Малоэтажная Орловщина

(Окончание. Начало на 1-й стр.)

Задача из категории труднейших. Особенно на фоне болезненных перекосов, на которые губернатор обратил внимание собравшихся в зале глав районных администраций и городов: строительство сегодня ведется в основном в Орле, Ливнах и в нескольких районах области. В некоторых районах оно давно замерло.

Наша газета писала довольно часто об успехах областной программы строительства жилья «Славянские корни». Она, без всяких натяжек, заслуживала столь пристального внимания. Четко отлаженный конвейер выдавал в год тысячу и более коттеджей для селян в то время, когда о нацпроекте «Доступное жильё» не было и речи.

К сожалению, в последнее время программа захромала на обе ноги. Почему, спросил губернатор, немалые деньги (свыше 200 млн. рублей), лежащие «в копилке» «Славянских корней», используются из рук вон плохо? «А кто-то, как в Должанском районе, даже не знает, что делать с домами, построенными по этой программе, — с трудом сдерживая себя, проговорил губернатор. — Мы построили 11,5 тыс. коттеджей на деревне, и многие из них до сих пор не используются. А в некоторых давно заселенных люди продолжают жить, как кочевники — ни сада не посадили, ни изгороди не поставили... Нет, так не годится».

Строительство, как выразился Е.С. Строев, нужно оживить повсеместно — и в Орле, и во всех районах. Для этого многое надо сделать. И прежде всего — увеличить выпуск строительных материалов. Этим администрация области сейчас активно занимается. Уже практически решен вопрос строительства цементного завода в Верховском районе. Туда приходит инвестор, готовый вложить в дело около 15 млрд. рублей. В конце октября начнет строиться кирпичный завод в Малоархангельске. Есть также договоренность о строительстве кирпичных заводов и в Мценске, Хотынце, Кромах.

Но… конкретная работа с инвесторами поставлена из рук вон плохо. «Отныне каждый из вас, — обратился губернатор напрямую к главам районов, — будет лично отвечать за свой угол. Или решаем вопрос строительства доступного жилья, или будем рассказывать сказки, что всё у нас хорошо, прекрасная маркиза».

Чтобы не упустить каких-то важных деталей, предлагаем нашим читателям познакомиться с выступлениями (или значительными фрагментами из них) участников заседания коллегии.

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЁ НА ДЕШЁВОЙ ЗЕМЛЕ

Т.Н. ПРОНИНА — начальник управления государственных инвестиций и региональных целевых программ департамента экономической политики Орловской области:

— В нашем регионе только за последние три года введено в эксплуатацию 742 тыс. кв. метров жилья, в том числе 314 тыс. — индивидуального. Около 2,5 тыс. семей очередников получили жильё или улучшили жилищные условия. За восемь месяцев этого года прирост сданного в эксплуатацию жилья составил 14% к соответствующему периоду 2006 года. В следующем году планируется введение в эксплуатацию 420 тыс. кв. метров жилья, что уже в 1,7 раза больше по сравнению с 2006 годом.

Но в то же время проблема доступности жилья еще далека от решения. Не ликвидирована значительная диспропорция между потребностями населения в жилье и платежеспособным спросом на него. На начало 2007 года на учете в качестве нуждающихся в жилье стояло 16,2 тыс. семей, из них 5,8 тыс. — льготники.

Однако при увеличении объема вводимого жилья в целом по области доля индивидуального строительства снижается. Так, если в 2002 году этот показатель составлял 56,3%, то в 2006-м — 32,7%. Сейчас строительство индивидуального жилья ведется бессистемно, посредством единичной застройки, тогда как необходимо комплексное освоение территорий на условиях софинансирования затрат по их социальному и инженерному обустройству. Доступным жильё станет тогда, когда на дешевой земле начнется комплексная застройка малоэтажных домов по современным экономичным технологиям.

В целях изменения структуры и системы жилищного строительства в области, создания новых механизмов и условий для увеличения объемов индивидуального жилищного строительства подготовлен проект постановления коллегии области. Перед рабочей группой, которую возглавил первый заместитель губернатора В.А. Кочуев, стояла задача разработать комплекс мероприятий, создающих алгоритм пошаговых действий всех участников программы малоэтажного жилищного строительства с консолидацией усилий всех ветвей власти. Предварительно был изучен опыт других областей — Белгородской, Липецкой. Но мероприятия разрабатывались с учетом наших экономических, социальных и демографических условий.

Реализацию программы малоэтажного строительства в области предлагается осуществить в два этапа. Первый — 2007 — 2008 годы: создание структур, необходимых для реализации мероприятий программы; формирование земельных участков для малоэтажного жилищного строительства; подготовка необходимой нормативно-правовой базы и проектной документации, обеспечивающих реализацию программы и привлечение федеральных средств под жилищно-коммунальные программы; строительство и приобретение жилья для 1000 семей различных категорий населения в 2008 году; разработка и реализация пилотных проектов комплексной жилищной застройки в районах области.

Второй этап — 2009—2010 годы: массовое строительство малоэтажных домов с доведением к 2010 году доли малоэтажного строительства в области до 60% в общем объеме вводимого жилья.

Что касается структуры, то сегодня уже создано областное государственное унитарное предприятие «Орловский региональный центр малоэтажного жилищного строительства», которому делегируются функции государственного заказчика по реализации на территории области программы малоэтажного жилищного строительства. В стадии формирования находится вторая структура — ОАО «Орловская инвестиционная ипотечная корпорация» с контрольным пакетом акций у администрации Орловской области. Муниципальные образования при вхождении в состав учредителей корпорации используют в качестве вклада в уставный капитал земельные участки. По предварительным расчетам, площадь передаваемых участков может составить более 4 тыс. гектаров.

По функциям первая организация — заказчик (оператор) программы малоэтажного строительства, обеспечивающий её организационную часть по принципу одного окна. Вторая — обеспечивает кредитно-финансовую часть программы и работу с земельными участками.

Ипотечной корпорации также передаются функции управляющей компании по программе «Славянские корни». Возвратные средства по этой программе получат второе дыхание, подкрепленные дополнительными источниками финансирования займы будут использоваться более эффективно.

При корпорации намечается организация строительно-накопительного кооператива. А с 1 января 2008 года, после вступления в силу соответствующего федерального закона, появится возможность создать строительно-сберегательную кассу. Это специализированный банк, в котором граждане накапливают средства на улучшение жилищных условий. Работа ведется по принципу кассы взаимопомощи, но при этом ограничения действуют те же, что и на остальные банки.

На первом этапе реализации программы предусматривается максимальное использование средств областного бюджета — порядка 120 млн. рублей: на обеспечение коммунальной инфраструктурой земельных участков, выделяемых под комплексную малоэтажную застройку; на разработку необходимой проектной документации; на осуществление мер по кадастровому учету земельных участков и на уставные взносы в создаваемые структуры.

Кроме того, будут предусмотрены средства на выдачу безвозмездных жилищных субсидий определенным категориям населения.

В целом при реализации программы малоэтажного жилищного строительства и инженерного обустройства земельных участков кроме бюджетных средств, выделяемых на жилищно-коммунальную отрасль в рамках соответствующих федеральных и региональных целевых программ, предполагается использовать такие дополнительные источники финансирования, как накопительные взносы граждан; средства инвесторов в строительство автономных систем инженерного обеспечения микрорайонов малоэтажной застройки в виде обособленных имущественных комплексов; привлечение средств материнского капитала и сертификатов, выдаваемых гражданам в рамках программы «Жилище»; денежные средства, полученные от надбавок к тарифам предприятий и организаций энергетического и коммунального комплекса, и т. д.

Предусматривается разработка и утверждение финансовых схем комплексной малоэтажной застройки территорий, в том числе с использованием частно-государственного партнерства. Более того, будет разработан нормативный документ, регламентирующий порядок оказания и виды государственной поддержки отдельным категориям населения по обеспечению их жильём с учетом разграничения полномочий органов власти всех уровней. Государственная поддержка при этом должна носить не затратный, а инвестиционно-стимулирующий характер.

К 2010 году в Орловской области доля малоэтажного строительства должна составить порядка 60% в общем объеме вводимого жилья.

Нужно подчеркнуть, что основная жилищная политика — за муниципалитетом! Органам местного самоуправления необходимо определить общую потребность в строительстве малоэтажного жилья в разрезе населенных пунктов и категорий населения; упорядочить учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе семей, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде; до конца текущего года разработать и утвердить в установленном порядке муниципальную программу малоэтажного строительства с определением этапов её реализации и источников финансирования до 2010 года; формирование местных бюджетов на 2008—2010 годы осуществлять с учетом необходимости реализации данной программы; создать для реализации программы необходимую нормативно-законодательную базу, в том числе ускорить разработку и утверждение градостроительной документации.

Сейчас на федеральном уровне придается очень большое значение развитию малоэтажного жилищного строительства. В Госдуму внесен проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территорий», который направлен на регулирование отношений, возникающих при участии некоммерческих объединений граждан в осуществлении малоэтажного строительства и на формирование правовой базы.

Доступным жильё станет тогда, когда на дешевой земле начнется комплексная застройка малоэтажных домов по современным экономичным технологиям.

В ЕДИНОМ ФИНАНСОВОМ ПОТОКЕ

А.В. ГАВРИЛИН — начальник областного управления строительства:

— Программа малоэтажного жилищного строительства в 2008 — 2010 годах предусматривает обеспечение 4,5 тыс. семей собственными домами. Для этого будет построено более 450 тыс. кв. м жилья. Общий объем финансирования программы составляет 4,5 млрд. рублей, большая часть которых будет привлечена за счет средств населения. Это вполне реально, поскольку ежегодный оборот денежных средств на рынке первичного жилья в области превышает пять млрд. рублей.

В разработке программы участвовали все департаменты администрации области. За основу были взяты следующие принципы: внедрение ресурсосберегающих и быстровозводимых технологий строительства, что должно привести к удешевлению квадратного метра жилья. Его стоимость при этом не превышает 6 — 7 тыс. рублей.

ОГУП «Орловский региональный центр малоэтажного строительства» осуществляет документальное обеспечение застройки, причем бесплатно. Определены и социальные категории участников программы: это молодые специалисты на селе; граждане, проживающие в сельской местности и получившие субсидию в рамках национального проекта «Развитие АПК»; молодые семьи; граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, а также получившие жилищные сертификаты; участники программы «Славянские корни». Кстати, всё самое хорошее, наработанное этой программой, было учтено разработчиками программы малоэтажного жилищного строительства.

Для получения кредита и льготного погашения процентных ставок будет задействована подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» в рамках нацпроекта «Доступное жильё», что позволит получить государственные гарантии. Такие работы идут и сейчас, но программа малоэтажного строительства позволит значительно их расширить. Появится также возможность получить средства федерального бюджета и на строительство автодорог.

В рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» только за последние два года в модернизацию и строительство объектов ЖКХ в области было вложено более 80 млн. рублей.

Самое важное, что подключать участников программы ко всем коммунальным сетям планируется бесплатно. Естественно, это скажется на удешевлении стоимости одного квадратного метра жилья.

По программе ежегодная потребность в средствах на коммунальную инфраструктуру составляет 150 млн. рублей. И только треть необходимой суммы пойдет из областного бюджета.

Для строительства социальной инфраструктуры в программе предусматривается использовать средства областной программы капитального строительства. Предусмотренные программой масштабы строительства малоэтажного жилья позволяют уверенно сказать, что к 2010 году мы построим планируемые 4,5 тыс. домов.

Губернатор попросил А.В. Гаврилина вернуться к вопросу финансирования программы. И тот пояснил, что по нескольким целевым федеральным программам сейчас поступают немалые деньги. Речь идет о поддержке, например, детей-инвалидов, «чернобыльцев», северян, специалистов сельского хозяйства, молодых семей. Все эти деньги теперь пойдут не разрозненными ручейками, а сольются в одной программе.

И ДЕНЬГИ, И СЕЛЬХОЗПРОДУКЦИЯ

К.И. ФЕДОТОВ — заместитель исполнительного директора Орловского областного государственного фонда поддержки малого предпринимательства:

— Решение проблемы обеспечения орловцев доступным и комфортным жильём является приоритетным в регионе. На протяжении последних десятилетий в этом направлении идет активная работа. Достаточно вспомнить известные строительные программы «60», «100», «Выбираю деревню на жительство» и, конечно, «Славянские корни». Нацпроект «Доступное жильё», инициированный президентом Путиным, укрепил эти позиции. Во-первых, сделана ставка на индивидуальное жилищное строительство, его доступность для всех категорий граждан, в том числе с не очень высоким уровнем доходов. Во-вторых, в решение проблемы обязательно нужно вовлекать три мощные созидательные силы: органы государственной власти и местного самоуправления, бизнес, а также самих жителей области. А сделать это можно, лишь создав необходимые организационные, правовые и финансовые условия.

Для решения этих вопросов и создается Орловская инвестиционная ипотечная корпорация, являющаяся основным оператором земельного, финансового и строительного рынка. Основным направлением её деятельности является выделение земельных участков потенциальным застройщикам. Корпорация совместно с муниципальными образованиями проводит землеустроительные работы по формированию земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, включая подготовку проектов, установление границ и оформление землеустроительного дела. Таким образом будет налажен кадастровый учет.

Поддерживая усилия областной администрации на реализацию инвестиционных проектов, актуальным считаю строительство жилья для молодых специалистов, молодых семей, работников бюджетной сферы, работников предприятий независимо от форм собственности, нуждающихся в улучшении жилищных условий при внесении работодателем компенсационных бюджетных затрат.

Социальным застройщикам предоставляется участок размером 15 соток по себестоимости, покрывающей затраты на оформление, остальным застройщикам — по коммерческой цене, зависящей от места расположения участка. Это даст возможность за счет состоятельных застройщиков решить вопрос социально нуждающихся групп. При приобретении дополнительной площади участка — дифференцированная оплата.

Застройщику на выбор предоставляются типовые проекты дома площадью 70, 100, 150 кв. метров. Совместно с экспертами корпорации определяется способ строительства дома — подрядный или хозяйственный. В зависимости от выбора способа строительства рассчитывается необходимая сумма для реализации намеченных планов. В структуре корпорации создается строительная сберегательная касса или кредитный потребительский кооператив, предназначенный для кредитования и накопления 1/3 суммы под строительство дома. Остальная часть выдается в виде льготного кредита. Финансирование строительства производится частями в зависимости от выполненных циклов — фундамент, цоколь, коробка, крыша, отделочные работы. Таким образом решается проблема нецелевого использования выделенных средств. Контроль производится на каждом этапе строительства. И денежные средства перечисляются непосредственно поставщику строительных материалов или подрядчикам.

Возврат заемных средств может производиться и деньгами, и сельхозпродукцией, для чего создается сельскохозяйственный перерабатывающий кооператив.

Выполнение наших планов позволит решить проблему доступности жилья для всех орловцев, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

— Костя, — по-отечески обратился к молодому заму исполнительного директора Егор Семёнович, — а если ты возглавишь эту корпорацию — сумеешь раскрутиться?

— Сумею.

— Лишь бы деньги дали, да? — пошутил губернатор, и зал весело загудел.

НЕТ ОТБОЯ ОТ ЖЕЛАЮЩИХ

В.М. СЕРОВ — руководитель департамента аграрной политики Орловской области:

— В программе малоэтажного жилищного строительства будут учтены все прежние недоработки. Её важнейший позитивный момент — объединение разрозненных участников индивидуального строительства на селе. Более активно в этот процесс будут вовлечены органы муниципальной власти и работодатели.

АПК участвует в строительстве жилья на селе с 2003 года — мы ведем программу «Социальное развитие села до 2008 года». Из года в год растет объем бюджетных вливаний. Так, в 2006 году из федерального бюджета было выделено 36 млн. рублей и еще 25 млн. — из областного, в этом году, соответственно, 40 и 31 млн. рублей. От желающих участвовать в программе, как говорится, нет отбоя.

За это время введено в эксплуатацию 57,8 тыс. кв. м жилья. Жилищную проблему сумели решить более 500 сельских семей. Мы ввели 620 км внутрипоселковых сетей газоснабжения, голубое топливо получили 4,5 тыс. сельских семей. Проложили 41,7 км труб водоснабжения, ввели в эксплуатацию ряд социальных объектов.

Создание новой структуры возведения малоэтажного жилья позволит соединить все средства в один поток и более эффективно их использовать.

КОТТЕДЖНЫЙ ГОРОДОК ПОД МЦЕНСКОМ

И.Д. ЗАЙЦЕВ — помощник президента крупной московской компании («москвич мценского разлива» — как его представил губернатор):

— Наша компания готова вложить в строительство жилья 1 млрд. долларов. Мы хотим построить завод стеклопластика во Мценске. А во Мценском районе возвести небольшой коттеджный городок — 76 коттеджей на 25 гектарах земли (в районе завода «Комаш»).

Хочется надеяться, что в этом деле мы найдем полное взаимопонимание с администрацией Мценского района.

Главы администрации Мценского района И.А. Грачёва на заседании коллегии не было. Поэтому за него создание максимально благоприятных условий столичным инвесторам пообещал сам губернатор — грех разбрасываться такими партнёрами-миллиардерами.

ДОМ ЗА МЕСЯЦ

Э.В. КАЛУГИН — генеральный директор ООО «Спецоптимстрой»:

— На одном из совещаний в администрации области нам было поручено проработать несколько технологий по малоэтажному строительству, которые обеспечили бы снижение затрат и сокращение сроков строительства. Основные затраты, как известно, складываются за счет бетона и железа. Мы постарались максимально уменьшить их содержание. В основе выбранного нами метода лежат технология вспененных бетонов и несъемная опалубка из цементно-стружечных плит.

Программа малоэтажного жилищного строительства в 2008 — 2010 годах предусматривает обеспечение 4,5 тыс. семей собственными домами. Для этого будет построено более 450 тыс. кв. м жилья. Общий объем финансирования программы составляет 4,5 млрд. рублей.

Это позволяет существенно уменьшить сроки возведения дома. Неделя идет на обустройство ленточного фундамента, ещё в течение трех недель можно собрать коробку площадью 120 — 160 кв. метров. Работает бригада всего из шести человек. При этом параллельно ведутся работы по обустройству инженерных коммуникаций внутри дома. Месяц уйдёт на внутреннюю отделку. То есть дома можно строить в течение одного — трех месяцев.

Себестоимость строительства таких домов составляет от 7 до 12 тыс. рублей за квадратный метр без стоимости земли и внешних инженерных коммуникаций.

— Когда вы покажете хоть один построенный вами дом? — сразу к делу приступил губернатор.

— Нам нужен только участок земли, и мы готовы строить.

— Орловский район подойдёт?

— Мы готовы приступить хоть в понедельник, — ответил Э.В. Калугин (коллегия проходила в пятницу).

«СЛАВЯНСКИЕ КОРНИ» НЕ ЗАВЯЛИ

А.С. СУДОРГИН — генеральный директор ОАО «Орловская Нива»:

— Когда мы начинали эту программу, у нас не было таких мощных средств. И тем не менее с 1999 года только «Орловская Нива» построила более 6 тыс. коттеджей общей площадью 632 тыс. кв. метров. 70% построек в кирпичном исполнении. Когда программа шла активно, мы строили по тысяче коттеджей в год.

Программа малоэтажного строительства, безусловно, замечательна, но при этом надо не растерять то, что у нас уже наработано. Кстати, в этом году мы сдадим ещё 190 коттеджей. Сегодня в «Славянских корнях» вращается 200 млн. рублей. И пусть они продолжают строить. А жизнь еще покажет, какая программа будет эффективнее работать. Считаю, что «Орловскую Ниву» с её мощным потенциалом, отлаженной структурой нельзя выводить из этого процесса.

СТРОИТЕЛИ НАРАСХВАТ

Л.Г. МОНИНА — начальник ОГУ «Орёлгосзаказчик»:

— Государство повернулось лицом к этой важной и острой социальной проблеме — жильё для селян. Условия созрели, и малоэтажная застройка перестает быть привилегией исключительно состоятельных граждан.

В предложенной схеме прежде всего привлекает то, что создается специализированная структура, которая будет заниматься вопросами оформления земли, проблемами коммунальной инфраструктуры, проектно-сметной документацией, кредитованием.

Что заботит нас как заказчика? В первую очередь, градостроительная документация районов. Сегодня в этом направлении недостаточно сделано. Именно из-за проблем с градостроительной документацией мы не можем подойти к выделяемым федеральным деньгам.

Пока мы говорим лишь о жилье, но обязательно нужно к нему привязывать и социальные объекты — детские сады, школы, транспортное сообщение.

И, конечно, одна из важнейших забот муниципальных образований — развитие собственных строительных организаций и строительных групп. Никуда не годится, когда мы возим одних и тех же строителей по разным районам области.

ЗАДАЧА ВЛАСТИ

В.А. КОЧУЕВ — первый заместитель губернатора области:

— Вопрос строить или не строить сегодня уже не стоит. Мы просто обязаны строить — чиновники за это зарплату получают. Прежде всего к этому процессу необходимо приобщить руководителей районов. Это их прямая задача — социальное благополучие жителей конкретной территории.

Мы должны уже в ближайшее время построить тысячу домов по программе малоэтажного жилищного строительства. Есть примерная разбивка по всем городам и районам. Орлу, например, надо поднять 215 домов. Сделать это несложно, потому что десятки домов уже построены, их только надо ввести в эксплуатацию. Взять поселок сталепрокатного завода: люди сами ковыряются, сами подняли свои дома, но у них нет ни электричества, ни водоснабжения, ни приличной дороги. Вот и не вводятся дома в эксплуатацию, потому что там нет реальной помощи от власти.

По 100 гектаров каждый район должен внести в уставной капитал ипотечной корпорации. Это конкретная задача главам муниципальных образований, которые тоже становятся учредителями этой корпорации. Доля Орла — 500 гектаров, Орловского района — тысяча гектаров.

Уже в октябре необходимо решить все земельные вопросы. И тогда мы уверенно войдем в эту программу.

* * *

Программа малоэтажного жилищного строительства свёрстана. Но это даже не полдела. Самое сложное только начинается. Собрать воедино все финансовые потоки: федеральный, региональный, местных органов власти и частного застройщика. Обеспечить жесткий контроль за выдаваемыми под застройку средствами — чтобы и деньги не пропали, и жильё строилось.

Программа не сдвинется с места без земли. «Это первое, что требуется сейчас от вас, — сказал Е.С. Строев, обращаясь к главам районов, — дайте землю. Желательно бесплатно или по самой низкой цене, чтобы она вошла в корпорацию и включила строительный конвейер».

Николай СОЛОПЕНКО.