

# Строительный комплекс Карелии: проблемы, решения, перспективы

**Валерий Александрович, каково сегодняшнее состояние строительной отрасли Карелии?**

— Строительная отрасль в настоящий момент переживает сложности в работе. Ее состояние определяется рядом основных показателей, которые отражают итоги работы строительного комплекса республики.

Объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство» за 2009 год составил 7070,2 млн. руб. и по сравнению с прошлым годом сократился на 25,1%. Среднесписочная численность работников в строительной отрасли в 2009 году составила 7756 человек (по сравнению с прошлым годом сократилась на 21,8%). Средняя заработная плата в строительной отрасли составила 22,9 тыс. руб., по сравнению с прошлым годом она увеличилась на 5,8% и выше средней по республике на 3,4%.

Необходимо отметить, что, несмотря на экономические сложности, строительной отрасли удалось сохранить рост объемов жилищного строительства. Так, ввод жилья в 2009 году составил 164,2 тыс. квадратных метров, что на 11,7% больше 2008 года. Из них индивидуальными застройщиками построено 49,6 тыс. квадратных метров общей площади жилых домов, что к 2008 году составляет 112,9%. Удельный вес индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенного в 2009 году жилья составил 30,2%. В итоге, в 2009 году на каждого жителя республики было введено 0,24 квадратных метра жилой площади при плане 0,22 квадратных метра.

Прошедший год оказался непростым для строителей республики. О том, как отрасль переживает экономический кризис, что получилось в результате перехода на саморегулирование, в какой степени решаются старые наболевшие вопросы — обо всем этом мы беседуем с Заместителем Премьер-министра Правительства Республики Карелия, Министром строительства РК Валерием Александровичем Момотовым.

**Насколько антикризисные меры, о разработке которых говорилось в прошлом году, оказались эффективными?**

— Если говорить о строительной отрасли, то одной из самых действенных антикризисных мер Правительством Российской Федерации был предложен в 2009 г. выкуп жилья у застройщиков в многоквартирных домах с высокой степенью готовности для расселения граждан из аварийного жилищного фонда.

В целях участия в этих мероприятиях постановлением Правительства РК утверждена региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья на 2009 г. В программе принимали участие Петрозаводский городской округ и Сортавальское городское поселение.

В качестве источников финансирования Программы предусмотрено почти 77 млн. руб., в т. ч.:

- более 59 млн. руб. — средства Фонда содействия реформированию ЖКХ;
- свыше 4 млн. руб. — средства бюджета РК на долевое финансирование;
- 13 млн. руб. — средства бюджета РК на покрытие разницы превышения площадей жилых помещений.

В результате Министерством строительства Карелии было заключено два

государственных контракта с застройщиками на приобретение 44 жилых помещений на общую сумму 76,81 млн. руб.

В результате реализации Программы 123 жителя республики, которые проживали в 8 аварийных многоквартирных жилых домах площадью 1883,6 м<sup>2</sup>, справились в прошлом году новоселья.

Кроме расселения граждан из аварийного жилищного фонда благодаря реализации данной программы введены в эксплуатацию 4 многоквартирных жилых дома, что в свою очередь стало антикризисной мерой по отношению к застройщику и обеспечило защиту интересов граждан, участвующих в долевом строительстве данных домов.

Результаты данной программы оказались достаточно эффективными, а сами мероприятия программы — быстрореализуемыми и экономичными для республиканского бюджета.

Также в рамках «Региональной программы поддержки занятости населения в РК на 2009 г.», утвержденной соответствующим постановлением Правительства РК, строительные предприятия участвовали в реализации следующих мероприятий:

- в опережающем профессиональном обучении работников — ЗАО «Питкяранское СМУ» — 6 человек;
- в организации общественных работ — ООО «Костомукшская строи-

тельная компания» — 15 человек, ЗАО «Карелстроймеханизация» — 37 человек, ЗАО «Пудожстрой» — 5 человек.

Предприятиями дорожной отрасли за прошедший год были привлечены на общественные работы более 100 человек, средняя продолжительность работ составила 2 месяца.

Необходимо отметить, что стоимость профессионального обучения в полном объеме и половина заработной платы работников на общественных работах компенсировалась работодателю за счет средств бюджета Российской Федерации и Республики Карелия в рамках названной программы.

### **Валерий Александрович, сейчас завершается переход отрасли к саморегулированию. Какова Ваша оценка первых итогов этого процесса?**

— В июле 2008 г. принят закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым с 1 января 2010 г. закончилось действие ранее выданных лицензий. На многие виды работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту строительная компания должна получить допуск от саморегулируемой организации.

Допуск нужен на все виды работ, которые включены в Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденный соответствующим приказом Министерства регионального развития Российской Федерации.

Для формирования СРО в строительной отрасли в республике создано два некоммерческих партнерства: объединения строительных организаций Республики Карелия и проектных организаций Республики Карелия.

Партнерства созданы для того, чтобы объединить строительные организации Карелии, для оказания содействия его членам в разработке стандартов и правил работы в областях строительства зданий и сооружений, капитального ремонта и реконструкции, а также проектирования, для выработки единых подходов к саморегулированию, формированию единых требований к выдаче свидетельств к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Некоммерческие партнерства «Объединение проектных организаций РК» и «Объединение строителей Карелии» получили статус саморегулируемых организаций и зарегистрированы в Ростехнадзоре.

Дальнейшая задача Правительства Республики Карелия — содействовать ста-

новлению института саморегулирования в республике.

### **Уже достаточно давно строители говорят о необходимости решать вопросы, связанные с подготовкой земель под застройку и созданием инженерной инфраструктуры. Говорили и о государственно-частном партнерстве, о предоставлении земли бесплатно или почти бесплатно для жилья экономического класса, говорились и о необходимых изменениях в федеральную целевую программу «Жилище». Как Вы сегодня, в нынешних экономических условиях, оцениваете эту проблему и возможные пути ее решения?**

— Да, этот вопрос очень актуальный и остро стоящий у застройщиков и инвесторов на территории республики. Необходимо отметить сразу, что предоставление земельных участков без аукционов возможно только для государственных нужд.

Обязанности по подготовке земельных участков инженерной инфраструктурой для целей жилищного строительства полностью лежат на муниципалитетах. Все мы понимаем, что в настоящее время эти затраты непосильны большинству муниципальных образований в силу известной причины — дефицитности бюджетов. Но в тоже время на отсутствие проектной документации от такого рода объекты не позволяет привлекать средства из федерального бюджета на их софинансирование. Поэтому в текущем году основная работа муниципалитетов и Минстроя РК будет направлена на разработку проектов по перспективным участкам под застройку как малоэтажную, так и многоэтажную, с последующим участием в федеральных программах на привлечение средств из федерального бюджета. Здесь уже можно говорить о том, что за счет средств бюджета Республики Карелия за последние три года разработана и утверждена проектная документация

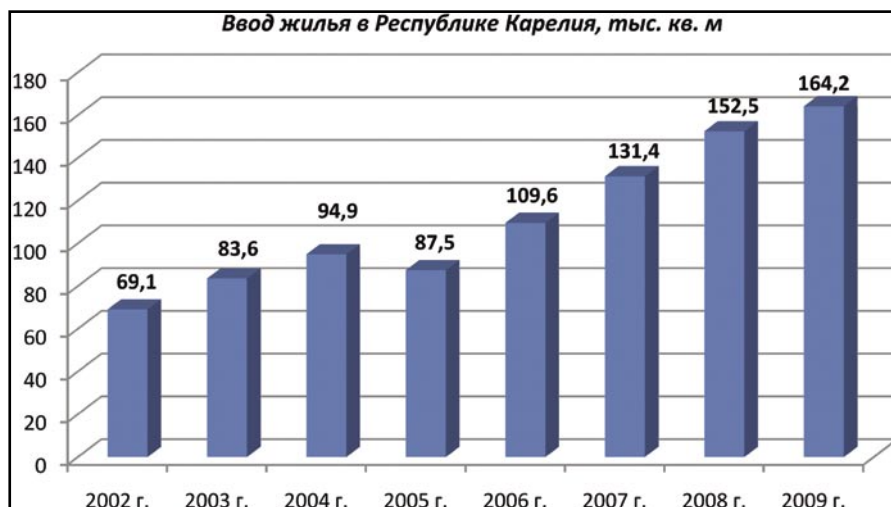
на строительство распределительной уличной газовой сети в ряде населенных пунктов Прионежского, Кондопожского муниципальных районов и района г. Петрозаводска. Работа проводится в рамках инвестиционной программы ОАО «Газпром» по газификации субъектов Российской Федерации. Привлекаются средства как внебюджетных источников — ОАО «Газпром», индивидуальных застройщиков, так и бюджетов РФ, РК и муниципалитетов. В результате природный газ имеют возможность использовать застройщики в качестве экологически чистого источника теплоснабжения, горячего водоснабжения, пищевого приготовления.

Еще один путь наращивания обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков — это инвестиционные программы компаний в области электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В состав новой редакции федеральной целевой программы «Жилище» предполагается включить новые подпрограммы, в частности, подпрограмму «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства», разрабатываемую в развитие ранее действующей подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства». В рамках указанной подпрограммы будет продолжена реализация проектов по комплексному освоению территорий, отработаны новые механизмы развития застроенных территорий в целях ликвидации аварийного и ветхого жилищного фонда, а также при строительстве жилья некоммерческими объединениями граждан.

### **Еще одной проблемой является стоимость технических присоединений. Является ли она, по Вашему мнению, на сегодняшний день завышенной?**

— Данный вопрос регулируется федеральным законодательством. На



территории республики плата за технологическое присоединение к распределительным электрическим сетям сетевых организаций установлена и утверждена Правительством Республики Карелия. Здесь особых вопросов я не вижу.

Другая ситуация сложилась с технологическим присоединением к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения. Полномочия по определению и утверждению величины платы находится в компетенции представительских органов муниципальных образований. На настоящий момент ни в одном из муниципальных образований такого рода плата не установлена, что дает возможность сетевым компаниям устанавливать ее по своему усмотрению.

Особенно актуально это обстоятельство для Петрозаводска. Отсутствие установленных администрацией размеров платы за технологическое присоединение к городским сетям инженерно-технического обеспечения в области тепло-, водоснабжения и водоотведения делает процедуру взаимоотношений между застройщиками и организациями филиал «Карельский» ОАО «ТГК-1», ОАО «ПКС», осуществляющими эксплуатацию сетей, непрозрачной и на настоящий момент достаточно затратной. Складывающаяся ситуация создает условия для манипулирования с условиями продления ранее выданных технических условий. Все мы понимаем, что в конечном итоге все затраты, понесенные застройщиком на тех. присоединение, ложатся на стоимость построенного квадратного метра жилья. Минстрой РК неоднократно обращался в адрес Администрации г. Петрозаводска по вопросу разрешения сложившейся ситуации. По имеющейся информации, в марте т.г. планируется рассмотреть на городском совете инвестиционную программу ОАО «ПКС».

**Валерий Александрович, сможет ли улучшить ситуацию в отрасли**

### **сокращение сроков оформления исходно-разрешительной документации?**

— Подготовка исходно-разрешительной документации на строительство объектов капитального строительства регулируется земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Карелия, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Исходно-разрешительная документация для строительства объектов включает в себя подготовку разрешительной документации при определении прав на земельные участки, государственную экспертизу проектной документации, выдачу разрешения на строительство, подготовку заключения госстройнадзора в отношении построенного объекта капитального строительства, выдачу разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

В среднем сроки подготовки и согласования разрешительной документации на землю, включая формирование земельного участка, проведение торгов составляют около семи месяцев, срок проведения госэкспертизы проектной документации, в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, не должен превышать трёх месяцев, разрешение на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию выдётся в течение десяти дней. Срок подготовки заключения госстройнадзора о соответствии построенного объекта требованиям проектной документации и техническим регламентам составляет 10 дней с даты направления застройщиком или заказчиком извещения о выдаче заключения.

В связи с тем, что при отсутствии правоустанавливающих документов на землю, положительного заключения госэкспертизы, положительного заключения госстройнадзора невозможно начать строительство объекта, невозможно ввести его в эксплуатацию, от сроков подготовки исходно-

разрешительных документов зависит общая продолжительность создания объекта капитального строительства, сокращение этих сроков приведёт к повышению эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций, обеспечивающих нормальное течение инвестиционных процессов.

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

— Упомянутый федеральный закон действует с 2006 г., и отношение к нему сложилось двоякое.

С одной стороны, закон четко регламентирует процедуры размещения государственных заказов, но, с другой стороны, закон унифицировал все закупки.

Одно дело закупать простые товары. Достаточно четко описать в документации об аукционе требования к товарам, и можно гарантировано ожидать поставки соответствующего товара.

Другое дело — размещать заказ на строительство или реконструкцию технологически сложных объектов. Сегодня размещение таких заказов осуществляется путем проведения аукционов. При этом закон не позволяет устанавливать требования к технической оснащенности, квалификации и опыту исполнителя. В результате, нередко подряд получают организации, не способные осуществить строительство объекта в установленные сроки и с надлежащим качеством.

Ситуацию усугубляет установленное законом ограничение на расторжение контракта в одностороннем порядке за неисполнение подрядчиком обязательств по государственному контракту. Закон допускает расторжение контракта только по соглашению сторон или по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Расторжение контракта в судебном порядке требует времени, что приводит к приостановлению строительства, необходимости обеспечения охраны объекта, к перераспределению бюджетных ассигнований, а в ряде случаев, к невыполнению государственных или муниципальных функций, таких как подготовка теплотрасс к отопительному сезону, школ к началу учебного года и т.п.

Другая сложность, которая возникает при реализации закона, это запрет на внесение изменений в структуру работ, что практически невозможно при проведении реконструкции и реставрации объектов. При проектировании объектов также невозможно изначально достоверно определить объем работ, так как результаты изысканий, требования при





согласовании вносят свои коррективы в процесс проектирования.

Существует и определенная сложность с финансированием объектов капитального строительства, особенно с привлечением средств из федерального бюджета. Темпы финансирования, заявленные при размещении долгосрочных заказов (заказов, выходящих за финансовый год), как правило, в дальнейшем серьезно корректируются, что влияет на цену государственного контракта. Однако закон не предусматривает возможности корректировки цены.

По нашему мнению, закон должен учитывать специфику размещения заказов в различных отраслях.

### **Нуждается ли федеральная целевая программа «Жилище» в модернизации в новых экономических условиях?**

— Во исполнение пункта 56 распоряжения Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2008 г. №1996-р Министерством регионального развития Российской Федерации разработан и согласовывается в федеральных органах исполнительной власти проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий продление действия до 2015 г. федеральной целевой программы «Жилище».

Новой редакцией федеральной целевой программы в условиях финансово-

го кризиса предполагается продолжить реализацию программ, реализация которых осуществлялась в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг., а также начать реализацию новых подпрограмм, в частности подпрограммы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства», разработанной в развитие ранее действующей подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства». В рамках указанной подпрограммы будет продолжена реализация проектов по комплексному освоению территорий, отработаны новые механизмы при развитии застроенных территорий в целях ликвидации аварийного и ветхого жилищного фонда, а также при строительстве жилья некоммерческими объединениями граждан.

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

— Рост стоимости кредитных ресурсов, уменьшение ипотечного кредитования в 2009 г. вызвало падение спроса на жилье, и как следствие, увеличение объемов нереализованного готового жилья на первичном рынке.

Проведенная министерством в конце 2009 г. работа по формированию объ-

ектного перечня жилых домов, планируемых к сдаче в эксплуатацию в 2010 г. на территории всех муниципальных образований показала, что крупные строительные компании скорректировали объемы выполняемых работ на текущий год в сторону уменьшения. Этому есть ряд объективных причин.

Первая, это снижение объемов продаж квартир на первичном рынке, при наличии нереализованных квартир в Петрозаводске.

Вторая, это отсутствие подготовленных инженерной и транспортной инфраструктурой земельных участков, как под комплексную, так и под точечную застройку. Имеющиеся предложения на рынке земли в основной массе обременены существенными затратами на инженерную подготовку. Показательный пример — комплексная застройка микрорайона Древлянка II. Общие затраты на инженерные сети составляют более 2,0 млрд. руб., стоимость проектно-исследовательских работ оценивается в 200,0 млн. руб.

Опираясь на сформированный министерством, совместно с администрациями муниципальных образований, перечень объектов жилья, планируемых к вводу в 2010 г., прогнозный объем построенного жилья может в лучшем случае остаться на уровне 2009 г. ■

*Беседовал Андрей Федоскин*

Министерство строительства РК,  
Торгово-промышленная палата РК  
и выставочное агентство «Еврофорум»  
приглашают Вас принять участие  
в XXIX специализированной выставке



# СТРОЙЭКСПО 2010

г. ПЕТРОЗАВОДСК

## 24, 25 марта

- Современные конструктивные, теплоизоляционные и отделочные материалы.
- Оборудование систем отопления, вентиляции, водоснабжения и канализации.
- Средства малой механизации, инструмент.

- Полы и потолки.
- Окна и двери.
- Кровельные материалы.
- Энергосберегающие технологии и оборудование.
- Деревянные дома

Генеральный информационный спонсор



ЗАГОРОД • ДОМ

Генеральный интернет-партнер



ИНДИКАТОРЫ  
РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

Официальный интернет-партнер



интернет-журнал  
МЕТРИНФО.RU  
практично о квадратных метрах




**Заявки принимаются по адресу:**  
**Выставочное агентство «Еврофорум»**  
 185000, Карелия, г. Петрозаводск, ул. Анохина, 45, тел/факс: (8142) 76-83-00, 76-87-96, 78-30-23  
 e-mail: euroforum@karelia.ru, www.euroforum.karelia.ru