

ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

Прошедший с 1 по 3 октября в городе на Неве Петербургский жилищный конгресс призвал создать нормативно-правовые документы и организационно-экономические механизмы...

Накануне конгресса вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Александр Вахмистров в одном из интервью заявил: «Решение поставленных федеральным центром задач в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» стало продолжением деятельности, начатой правительством Санкт-Петербурга еще несколько лет назад до начала реализации нацпроекта».

Вместе с тем, по его словам, сейчас необходимо сформировать четкое понимание механизмов улучшения жилищных условий граждан, выработав эффективное решение существующих на сегодняшний день проблем.

«Сделать это можно с помощью конструктивного диалога между представителями власти и участниками рынка недвижимости, — отметил вице-губернатор, — и Петербургский жилищный конгресс — прекрасная возможность обсудить ключевые вопросы развития рынка жилья».

О чем же говорили на конгрессе его участники, кроме перечисления цифр, проблем и новых достижений?

Заместитель полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе **Евгений Лукьянов** еще раз подтвердил:

— Мы сейчас движемся к основной поставленной цели — строить жилья не менее 1 кв. м на человека в год. Финансовый кризис коснулся и России, наблюдается рост цен как на первичном, так и на вторичном рынках жилья. Покупательская способность населения падает. В стране необходимо совершенствовать инструмент, при помощи которого люди могут приобрести жилье, — ипотеку. Необходимо использо-



А. Вахмистров

вать опыт, уже имеющийся в некоторых регионах. Надо отказываться от малоэффективных программ, не работающих на национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

Александр Вахмистров:

— Направления нашей работы таковы: первое — увеличение предложения жилья на рынке, т. е. рост объемов строительства; второе — это увеличение спроса и сбалансирование процесса «спрос — предложение» в рамках комплексной жилищно-строительной политики города; третье — возведение объектов строительной индустрии; и четвертое — устранение административных барьеров.

Начну с четвертого, основного направления. Административные барьеры начнутся с выделения земли под строительство. К этому следует добавить и строительное планирование, и техническое регулирование. Одним из тормозящих моментов было отсутствие Генерального плана развития и застройки Санкт-Петербурга. Не случайно Петербург один из первых еще в 2005 г. разработал Генеральный план, опираясь на Градостроительный кодекс. И только в этом году ввели окончательные поправки. Сейчас Генеральный план является законом и не подлежит корректировке в ближайшие пять лет, что дает прочную основу для развития города.

Наша задача — до конца года принять документ с поправками о зонировании и

землепользовании. Наша работа должна привести к снижению административных барьеров. Все это позволит в ближайшем будущем довести годовое строительство жилых домов до 2 млн. 750 тыс. — 3 млн. кв. м жилья в год.

Депутат Государственной Думы Федерального Собрания РФ **Сергей Петров** тоже говорил о необходимости устранения административных барьеров. Но потом перешел на конкретные вопросы.

— Бушующий финансовый кризис подорвал мировую ипотечную систему, в том числе и в России. Что-то надо менять. Закон о строительных сберегательных кассах, который внесен на рассмотрение в Государственную Думу и на который возлагается много надежд, безусловно, имеет право на жизнь, и чем быстрее он будет принят, тем стабильнее будет система независимо от финансирования и возможность людям приобретать жилье.



С. Петров

За период весенней сессии работы Государственной Думы был принят ряд важных законодательных инициатив. Не могу не выделить две, разработчиком которых я являюсь: это закон о содействии развитию жилищного строительства и закон о саморегулируемых организациях. Вопрос о саморегулировании в строительстве очень сложный. Принимая два закона о саморегулировании, мы прежде всего имели в виду безопасность возводимых зданий. На сегодня в России, по моим сведениям, зарегистрировано более 40 некоммерческих организаций, которые впоследствии могут стать саморегулируемыми.

Спрашивается, почему по «моим сведениям»? Почему нет официальных сведений? Ответ, думаю, прост: создавая систему саморегулирования, законодатель не прописал в законах пункта об опережающем создании регистрирующего органа. Как часто у нас бывает в таких случаях, законодатели переводят стрелки на исполнительную власть: мол, она тормозит. Это, кстати, прозвучало и у Петрова: «Ждем постановле-

ИЗ НОВОЙ РЕДАКЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
В действии с 22 мая 2008 г.

В результате введения в действие новой редакции Генерального плана развития Санкт-Петербурга (закон СПб №274-44 принят ЗС СПб 30.04.08) градостроительная документация, утвержденная Комитетом по градостроительству и архитектуре до момента введения в действие закона, **подлежит корректировке в части функционального зонирования**. Это означает, что **подлежат отмене** распоряжения КГА об утверждении временных регламентов застройки (ВРЗ) территорий, разработанных в течение последних трех лет в соответствии с функциональным зонированием, предусмотренным Генпланом 2005 г.

В результате также подлежат корректировке все градостроительные планы земельных участков и проекты планировки территорий, подготовленные на основании данных ВРЗ о функциональном использовании участков и расположенных на их территории зданий.

МЕМОРАНДУМ ПЕТЕРБУРГСКОГО ЖИЛИЩНОГО КОНГРЕССА

Участники Петербургского жилищного конгресса, представляющие федеральные и региональные органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации и предприятия инвестиционно-строительного комплекса, риэлторские фирмы, банки, страховые компании и иные финансовые институты, средства массовой информации, общественные и профессиональные объединения, заслушав и обсудив состояние и тенденции развития жилищной сферы России, отмечают следующее.

В последние годы в стране сделаны существенные шаги по решению жилищной проблемы. Органы государственной власти как на федеральном, так и на региональном уровнях стали заметно больше уделять внимания развитию жилищного сектора экономики. Принят ряд законодательных и иных нормативных актов, способствующих повышению деловой активности, развитию конкурентной среды и предпринимательства во всех отраслях, связанных с жилищной сферой.

Принятие на федеральном уровне ряда национальных программ по улучшению жилищных условий населения, прежде всего национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», стало мощным стимулом для повышения темпов роста объемов жилищного строительства, расширения спроса на жилье со стороны населения.

Вместе с тем современное состояние жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства не отвечает требованиям обеспечения населения России доступным и комфортным жильем, высоким качеством жилищной среды.

Участники конгресса считают, что достижение целей, поставленных национальным проектом «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», возможно лишь на пути сбалансированности мероприятий, направленных на расширение спроса и предложения на рынке жилья, на повышение качества обслуживания и содержания жилищного фонда.

Мероприятия, направленные на достижение этих целей, должны, по мнению участников конгресса, обеспечивать:

- сбалансированное развитие жилищного строительства, предприятий сферы эксплуатации и обслуживания жилищного фонда;
- развитие конкуренции и различных форм организации обслуживания и содержания жилья;
- сочетание различных источников и механизмов финансирования и содержания жилья, в

том числе с привлечением средств и инициативы населения;

- обеспечение строительства и жилищно-коммунального хозяйства квалифицированными кадрами;
- развитие новых форм взаимовыгодного сотрудничества государства, органов местного самоуправления, бизнеса в сферах жилищного строительства, обслуживания и содержания жилья, в том числе на принципах общественно-частного партнерства;
- развитие моделей обслуживания и содержания жилищного фонда, базирующихся на самоорганизации и самоуправлении населения.

Для решения жилищной проблемы участники конгресса считают необходимым:

- ускорение принятия закона «О строительном-сберегательных кассах» в комплексе с подзаконными актами, обеспечивающими развитие системы стройсберкасс как альтернативной варианту ипотечного кредитования;
- ускорение принятия закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территории»;
- широкое внедрение в практику схем финансирования жилищного строительства, сочетающих принципы долевого участия, жилищной кооперации и ипотечного кредитования;
- снятие нормативных ограничений, не позволяющих активно развиваться жилищным, жилищно-строительным и жилищно-накопительным кооперативам; резкое сокращение числа процедур, препятствующих повышению деловой активности застройщиков в сфере жилищного строительства;
- создание механизмов, заинтересовывающих предприятия и организации в финансовом участии в системе кредитования жилищного строительства и приобретения жилья их работниками.

Участники конгресса призывают все заинтересованные профессиональные объединения, предприятия, организации, отдельных специалистов к объединению усилий по разработке и продвижению нормативно-правовых документов и организационно-экономических механизмов, обеспечивающих сбалансированное развитие жилищного строительства, предприятий жилищно-коммунального хозяйства, общественных и профессиональных институтов, обеспечивающих функционирование жилищной сферы.

Правительства РФ, которое определит перечень вида лицензируемых работ. Второе — ждем от него же и назначения полномочного органа по регистрации саморегулируемых организаций». А почему бы в законах не сказать было прямо: создание регистрирующего органа — первое, что надо сделать при исполнении законов о саморегулировании.

Вспомнил С. Петров и об иных недостатках законов: например, в них нет определения «капитальный ремонт» и многих других, о чем постоянно говорят чиновники и строители-практики в субъектах Федерации. А раз нет определения в законе, значит и «капитального ремонта» нет.

Но... «Даже законы, принятые специально по строительству объектов в Сочи к Олимпиаде 2014 г., не способствуют развитию регионов», — посетовал С. Петров. А что принесет с собой технический регламент по безопасности в строительстве, который сегодня разрабатывается в Думе по указанию Президента РФ и который должен был появиться на свет раньше «строительных» законов (ведь это — ГОСТ!), — большой вопрос...

В общем, ничего особо нового, о чем не говорили бы строители всей страны и не знали бы законодатели, участники форума не услышали. А ведь некоторые гости пришли специально, чтобы послушать

ИНТЕРВЬЮ С. ПЕТРОВА НАШЕМУ ЖУРНАЛУ

— Часто приходится слышать вопрос: почему так много поправок вносится в принятые законы? Вы — член Думского Комитета, вы стараетесь, и вдруг получается, что Гражданский кодекс надо дополнять, Земельный и Градостроительный — тоже, да не по мелочам...

— Отвечу коротко: своих решений не меняют только гении и идиоты. К гениям себя относить не скромно, а идиотами быть не хочется. Жизнь не стоит на месте, поэтому по прошествии некоторого времени появляется анализ, обратная связь, информация о том, где были допущены какие-то ошибки. Одно дело — продумать закон вперед, другое дело, когда он проявляет себя на практике.

— В России есть закон о порядке принятия законов? Особенно таких, которые касаются социальной стороны, жизни людей?

— Закон о законах? (смеется) Есть четкая, внятная, прозрачная процедура прохождения закона. Расписано все полностью и подробно, какие действия должны быть совершены для того, чтобы проект закона стал Законом РФ. Эта процедура очень важная, она и позволяет исключить различные механизмы манипуляций.

— А Ваше личное мнение: должен быть такой закон или нет?

— Нет. Если все законы чесать под одну гребенку, то нужен будет дополнительный бюрократический механизм. Все прописано в процедурах. Есть экспертные советы, парламентские слушания, есть заседания профильных комитетов. Есть региональные законодательные собрания. Зайдите на сайт Государственной Думы — там все есть.

именно депутата Петрова, который имеет непосредственное отношение к принятию спорных «строительных» законов.

Не согласен я с Сергеем Валерьевичем. Законодательный порядок в вопросе принятия законов должен быть прописан если не в Конституционном, так в Федеральном законе. А процедура — она и есть процедура. Она сроки не очень-то предусматривает. Не случайно некоторые проекты лежат под сукном месяцами, а иногда и годами. И всегда находятся «уважительные» причины для волокиты...

Из выступления Юниса Лукманова, председателя Жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга:

— Каждый третий льготник в Российской Федерации — это житель Санкт-Петербурга. Не удивительно, что этот факт



Ю. Лукманов

приносит немалую головную боль как правительству города, так и руководителям страны. Тут и коммуналки, и блокадники, и участники различных боевых действий в бывших и нынешних «горячих» точках России, и т. д.

Эмоциональным было выступление президента Фонда «Институт экономики города» (Москва) **Надежды Косаревой**:

— В настоящее время разработан проект государственной программы, которая должна воплотить идеи приоритетного направления национального проекта доступного и комфортного жилища. Эта государственная программа должна действовать в развитие национального проекта и в документированной форме отразить новые принципы, новое дыхание, но-

вые цели национального проекта до 2012 г. Сегодня мне хотелось бы обратить внимание собравшихся на то, как будет выглядеть ход выполнения этой программы. До 2007 г. спланированная динамика роста строительства жилья подтверждалась. Но, к сожалению, показатели 2008 г. будут менее радужными, потому что соотношение по доходам населения очень сильно меняется. В 2008 г. этот показатель будет хуже планового. Задача состоит в том, чтобы изменить ситуацию в стране до 2012 г. кардинально противоположно, т. е. в лучшую сторону.

Я, в отличие от многих экспертов, считаю: да, ситуация на рынке сложная и в строительстве, и в ипотеке, но сказать, что этот системный глубокий кризис будет углубляться и что он принесет большие негативные пакеты, — я пока ситуацию так не оцениваю. Для нас положительное влияние состоит в том, что мы впервые переживаем такое явление в недвижимости. Но все это циклично: и доходы будут расти, и покупательная способность вырастет. Мне кажется, что вся негативная окраска в строительстве тоже циклична. Рост все равно будет, но на уровне 12–13%. Падение, в основном, коснется Москвы, Санкт-Петербурга и двух-трех регионов России. В остальных субъектах Федерации будет наблюдаться рост. А это говорит о положительной тенденции в строительной отрасли России.

Строительное кредитование в РФ сейчас тоже переживает сложный период. Риски вложений растут, выход довольно проблематичный.

* * *

Некоторые СМИ выразили надежду, что Петербургский жилищный конгресс станет площадкой для продвижения ключевых вопросов развития рынка недвижимости и строительства в России. Конечно, в рамках конгресса проведены нужные конференции: «Жилищное кредитование в России», «Развитие жилищного строительства в России», «Риэлторский бизнес: актуальные вопросы и проблемы развития» и др. Но дойдут ли идеи, высказанные с трибун, до самых «верхов» — вот вопрос.

Анатолий КСЕНИН

Новости

ООО «ПЕНОПЛАКС СПб» принимало участие в Конгрессе Национального кровельного союза, представляя направление «Гидроизоляционная полимерная мембрана ПЛАСТФОИЛ». Крупнейший российский форум проходил 2–3 октября 2008 г. в Калининграде. Совет правления НКС единогласно проголосовал за вступление ООО «ПЕНОПЛАКС СПб» в Союз. Кроме того, представитель компании был избран в Совет правления Национального кровельного союза.

СТРОИТЕЛЬСТВО И АРХИТЕКТУРА

XV СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

10-13

февраля



- ▶ Архитектурные решения и новые строительные технологии
- ▶ Здания и сооружения: строительство, ремонт, реконструкция
 - ▶ Строительные материалы и конструкции
 - ▶ Отделочные и облицовочные услуги и материалы
 - ▶ Строительная техника, инструменты, спецодежда
 - ▶ Металлоизделия
 - ▶ Электротехническое оборудование
 - ▶ Инженерные системы, сети и коммуникации
 - ▶ Благоустройство территории, землепользование

Официальное открытие выставки
10 февраля в 11.00
Часы работы с 10.00 до 17.00
Рабочие дни 10-13 февраля

ОАО «Тюменская ярмарка»

Адрес: Россия, 625013, г. Тюмень, ул. Севастопольская, 12, Выставочный зал
Телефакс: (3452) 41-55-75, 41-55-72; E-mail: fair5@bk.ru, fair12@bk.ru, www.expo72.ru

2009