

# Стагнация – что дальше?

## Каково сегодняшнее состояние строительной отрасли Вашего региона?

— Состояние строительной отрасли в настоящий момент во многом определено проблемами последних лет, которые для строителей были очень непростыми. Сказалось снижение уровня спроса на жильё, сокращение объёмов ипотечного кредитования, спад производства строительных материалов.

В январе-декабре 2009 г. объём строительных работ уменьшился по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. на 10% (в сопоставимых ценах) и составил 38,4 млрд. рублей. Объёмы жилищного строительства снизились на 37,8% к уровню предыдущего года и составили 114,6 тыс. кв. м. Ввод мощностей и объектов осуществлялся в основном за счет нового строительства.

Об эффективности строительной деятельности в настоящий момент говорят данные статистики. В январе 2010 года введено в эксплуатацию 3,2 тыс. кв. метров жилья, что составило 120,5% к соответствующему периоду предыдущего года (в январе 2009 г. было введено 2,7 тыс. кв. м жилья). В целом работ и услуг по виду деятельности «Строительство» за первый месяц текущего года выполнено на 2,4 млрд. рублей, что на 19,6% больше, чем за аналогичный период предыдущего года. Улучшению ситуации в строительном комплексе республики способствовало возобновление строительства газопровода Бованенково-Ухта в конце 2009 года. На 3 крупные строительные организации, занимающиеся строительством газопровода, приходилось 59% сего выполненного объёма.

Количество юридических лиц с основным видом экономической деятельности «строительство» на 1 января 2010 года возросло на 2,1% в сравнении с данными на 1 января 2009 года и

Первая фаза кризиса, судя по всему, завершилась — дно достигнуто, можно передохнуть и оглядеться. Сейчас самое время подвести некий итог: какие из антикризисных решений сработали, а какие — нет; насколько глубоко рухнула отрасль; как будут развиваться события дальше: ждать ли следующую волну кризиса или начнется осторожный рост; какие вопросы сейчас наиболее насущны — обо всем этом мы беседуем с Министром архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми Николаем Николаевичем Смышляевым.

составило 2128 ед., что составляет 10% от общего количества организаций в Едином государственном реестре юридических лиц. Количество индивидуальных предпринимателей с основным видом экономической деятельности «строительство» на 1 января 2010 года возросло на 14,8% в сравнении с данными на 1 января 2009 года и составило 853 чел., что составляет 4% от общего количества организаций в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей.

Среднесписочная численность работников, занимающихся строительной деятельностью, за январь-ноябрь 2009 года составила 26,4 тыс. чел., что в соотношении с аналогичным периодом 2008 года составляет 98%. Среднемесячная номинальная заработная плата работников, занимающихся строительной деятельностью, за январь-ноябрь 2009 года выросла на 2% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года и составила 19903 руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) (в действующих ценах) строительных организаций за январь-ноябрь 2009 года без субъектов малого предпринимательства снизился в соотношении с аналогичным периодом 2008 года до 11,1% и составил 143,8 млн. руб.

Количество выданных разрешений на строительство объектов за январь-декабрь 2009 года составило 1712 ед., в том числе на новое строительство 1513 ед., на строительство жилых зданий 1109 ед.

Добавлю, что, безусловно, при улучшении экономической ситуации в республике и стране в целом строительство начнёт набирать темпы и состояние отрасли стабилизируется. А поскольку строительная отрасль очень инерционна, то результаты оживления скорее всего появятся года через два.

## Насколько антикризисные меры оказались эффективными?

— В республике проводится целенаправленная работа, позволяющая снизить остроту кризисных явлений и не допустить социальной напряженности.

В рамках подпрограммы «Подготовка земельных участков по жилищное строительство» целевой республиканской программы «Жилище» на 2008-2012 годы выделено:

✓ 14,448 млн. руб. на подготовку 11 схем территориального планирования муниципальных районов;

✓ 6,975 млн. руб. на подготовку 6 генеральных планов и 5 правил землепользования и застройки.

На реализацию инвестиционных проектов по обеспечению новых земельных

участков инженерной инфраструктурой для целей жилищного строительства местным бюджетам, прошедшим конкурсный отбор, распределены субсидии в размере 49,195 млн. рублей:

✓ МОГО «Ухта» — 8,411 млн. рублей;

✓ МОГО «Сыктывкар» — 17,161 млн. рублей;

✓ МОМР «Сосногорск» — 23,623 млн. рублей.

В результате произведенных работ в муниципальных образованиях выполнены работы по инженерному обустройству земельных участков:

✓ в МОГО «Ухта» для строительства жилого микрорайона общей площадью квартир 96, 51 тыс. кв.м;

✓ в МОГО «Сыктывкар» для строительства жилого микрорайона для переселения 665-ти человек (214 семей) из 58-и многоквартирных домов общей площадью 7,924 тыс. кв. м., признанных на 01.01.2007 г. аварийными и подлежащими сносу;

✓ в МОМР «Сосногорск» для строительства жилого поселка из 65 индивидуальных домов под переселение жителей закрывающихся поселков.

### **Сейчас завершился переход отрасли к саморегулированию. Какова Ваша оценка первых итогов этого процесса?**

— Можно по-разному относиться к отмене лицензирования, но совершенно очевидно, что, несмотря на разные оценки строительным сообществом реформирования отрасли, закон о переходе на саморегулирование в строительстве принят и его необходимо выполнять. Республике Коми одной из первых в Северо-Западном Федеральном округе удалось до 1 января 2010 года решить задачу по созданию региональной СРО строителей. В ноябре 2009 года НП «Объединение строителей Республики Коми» в соответствии с решением Ростехнадзора было внесено в государственный реестр саморегулируемых организаций. Таким образом, благодаря совместным усилиям Минархстроя РК и некоммерческого партнёрства, строительные организации получили возможность продолжать профессиональную деятельность на законных основаниях. В настоящее время региональная саморегулируемая организация строителей насчитывает 215 членов, из которых 212 уже получили допуски к выполнению профильных работ.

Кроме того, в результате активного взаимодействия Минархстроя Республики Коми и некоммерческого партнёрства «Объединение проектировщиков Республики Коми» в республике создан филиал саморегулируемой организации НП «Северо-Западный Альянс проектировщиков». Республиканским филиалом СРО НП «Северо-Западный Альянс проектировщиков» ведётся приём заявлений о вступлении новых членов, проверка регистрационных документов

на соответствие требованиям законодательства и последующая отправка пакета документов в Санкт-Петербург. На всех этапах работы с новыми членами проводятся консультации. Свидетельство о допуске к заявленным видам работ выдаётся в филиале СРО г. Сыктывкара. В настоящее время число членов филиала насчитывает 31 проектную организацию от Республики Коми, 25-ти из которых уже оформлены свидетельства о допуске к работам.

Конечно, баланс между государственным контролем и саморегулированием строительной отрасли ещё не достигнут. Первые шаги деятельности СРО привели к тому, что «за бортом» остались малые предприятия отрасли. Они попали в зависимость от своих более крупных коллег, членов СРО, работа у них на субподряде. Уверен, что со временем появится необходимость ввести квоту на членство в СРО для малых предприятий с льготными условиями вступления по размерам обязательных платежей.

### **Уже достаточно давно строители говорят о необходимости решать вопросы, связанные с подготовкой земель под застройку и созданием инженерной инфраструктуры. Говорилось и о ГЧП, о предоставлении земли бесплатно или почти бесплатно для жилья экономического класса, говорилось и о необходимых изменениях в ФЦП «Жилище». Как Вы сегодня, в нынешних экономических условиях, оцениваете эту проблему и возможные пути ее разрешения?**

— Не ошибусь, если скажу, что проблема подготовки земельных участков под застройку характерна не только для Коми, а для России в целом. Вопрос до настоящего времени не решен, земельные участки под застройку новых объектов администрациями муниципальных образований не готовятся и предоставляются без инженерной инфраструктуры. Кроме отсутствия достаточного количества земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой, развитие массового жилищного строительства в Республике Коми тормозят низкие доходы населения и сложный порядок выделения участков под застройку. Все свободные участки в пределах городской черты использованы под точечную застройку. Необходимо активизировать работу по развитию инженерно подготовленных территорий, на которых утвержденной градостроительной планировочной документацией предусмотрено жилищное строительство, в том числе и малоэтажное индивидуальное. Важное направление работы Правительства Республики Коми и непосредственно нашего министерства — решение этой проблемы в рамках ПНП «Доступное и комфортное жильё — гражданам России». На территории Республики Коми действуют:

федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы и целевая республиканская программа «Жилище» на 2008–2012 годы.

В 2007 году Республика Коми прошла конкурсный отбор в Росстрое по инвестиционному проекту городского округа «Ухта» «Застройка VI квартала северо-западной части центрального планировочного района г. Ухты с внешними инженерными сетями» в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» ФЦП «Жилище». Суть данного вида господдержки за счет средств федерального бюджета сводится к субсидированию процентных ставок по привлеченным кредитам. То есть инициатор реализации крупного инвестиционного проекта должен самостоятельно получить кредит в банке, выполнив все условия заемщика (залог, страховка, риски и т.д.), обеспечить возвратность ресурсов, а федеральный бюджет, возможно, возьмет на себя расходы по уплате процентов.

На период 2008–2010 гг. предельный объем субсидий из федерального бюджета на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство, должен был составить 5 996 тыс. рублей. На 2008 год было заключено соглашение о предоставлении субсидий между Правительством Республики Коми и Росстроем. Субсидии из федерального бюджета на возмещение затрат на уплату процентов по банковским кредитам поступили 27 ноября 2008 года и составили 933 тыс. рублей.

В 2009 году заявка МОГО «Ухта» на получение федеральных субсидий на возмещение части процентов по кредитам была рассмотрена Минрегионразвития России 8 мая 2009 г. и отклонена, т.к. в 2009 году не планировался ввод жилья по проекту.

28 января 2010 года заявка на участие в отборе инвестиционных проектов на 2010 год в рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» ФЦП «Жилище» была направлена в Минрегионразвития России. По этому же проекту заключались соглашения с Федеральным дорожным агентством о предоставлении республиканскому бюджету Республики Коми субсидий из федерального бюджета на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки.

В сентябре 2008 года подписано соглашение между Федеральным дорожным агентством и Правительством Республики Коми о предоставлении субсидий из федерального бюджета на 2008 год в сумме 28 200 тыс. рублей, и на 2009 год — 29 700

	Год	Объем работ по виду деятельности «строительство», млн. руб.	Ввод жилья, тыс. м <sup>2</sup>	Ввод жилья, м <sup>2</sup> /чел.	Ввод жилья (ИЖС), тыс. м <sup>2</sup> (% от общего ввода)
Карелия	2008 г.	10267,0	152,5	0,22	49,2 (32,2%)
	2009 г.	7070,2	164,2	0,24	49,6 (30,2%)
Коми	2008 г.	42544,2	184,4	0,19	68,5 (37,2%)
	2009 г.	38374,9	114,6	0,12	50,2 (43,8%)
Архангельская область	2008 г.	39484,3	304,6	0,24	104,5 (34,3%)
	2009 г.	19821,1	258,1	0,20	111,3 (43,1%)
Вологодская область	2008 г.	36181,5	526,9	0,43	141,9 (26,9%)
	2009 г.	27172,3	484,7	0,40	158,6 (32,7%)
Мурманская область	2008 г.	17609,9	7,5	0,01	7,3 (97,3%)
	2009 г.	11235,1	22,1	0,03	6,0 (27,2%)
Новгородская область	2008 г.	13234,3	259,0	0,40	83,4 (32,2%)
	2009 г.	14240,1	245,7	0,38	102,2 (41,6%)
Псковская область	2008 г.	10229,1	151,2	0,22	63,9 (42,3%)
	2009 г.	6157,9	190,5	0,27	80,0 (41,9%)
Ленинградская область	2008 г.	87643,8	908,0	0,56	540,8 (59,6%)
	2009 г.	92727,1	1030,7	0,63	626,8 (60,8%)
Санкт-Петербург	2008 г.	413360,8	3209,9	0,70	202,3 (6,3%)
	2009 г.	319527,9	2603,2	0,57	262,4 (10,1%)

Основные показатели работы строительного комплекса некоторых субъектов СЗФО (без Калининградской области)

тыс. рублей. В июле 2009 года подписано дополнительное соглашение с Росавтодором, сумма федерального софинансирования с учетом секвестирования в 2009 году составила 25245 тыс. рублей. Средства федерального бюджета получены и переведены в бюджет МОГО «Ухта».

Кроме того, как уже было сказано выше, в рамках республиканской программы «Жилище на 2008-2012 годы» по подпрограмме «Обеспечение новых земельных участков инженерной инфраструктурой для целей жилищного строительства» выделено порядка 90 млн. рублей субсидии пяти муниципальным образованиям на реализацию инвестиционных проектов по обеспечению новых земельных участков инженерной инфраструктурой. С учетом софинансирования за счет местных бюджетов было освоено 115 млн. рублей.

### Еще одной старой проблемой является стоимость техприсоединений. Является ли она, по Вашему мнению, на сегодняшний день завышенной?

— О стоимости техприсоединений судить трудно т.к. тарифы рассчитываются Службой Республики Коми по тарифами и администрациями муниципальных образований. Тем не менее, строители республики уверены, что стоимость техприсоединений должна быть снижена, так как, по усредненным данным компаний, ведущих жилищное строительство в Республике Коми, стоимость получения и выполнения технических условий по подключению объекта к общегородским сетям инженерной инфраструктуры в структуре стоимости строительства 1 кв. метра жилья составляет 12%.

### Сможет ли улучшить ситуацию в отрасли сокращение сроков оформления исходно-разрешительной документации?

— Безусловно, сокращение сроков поможет улучшить ситуацию. Одной из главных проблем текущего момента строители считают чрезмерно сложный и дорогостоящий порядок согласования проектной документации в различных службах. Если нормативный срок строительства составляет 18 месяцев, то цикл подготовки строительной документации — почти два года. Получением техусловий по-прежнему занимается заказчик, хотя, согласно ст. 44 п. 3 Градостроительного кодекса РФ, администрации МО должны предоставлять информацию о техусловиях в составе градостроительного плана земельного участка, а согласно ст. 48 п. 9 в срок до 30 дней должны представить заказчику техусловия для присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

### В профессиональной среде уже давно высказываются критические замечания по степени проработанности ФЗ №94 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Какова Ваша оценка этого документа и практики его реализации?

— С точки зрения госзаказчика применение Федерального закона от 21.07.05 г. № 94-ФЗ в сфере строительства часто имеет негативный характер. Прежде всего, у заказчика отсутствует возможность предъявлять к участникам размещения заказа квалификационные требования, за исключением торгов при стоимости

работ свыше 50 млн. руб. В результате на рынок приходят организации, не обладающие необходимым опытом, знаниями, материально-технической базой, не имеющие квалифицированных специалистов. По существу, строительство брошено на произвол судьбы. Победитель определяется только по цене, которая часто не соответствует реальным затратам подрядчика, что в свою очередь ведет к снижению качества выполняемых работ, нарушению сроков строительства и т.д. Да, у заказчика есть возможность решения возникающих проблем в судебном порядке, но длительность судебных разбирательств (до 6 месяцев и более) сводит на нет все усилия заказчика.

Не менее негативное значение имеет необходимость размещения заказов в рамках одного лота на работы и услуги, функционально и технологически не связанные между собой. Строительство здания или сооружения является единым непрерывным взаимосвязанным процессом, где многие работы должны вестись параллельно. В рамках действующего законодательства в сфере размещения заказа заказчик вынужден дробить единый процесс строительства на отдельные комплексы работ, чтобы не быть уличенным в нарушении закона «О защите конкуренции» и умышленного сокращения числа участников. Все это, без сомнения, наносит непоправимый ущерб качеству работ.

Далее, необходимо вывести проектную документацию из состава аукционной документации. При действующей схеме заказчика вынуждают нарушать авторские права проектировщика и Градостроительный кодекс РФ. Применение частей 2, 3, 3.1 статьи 34 Закона к проектной докумен-



тации приводит к тому, что в результате в состав документации об аукционе включается не проектная документация, прошедшая экспертизу, а непонятный, случайный набор отдельных сведений и картинок, не имеющих автора, не несущих никакой информации о том, что и как строить, из чего строить, на каком основании строить и чему должно соответствовать качество конечного продукта. По нашему мнению, проектная документация, прошедшая экспертизу, должна быть неприкосновенна, и требования 94-ФЗ не должны распространяться на проект, разработанный в установленном порядке. Это должно быть прописано в законе совершенно четко.

Что касается размещения заказов на проектирование, то там ситуация не намного лучше. Да, закон предусматривает возможность проведения торгов на проектирование, как в форме аукциона, так и конкурса, который позволяет в какой-то степени учитывать квалификацию участников. Но, зачастую, вследствие длительности процедуры конкурса, заказчик вынужден выбирать такую форму размещения заказа на проектирование как аукцион, со всеми вытекающими отсюда последствиями. Чтобы избежать подобных ситуаций, на наш взгляд, необходимо широко внедрять такую форму строительства, как строительство «под ключ», внося соответствующие изменения в закон о торгах.

Что касается запроса котировок, то необходимо узаконить данный способ размещения заказа на проектирование и строительство, тем более, что реально такие котировки повсеместно проводятся. Также необходимо отменить ограничение в 500 тыс. руб. в квартал на одинаковые товары, работы, услуги, т.к. для госзаказчика, ведущего строительство для нужд субъекта РФ, необходимость размещения заказа подобным образом и в суммах превышающих 500 тыс. руб. в квартал возникает постоянно. Это же касается и закупок до 100 тыс. руб.

Это лишь основные негативные стороны применения закона 94-ФЗ в строительстве. В целом закон 94-ФЗ требует серьезной доработки с учетом его применения в строительстве.

### Нуждается ли ФЦП «Жилище» в модернизации в новых экономических условиях?

— Реализация федеральной целевой программы «Жилище» завершается в текущем году. Официальные документы о её продлении на сегодняшний день не приняты. При разработке соответствующего проекта:

1. Считаем целесообразным продолжить реализацию действующих направлений программы с уже наработанными механизмами реализации, в частности, подпрограмм «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», «Обеспечение жильем молодых семей», мероприятий по реализации Федерального закона «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей». При этом предлагаем вернуться к вопросу о несоответствии норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам РФ, устанавливаемого Минрегионразвития РФ, фактической стоимости строительства жилых домов, что существенно снижает эффективность мероприятий. При переселении граждан из районов Крайнего Севера необходимо перейти к единой средней по России стоимости квадратного метра, повторюсь, близкой к фактической, но единой. Это позволит прекратить «отмывание» федеральных средств через Москву и Московскую область и более, чем в 3 раза ускорит переселение северян. А у нас в Республике

Коми их более 40 тыс. семей.

2. Проработать механизм реализации и увеличить объемы финансирования подпрограммы «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», так как проблема ветхого и аварийного жилья продолжает нарастать.

3. Предусмотреть прямое субсидирование инвестиционных проектов по подпрограммам «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» и «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».

4. Своевременно (до наступления очередного финансового года) проводить конкурсные отборы Минрегионразвития России на предоставление средств федерального бюджета, предусмотренных на реализацию федеральной целевой программы «Жилище» с последующим заключением соответствующих соглашений.

### Что ждет строительную отрасль в 2010 году? Какие дальнейшие шаги по преодолению кризисной ситуации будут предприниматься?

— В период продолжающегося экономического кризиса инвестиционная активность в промышленном и гражданском строительстве остается на низком уровне. В жилых домах, введенных в эксплуатацию в 2008–2009 г.г. нереализованными остаются от 30 до 50 процентов квартир. В связи с этим застройщики несут непредвиденные расходы по содержанию этих квартир, по оплате процентных ставок банков по кредитам, полученным на строительство, возникает нехватка оборотных средств на новое строительство. При отсутствии спроса на готовое и строящееся жилье количество и объемы вновь начинаемыхстроек жилых домов остаются на низком уровне. Получение банковских кредитов застройщиками затруднительно.

Сегодня строители очень нуждаются в помощи государства в решении этих и других острых вопросов, о которых говорилось выше. Это и доработка закона о саморегулировании, упрощение процедуры получения исходно-разрешительной документации на строительство, уменьшение стоимости земли под строительство, в частности, предоставленные отсрочки по платежам за земельные участки, предоставление бесплатных земельных участков для строительства социального жилья, снижение процентных ставок по кредитам, предоставляемым строителям и ипотечным кредитам гражданам, сокращение сроков проведения государственной экспертизы. Всё это будет способствовать стабилизации ситуации в строительной отрасли. С ростом инвестиционной активности будет возможен и рост объемов строительства. ■

Беседовал Андрей Федоскин

**ТЕ КОМПАНИЯ**

Производство паровых, водогрейных котлов, транспортабельных котельных установок и котельно-вспомогательного оборудования

**Паровой котел ПКН-2М (сырая нефть)**

**Паровые котлы**  
 Е-1,0-0,9 Е-1,6-0,9 Е-2,5-0,9  
 Е-2,5-1,4 Е-4,0-1,4 Е-6,5-1,4 Е-10,0-1,4

**Паровая котельная установка ПКН-2М (сырая нефть)**

- монтаж, наладка, "сдача под ключ" и сервисное обслуживание котельного оборудования;
- перевод паровых котлов на отличные от паспортных виды топлива;
- перевод паровых котлов на отличное от паспортного давления;
- перевод паровых котлов в водогрейный режим

144002, Московская область, тел./факс: (496) 573-6324  
 г. Электросталь, ул. Горького, д. 38 573-9373, 572-4876  
 info@te-company.ru www.te-company.ru