

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ – ОБЩАЯ ЗАДАЧА ДЛЯ ГОСУДАРСТВА И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ
Ефим Владимирович
Басин



Национальному объединению строителей всего второй год, но задачи, которые ставят перед ним и руководители государства, и сами строители, являются одними из ключевых не только для строительной отрасли, но и для всей экономики России. Особо подчеркну, что основные приоритеты в работе Национального объединения строителей – борьба с недобросовестными подрядчиками, активная реализация мер, связанных со снижением административных барьеров, поддержка малого бизнеса, подготовка кадров строителей, модернизация производства и, безусловно, актуализация национальных стандартов и СНиПов в рамках развития технического регулирования.

Одна из главных задач, поставленных перед российскими строителями, – увеличение объемов строительства жилья. Как следует из Федеральной целевой программы «Жилище», к 2020 году должно строиться по 1 кв. м жилья на человека, то есть 140 млн. кв. м жилья в год. Это сложная, но вполне выполнимая задача. Однако есть несколько проблем, которые необходимо решить.

Хотелось бы подчеркнуть, что стоит задача строить именно доступное жилье, поскольку в улучшении жилищных условий нуждаются более 70% граждан России. В 2004–2005 годах был проведен опрос, где гражданам предложили ответить всего на два вопроса: хотели бы вы улучшить жилищные условия и можете ли вы это сделать? Ответ на первый вопрос и составил эти 70%,

а вот реально улучшить свою «среду обитания» могут не более 10% россиян – за счет собственных средств, ипотеки и т.д. Очевидно, что разрыв между потребностями и возможностями колоссальный и именно сюда должны быть направлены основные силы и средства по обеспечению граждан жильем.

Прежде всего следует кардинально решить вопрос снижения стоимости строительства жилья. Здесь нужно действовать сразу по нескольким направлениям.

Первое – снижение стоимости подключения к сетям инженерной инфраструктуры локальных монополистов. Сейчас в жилищном строительстве удельный вес этих затрат очень высокий и составляет около 30%. Вопрос этот обсуждается не один год, но с места практически не сдвигается. При этом длительная и дорогостоящая процедура получения застройщиками разрешения на строительство продолжается. Мы уже неоднократно называли срок согласования документации – от 600 до 750 дней. Недавно Россию признали самой неблагоприятной страной с точки зрения получения исходно-разрешительной документации.

Частично улучшить положение может закон о поддержке строительства жилья эконом-класса, согласно которому разработка соответствующей градостроительной документации по подготовке земельных участков с надлежащей инфраструктурой возлагается на муниципальные власти. Это резко сократит затраты и время на получение разрешительной документации и весьма положительно скажется на стоимости жилья. И принимать этот закон нужно как можно быстрее.

Второе. Радует оживление системы ипотечного кредитования – за последний год объемы кредитов выросли в 2,5 раза. Но анализ показывает, что сегодня ипотека ориентирована преимущественно на вторичный рынок жилья. Кредитования банками строительства и покупки нового жилья явно недостаточно.

Ставки по кредитам для приобретения жилья в новостройках очень высоки – 16–17% годовых, для вторичного рынка – 13%. При этом государство, например, по

программе «Стимул» выделяет Агентству по ипотечному жилищному кредитованию деньги под 6% годовых. Представляется, что цепочка посредников между государством и гражданами получает слишком большую маржу. Может быть, есть смысл уменьшить риск банков, а значит, и маржу за счет использования компенсационного фонда СРО, который на сегодня составляет уже около 40 млрд. рублей. Сегодня этот фонд, изъятый из оборота строителей, хранится на депозитах. Соответствующие предложения Национальное объединение строителей готово внести в федеральные органы власти.

Хотелось бы отметить весьма показательный тренд на рынке жилья в последнее время: покупатели более охотно стали покупать квартиры с отделкой под ключ, нежели тот полуфабрикат, который им предлагался под видом квартир последние пять-шесть лет. Покупателей не останавливает даже разница в цене – они охотно платят больше, чтобы въехать в готовую квартиру. Так что строителям стоит задуматься, какое именно жилье они должны предлагать на рынок, и соответственно переориентировать свою работу, тем более что отделка квартиры современными материалами и сантехникой стоит не более 10% от общей стоимости жилья.

Третья проблема – сложности использования новых материалов и технологий в строительстве. Новое законодательство в сфере технического регулирования позволило резко интенсифицировать работу по обновлению нормативной базы строительства и ее гармонизации с евростандартами.

Национальному объединению строителей совместно с Министерством регионального развития РФ удалось организовать систему широкого обсуждения в строительной среде проектов технических заданий на разработку этих документов, а также приемку выполненных работ. Это исключает принятие стандартов, не учитывающих самые современные технологии.

Например, сегодня разрабатывается стандарт на несъемную бетонную опалубку. Его принятие позволит заводам крупнопанельного домостроения перейти на принципиально новую технологию, позволяющую строить 20-этажный дом под ключ за 150 дней, а малоэтажный – за 2 недели (5 дней – этаж). Пока, без утвержденного стандарта, приходится проходить сложную и затратную процедуру получения специальных технических условий (СТУ).

Хочется особо отметить, что такой завод по немецкой технологии «Филигран» построен в г. Клину Московской области. Завод полностью роботизирован: при мощности 300 тыс. кв. м жилья (или объектов соцкультбыта) обслуживающий персонал – 30 человек, включая проектировщиков. Энергопотребление в три раза меньше, чем на традиционных заводах железобетонных конструкций. Но что такое один завод для нашей страны? Их должны быть десятки, по несколько в каждом регионе, тогда строительство пойдет ударными темпами и с гораздо меньшими затратами. И это только один пример удешевления строительства жилья.

Еще пример: утвержденный в 2010 году стандарт на ячеистый бетон М-500 позволил строить из этого до-

ступного материала несущие стены домов до пяти этажей. Здесь тоже скрыты резервы уменьшения стоимости и сроков строительства.

Благодаря совместной работе национальных объединений и Минрегиона России в 2010 году принято 25 самых необходимых СНиПов, сейчас в работе еще 57 стандартов и рекомендации НОСТРОЙ, обсуждается организация работ по актуализации ряда обязательных СНиПов, скоро они будут запущены в работу.

Также завершены перевод, техническое редактирование и сопоставительный анализ 10 частей Еврокода 1991 «Нагрузки и воздействия», а в программе запланирована работа еще над 28 частями четырех других еврокодов. И все это в 2011 году.

НОСТРОЙ в 2011 году выделяет на все эти работы практически 2/3 своего бюджета – более 200 млн. рублей. Здесь тесно переплетаются государственная жилищная политика и саморегулирование. Фактически, национальные объединения – а наши коллеги изыскатели и проектировщики также занимаются актуализацией своей нормативной базы – сейчас изыскали средства и возможности, подобрали специалистов, составили программы работ над нормативной базой, которая была остановлена почти на 10 лет. Более того, профессионалы лучше, чем кто бы то ни было, понимают, какие именно нормативные документы нужны для строителей и проектировщиков, какие нормы должны быть в них заложены, чтобы обеспечить качественное, безопасное и экономически выгодное строительство. Это очень сложная, тяжелая и дорогостоящая работа, но она нужна строительному комплексу, значит, мы будем ее делать.

Последнее, на чем хотелось бы остановиться, – всемерная поддержка индивидуального жилищного строительства, начиная от выделения участков всем желающим построить себе дом и заканчивая дешевыми кредитами на строительство этих домов. Но даже в деревне или в маленьком городе очень трудно получить землеотвод под индивидуальное жилищное строительство. Странно звучит, но при всех размерах и просторах нашей страны свободной земли под застройку практически нет – она вся раскуплена, заморожена в собственности у федеральных ведомств или обладает специальным статусом. А муниципалитет, выделяя участок под застройку, не может просто отрезать 15 соток и дать их молодой семье – он обязан объявить аукцион и вести его по всем правилам, принятым для больших городов. Представляется, что для увеличения индивидуального жилищного строительства необходимо проанализировать соответствующую законодательную базу и убрать ненужные ограничения, и тогда очень многие граждане сами построят себе жилье.

Таким образом, жилищное строительство, реализация Федеральной целевой программы «Жилище» – это та площадка, где могут очень продуктивно соединиться интересы государства, населения, саморегулируемых организаций и строителей. Активно решая возникающие проблемы, мы сможем реализовать все заложенные в ФЦП задачи и действительно обеспечить наших граждан доступным и достойным жильем.