

«Жилищное строительство: стратегическое развитие, экономические аспекты»

состоялся 20–21 апреля 2005 г. в Санкт-Петербурге в рамках Международного строительного форума «Интерстройэкспо». В нем приняли участие официальные делегации Архангельской, Астраханской, Белгородской, Владимирской, Вологодской, Ивановской, Калининградской, Кировской, Ленинградской, Липецкой, Московской, Мурманской, Новгородской, Псковской, Ростовской, Свердловской, Тамбовской, Тульской, Ярославской областей, Ямало-Ненецкого АО, Ставропольского, Краснодарского, Хабаровского краев, Республик Коми, Карелия, Татарстан, в состав которых входили руководители профильных министерств и комитетов, руководители предприятий и организаций строительного комплекса. Также в работе конгресса участвовали руководители и специалисты различных ассоциаций, общественных организаций, учебных и исследовательских институтов, сотрудники консульств Великобритании, Канады, Швеции, Института внешней торговли Италии. Всего в работе конгресса приняли участие более 400 человек.

За два дня работы конгресса участники обсудили широкий спектр тем — от проблем развития рынка и его законодательного регулирования до вопросов использования новых эффективных строительных материалов.

Выступление вице-губернатора Санкт-Петербурга **А.И. Вахмистрова** было посвящено жилищному строительству города. В 2004 г. петербургские строители сдали 2,03 млн м² жилой площади, это 524 дома примерно на 28 тыс. квартир. Объем капитальных вложений вырос по сравнению с 2003 г. на 15%. За счет средств городского бюджета в 2004 г. было завершено строительство 20 объектов, в том числе построено пять жилых домов общей площадью около 40 тыс. м², что вдвое больше, чем в 2003 г.

А.И. Вахмистров подробно остановился на проблеме реконструкции жилья первых массовых серий. Активное участие в этой работе принимают московские строители, в частности Московская инвестиционно-строительная компания. Он отметил, что реконструкция пятиэтажек в городе проводится не только силами инвесторов. В 2004 г. была принята адресная программа санации жилых домов первых массовых серий на 2005–2008 гг. Все работы в рамках этой программы проводятся за счет средств городского бюджета.

В 2004 г. в Санкт-Петербурге стартовала новая схема государственного заказа, размещение которого осуществлялось исключительно по результатам конкурсных и внеконкурсных процедур (открытый конкурс, способ запроса котировок, способ «у единственного источника»). В результате экономическая эффективность при размещении госзаказа составила 1,77 млн р. Открытые торги и

конкурсы на проведение подрядных работ обеспечили снижение стоимости строительства не менее, чем на 7%.

Большой интерес вызвал доклад заместителя главы Администрации Калининградской области **С.В. Лантева**. Он отметил, что основными направлениями деятельности строительного комплекса области являются реализация Федеральной целевой программы развития Калининградской области на период до 2010 г., развитие жилищного и гражданского строительства, а также базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов.

Строительный комплекс Калининградской области включает более 730 подрядных организаций, предприятий ПСМ, проектных и других компаний различных форм собственности, в которых работает 48 тыс. человек.

В 2004 г. на территории области за счет всех источников финансирования построено 244,5 тыс. м² жилья, что составляет 105% к 2003 г. и 0,26 м² на душу населения. Однако 33,8 тыс. человек все еще нуждаются в улучшении жилищных условий.

Ипотечное жилищное кредитование является на современном этапе наиболее перспективным для решения «квартирного вопроса». В связи с этим в марте 2003 г. областной Думой принят Закон Калининградской области «Об утверждении Программы ипотечного жилищного кредитования населения Калининградской области на 2004–2007 годы». В рамках этой программы намечается улучшить жилищные условия более 900 семей. В областном бюджете на 2005 г. на эти цели предусмотрено 22,8 млн р.



М.Л. Шакум, председатель Комитета Госдумы по промышленности, строительству и наукоемким технологиям



В.П. Стрельбицкий, нач. управления развития стройиндустрии и ПСМ Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции Москвы



А.Н. Семеняка, генеральный директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»



Предприятиями стройиндустрии и ПСМ в 2004 г. выпущено продукции на сумму 930 млн р, что составляет 110% к уровню 2003 г. В настоящее время в регионе выпускаются практически все основные виды строительных материалов, изделий и конструкций. Некоторые изделия высокого качества, например двери, с удовольствием покупают строительные организации из многих регионов и городов России.

В области проводится работа с целью максимального использования местного производственного и научно-технического потенциала, привлечения иностранных инвестиций и технологий, направленных на создание новых и модернизацию существующих мощностей по выпуску современных эффективных строительных материалов.

Многие выступающие — руководители строительных комплексов регионов — высказывали определенную тревогу в связи с принятием Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Они отмечали, что будучи направленным на защиту прав дольщиков, закон является весьма сложным документом. Он не предусматривает необходимых механизмов, регулирующих правовые отношения участников долевого строительства. Не разработаны соответствующие подзаконные акты. Таким образом, в настоящее время закон практически препятствует привлечению в строительство инвестиций юридических и физических лиц, которые составляли до недавнего времени до 15%. Для застройщиков это ошутимая потеря.

Были озвучены данные исследования, проведенного в Санкт-Петербурге: 44% горожан предпочитают вкладывать деньги в строительство жилья, поскольку это вложение реально защищает их от инфляции. В тоже время банки не стремятся вкладывать деньги в сферу строительства, мотивируя это высокими рисками. В 2004 г. объем кредитования строительного сектора по данным банковского сообщества Санкт-Петербурга и Северо-Запада составил 4%, что на 1% меньше, чем в 2003 г.

В настоящее время наблюдается возрастающий спрос не только на элитное жилье, но и на типовые одно- и двухкомнатные квартиры. Это лучшее свидетельство роста благосостояния населения и формирования среднего класса, что является фактором стабильности и поступательного развития всего общества. Однако покупка жилья, даже самого недорогого, по-прежнему является недоступной роскошью для подавляющего большинства населения. Например, в Санкт-Петербурге за 2004 г. объем сделок по покупке квартир уменьшился на 10%. Поэтому одной из важнейших задач власти всех уровней является развитие ипотечного



кредитования. Об этом говорили практически все участники конгресса.

В связи с этим большой интерес и активное обсуждение вызвал доклад генерального директора ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» **А.Н. Семеняки**, который представил концепцию развития единой системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования. Он отметил, что ипотечное жилищное кредитование развивается в различных регионах крайне неравномерно. Самые высокие показатели в Приволжском Федеральном округе, где проживает 21,5% населения страны, а объем рефинансирования ипотечных кредитов — 43,4%. В Южном Федеральном округе проживает 15,8% населения страны, объем рефинансирования ипотечных кредитов — 1,5%. В Северо-Западном Федеральном округе работа по ипотечному жилищному кредитованию лучше всего поставлена в Вологодской области — объем рефинансирования кредитов составляет 77,1% от общего объема по округу.

На конференции «Жилищное строительство: проблемы качества и безопасности жилья» в рамках конгресса было отмечено, что возникновение в последние годы большого числа небольших строительных организаций, укомплектованных низкоквалифицированными кадрами, отрицательно сказывается на всех стадиях строительного цикла. Не способствует повышению качества строительства и привлечение крупными подрядчиками рабочей силы из бывших союзных республик. За годы перестройки серьезные потери понесла система профессионального образования в строительстве. В этой ситуации возрастает роль органов Госархстройнадзора, а основными критериями, по которым следует оценивать качество строительства, должны быть вопросы безопасности, прочности, устойчивости и эксплуатационной надежности объекта, его конструкций и инженерных сетей. Участники конгресса активно обсуждали вопрос создания и функционирования саморегулируемых организаций, которые могут стать эффективным общественным контрольным аппаратом.

Значительная часть выступлений была посвящена вопросам использования новых строительных технологий.

Большой резонанс вызвали доклады, сделанные на конференции, посвященной малоэтажному строительству, так как для многих регионов страны именно такое строительство является основным.

Участники конгресса посетили строительные и промышленные объекты Санкт-Петербурга — квартальную многоэтажную жилую застройку (компания ССМО «Лен-СпецСМУ), клубный коттеджный поселок в ближайшем пригороде (компания «Петростиль»), завод промышленной переработки стекла (компания «Главербор Петербург»).