессионального образования. Начиная с 2009 года планируется оказывать поддержку интеграции образовательной, научной и производственной деятельности по развитию инновационных предприятий через конкурс соответствующих образовательных программ и проектов.

Проблему нехватки строительных кадров активно решает правительство Челябинской области. Помимо двух вузов, где на строительных факультетах обучается пять тысяч студентов, специалисты застройщики также готовят 16 техникумов и 31 профтехучилище. Совместно с предприятиями и стройорганизациями создано девять ресурсных центров по подготовке кадров строительных специальностей, решается вопрос о прохождении производственной практики учащимися, решается вопрос о доплате мастерам.

Руководители образовательных учреждений справедливо предупреждают строителей в отсутствии тесного контакта. Строители жалуются, что выпускников приходится переучивать, поскольку они не владеют теми навыками, которые требуются для работы.

Ведущие строительные компании Челябинской области имеют свои программы подготовки специалистов. Как правило, такие программы делят на два направления. Первое рассчитано на руководителей различного уровня: прорабов, мастеров, бригадиров, — а второе — на рабочих. Поскольку новые строительные технологии и материалы в минувшие годы приходили в основном из-за рубежа, к обучению отечественных строителей всё чаще привлекаются иностранные специалисты.

Такой серьёзный подход к кадровому вопросу требует значительных финансовых затрат. В результате именно люди, обладающие ценными знаниями и умениями, становятся самым главным ресурсом строительной компании, их важнейшим конкурентным преимуществом.

Одним из основных вопросов кадровой политики подрядных организаций, помимо профессионального подбора и обучения персонала, является обеспечение стабильности кадров, максимальное уменьшение их текучести. Причина состоит не только в том, что стабильность кадров является показателем стабильности самого предприятия. Учитывая сугубо коллективный характер работы строительной фирмы и высокую степень информированности её сотрудников,

замена любого должностного лица неизбежно приводит к временному сбою, торможению строительного процесса и его удорожанию.

Строительный гон, который начался в последние годы, выявил явный кадровый дефицит подрядных организаций. На рынке начали действовать фирмы, заявляющие о том, что они могут выполнить любые строительные работы. В большинстве случаев новички не имеют никаких кадров и не желают тратить время на их подготовку, потому что создаются такие организации под случайно подвернувшийся объект строительства. Кадровый вопрос они решают за счёт переманивания специалистов путём обыкновенного подкупа, обмана, психологического давления на работников.

Действующие и создаваемые профессиональные некоммерческие организации, составляющие строительный комплекс Челябинской области, должны сесть за стол переговоров с целью организации некоего партнёрства, выступающего за установление на строительном рынке области цивилизованных методов ведения бизнеса, с целью выработки принципов взаимоотношений строительных и учебных заведений по подготовке квалифицированного персонала. Задачей такого партнёрства должно стать объединение усилий строителей в интересах создания благоприятного инновационного климата на Южном Урале, защита интересов строителей и производителей строительных материалов, совершенствование организационных, правовых, экономических условий развития инновационных строительных процессов. Партнёрство должно выработать регламент, определяющий взаимоотношения субъектов, подготовить меморандум, продекларировав принципы саморегулируемых организаций (СРО), действующие на строительном рынке области. Эти принципы должны проводиться в жизнь единой скоординированной политикой в области кадрового вопроса.

Радикальное решение кадрового вопроса возможно при комплексном подходе на основании разработки и реализации сбалансированной областной программы по подготовке специалистов для строительного комплекса Челябинской области и других регионов страны. Программа должна разрабатываться и реализовываться с привлечением государственных и частных образовательных организаций, и саморегулируемых организаций строителей. Финансирование программы должно осуществляться из бюджетных и внебюджетных источников. Инициатором реализации программы должно выступить правительство Челябинской области, разработчиком — некий координационный совет с привлечением всех действующих в области строительных организаций и объединений, производителей стройматериалов. Целесообразно учитывать положительный международный опыт. В рамках реализации программы целесообразно также инициировать создание партнёрства саморегулируемых организаций, создать строительные технопарки, призванные концентрировать учебные и производственные ресурсы, развивать систему конкурсов на звание лучшего по строительной профессии, в том числе для молодых специалистов и учащихся. Программа должна предусмотреть систему профориентации молодёжи — с привлечением работодателей и правительства области.

Предлагаю разработать программу по софинансированию профобразования по примеру Германии, где 30% средств на образование выделяет работодатель через саморегулируемую организацию, 30% обеспечивается федеральными средствами, ещё 30% — средства субъектов федерации и 10% — средства учащегося.



## ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

# Жильё с проблемами

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

Окончание, начало на стр. 1



Ключевым условием развития жилищного строительства является развитие рынка земельных участков, объектами инфраструктуры, необходимой для строительства жилья. В настоящее время требуется реорганизация сложившейся системы государственного управления земельными ресурсами. Стратегическими подходами к развитию земельного рынка является подготовка нормативно-правовых актов, а также внесение изменений в земельное, градостроительное и гражданское законодательство, направленных на активизацию работ по установлению кадастровый учёт земельных участков всех форм собственности, разработку упрощённых перевода земель любой категории в категорию земель населённых пунктов, вовлечение в оборот неиспользуемых земель, прежде всего земель сельскохозяйственного назначения, формирование земельных участков муниципалитетами, обеспеченными объектами коммунальной инфраструктуры.

Сегодня сложилась порочная практика, когда стоимость инфраструктуры сформированного для продажи через аукционы участка земли перекладывается на плечи застройщиков, что противоречит федеральному законодательству, увеличивает стоимость жилья, в итоге ложится тяжёлым бременем на плечи покупателей. Для стимулирования обеспечения земельных участков инфраструктурой необходимо чёткое закрепление на законодательном уровне обязанности муниципалитетов финансировать строительство инженерной и социальной инфраструктуры на осваиваемых участках либо по завершении строительства выпукать построенные объекты по сметной стоимости. Для этих целей требуется увеличение софинанси-

рования из средств федерального бюджета, государственных гарантий и бюджетных кредитов.

Существенной проблемой сегодня является большой износ коммунальных сетей, и масштабы их замены явно недостаточны. Необходимо предусмотреть механизмы стимулирования, формирования муниципальных программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на основе среднесрочных прогнозов жилищного и иного строительства. Только на федеральном уровне можно регламентировать жёсткие требования по применению энергоберегающих технологий в строительстве жилья. Также необходимо разработать правила регулирования тарифов по подключению к системам коммунальной инфраструктуры с целью исключения многократного завышения тарифов на энергоресурсы организацией-монополистом. Эти меры снизят стоимость возводимого жилья.

Ещё одним фактором, сдерживающим строительство жилья, является недостаточное ресурсное обеспечение строительного комплекса. Развитие строительного комплекса ограничивается изношенностью производственных мощностей, низкой конкурентоспособностью ряда отечественных строительных материалов, недостаточным уровнем внедрения современных технологий строительства и строительных материалов, дефицитом строительных кадров всех уровней. Наполнение рынка труда должно стать для бизнеса и власти приоритетной задачей на ближайшие годы. Таким образом, возникла необходимость разработки областной целевой программы производственной базы строительного комплекса Челябинской области, предусматривающей меры по стимулированию и государственной поддержке развития стратегически важных производств по выпуску строительных материалов и конструкций.

Крайне отрицательно влияет на деятельность строительного комплекса отсутствие действенного органа на феде-

ральном и региональном уровнях, определяющего основную стратегическую и техническую политику, направления перспективного развития отрасли. Несовершенство налогового законодательства в части строительного комплекса также является сдерживающим фактором. Налоги сегодня выполняют фискальную функцию, они ничем не поощряют экономические стимулы стимулирования инвестиций в производство.



Проработав налоговое законодательство, мы должны сделать так, чтобы налоговый инспектор был не только контролёром, но и консультантом, мы должны стремиться к партнёрским взаимоотношениям.

Строительство столкнулось с дезорганизацией нормативно-технического управления отрасли. В настоящее время не принят ни один технический регламент. В связи с этим предстоящая отмена лицензирования строительной отрасли, связанная с переходом к негосударственному методу регулирования, а именно создание более прогрессивной системы регулирования на сегодняшний день является несколько преждевременной.

Очень остро стоит вопрос о ценообразовании в строительстве. Низкая сто-

имость строительства по госзаказу не привлекает крупные профессиональные частные строительные организации. Необходимо пересмотреть и урегулировать систему ценообразования в строительстве с учётом применения современных материалов, внедрения новых технологий.

Увеличение объёмов строительства жилья, удовлетворение потребности в нём общества являются важными, жизненными проблемами. Но не менее важным является вопрос состояния существующего жилищного фонда и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Более половины жилья нуждается в ремонте. В настоящее время остаётся нерешённым — на всех уровнях — вопрос межведомственной земельной, занятых многоквартирными домами. В прави-

тельстве РФ на рассмотрении находится проект рекомендации о порядке межведомственной территории, в том числе занятых многоквартирными домами. К сожалению, приходится признать, что в отсутствие такого порядка муниципалитетам очень сложно организовать данный процесс. Для совершенствования жилищно-коммунального комплекса необходимо создать условия для развития конкуренции в сфере управления жилищным фондом и в коммунальном комплексе для привлечения инвесторов, разработать механизм взаимодействия собственников жилья и их объединений, органов местного самоуправления по вопросам управления многоквартирными домами, решить вопрос о финансовом оздоровлении организаций коммунального комплекса.

Первые два года работы в рамках программы позволили заложить хорошие основы для дальнейшего развития. Наша задача — сохранение и укрепление позитивных тенденций, темпов роста по всем направлениям, что нашло отражение в основных положениях новой областной целевой программы. Она содержит основные принципы и положения прежней, но имеет и особенности.

Во-первых, дополняется новой подпрограммой «Развитие малоэтажного строительства», во-вторых, в отдельную подпрограмму выделены мероприятия по формированию жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма и договорам найма — для этого в 2008-2010 годах планируется сформировать жилищный фонд в объёме 75 тысяч квадратных метров, что позволит предоставить жильё по договору социального найма 1 370 семьям. Необходимость этих нововведений обусловлена подготовкой на федеральном уровне долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан.

Реализация планов строительства возможна при условии производства строительных материалов в полном объёме. Министерством совместно с заинтересованными сторонами разработан проект областной целевой программы «Развитие производственной базы строительного комплекса Челябинской области» на 2008-2010 годы, которая определяет направления развития отрасли, содержит анализ всех проблемных вопросов, связанных с развитием производственной базы, в ней просчитана потребность в строительных материалах, конструкциях и изделиях, связанных с реализацией нацпроекта.

Кроме того, одним из условий успешной реализации всех планов остаётся подготовка квалифицированных специалистов для строительной отрасли. Это вопрос комплексный и требует,



безусловно, дополнительной работы и обсуждения.

Инвестиции в национальный проект «Доступное и комфортное жильё» — это инвестиции в человека, что в значительной степени влияет на его благосостояние, улучшение жилищных условий, комфортности проживания, сохранение здоровья и рост продолжительности жизни. Министерство вместе с муниципальными образованиями прилагает все усилия к тому, чтобы использовать финансовые ресурсы в полном объёме с максимально возможным эффектом, выполнить все намеченные показатели, что в конечном счёте принесёт реальный осязаемый результат жителям области.

Всего на реализацию ОЦП «Доступное и комфортное жильё — гражданам России» в Челябинской области в 2008-2010 годах за счёт всех источников планируется направить более 45 миллиардов рублей, в том числе из федерального бюджета планируется получить 2,8 миллиарда рублей, из областного бюджета — 10,6 миллиарда, средств местных бюджетов и внебюджетных источников — более 31 миллиарда рублей.

В заключение хочу повторить ещё раз основные индикативные показатели, которые должны быть достигнуты за эти три года: ввести в эксплуатацию 5,8 миллиона квадратных метров жилья, повысить обеспеченность жильём с 21,4 до 23,05 квадратного метра на человека, построить для граждан, проживающих в ветхо-аварийном жилищном фонде, 350 тысяч квадратных метров жилья, снести, соответственно, 300 тысяч квадратных метров жилья, не пригодного для проживания, выдать 90 тысяч ипотечных жилищных кредитов, обеспечить снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры до 53% и обеспечить уровень газификации Челябинской области природным газом до 60%.

## Будем жить достойно

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

Окончание, начало на стр. 1

Один из важных и сложных вопросов — подготовка документов территориального планирования Челябинской области и муниципальных образований. В прошлом году выполнена основная часть работ по разработке схемы территориального планирования Челябинской области. Окончание работ: обоснование проектных решений, согласование проектов с субъектами, граничащими с нашей областью, и муниципальными образованиями, — планируется во II квартале 2008 года. По графику министерства регионального развития Российской Федерации во II полугодии 2008 года нам предстоит защитить схему территориального планирования Челябинской области.

Работа по подготовке градостроительной документации проводится во всех муниципальных образованиях области. В 2006-2007 годах завершена разработка Генеральных планов в восьми городских округах (Челябинском, Троицком, Верхнеуфалейском, Златоустовском, Локомитовском, Магнитогорском, Чебаркульском, Южноуральском), закончены схемы территориального планирования в четырёх муниципальных

районах (Агаповском, Нагайбакском, Еманжелинском, Коркинском). В 2008 году планируется завершить разработку документов территориального планирования во всех оставшихся городах и районах: это 80 Генеральных планов городских округов и 23 схемы территориального планирования муниципальных районов. Понимая важность своевременной подготовки документов территориального планирования, муниципальные образования предусмотрели на эту работу в своих бюджетах 53 миллиона рублей. Из областного бюджета на эти цели выделено 58 миллионов.

В рамках реализации национального проекта большое внимание уделяется газификации населённых пунктов Челябинской области. В прошедшем году подключено к газу 19 238 домов и квартир. Это в 1,9 раза больше, чем в 2006 году (10 тысяч квартир). Министерством строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства организован жёсткий оперативный контроль за процедурами газификации, в том числе за заключением договоров на поставку газа с новыми абонентами, организованы выезды на места ответственных сотрудников.

В 2008 году предстоит газифицировать 22 400 домовладений. С помощью бюджетных средств всех уровней в прошлом году переведено на газ 23 котельные, модернизировано более 150 километров сетей теплоснабжения, 220 километров сетей водоснабжения и водоотведения, что позволило снизить степень износа объектов коммунальной инфраструктуры до 60%.

План на 2008 год — снижение износа до 58%, увеличение доли внебюджетных источников в проекте по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры до 40%. Необходимо будет заменить до 67 километров сетей теплоснабжения (включая центральные тепловые пункты), 102 километра сетей водоснабжения и водоотведения. В 2009 и 2010 годах износ объектов коммунальной инфраструктуры уменьшится ещё на 2% и 3% соответственно. То есть задача — довести износ до 53%.

Несмотря на достигнутые результаты, мы понимаем, что в нашей работе ещё достаточно узких мест. Одно из основных — это невыполнение муниципальными

образованиями взятых на себя обязательств. Например, в прошлом году 19 муниципальных образований не выполнили плановые показатели задания по вводу жилья, более того, восемь муниципальных образований сократили ввод по сравнению с 2006 годом.

Первые два года работы в рамках программы позволили заложить хорошие основы для дальнейшего развития. Наша задача — сохранение и укрепление позитивных тенденций, темпов роста по всем направлениям, что нашло отражение в основных положениях новой областной целевой программы. Она содержит основные принципы и положения прежней, но имеет и особенности.

Во-первых, дополняется новой подпрограммой «Развитие малоэтажного строительства», во-вторых, в отдельную подпрограмму выделены мероприятия по формированию жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма и договорам найма — для этого в 2008-2010 годах планируется сформировать жилищный фонд в объёме 75 тысяч квадратных метров, что позволит предоставить жильё по договору социального найма 1 370 семьям. Необходимость этих нововведений обусловлена подготовкой на федеральном уровне долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан.

Реализация планов строительства возможна при условии производства строительных материалов в полном объёме. Министерством совместно с заинтересованными сторонами разработан проект областной целевой программы «Развитие производственной базы строительного комплекса Челябинской области» на 2008-2010 годы, которая определяет направления развития отрасли, содержит анализ всех проблемных вопросов, связанных с развитием производственной базы, в ней просчитана потребность в строительных материалах, конструкциях и изделиях, связанных с реализацией нацпроекта.

Кроме того, одним из условий успешной реализации всех планов остаётся подготовка квалифицированных специалистов для строительной отрасли. Это вопрос комплексный и требует,

## 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 сооружений, 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 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



мере 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.

Такие же вопросы возникают и в отношении лицензирования, которое должно быть введено в отношении 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 сооружений, 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.

Такие же вопросы возникают и в отношении лицензирования, которое должно быть введено в отношении 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 сооружений, 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.

## 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 приобрести 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 построить 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.

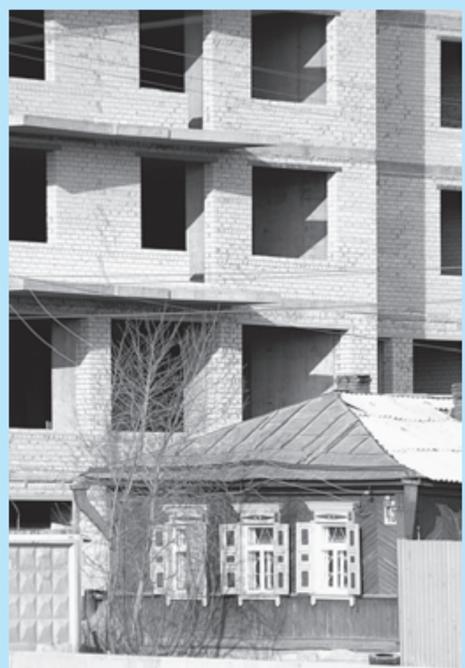


Потребности стройиндустрии области в щебне и гравии удовлетворяются полностью. Чего нельзя сказать о цементах. Этот материал стал поводом для спекуляций на рынке. И хотя его производство в полтора раза превышает потребности области, реальная стоимость завышена в два-три раза. Что касается сборного железобетона, то на начало 2006 года объёмы его производства были удовлетворительными, 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 костяком 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 небезынтересно, 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.