



Использование потенциала малозэтажного строительства при реализации региональных адресных программ по переселению граждан

5 марта 2009 г. в Доме Правительства Московской обл. (г. Красногорск) состоялось совещание по вопросу использования потенциала малозэтажного строительства для реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с привлечением средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

Открыл совещание полномочный представитель Президента РФ в Центральном федеральном округе (ЦФО) **Г.С. Полтавченко**, который отметил, что малозэтажное строительство является перспективным направлением развития экономики РФ. Компании этого сектора развивались без существенного вложения иностранного капитала и не имеют больших кредитов в отличие от компаний, строящих многоэтажные дома. При нормативно-правовой и финансовой поддержке федерального центра и регионов, умелом использовании возможностей федеральных фондов поддержка малозэтажного строительства может стать направлением антикризисной политики. В ЦФО остро стоит проблема ликвидации аварийного жилищного фонда, которая не снята даже в регионах с лидирующими в докризисный период показателями ввода жилья.



Г.С. Полтавченко

При нормативно-правовой и финансовой поддержке федерального центра и регионов, умелом использовании возможностей федеральных фондов поддержка малозэтажного строительства может стать направлением антикризисной политики. В ЦФО остро стоит проблема ликвидации аварийного жилищного фонда, которая не снята даже в регионах с лидирующими в докризисный период показателями ввода жилья.

Г.С. Полтавченко напомнил, что согласно указу Президента РФ «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов» от 7.05.2008 г. все ветераны военных действий должны быть обеспечены жильем к 1.05.2010 г. В то же время многим ветеранам приходится отказываться от социальной выплаты на приобретение жилья, которую невозможно реализовать без доплаты собственных средств из-за несоответствия нормативной цены квадратного метра жилья и его реальной рыночной стоимости. Кроме того, установленный норматив в 22 м² на одного человека заведомо меньше, чем стандартная однокомнатная квартира, поэтому существующий механизм решения данной социальной задачи нуждается в корректировке. В регионах Центрального федерального округа в улучшении жилищных условий нуждаются свыше 6,25 тыс. ветеранов. В 2008–2009 гг. на решение их жилищных проблем регионам ЦФО выделено почти 4 млрд р. из федерального бюджета. Только несколько

регионов округа подтвердили, что этих средств будет достаточно для обеспечения жильем данной категории граждан.

Министр регионального развития РФ **В.Ф. Басаргин** сообщил, что в 2009 г. в российских регионах должно быть построено 54 млн м² жилья, что на 10 млн меньше, чем было сдано в 2008 г. Было отмечено, что принято решение не сокращать квоты по жилью для увольняемых и уволенных военнослужащих, пострадавших во время аварий на радиационных объектах, для переселенцев или выезжающих с территории Крайнего Севера. Установленные Министерством регионального развития РФ (Приказ № 303 «О нормативе стоимости 1 м² общей площади жилья на первое полугодие 2009 г. и средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на первый квартал 2009 г.» от 26.12.2008 г.) нормативы стоимости 1 м² жилья по субъектам РФ на первое полугодие 2009 г., пересматриваться не будут. В докладе было показано, что необходимо сохранить доступность ипотечных кредитов. Ставка более 15% годовых является блокирующей, и население не идет на кредитование.

В докладе генерального директора Фонда ЖКХ **К.Г. Цицина** показано, что при решении проблем аварийного жилья особое внимание нужно уделить малозэтажному строительству, отличительной чертой которого являются короткий цикл возведения зданий, низкая себестоимость, адаптация



А.А. Браверман

проектов под местные строительные материалы, а также возможность создания дополнительных рабочих мест. Было отмечено, что комплексная застройка территорий существенно снижает расходы на оплату подключения объекта жилищного строительства к инженерным коммуникациям, а установка общедомовых и поквартирных приборов учета снижает стоимость оплаты услуг ЖКХ на 20%.

Руководитель Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства **А.А. Браверман** отметил, что 60% всех изымаемых федеральных земель будут направлены на цели малоэтажного строительства. Кроме того, при оказании инвестиционной поддержки проектам Фонд при прочих равных условиях будет выбирать в качестве приоритетных именно проекты малоэтажной застройки. Подробно были разъяснены особенности работы Фонда с земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и не были доступными для субъектов.

В соответствии с утвержденной схемой регионы представляют Фонду свои предложения по таким земельным участкам. Фонд рассматривает их согласно установленным процедурам и затем выносит на рассмотрение правительственной комиссии. По итогам заседания комиссии может быть принято одно из трех возможных решений по земельному участку. Во-первых, полномочия по его управлению могут быть оставлены за Российской Федерацией для использования участка в федеральных нуждах (таких участков не более 5–10%). Во-вторых, предполагается передача участка в управление субъекту Федерации на 3 года при наличии схемы территориального планирования, плана развития инфраструктуры и плана землепользования и застройки. Через 3 года у региона возникает возможность продать участок на аукционе, причем средства в соотношении 1:1 направляются в бюджет субъекта и муниципального образования, на территории которого расположен участок. Третьим вариантом использования участка земли может стать его передача в Фонд содействия развитию жилищного строительства. В этом случае Фонд за счет собственных средств создает необходимую инфраструктуру, осуществляет составление всей документации, после чего также может выставить на аукцион сам земельный участок или право на его аренду. Это делается в том числе и для решения проблемы вовлечения в оборот земель для малоэтажного строительства. С 1.12.2008 г. Фонду даны дополнительные функции, связанные с возможностью инвестирования средств в незавершенное строительство, в том числе малоэтажного жилья. При этом будет выработан стандарт отбора таких объектов для инвестирования. Речь идет только о жилье экономического класса без дольчиков, кроме случаев, подпадающих под Федеральный закон № 214-ФЗ. Лучше всего ситуация с предложениями субъектов по земельным участкам в ЦФО у Белгородской области. Ею представлено уже 10 участков, причем все они являются приоритетными. Москва и Московская область пока не представили информацию ни по одному участку.

Президент НАМИКС **Е.Л. Николаева**, рассказала об опыте регионов по переселению граждан из аварийного фонда в малоэтажные многоквартирные дома.

В докладе предложено проработать механизмы включения малоэтажного строительства в распределение средств как по Федеральному закону № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», так и по Федеральному закону № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Более того, НАМИКС предлагает установить лимиты по выкупу малоэтажного жилья для переселения граждан из аварийного фонда за счет Фонда ЖКХ в размере не менее



Е.Л. Николаева (слева) отвечает на вопросы научного редактора журнала «Жилищное строительство» Л.В. Сапачевой

30–40%. Осложняет использование средств ЖКХ норма Федерального закона № 185-ФЗ, согласно которой строительная готовность объектов, на которые выделяются деньги, должна быть не менее 70%. Учитывая современные технологии малоэтажного строительства, позволяющие возводить дома в срок от недели до 6 месяцев, предложено при строительстве малоэтажных (до трех этажей включительно) многоквартирных домов финансирование осуществлять с нулевого цикла.

Было отмечено, что согласно Жилищному кодексу РФ, гражданам, переселяемым из аварийного фонда, необходимо предоставлять жилье в том же населенном пункте. В Госдуме внесено предложение о снятии этой нормы Жилищного кодекса РФ: у граждан должна быть возможность переезда в собственный малоэтажный дом за чертой города.

Предложено отобрать несколько пилотных проектов на территории ЦФО для отработки механизма использования малоэтажных домов для переселения граждан из аварийного жилья. Фонд ЖКХ совместно с НАМИКС составит банк типовых проектов малоэтажной застройки по современным технологиям, которые соответствуют социальным нормам распределения жилья.

В рамках совещания состоялась презентация проектов малоэтажной застройки. Продукцию ЗАО «Плитспичпром» (г. Балабаново Калужской обл.) представил **В.Г. Шпаковский**. Он рассказал, что технология каркасно-панельного домостроения является перспективной для малоэтажного строительства. Срок изготовления дома площадью 150–200 м² в заводских условиях 2–3 дня. При наличии коммуникаций и фундамента дом «под ключ» будет готов за 7–10 рабочих дней. Стоимость 1 м² комплекта домов с монтажом без фундамента и инфраструктуры 14–18 тыс. р.

О строительстве монолитного жилья с использованием неснимаемой пенополистирольной опалубки рассказал генеральный директор ООО «Лидер» **С.П. Ивашкевич**. Основные преимущества данной технологии характеризуются снижением трудовых затрат: расход бетона сокращается на 35–40%, арматуры на 25–30%. Сроки строительства можно сократить в 1,5–2 раза. Стоимость 1 м² жилья составляет 20–22 тыс. р.