

Стенограмма заседания "круглого стола на тему

«Перспективы развития индустриального метода строительства жилых домов»

12 октября 2020 года

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Начинаем, коллеги? Тема нашего сегодняшнего "круглого стола" – "Перспективы развития индустриального метода строительства жилых домов".

Уважаемые коллеги, интенсивно развивающееся в последние годы индивидуальное жилищное строительство является одним из драйверов жилищного строительства в России. В 2019 году объем индивидуального жилищного строительства вырос на 18 процентов и достиг 38,5 млн кв. метров. Больше всего объектов ИЖС введено в Московской области – 10,6 процента от ввода по России, в Краснодарском крае – 5,2 процента от российской цифры, в Ленинградской области, Башкирии и Ростовской области.

Индивидуальное жилищное строительство имеет большой потенциал роста и его реализация должна сыграть свою роль в достижении целевых показателей национального проекта "Жилье и городская среда". Вы знаете прекрасно те ориентиры, которые у нас существуют в этом проекте. Из 120 млн кв. метров предполагается, что 40 миллионов, то есть треть от общего ввода жилья, – это как раз будет индивидуальное жилье.

При этом мы совершенно отчетливо осознаем, что существуют факторы, которые сдерживают развитие ИЖС. На сегодняшний день в первую очередь это крайне малое количество реализуемых комплексных типовых проектов строительства индивидуальных жилых домов. В большинстве случаев строительство индивидуальных жилых домов и обеспечение их необходимой инфраструктурой осуществляется населением за счет собственных средств, а иногда и собственными силами, что приводит к разнородности застройки. На плечи собственников ложится также и обеспечение домов и участков инженерной и транспортной инфраструктурой, что увеличивает затраты граждан, повышает риск нарушения градостроительных норм.

Хотелось бы особо обратить внимание на неразвитость и недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок ИЖС. Причинами этого является наличие высоких кредитных рисков, обусловленных низкой ликвидностью индивидуальных домов, как предметов залога. Объем кредитования объектов ИЖС очень мал по сравнению с рынком новостроек, где уже более 50 процентов сделок осуществляется с использованием ипотеки. При этом практически у всех крупных российских банков имеются ипотечные программы на приобретение готовых коттеджей и таунхаусов, а также на их строительство. Но предусмотренные в этих программах ставки

ипотеки и первоначальный взнос, как правило, выше применяемых при кредитовании приобретения жилья в многоквартирных домах.

По моему мнению, для развития ИЖС требуется перенастройка этого сектора – следует перевести его на индустриальный метод, одновременно обеспечив территории ИЖС необходимой инфраструктурой. Это последнее особенно важно.

Для строительства инженерной инфраструктуры нужно привлекать ресурсоснабжающие организации в рамках инвестиционных программ, предусмотрев для них определенные гарантии. Кризисные явления в экономике, и в том числе обусловленные пандемией, привели к существенному спросу на жилье. В этих условиях индустриальное домостроение индивидуальных жилых домов способно обеспечить увеличение спроса при относительно низкой себестоимости и достаточно высокой скорости возведения домов. Кроме того, это площадка для внедрения инновационных технологий в строительной отрасли.

Важными преимуществами индустриального домостроения являются мобильность производства и возможность контролировать его качество на всех этапах строительства. При этом, конечно, оно должно быть больше ориентировано на потребности и индивидуальные предпочтения будущих собственников жилья. В связи с этим массовое производство строительных модулей должно отличаться гибкостью.

сз

И об этом свидетельствует мировой опыт. Это в принципе вполне решаемая задача.

Однако масштабное развитие индустриального домостроения, индивидуального жилья невозможно без государственной поддержки. Мы знаем, что Минстроем России разработан проект программы по развитию индивидуального жилищного строительства. В настоящее время этот проект проходит необходимое согласование. Программой планируются формирование территорий комплексной застройки индивидуальными жилыми домами индустриальным методом, обеспечение их инженерной и социальной инфраструктурой. Кроме того, планируется внедрение льготных условий ипотечных кредитов, сопоставимых с кредитами, выдаваемыми под залог квартир в многоквартирных домах, при четком условии, если жилой дом построен по типовому проекту. Несомненно, что нужно ускорить принятие данной программы.

Для привлечения инвестиций в строительство индивидуальных жилых домов индустриальным методом необходима разработка комплекса мер поддержки организаций, занятых производством домокомплектов заводского изготовления. Внедрение нового сегмента –

комплексной малоэтажной застройки индустриальным методом потребует большой работы от регионов и муниципалитетов, необходимо выявить достаточный объем земельных ресурсов, сформировать региональные программы.

Сегодня в заседании "круглого стола" принимают участие представители профильных министерств, органов власти субъектов, организаций, занятых в строительстве домокомплектов, и экспертного сообщества. Часть выступлений предусмотрена у нас в режиме видео-конференц-связи.

Уважаемые коллеги! Ваши предложения по развитию сферы индивидуального жилищного строительства с применением индустриального метода, несомненно, будут учтены при доработке проекта рекомендаций "круглого стола". Я всех вас приглашаю к конструктивному диалогу. Спасибо за внимание.

Коллеги, сейчас мы начнем обсуждать эту проблему. На чем мне хотелось бы сделать акцент? То есть нельзя сказать, что сегодня в стране этому вопросу не уделяется должного внимания. Знаете, у меня такое впечатление, что иногда мы, пытаясь начинать какое-то дело, очень активно занимаемся пилотными проектами, не всегда думая о том, как эти пилотные проекты будут тиражироваться в масштабах страны. То есть я считаю, что на сегодняшний день рубеж, на котором мы сегодня стоим, заключается в следующем – нам надо найти такую схему, такую модель, в том числе взаимодействия власти и бизнеса, когда количество вот этих проектов будет множиться в геометрической прогрессии. То есть нам нужно выйти действительно на массовое производство, массовую организацию подобных поселков, и подобный вид домостроения должен действительно стать массовым.

У меня просто просьба будет: когда будете делиться опытом в этом вопросе, если можно, дайте оценку с точки зрения тех предложений, которые вы будете формулировать, насколько эти предложения сегодня возможны к достаточно скорому тиражированию и какие вопросы есть, какие запятые есть, которые, предположим, мешают относительно быстрому тиражированию этих проектов. Думаю, мы под таким углом зрения будем рассматривать сегодня существующие проекты, обращая внимание не только на условия ведения бизнеса в этом вопросе, но и позицию власти в этом вопросе. Потому что для меня, например, совершенно очевидно, что власть не всегда тоже достаточно последовательно реализует положения, собственно, градостроительных документов, идя иногда по пути наименьшего сопротивления.

То есть что там возиться с этой малоэтажной застройкой? "Здесь проблема есть такая и такая. Вот мы сейчас тут больших домов понастроим". Несмотря на то, что по генпланам, предположим, эта территория изначально предполагалась к освоению в малоэтажном либо среднеэтажном варианте.

У нас главный докладчик появился. Никита Евгеньевич...

С МЕСТА

Нет, его нет, опаздывает.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Никита Евгеньевич у нас... Ну, давайте начнем с ДОМ.РФ. Михаил Анатольевич здесь?

М.А. ГОЛЬДБЕРГ (?)

Да. Добрый день!

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Пожалуйста, давайте с Вас начнем.

М.А. ГОЛЬДБЕРГ

Хорошо.

Аркадий Михайлович, Вы, наверное, сказали действительно главное – несмотря на огромную потребность населения в жилье, в секторе цивилизованное строительство практически отсутствует, вся стройка осуществляется действительно своими гражданами, без стандарта развития территории, без применения какой-либо системы. Наверное, основная проблема в этом.

Почему банки недостаточно активно кредитуют приобретение или строительство индивидуальных домов? Ровно поэтому – потому что жилые дома, которые возводятся без каких либо проектов, без каких-либо типовых решений, гораздо менее ликвидны по сравнению со стандартными многоквартирными домами, где продукт понятный и банк знает, что в случае чего этот залог можно реализовать на рынке, и, конечно, эти риски приводят к тому, что ставки по кредиту на индивидуальные дома намного меньше.

Хочу сказать, что мы, со своей стороны, Банк ДОМ.РФ, сейчас реализуем пилотную программу по кредитованию приобретения и строительства, главное, индивидуального жилья в зонах комплексной застройки. Буквально недавно были значительно улучшены условия в рамках программы: теперь под 8,6 процента ставка при первоначальном взносе 20 процентов всего. Это уже полностью сопоставимо со стандартными кредитами на многоквартирные дома. Мы смогли

снизить риски за счет использования аккредитива, то есть застройщик получает средства поэтапно после выполнения значительной части работ.

Таким образом, механизм становится максимально похожим на стандартные средства защиты, применяемые в многоквартирном строительстве, это эскроу-счета, то есть аккредитивы выступают неким таким аналогом эскроу-счета. Конечно, нужно дальше идти в этой области, вносить необходимые изменения в действующую нормативно-правовую базу.

Никита Евгеньевич расскажет про программу, которую мы совместно разработали и которая находится на утверждении в правительстве сейчас. Рассчитываем, что программа будет в разумные сроки утверждена, она попала в план действий, недавно утвержденный председателем. Так что работа в этом плане идет. Есть примеры успешной реализации стандарта, который разработан в прошлом году и утвержден проектным комитетом на примере строительства малоэтажного и индивидуального жилья в Тулуне, в зоне затопления. Сейчас в микрорайоне "Березовая роща" заканчивается строительство, и на этом примере мы видим, что, когда строительство ведется в соответствии со стандартом с привлечением профессиональных участников, мы получаем совершенно иную жилую среду.

В чем проблема еще сейчас индивидуальных жилых домов? Что обычно там отсутствует социальная инфраструктура, далеко жителям добираться до работы, и поэтому дома не используются для постоянного проживания. Между тем мы с ВЦИОМ проводили специальный опрос населения в этом году, и сейчас, особенно в условиях пандемии, проживание в индивидуальных домах пользуется огромным спросом граждан. Более 40 процентов населения считают его наиболее предпочтительным для проживания. Даже в крупных городах, где такой возможности нет, люди хотят жить в индивидуальных домах, и это возможно, особенно в зонах пригородной застройки, где есть достаточная транспортная связанность. Внедрять малоэтажную модель строительства с использованием вот этих всех подходов, с привлечением профессиональных участников рынка, с эскроу-счетами, мы должны.

еб

Я думаю, что другого варианта для развития направления, кроме как идти по этому пути, сейчас просто не существует. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.

Никита Евгеньевич... Никита Евгеньевич, Вы как-то камеру настройте, а то Вас напололам режет.

Н.Е. СТАСИШИН

Напололам?

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Лицо – напололам, да. Чтобы мы Вас видели во всей красе.

Н.Е. СТАСИШИН

Так нормально?

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Нормально.

Я понимаю, что Вы, может быть, не слышали начало нашего обсуждения, но, думаю, тема настолько хорошо Вам знакома, что...

Пожалуйста, перспективы развития...

Н.Е. СТАСИШИН

Аркадий Михайлович, коллеги, добрый день! Мы уже много раз обсуждали... И недавно же было большое совещание у президента по лесной отрасли. Я думаю, что там сейчас выйдет ряд важных поручений для развития ИЖС.

Но, чтобы не повторяться, единственное – у нас в антикризисном плане есть отдельная программа, действительно есть ряд технических вещей, которые нужно сделать законодательно. Есть регионы, с которыми мы очень плотно взаимодействуем, применяя стандарты и переходя на комплексное освоение. Есть Минсельхоз и банк – Россельхозбанк, который в принципе развивает ипотеку. Но то, о чем сказали коллеги из ДОМ.РФ (Михаил)... Все что угодно мы можем делать, но, пока банки не научатся принимать и воспринимать на этапе стройки предмет залога в виде домокомплекта, я не знаю (как угодно это можно назвать), мы массово не сдвинем развитие ИЖС без ипотеки, а для этого нужно как минимум, чтобы те заводы, предприятия и домостроительные компании, которые строят ИЖС, и строят его по разным технологиям, в том числе деревянным, четко были, наверное, оценены банками.

Вот здесь многие говорят: "Мы большие компании, мы всё можем, мы всё умеем" (в том же Тулуне или еще где-то), но, к сожалению, массово пока этого не происходит.

Мы, со своей стороны, все, что нужно, делаем и готовы к любым диалогам, я не знаю с кем – с кем угодно. Просто надо уже от слов к делу переходить, мы слишком много уже об этом

говорим. Программа действительно есть, ничего сегодня не мешает, земельные участки есть, деньги на инфраструктуру в рамках "Стимула", коллеги, подавались. Самое главное – это электричество и дорога в любом ее виде (асфальт, не асфальт), для того чтобы начали развиваться территории. Другой вопрос – что люди не поменяли свой менталитет. И все-таки нужно объяснять им, что деревянные либо щитовые сборные, СЛТ-панели – это все комфортно, качественно.

Просто об этом мы на всех площадках говорим, Аркадий Михайлович, но уж давайте мы сделаем все вместе или кто-то пусть сделает хотя бы... Пусть скажут: вот микрорайон, мы туда денег на сети дадим. Банк ДОМ.РФ посмотрит, что можно взять, где предмет залога, как взять ипотеку. Ну, просто... Всё вроде есть, все хотят, когда доходит до дела – как-то у нас не получается у всех вместе. У меня все. Спасибо большое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Никита Евгеньевич, но все-таки хотелось бы услышать... Тогда давайте пальцами показывать конкретно, у кого не получается. Тогда мы по крайней мере в решении сможем записать не общие охи и вздохи по этому поводу, а сфокусировать взгляд правительства на то, что есть инстанция, которая там...

Н.Е. СТАСИШИН

Взгляд правительства очень предметно простой. Мы считаем, что выполнить указ президента о строительстве к 2030 году 120 млн кв. метров, не развивая ИЖС, будет невозможно. Ровно поэтому мы вместе с нашим единым институтом развития – ДОМ.РФ – сделали и программу, и предмет описали, как должно быть, залога, и все остальное. Надо теперь это делать.

мв

У правительства абсолютно четкое понимание того, если мы сейчас скорректируем паспорта, мы прекрасно понимаем, что мы... Если раньше у нас было 120 миллионов – декомпозиции – 80 на 40 (80 многоквартирки и 40 ИЖС), то сегодня она будет скорее всего откорректирована в части увеличения минимум на 10 млн квадратных метров индустриального индивидуального жилищного строительства к 2030 году. Поэтому мы для себя, более четко сформулированные цели, наверное, еще не ставили по ИЖС. Мы это делать будем, мы это дело делаем и дальше будем развивать.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Я в данной ситуации не в плане претензий, что вы не делаете. *(Шум в зале.)*

Н.Е. СТАСИШИН

Аркадий Михайлович, не слышно.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Я в этом смысле не в плане к Вам претензий, что вы этого не делаете. Но если вопрос не делается, не решается, то все равно кто-то в этом деле виноват, то есть кто-то тормозит. Поэтому я и хочу, чтобы мы без обиняков каких-то сформулировали совершенно четкое понимание. Если вы считаете, что эта позиция банковской сферы, давайте мы так и назовем вещи своими именами. Мы ведь – парламентарии. Понимаете? То есть вот излишний пиетет, может быть, нам и необязательно соблюдать. Мы можем себе позволить называть вещи своими именами, поэтому Вы нам скажите вот эти имена. Так? Мы в нашем решении всё это дело отразим. Это уже второй вопрос – руководством правительства отреагирует на то, что мы говорит, не отреагирует на то, что мы говорим. Но если мы хотим добиваться результата, просто так не замечать, что что-то не получается в этом вопросе, наверное, смысла нет. И нам собираться смысла нет. Скажите, все-таки...

Еще раз я хочу спросить. Вы считаете, что основная причина, что мы сегодня не можем запустить по-настоящему этот процесс, заключается в том, что ипотека, которая стала основным инструментом в вопросах строительства многоквартирных домов, применительно к индивидуальному жилищному строительству не работает в силу специфической позиции банковской сферы. Я правильно Вас понял?

Н.Е. СТАСИШИН

Абсолютно верно.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Ну вот и хорошо. Тогда мы так этот вопрос и зафиксируем. Спасибо.

Хмырова Вера Геннадьевна, директор Департамента легкой промышленности и лесопромышленного комплекса Министерства промышленности и торговли Российской Федерации.

Вера Геннадьевна, пожалуйста.

В.Г. ХМЫРОВА

Здравствуйте, Аркадий Михайлович! Здравствуйте, уважаемые коллеги! Меня слышно?

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Слышно Вас.

В.Г. ХМЫРОВА

Скажу сразу, что развитие сектора индивидуального жилищного строительства и индустриального метода строительства деревянных домов в этом сегменте для нас крайне важно. Применение дерева, наверное, не буду здесь за него агитировать, оно очень важно и оно позволяет нам, как лесопромышленному комплексу, развивать производство строительных материалов из древесины. Отмечу сразу, что сейчас, в настоящее время, доля деревянных домов в индивидуальном жилищном строительстве составляет порядка 22 процента – это 76 млн квадратных метров.

Темой деревянного домостроения в индивидуальном жилищном строительстве здесь в Минпроме мы занимаемся достаточно плотно на протяжении последних трех лет. У нас есть мера поддержки для стимулирования спроса на деревянные дома, это постановление № 163, которое позволят компенсировать первоначальный взнос при получении кредита на строительство деревянного дома.

Отмечу сразу, что программа не работает. И тут, собственно, поддержку Никиту Евгеньевича Стасишина о том, что причина в том, что не работают, – банки не идут в эту программу по одной простой причине, что для них это высокорискованный сектор. И доля портфеля у банков, которые занимают это сегмент, составляет менее 1 процента. И та работа, которую мы проводим на протяжении трех лет, очень плотно с банками...

аб

Мы, собственно, провели переговоры со всеми банками: и со Сбербанком, и с Россельхозбанком, с ВТБ, с "Банком ДОМ.РФ". Банки не хотят идти в этот сегмент, для них это большие риски. Поэтому, для того чтобы этот сегмент начал развиваться и не только в части дерева, но и в части других материалов, безусловно, очень важно усилить активную работу банков.

При этом я все-таки отметила бы вторую причину, которую мы в Минпромторге здесь видим по индивидуальному жилищному строительству – это наличие большого количества "серых" бригад на рынке. Зачастую их работа, я скажу так, дискредитирует деятельность крупных домостроительных компаний и не только в секторе деревянного домостроения, но и в секторе других материалов. Поэтому здесь некая систематизация этого рынка и укрупнение этих компаний, постановка на какой-то учет позволили бы более четко, более качественно развивать этот рынок. Поэтому и для банков этот сегмент "серой" зоны тоже непонятен. Им непонятно, кто, как будет строить эти дома.

Из того, что мы сейчас видим, мы не опускаем руки с банками, мы продолжаем с ними работать, искать варианты для развития и, собственно, плотно работаем и с Минстроем, для того чтобы как-то этот сегмент раскачать. Поэтому и дальнейшую поддержку мы, в общем-то, видим по сектору индивидуального жилищного строительства – это в поддержке населения.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

А все-таки про "серые" компании. Как Вы предполагаете, это можно решать? Это действительно достаточно серьезный фактор, в том числе и дающий основание банкам придерживаться такой достаточно жесткой позиции. Какие есть предложения по этим компаниям?

В.Г. ХМЫРОВА

Да, мы прорабатывали эту тему. У нас есть предложение ввести некий реестр строительных компаний, которые осуществляют эту работу, и при строительстве домов или при обращении граждан в банки, чтобы банки имели возможность те строительные компании, которые находятся в этом реестре, считать добросовестными и качественно выполняющими свою работу. Вот такое есть предложение.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Спасибо.

Боровой Максим Владимирович, представитель Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.

Пожалуйста.

М.В. БОРОВОЙ

Добрый день, Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги! Благодарю вас за возможность принять участие в сегодняшнем совещании.

Во-первых, я присоединюсь к словам Никиты Евгеньевича касательно необходимости развития именно ипотечного кредитования на сельских территориях. И работа, которую выстраивает Минстрой в отношении в том числе разработки и стратегии развития ИЖС здесь, естественно, должна нам помочь.

Как вы знаете, наша программа по сельской ипотеке, в первую очередь, нацелена на развитие именно сельских территорий, и именно индивидуальное жилищное строительство должно получить там определенные акценты и драйверы для развития. Вместе с тем фактическая реализация этой программы демонстрирует, что более 90 процентов всех дел осуществляется именно в рамках приобретения квартир. Да, это может быть малоэтажное строительство до пяти

этажей, но вместе с тем вопросы развития ИЖС и именно ипотечного кредитования на ИЖС требуют особого обсуждения.

Когда мы смотрим и обсуждаем непосредственно с банками и с нашим ключевым банком-партнером, оператором этой программы Россельхозбанком причины того, что именно кредитование на ИЖС не идет или идет медленными темпами, то основная как раз причина кроется в том, что, естественно, банки хотят видеть ликвидный залог. И, в первую очередь, этот залог должен быть обеспечен домокомплектom либо домостроением, которое соответствует необходимому уровню благоустройства, подключено к необходимой инфраструктуре. И здесь, безусловно, нам важно синхронизировать программы как федерального уровня, так и регионального по созданию такой инфраструктуры. Коллеги из Минстроя реализуют проекты по комплексной жилищной застройке, в рамках программы Минсельхоза такие же программы есть, которые позволяют создать необходимую инженерную инфраструктуру.

ог

И в таком случае банки, видя, что здесь дом строится уже с инфраструктурой, соответственно, его ликвидность уже будет существенно выше, готовы, естественно, идти в подобные сделки.

На текущий момент мы видим успешную реализацию подобных проектов в Белгородской области, в Башкирии видим, что ипотека именно с ИЖС идет. Мы с банком, опять же, с ключевым нашим банком планируем дальнейшее развитие и внедрение, более глубокое внедрение ипотечного кредитования на ИЖС в других регионах. И здесь я считаю, что мы в плотной работе именно с региональными властями можем это направление дальше реализовывать.

Мы же со своей стороны будем дальше углублять и повышать планки КРІ для банков в плане развития ипотечного кредитования на ИЖС, с тем чтобы именно это направление в дальнейшем усилилось. Спасибо большое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Спасибо.

Пожалуйста, Олег Иванович, Вы хотели.

О.И. БЕТИН

Спасибо большое.

Уважаемые коллеги! Сегодня очень правильно говорили о тех проблемах, которые существуют в индивидуальном строительстве. Никита Евгеньевич сказал, что сегодня

правительство четкую линию выбрало на развитие индивидуального жилищного строительства. Но два года была совсем другая ситуация, и Никита Евгеньевич знает, сколько усилий потребовалось, чтобы эта ситуация изменилась в сторону ИЖС.

Я скажу, что... Говорится об ипотеке, о господдержке, эскроу-счетах и так далее – все это правильно. Но почему у нас сегодня индустриальное домостроение имеет небольшой, считанный процент в ипотеке? Потому что условия более жесткие, и для банков непонятна эта сфера. И то, что сегодня у нас называется ипотекой, часто просто обычный потребительский кредит, который более дорогой, чем ипотечный кредит в многоквартирном домостроении.

Но эти все меры поддержки ипотеки, выравнивание в многоквартирном домостроении и индивидуальном домостроении, это все прежде всего направлено на стимулирование спроса. Но хуже ситуация, на что не обращается внимания, с предложением: на индустриальном рынке строительства ИЖС предложений таких нет. Поэтому для банков сегодня является критичным отсутствие рынка девелопмента в индивидуальном жилищном строительстве. Ведь дома-то в основном строятся хозспособом. С кем сравнивать? Кого рассматривать? Как оценивать? Это вообще сегодня белое пятно во всей нашей деятельности.

Я бы обратил внимание при комплексном индустриальном домостроении на три проблемы, о которых уже говорили, – это кредитование (я имею в виду не ипотеку, а кредитование застройщиков прежде всего), выделение земельных участков под комплексную застройку ИЖС и обеспечение инфраструктурой.

Сегодня цивилизованных решений, которые бы хотелось для развития индустриального строительства, просто нет. Поэтому на прошлом заседании общественного совета Комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства, при Минстрое которая существует (Никита Евгеньевич принимал участие в этом деле), было принято решение взять проект комплексной индустриальной застройки, не то, что вы говорите, модель, – вот живой строится проект – что у него мешает? Стройка идет, ну, может, не самыми большими темпами, но тем не менее – почему этот проект нельзя кредитовать?

Мы связались вместе с Банком ДОМ.РФ, с руководством, выделили группу людей заинтересованных, в приоритетном порядке стали рассматривать. Месяц такой плотной работы многосторонней. Был выбран жилищный комплекс "Омакульма-Аннино" в Ленинградской области на 200 панельных домов индивидуальной застройки на 17 гектарах. Там есть все, предусмотрены и школа, и детсад. В общем-то, образцовый жилой объект.

Когда мы начали смотреть, то этот проект и все другие, которые есть сегодня в банке, оказались низкомаржинальными, с рентабельностью менее 25 процентов. В результате банки не имеют возможности по нормативам существующим брать их на кредитование.

Поэтому вот эта группа – не просто оценить и отбросить проект как предложение – начали смотреть более детально.

вб

Разработаны были финансовая модель для этого индустриального проекта с учетом специальных счетов, критерии эффективности, сметная стоимость, сроки реализации корректировались, оценка ликвидности, рисков и всего того, что банки могут выдумать. Работа такая проведена.

С МЕСТА

Порядка 100 вопросов.

О.И. БЕТИН

Порядка 100 вопросов.

И одна, и другая сторона не хлопала дверью просто так, а вникали и смотрели, что можно изменить. Почему не получается вот такой живой объект, который сегодня строится?

И я скажу, что работа пока еще продолжается, но основные проблемы за счет того, что согласована работа, сегодня решены. По нашим оценкам, недели через две на кредитный комитет этот вопрос для кредитования можно будет вносить.

Итак, какие можно сделать предварительные выводы из этой работы?

Первое. Необходимо регламентировать единую методологию оценки объектов комплексной индустриальной застройки ИЖС. Например, разработана сегодня Банком ДОМ.РФ. Взять ее за основу, и для всех банков надо дать такое предложение, чтобы каждый не выдумывал что угодно, а был регламент, были нормативы понятные и они были регламентированы. Иначе ни один объект так и не будет прокредитован.

Второе. Государственную программу, которая сегодня разработана Минстроем, надо все-таки принимать. Предусмотреть эскроу-счета для индустриального комплексного домостроения ИЖС, проектное финансирование и, соответственно, все меры государственной поддержки, которые есть для многоквартирных домов, с учетом того, что эти объекты, как правило, низкой маржинальности. Но меры поддержки низкомаржинальных проектов, которые до конца года будут разрабатывать, надо тоже будет предусмотреть.

Третье. Для обеспечения полноценной гарантии участникам строительства... Ну, обманутые дольщики – проблема из проблем. Поэтому в раздел внести комплексное развитие такой территории ИЖС, федеральные законы № 214 и № 218.

Четвертое. Для оценки банками рисков, ликвидности проектов, роста их цен по мере строительства индивидуальных домов необходимы корректные данные по ценам и объемам продаж. Этих достоверных сведений нет. Сравнивать с МКД – эти объекты сразу проседают. Но им-то нужны локальные рынки даже, не только общие по стране. В каждой территории своя ситуация, и оценку эффективности проекта банки должны сделать сегодня объективно, они же ведь с государственным участием прежде всего, банки. Поэтому сегодня должно внимание к рынку ИЖС отсутствует, учета нет, его надо налаживать. И при комплексной застройке каждый индивидуальный дом следует оценивать по аналогии с оценкой отдельной квартиры в многоквартирном доме. Ну, никуда от этого не денешься.

Теперь следующая тема – это отдельное рассмотрение проблем территориального планирования и выделения земельных участков. Процесс тянется годами. Но что можно сделать сегодня? В соответствии со стандартом, допустим, Банка ДОМ.РФ, который сегодня принят у них, включить в состав обязательных документов при комплексной индивидуальной застройке индивидуального жилищного строительства предусмотренные Градостроительным кодексом (это статья 41) проект планировки и проект межевания территории. Должны быть обязательно как для МКД, так и для этого. Потому что уходят от этой проблемы, не хочется решать – потом в спешном порядке все делается, ну и приводит к тому, что хаотичное межевание и застройка такая же. А банки требуют, документ вынь да положь, и надо это быстро сделать, качественно.

И еще вопрос – это подключение к инженерным сетям и субсидирование. Ну, этот процесс нам необходимо регламентировать по ценовым параметрам и по времени рассмотрения этих проектов. Лучше, наверное, все перевести в электронный формат.

Но возможен другой вариант, когда сети строят за свои средства, за счет инвестиционной добавки и эксплуатируют сами ресурсоснабжающие компании. Такая практика была у нас в Тамбовской области в свое время, в Санкт-Петербурге. Густов Сергей Вадимович, который сейчас МРСК, "Газпром межрегионгаз" возглавляет, занимался теплоснабжением кварталов в Санкт-Петербурге. Практика наработана, ее тоже можно использовать.

Ну и для примера. На выбранном вами объекте расчеты что показали? Реальная стоимость строительства здания. Здание строится, панельные дома... Квадратный метр, цена его – 28,3 тыс. рублей. Нормальная цена.

сз

Затраты на инфраструктуру в составе себестоимости всего объекта – 34,6 процента. Итого, общая стоимость в 49,5 сразу выскакивает.

С МЕСТА

А земля еще дорогая.

О.И. БЕТИН

А теперь к земле... Стоимость инфраструктуры в расчете на одну сотку составляет 316 процентов. Если за 100 процентов взять стоимость сотки, то отнесенная к нему инфраструктура на 316 процентов, в три с лишним раза, дороже! И тогда что получается? ДОМ.РФ берется рассматривать данный проект кредитования при условии, что застройщик самостоятельно приобрел земельный участок и берет на себя затраты на инфраструктуру. Ну и как он это потянет при этих условиях?

Поэтому при таких ценовых параметрах понятно, почему ни один проект комплексной застройки ИЖС не может получить кредиты. Банки можно обвинять, можно их призывать к тому, чтобы они кредитовали, но ситуация реально такая. Приняв общие решения политические, этот проект не только не "полетит", он не поползет. Нужно взять и решить вот эти конкретные проблемы, которые давно существуют, просто ими пока еще конкретно никто не занимается. Необходимы программные меры государственной поддержки, о чем Вы уже говорили в своем вступительном слове, и серьезная корректировка затратных механизмов при индивидуальном жилищном строительстве. Спасибо за внимание.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Олег Иванович, спасибо.

Басин Ефим Владимирович, пожалуйста.

Е.В. БАСИН

Спасибо большое, Аркадий Михайлович.

Я благодарен Вам за тему сегодняшнего "круглого стола", она действительно назрела. Мы знаем, что жилищный вопрос всегда был актуален для нашей страны, и недавно... (*микрофон отключен*) ...его реальным, чтобы не упустить этот шанс.

Вы уже сказали, что национальным проектом перед нами ставятся определенные задачи – это 5 миллионов семей в год, это 120 млн кв. метров ежегодно и так далее. То есть надо увеличивать нынешние темпы в полтора раза. Мы понимаем, что решить эти задачи можно, только принимая усиленные меры по модернизации производственной базы стройиндустрии, внедрению новых технологий, материалов, повышению производительности труда, подготовке кадров рабочих и специалистов. И при этом высокая скорость возведения может быть достигнута только при применении технологии сборки зданий и конструкций заводского изготовления, чтобы уйти от этого имиджа, который когда-то получили советские сборно-щитовые дома. Сегодня наше оборудование, которое используется, те мощности, которые есть, позволяют добиться именно высококачественной сборки этих зданий. При этом качественное изготовление конструкций обеспечивается именно современным оборудованием, заводским контролем изделий, технологичностью, надежностью и качеством монтажа и так далее.

Мы сегодня делаем акцент на индивидуальном жилищном строительстве, и это очень важно. Социальные опросы населения показывают, что 73 процента людей хотели бы иметь свой дом, в крайнем случае малоэтажный, таунхаус, с земельным участком. Именно такое жилье обеспечит комфортную среду обитания. Сегодня же мы, к сожалению, достигли таких показателей: средняя этажность – 17 этажей по стране, средняя площадь квартиры – 45 кв. метров. О какой демографии можно здесь говорить? При этом вы уже говорили здесь, что программа предусматривает только 40 миллионов ИЖС и 80 миллионов МКД.

Мы считаем, что потребности в жилье могут быть обеспечены обязательно при увеличении строительства индивидуального жилья. И эта цифра может быть fifty-fifty, 60 миллионов на 60 миллионов. Хотя здесь называлась и цифра – 50, но 60 – это тоже реально, учитывая те темпы, которые достигнуты в последние годы по ИЖС. Но для этого надо, безусловно, подумать о расширении территорий под населенные пункты. Мы сегодня работаем только для уплотнения застройки фактически, в том числе и реновация, к сожалению, работает на это уплотнение. Мы города превращаем, я не знаю, в каменные мешки. Сегодня у нас под поселения занято всего 1,2 процента территории России. Можете представить нашу самую большую страну и всего лишь 1,2 процента – это территория под жилье?

аг

Даже во Франции, которая в десятки раз меньше России, и то площадь территории под поселения больше, чем в России. Можно представить, насколько это важно.

Поэтому, ну, хотя бы до 1,5 процента нужно довести. Такие предложения есть у нас уже постоянно, но пока еще это не движется.

Я должен отметить, Вы то же самое сказали, Аркадий Михайлович, что, наконец, все-таки профессиональное сообщество достучалось до руководителей страны, что действительно без ИЖС (уже признано всеми) мы программу и проблему не решим. Сегодня в правительстве об этом говорилось, разработана прекрасная программа. Честно говоря, я надеялся, что она попадет уже сейчас в общенациональный план. Я прочитал 160 страниц этого плана. Никита Евгеньевич слышал нас (я задавал ему вопрос) и он тоже надеялся, что эта программа уже будет принята в рамках даже этого общенационального плана. Но она, к сожалению, не попала туда.

Сегодня важно, чтобы она как можно быстрее была принята, потому что мы ее рассматривали на всех площадках профессионального сообщества, везде она одобрена. Были кое-какие там замечания, предложения, но в целом она прекрасная. Не хочу даже говорить о ее составе, о целях, о задачах. Я думаю, вы сами тут профессионалы, все понимаете.

Самое главное, конечно, нужно обеспечить условия финансирования ИЖС, а для этого нужно распространить почти все преференции, которые вы сегодня приняли. Это и льготная ипотека, и дальневосточная, сельская ипотека, и так далее. Все, что есть сегодня для МКД, нужно распространить на ИЖС, тогда действительно мы сможем решить эту задачу.

В последние годы постоянно возникают проблемы с утерей жилья из-за чрезвычайных ситуаций (вы это тоже отлично знаете). Те же примеры Иркутской области, Дальневосточного региона об этом много говорят. Поэтому принятие решения по обеспечению хотя бы одного ДСК роботизированного с современным оборудованием в каждом регионе (особенно в Дальневосточном и Сибирском регионах) было бы решением этой проблемы.

Ну, например, в дальневосточных районах предусматривается создание около 200 поселений с количеством индивидуального жилья от 20 до 200. Эти поселения, как и малые города, требуют комплексной застройки территории, объектов социального, общегражданского населения. Мы тоже такие предложения давали. Более того, даже Мутко, будучи вице-премьером, давал поручение правительству, Минстрою, Минпромторгу, но, к сожалению, пока это не движется. Хотя у нас предложения такие есть.

Ну и, безусловно, надо отметить, что существующие производственные мощности малоэтажного строительства в регионах утратили свой потенциал и не являются решающим фактором в реализации поставленных задач. Поэтому малоэтажное строительство требует

радикальных преобразований. А задачи кратного увеличения объемов ввода жилья в регионах, в сельских, пострадавших от стихийных бедствий территориях, не могут быть выполнены без создания именно индустриального строительства, но для этого необходимо пересмотреть существующие нормы и регламенты строительства. Первое – это финансирование. Второе – это, конечно, нормативная база.

Существуют национальные и международные нормы и стандарты в области малоэтажного строительства. Например, в Соединенных Штатах Америки, в Европе, Японии используются международные стандарты серии ИСО, которые регламентируют планировочные, конструктивные решения малоэтажных домов с учетом не только их проектирования, но и строительства, изготовления домокомплектов, транспортирования, монтажа и эксплуатации, то есть всего жизненного цикла.

К сожалению, несмотря на то что в России есть несколько сводов правил в этой области, нормативная база не соответствует ни практике мировой, ни современному требуемому уровню. Поэтому задача – формирование комплекса стандартов на строительные конструкции заводского изготовления, разработать различные архитектурно-строительные решения, которые пройдут экспертизу, войдут в соответствующий каталог, и тогда сможет применяться в массовом порядке индустриальный метод без дополнительного согласования, повторной экспертизы.

сб

Это нужно прежде всего для того, чтобы именно банки могли принимать такие проекты в залог, например, и относились к ним с большим доверием, не только банки, но и страховые компании. Сегодня у нас даже не урегулированы такие понятия, как коттедж, таунхаус, в законодательстве нет даже этих напоминаний, хотя...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

В жизни есть, а в законодательстве...

Е.В. БАСИН

В жизни есть коттеджные поселки, мы все их видим, они есть, но эти нормы надо урегулировать для управления общим имуществом прежде всего. Много проблем возникает уже при эксплуатации коттеджного поселка, и все это надо как можно быстрее исправлять, то есть вносить и в Жилищный кодекс соответствующие изменения.

Для повышения заинтересованности инвесторов в части строительства малоэтажного социального жилья и сопутствующих объектов можно рекомендовать местным органам власти

(это очень важно, Вы об этом тоже сказали, Аркадий Михайлович) предоставлять для этих целей земельные участки по льготным ценам, вплоть бесплатно для того, чтобы "закусили" все. Может быть, даже и такие земли можно найти, которые сегодня в неудобьях различных и бесхозные. Устанавливать налоговые преференции, применять систему отложенных платежей, вводить отдельные льготы на период первоначальной эксплуатации, устанавливать льготные расценки на действующих карьерах по добыче и переработке местных материалов и так далее. То есть масса преференций, которые способны решать местные власти, от которых много зависит.

Необходимы приоритетные архитектурно-строительные решения для социального индивидуального жилья, в том числе наиболее востребованного на ближайшие годы. Я надеюсь, что мы с вами сегодня, чувствуя такое единение что ли и взаимопонимание, сумеем выработать предложения, направленные на решение этой задачи.

Спасибо большое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Ефим Владимирович.

Виктор Васильевич Прядеин, исполнительный директор Ассоциации "Национальное объединение строителей".

В.В. ПРЯДЕИН

Уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги, добрый день! Чтобы не повторяться (очень многие предложения были высказаны) я скажу то, что близко "Национальному объединению строителей" и прежде всего касающееся контроля за подрядными организациями.

Сегодня уже говорили про вопрос качества, про ликвидность и требования банков. Мы знаем и понимаем, что ликвидность повышается с ростом качества строительства. Сегодня подрядные организации, которые работают на рынке ИЖС, как правило, это те организации, которые никакому регулированию государственному и профессиональному не подлежат.

Вы знаете, что если контракт подрядный менее 3 млн рублей, то эта организация не должна состоять ни в какой СРО. То есть фактически это рынок достаточно такой самостоятельный, хаотичный, это один из факторов, который, на наш взгляд, мешает сегодня целевому развитию сектора индивидуального жилого строительства.

Примеры того, как исключения делаются для подрядных организаций, у нас есть. Постановление № 615 правительства по ремонту многоквартирных домов предполагает, что любая организация, которая выполняет такой ремонт, должна быть членом СРО. Следовательно, на нее

должны распространяться все стандарты, которые принимает СРО, о чем Ефим Владимирович уже говорил сегодня – о необходимости таких стандартов, в частности в индивидуальном строительстве, и механизма контроля, который проводит саморегулируемая организация.

Мы считаем, что этот пункт надо дополнить программой и планом мероприятий, которые касаются ИЖС.

Теперь второй уровень – это застройщики. Кто у нас застройщики по индивидуальному жилищному строительству? Мы уже сегодня тоже об этом говорили. Как правило, это сами граждане, будущие владельцы этого жилья. То есть у них компетенций нет ни как у технических заказчиков, у них компетенций нет ни в сметном деле. В итоге что получается? Они нанимают те самые бригады, которые даже не организации, даже не юридические лица, а просто бригады самозанятых, как правило, которые и строят некачественно, и стоимость этого строительства далека от того, к чему мы стремимся. И фактически сроки, и все остальное происходит наперекосяк.

Поэтому мы считаем, что **стимулировать появление группы профессиональных застройщиков в индивидуальном жилищном строительстве нужно целенаправленно. И это стимулирование может проводиться на региональном уровне не просто какими-то призывами, как мы говорим, а фактически если в регионах региональные органы власти будут синхронизировать свои программы в рамках государственно-частного партнерства, в рамках механизмов, предполагаемых по стимулу, и давать таким застройщикам возможность развиваться и возможность застраивать комплексно территории, тогда это будет стимулировать и развитие индустрии строительных материалов и индустриального строительства ИЖС.**

тм

Дополнить, на наш взгляд, необходимо. Минпромторг уже сегодня выступал, у них есть программы адресного стимулирования развития тех или иных отраслей и подотраслей. Кроме деревянного домостроения, мы считаем, что нужно также точно выделить в отдельную программу по стимулированию в регионах, созданию производственных мощностей по сборному железобетону, по комбинатам панельного домостроения для целей ИЖС. Эта технология в принципе может сегодня перестроиться и на тех мощностях, которые есть сегодня, а для этого необходимы типовые проекты, типовая конструкторская документация для этих производственных мощностей. Инвестиции в переоснащение производственных мощностей комбинатов панельного домостроения и комбинатов ЖБИ в регионах могут, на наш взгляд,

попасть в программы и должны попасть в государственную программу, для того чтобы такие профессиональные застройщики или производители стройматериалов получали возврат части своих инвестиций от государства на переоборудование и на создание таких производственных мощностей.

Вот три факта, три дополнительных предложения, которыми мы считаем необходимо дополнить. И все это можно обобщить, введя в наш национальный проект "Жилье и городская среда" отдельную программу развития индустриального домостроения и типового проектирования для индивидуального жилищного строительства. Как раз все эти меры могут попасть в эту программу, для того чтобы можно было в последующем отследить их исполнение. Доклад закончил.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Виктор Васильевич. Спасибо большое.

Василий Вадимович Тишков, председатель Комитета по малоэтажному строительству Российского союза строителей. Пожалуйста.

В.В. ТИШКОВ

(Микрофон отключен.) Если можно... *(неразборчиво)*.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Пожалуйста.

Коллеги, я просто убедительно прошу, чтобы все придерживались регламента, потому что у нас много еще выступающих.

Пожалуйста.

В.В. ТИШКОВ

Отвечая на Ваш посыл, связанный с конкретизацией предложений и с четким обозначением причин проблем в области малоэтажного строительства, я хотел бы сказать, что основные проблемы, связанные с отсутствием реальной поддержки развития малоэтажного строительства, включая индивидуальное строительство, со стороны органов местного самоуправления и банков, на мой взгляд, связаны прежде всего с особенностями индустриального малоэтажного домостроения, которое способно реально сегодня повлиять прежде всего на ценовые параметры строительства в стране и на качество этого строительства. В ситуации, когда строительные организации из года в год в качестве своего основного достижения сообщают нам об увеличении стоимости реализации на 10–15 процентов в год, понимаете, очень сложно ожидать

поддержки со стороны органов местного самоуправления направления строительства, которое сегодня способно обеспечить ценовые параметры, о которых сказал сегодня Олег Иванович, Ефим Владимирович, то есть ценовые параметры, которые в разы могут снизить стоимость реализации и обеспечить реальную доступность жилья для людей.

Особенностями малоэтажного индивидуального строительства являются прежде всего – это его способность обеспечить низкую себестоимость в соответствии требованиям энергоэффективности, высокая скорость строительства, качество и его всепогодность. На сегодня наиболее перспективным, на наш взгляд, направлением развития ИЖС являются технологии панельного домостроения, основными направлениями которого являются каркасно-панельное домостроение на деревянном каркасе, технологии СИП, легкий стальной каркас и некие видоизменения технологии стального каркаса, связанные с заполнением его легкими бетонами. В итоге мы можем получить конструкции (это сталебетонные конструкции), которые полностью соответствуют ожиданиям граждан.

Особенности технологий, я бы хотел вернуться, то есть я бы хотел сказать, что на сегодняшний день создана индустрия, современная индустрия малоэтажного домостроения.

вб

В части СИП-технологий. Неделю назад прошло у нас большое мероприятие, называется SIP EVENT – это мероприятие, которое проводится Ассоциацией домостроительных технологий СИП. На сегодняшний день в стране существует более 90 современных производств в области структурных изолированных панелей, каждое из которых в среднем загружено на 30–50 процентов.

Что касается технологии деревянного домостроения, она более капиталоемкая, но тем не менее существует достаточно большое количество производств, которые также страдают от отсутствия нормального количества заказов.

В области ЛСТК. Ассоциация развития стального строительства, которая была создана при участии крупнейших металлопроизводителей Российской Федерации, сегодня поддерживает производство легких стальных конструкций на более чем 50 современных предприятиях, каждое из которых на сегодня загружено максимум на 20 процентов.

Это, еще раз подчеркиваю, современные предприятия, которые в том числе способны выпускать продукцию, которая показана на данном слайде. Это когда мы говорим о современных панелях, которые в то же время являются легкими, энергоэффективными, они производятся уже

сразу с внешней и внутренней отделкой, с конструкционным утеплителем, что дает им полное соответствие нормативам, установленным по теплотехнике.

При этом все эти производства обеспечены, они соответствуют нормативам и требованиям, все прошли соответствующую сертификацию. Выпущены современные ГОСТы, технические условия по стальным конструкциям, СИП-конструкциям, деревянным конструкциям. Большинство этой документации соответствует существующим международным нормам.

Но, к сожалению, главная проблема состоит не в этом. Главная проблема состоит в отсутствии поддержки, как уже было сказано, со стороны органов местного самоуправления и прежде всего банковского сообщества, которое и регулирует и регламентирует систему ипотечного кредитования граждан с целью приобретения такого жилья, построенного на основе этих технологий.

С точки зрения готовности к реализации государственных программ (я хотел бы это подчеркнуть) отрасль малоэтажного домостроения существует и функционирует. Предприятия отрасли рассредоточены практически по всей территории Российской Федерации, и мощность этих производств... Особенностью этой индустрии является ее низкая капиталоемкость, которая может обеспечить возможность приращения существующих мощностей мгновенно.

Я могу это проиллюстрировать на примере технологий СИП, где производственные мощности, которые обеспечивают увеличение производства в разы... То есть каждая такая итерация, увеличивающая до 100 тыс. кв. метров в год... Стоимость такой итерации составляет порядка 100 тыс. долларов. Непонятны совершенно эти суммы, которые окупаются при наличии программ застройки в течение первой недели реализации этих программ.

Следующее. Причем на сегодняшний день одним из направлений развития отрасли индивидуального строительства в программе, которая была подготовлена, но до сих пор, к сожалению, не принята, является формирование системы поставки типовых домокомплектов. Нами подготовлена программа поставки типовых домокомплектов. Под типовым домокомплектом понимается полный набор всех материалов, комплектующих, необходимых для строительства дома под чистовую отделку либо под ключ, причем на базе тех технологий строительства, которые я уже назвал.

При этом сформированы поставщики, которые готовы обеспечивать поставку типовых домокомплектов через свои региональные сети. Одним из таких поставщиков является всем известная компания КНАУФ, которая готова поставлять эти домокомплекты, полностью готовые

для сборки на строительной площадке, по всем перечисленным мной технологиям. Плюсом к этому технологии объемно-модульного домостроения, которые являются апофеозом индустриализации процесса строительства.

И при этом стоимость доставки этих типовых домокомплектов может быть практически единой для всей территории страны, что особенно важно, когда мы говорим о Дальнем Востоке, где сегодня цены... Опять-таки в предыдущем отчете о ценах строительства жилья в Российской Федерации за ноябрь также было с таким пиететом сообщено, что стоимость строительства на Дальнем Востоке сравнялась со стоимостью строительства в Санкт-Петербурге. Достижение в стране – наконец-то сравнялась.

А когда мы написали на сегодняшний день более 20 писем в субъекты Дальнего Востока Российской Федерации...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Надо еще разобраться, за счет чего сравнялась, кто к кому подтягивался.

В.В. ТИШКОВ

Ну да.

...об увеличении объемов строительства, возможности снижения стоимости и так далее, мы не получили ни одного вменяемого ответа.

тм

Это при том, что бюджетное исполнение программ развития Дальнего Востока составляет не более 40 процентов в год. Это данные Счетной палаты Российской Федерации. И поэтому, исходя из возможностей – с одной стороны, а с другой стороны – заинтересованности государства в реализации таких проблем, здесь показаны ценовые параметры стоимости строительства на основе типовых домокомплектов, интервал составляет 35–45 тыс. рублей, но это уже "под ключ" строительство. То есть то, что сегодня наиболее интересно для граждан. Статистика по этому поводу подтверждает.

Я хотел бы теперь пояснить возможность использования этих технологий и этих моделей поставки на примере возможностей строительства и решения одной из важнейших задач, которые существуют в стране, которая неоднократно была обозначена президентом как одна из важнейших, – это программа строительства объектов арендного жилого фонда прежде всего социального использования.

На этом слайде показана модель, предусматривающая строительство по обычной инвестиционной модели, когда часть средств, порядка 20 процентов, финансируется в данном случае исполнителем государственной программы строительства жилья социального использования (арендного жилья) – это органы местного самоуправления, то есть эта сумма порядка 20 процентов, остаток финансируется за счет кредита банка. Используя ценовые параметры по стоимости, которые были здесь обозначены, я сейчас хотел бы показать на следующем слайде те ценовые параметры по аренде, которые обеспечивают обслуживание привлеченного кредита органом самоуправления. Я понимаю, что ОМС у нас недофинансированные, и в части создания источников финансирования я скажу буквально через минуту. Но хотел бы обратить внимание, что ценовые параметры стоимости аренды, которые обеспечат обслуживание кредита (они показаны здесь по однокомнатной квартире) для различных параметров стоимости, соответственно 35 и 45 тыс. рублей за квадратный метр. Понятно при этом, что они будут снижаться по мере погашения кредита. И, более того, по факту погашения кредита обременение будет снято и это жилье станет собственностью ОМС.

Здесь показаны возможности поддержки органов местного самоуправления, связанные с решением государственной задачи, а именно с созданием арендного жилого фонда.

На сегодняшний день широко используется мера поддержки различных государственных программ в виде субсидирования. Поэтому здесь предложена форма поддержки в виде предоставления субсидии органам местного самоуправления в размере 20 процентов от затрат по строительству этого дома, арендных жилых домов. Причем хочу подчеркнуть, что в данном случае эти средства (20 процентов) будут профинансированы за счет дополнительных налогов, которые возникли. Они выдаются по факту завершения строительства и, таким образом, они будут сформированы за счет дополнительных налогов, которые сформированы в процессе реализации таких проектов. Хочу подчеркнуть, что в этом случае мы можем говорить о том, что эта модель совершенно беззатратна для текущего бюджета, то есть абсолютно беззатратна.

Другим способом поддержки уже граждан с целью строительства объектов арендного жилого фонда является опять-таки широко используемый механизм, а именно субсидирование процентной ставки для отдельных категорий граждан. В данном случае предлагается по модели, существующей для дальневосточной ипотеки, сельской ипотеки, довести эту процентную ставку для установленных категорий граждан до 2 процентов. На данном слайде показано, какова будет ставка аренды однокомнатной квартиры с учетом субсидии, которую я назвал в данном случае.

И теперь я хотел бы обратить ваше внимание, это и решение проблемы, это и иллюстрация самой проблемы, которая существует у нас в стране в части реализации госпрограммы. Данные, которые приведены здесь в первой строке, по поводу отчета госкорпорации "ДОМ.РФ" в части финансирования строительства объектов арендного фонда. За период с 2016 по 2020 год было построено 458 тыс. кв. метров арендного жилого фонда, сумма затрат бюджета на эти цели составила 46,9 млрд рублей. Таким образом, удельная стоимость строительства составила 102 тыс. рублей на квадратный метр. Здесь показана модель, показана возможность оценки возможного количества квадратных метров, которые будут построены с использованием модели, о которой я только что сказал. Те же 46 миллионов(?), ну 47, используются в качестве 20-процентного первоначального взноса.

ог

Таким образом, общая сумма финансирования за счет кредита и первоначального взноса составит 203,4 млрд рублей. При цене, которая была обозначена, 45 тыс. рублей это даст возможность построить 5 млн кв. метров, то есть в 12 раз больше, чем строится сегодня, я подчеркиваю, в 12 раз. И для этого не нужно быть семи пядей во лбу, для этого не нужно изобретать какие-то новые механизмы. Я напоминаю, что существуют сегодня программы, которые на развитие арендного жилого фонда требуют 1 трлн рублей. Вдумайтесь только, триллион рублей! Тем не менее такого рода механизмы остаются без внимания, как я уже сказал.

Поэтому, отвечая на Ваш вопрос, уважаемый Аркадий Михайлович, по поводу развития индивидуального жилищного строительства, я хотел бы сказать, что, на мой взгляд, оно будет развиваться только тогда, когда это направление строительства будет реально обозначено как реальная государственная задача, когда будет поставлена задача ОМС и региональным администрациям создать региональные программы строительства такого фонда. Если этого не будет сделано, мы так долго будем собираться и жаловаться друг другу, как же так, как все хотят жить в индивидуальных домах и как не получается. Спасибо за внимание. Извините за прямоту.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Спасибо.

Часть Вашего выступления немножко не по теме нашего сегодняшнего выступления, но в принципе, конечно, тема очень интересная. Единственное, меня заинтересовало то, что Вы здесь показали, но для наглядности Вы не могли бы для меня сделать разница – там, где табличка, идут платежи арендные: какие платежи на подобный же объект недвижимости гражданин должен будет

платить, если, предположим, он взял кредит, выкупил, получил ипотеку и он должен платить, для того чтобы в конечном итоге получить этот объект в собственность через те же самые 15 лет? То есть мы должны просто оценить в данном вопросе, насколько для людей будет интересна форма аренды. И если эти платежи будут практически одинаковыми или несильно друг от друга отличаться, то желание людей... наше желание повернуть движение в сторону аренды, оно будет бесперспективным, потому что человек будет выбирать – платить одни и те же деньги, для того чтобы через 15 лет сказать, что он ничего не имеет или что он имеет готовый объект недвижимости. Вот, пожалуйста, мне ради интереса... Это уже тоже не совсем по теме нашего сегодняшнего обсуждения.

С МЕСТА

Василий Вадимович имел в виду прежде всего социальную аренду.

В.В. ТИШКОВ

(Микрофон отключен.) Я имел в виду социальную аренду, но могу сказать, что... Совершенно корректный вопрос, я понял...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Нет, ну какая разница – социальная она или не социальная? Она у нас, к сожалению, пока вся социальная.

Так, хорошо. Бондаренко Владимир Иванович, вице-президент Союза сельских строителей России.

Коллеги, я еще раз убедительно прошу на часы поглядывать, если мы хотим с вами успеть на обед. Если вы хотите успеть на обед.

В.И. БОНДАРЕНКО

Добрый день!

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Здравствуйтесь, Владимир Иванович.

В.И. БОНДАРЕНКО

Бондаренко Владимир Иванович.

Я, учитывая пожелание Аркадия Михайловича, в принципе подготовил доклад именно с результатами работы по решению конкретной проблемы, а именно создание индустриального домостроения в модульном исполнении.

С чем мы столкнулись, с какими проблемами? И что надо решить, для того чтобы подобная проблема решилась и мы получили достаточно веское добавление в общем объеме строительства жилья?

Прежде всего, необходимо начинать с базы – с базы перспективного спроса. А это площадки под застройки домами ИЖС, обеспеченные инфраструктурой, транспортной доступностью. Потому что сегодня застройка в виде десятков домов, отдельных площадок, она не создает базу для индустриального исполнения.

Необходимо обеспечить доступность для населения выделяемых земельных участков. Я имею в виду их стоимость. Потому что нередки случаи, когда в генпланах участок нанесен и он тут же скупается с последующей перепродажей уже по спекулятивным каким-то ценам.

Самое главное, конечно, это объем застройки на одной площадке.

аг

Как пример, можно привести решение проблемы жилья в Америке, когда компания "Левит и сыновья" работала по строительству индивидуального жилья, и они строили на площадках от 5–6 тысяч домов до 15–17 тысяч. Это позволило им применять конвейер непосредственно на строительной площадке: 15 домов до обеда, 15 после обеда. Такое количество населения в одном месте создавало условия для развития инфраструктуры, зон обслуживания и... (*неразборчиво*) работы по подводке коммуникаций и обслуживанию.

Центром формирования программ застройки ИЖС должны стать региональные структуры власти, обеспечивающие создание региональных кластеров, включая перспективу развития таких поселений в планы развития регионов, в формирование региональной и социальной политики. Проектные архитектурные решения должны формироваться с учетом региональных особенностей климата, исторических приоритетов, профессиональной занятости населения и перспектив социального развития регионов. Жилье должно органически вписываться в социальный ландшафт региона. Региональные кластеры должны включать в свои структуры проектные организации, заводы или цеха по производству отдельных фрагментов домов с большой заводской готовностью, монтажные предприятия по обеспечению поселений инфраструктурой, эксплуатацией и содержанием. Кластеры должны включать в себя финансовую организацию, обеспечивающую финансирование строительства через ипотечное кредитование перспективного населения и

жилищно-накопительную кооперацию. Хотел бы отдельно остановиться именно на этой форме финансирования.

У нас совершенно в стране не стимулируется развитие накопительных систем. Все страны, сталкивающиеся с проблемами жилья, его строительства, решают их именно через накопительные системы.

Сегодня и Казахстан пошел по этому пути, есть определенный результат.

В принципе в идеале, конечно же, было бы создание накопительного народного банка, который бы не был коммерческой структурой, а выполнял только операционные и контрольные функции. Вся производственная система регионального кластера должна формироваться в виде холдинга с единой системой планирования и финансирования. Практика показала, что... (*неразборчиво*) производственных структур с единым центром проектирования, финансирования и снабжения имеет бóльшую устойчивость и обеспечивает более высокие финансовые показатели своей деятельности, при этом достигается качественное исполнение своих функций по более приемлемым ценам для потребителя. Учитывая особенности российского регионального отделения, кластеры могут формироваться двумя или более субъектами регионального отделения.

Необходимо определить типовую технологию заводского домостроения, которое может легко адаптироваться под требования регионов по климатическим и социальным особенностям.

Индустриализация процесса строительства ИЖС исключает практику диких подрядных бригад, работающих в тени без договоров, без ответственности, деятельность которых придется разгребать не один год.

Надо прекратить анархию в строительстве ИЖС по упрощенному методу разрешений и принятия домов ИЖС в эксплуатацию. Подобную практику можно сохранить только для домов заводской готовности, имеющих технические условия, выполняющие их по договору с заводом.

Могу предложить свой опыт разработки технологии заводского модульного домостроения в Краснодарском крае, которое было разработано, запатентовано и реализовано в полном объеме. Завод модульного домостроения (стоимость – 4 млн рублей без учета стоимости здания) был создан за три месяца и начал производить модули размером 3,5 метра по ширине, в длину 8–12 метров. Каркас из комбинации металла и дерева обеспечивает уникальные характеристики по прочности, энергосбережению, возможностям планирования внутренних помещений. Высота помещений дома варьируется от 2,7 метра до 3 метров. Более были разработаны и утверждены технические условия на конструкцию модуля, отвечающие всем требованиям СНиП.

сб

Мы взяли за основу норвежские коды, перевели их, и все свои разработки выполняли с их учетом. Все модули имели специальные такелажные приспособления, что позволяло экономить время при транспортировке и монтаже дома. В мировой практике это применялось впервые. Конструкция модуля позволила производить все отделочные работы, организовать пространство и вмонтировать встроенную мебель, оснащать будущий дом бытовой техникой.

Утеплитель (эковата) позволял обеспечить выполнение всех требований по экологии и пожарной безопасности. Потребление энергии на утепление и кондиционирование модульного дома сократилось не в процентном соотношении, а в 3 раза. Конструкция модуля позволяет легко приспособить его для любой климатической зоны. То есть незначительная перестройка конструкции может эксплуатировать данный модуль в Якутии или Краснодарском крае.

Нами была разработана конструкция фундамента, на выполнение которого из-за гибкого бетона уходила одна смена. При этом фундамент полностью исключал передачу грунтовой влаги строительной конструкции, существенно снижал потребность в проветривании помещения и дома. Конструкция модуля позволяла проектировать и исполнять любые планировки жилых домов, гостиниц, общежитий, ФАП и других небольших зданий социальной инфраструктуры.

Звукоизоляция в наших модульных домах просто уникальная. Она достигается за счет двойной внутренней стены и межэтажных перекрытий с наличием воздушных промежутков между ними. Технология монтажа модульного дома предусматривает цикл подготовительных работ на площадке, куда входит подводка коммуникаций и монтаж фундамента, и монтаж крыши будущего дома на фундаменте. При готовности модуля выполняется монтаж дома, как правило, за восемь часов. Так монтировались двухэтажные дома из шести, восьми модулей, в том числе и многоквартирный дом для детей-сирот.

Основные технические решения имеют патенты. Имеется сертификат по огнестойкости. Имеем диплом победителя в области применения зеленых технологий Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации. Дома обеспечены паспортами в соответствии с требованием Закона "О защите прав потребителей", которые содержат информацию по конструктивным решениям, схемы электроснабжения, вентиляции, водоснабжения, канализации, инструкции по эксплуатации и меры безопасности.

Почему именно модульная технология в приоритете? Именно она обеспечит максимальную заводскую готовность отдельных фрагментов жилого дома, позволяет выполнять

максимум операций в условиях заводского цеха, обеспечив высокую производительность труда, качество материалов и заводской контроль. В условиях завода можно выполнять весь цикл отделочных работ, заполнять помещения...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Владимир Иванович, я прошу прощения. Мы понимаем преимущества модульной системы. Вы, пожалуйста, ответьте на один вопрос. Сейчас сколько построено таких домов, о которых Вы говорите?

В.И. БОНДАРЕНКО

Больше 100. Но мы сейчас прекратили их строительство в связи с тем, что поддержки от администрации региона нет, в связи с тем, что у людей финансовый определенный кризис. Более того, мы создали жилищно-накопительный кооператив, с помощью которого как раз и привлекли дополнительных заказчиков. У нас не было возможности строить на продажу, то есть мы строили по факту заказа и 100-процентная его оплата в связи с тем, что строительство, как правило, занимало от двух до четырех недель.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Ясно. А сколько себестоимость домокомплекта получается?

В.И. БОНДАРЕНКО

Домокомплект мы не считали, мы считали полностью... У нас сложившиеся затраты, включая стоимость земельного участка, подводку коммуникаций, полностью 100-процентную отделку с частью мебели встраиваемой, – 25 процентов, и это при том, что мы не вышли на те объемы, которые нужны. Потому что если были бы объемы, мы бы легко сократили затраты на 25–30 процентов за счет привлечения поставщиков строительных материалов, за счет того, что мы бы закупали партии отдельной бытовой техники, за счет каких-то отделочных материалов по льготным ценам на основе каких-то решений аукционов.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Я правильно понял, 25 тысяч Вы сказали? Вы сказали, 25 процентов.

В.И. БОНДАРЕНКО

Да, и это при 25-процентной рентабельности.

ог

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо, ясно. Спасибо.

Тужилин Дмитрий Николаевич, заместитель генерального директора общества с ограниченной ответственностью "Полиметалл-М".

Д.Н. ТУЖИЛИН

Добрый день, уважаемый Аркадий Михайлович! Мы сейчас много уже обозначили проблем, которые связаны с этим направлением, но мне хотелось бы немножко посмотреть на эту ситуацию с другой стороны, с другого ракурса.

Мы сейчас говорим про квадратные метры, про 120 млн кв. метров, которые мы должны к 2030 году обеспечить, для того чтобы создать комфортные условия для проживания. Но мы совсем не говорим, что эти квадратные метры должны быть в населенных пунктах. Поэтому мы должны ответить, какие населенные пункты должны быть в первую очередь. Потому что сегодня в мире житель определяет состояние городской среды, а не промышленность. Если люди будут чувствовать, что в этом городе жить лучше, чем в других, то они переедут в него и постепенно начнут вовлекать в сферу своих интересов отраслевые секторы хозяйства либо сами его создадут либо проинвестируют в другие сервисы и производства.

Поэтому, когда мы говорим про эти 120 миллионов и они у нас делятся на высотное строительство многоквартирное и ИЖС, то, например, по высотному строительству мы понимаем, что, как Вы тоже сказали, должна быть модель. Вот там модель есть, есть понятие четкое "заказчик-застройщик", есть процедура, как это должно проектироваться, как это должно потом все реализовываться. И к этому механизму есть свои финансовые рычаги, в том числе ипотека.

Только вот если мы берем, говорим про ИЖС, как получается сейчас? Олег Иванович рассказал, это тоже интересный ход: от частного к общему. И, получается, они рассмотрели всего лишь проект 17 гектаров. Но 17 гектаров – это немаленький проект, и то он уже показывает свою малую экономическую привлекательность для банков, для инвестиционной составляющей.

Тем самым мы говорим, что у нас заказчики-застройщики сейчас по тем 40 млн кв. метров, а это в среднем получится (есть статистика) 250–270 тысяч домовладений, собственников, – это вот наши 250 заказчиков-застройщиков, которые на свой страх и риск взялись и начали для себя создавать комфортные условия, с их точки зрения. Поэтому бизнес-модели по ИЖС действительно пока нет. Но почему ее пока нет? Потому что, как правильно Олег Иванович сказал, она экономически малоинтересна бизнесу.

Поэтому мое предложение: проектирование районов или прилегающих территорий к городам должны все-таки мы перевести, как это раньше было, в муниципалитеты. Потому что мы

можем долго изобретать велосипед, но есть европейская практика, где идет двойной девелопмент. Ленд-девелопментом занимаются муниципалитеты, потому что это их задача – создание комфортной среды для проживания. И, как я вначале сказал, чтобы жителю было интересно там жить и он туда мог переехать. А потом уже, создавая, разрабатывая проект планировки территории, выделять именно под ИЖС.

И ИЖС, я считаю (здесь тоже уже было сказано), не должен быть только по модели продажи. Обязательно должно быть также арендное жилье. Потому что мы реально наблюдаем, что из почти примерно 40 тысяч населенных пунктов – малых городов насколько они беднеют, скудеют. Там говорить, что большие проекты будут выстреливать – это абсолютный нонсенс. Поэтому там должно именно арендное жилье преобладать. И это, опять же, получается...

С МЕСТА

(Микрофон отключен.) Социальная аренда.

Д.Н. ТУЖИЛИН

Да, социальное арендное жилье. Потому что есть мировая практика в цивилизованных странах, что примерное соотношение: 40 процентов – арендное жилье и 60 процентов – жилье в собственности.

Мы говорим сейчас про технологии строительства, про индустриальный метод. Но у нас, с одной стороны, население, которое сейчас, мы все чувствуем, тем более с этими болезнями, с пандемией, хочет жить в своих домах, и, с другой стороны, есть производители, которые...

МВ

Сейчас на данной встрече присутствуют пять производителей, которые работают индустриальным способом. И спросить: загружены они, не загружены... Конечно, они не загружены. Получается, население хочет эти квадратные метры по понятным уже технологиям, с понятным уже отработанными стандартами, производители хотят их производить. И у нас есть коммерческий девелопмент, который рулит сейчас этой данной ситуацией. И ему эта модель сейчас экономически невыгодна, тем более туда не идут банки. И всё. И у нас вот этот круг замкнулся. Поэтому, Аркадий Михайлович, когда Вы спрашиваете: а вот почему? Вроде мы говорим, что эта тема есть, но она не работает. Вот с моей точки зрения она поэтому и не работает, что мы должны реально включать в эту работу муниципалитеты, где есть также там региональные фонды жилья, ипотеки, есть УКСы, которые должны уже через разработанные стандарты ДОМ.РФ финансироваться и отстраивать эту модель. Вот мое выступление и мои предложения.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Ясно, Дмитрий Николаевич.

Иванов Антон Александрович, генеральный директор ГУП "Белгородский областной фонд поддержки".

А.А. ИВАНОВ

Добрый день, коллеги, Аркадий Михайлович!

Правильно отметил Олег Иванович, что три ключевых фактора развития ИЖС – это доступная земля, вовлеченная в градостроительную деятельность, обеспеченная социальной, инженерной и дорожной инфраструктурой (являются основополагающими факторами).

И третий фактор, который, как мы уже выяснили в самом начале, он собственно говоря, и тормозит развитие ИЖС – это отсутствие доступных финансовых продуктов для населения, для подрядных организаций, чтобы это индивидуальное жилье строить и покупать.

На наш взгляд, чтобы решить эту проблему, вот Дмитрий Николаевич правильно отметил, что в первую очередь ленд-девелопментом должны заниматься органы местного самоуправления и региональные власти, потому что только они знают территориальные, ментальные, климатические особенности своих регионов, какие технологии лучше применять, какие предпочтения у жителей, какие территории более интересные для развития ИЖС. Но при этом им нужно в этом помочь (региону).

На наш взгляд, в федеральную программу развития ИЖС требуется внести несколько корректировок, поправок, которые помогут регионам все эти мероприятия выполнить. В первую очередь, стандарт комплексного развития территорий, которые разработал ДОМ.РФ, который потратил большое время и очень глубоко проработав, и она готовая модель, то в первую очередь, чтобы банки могли спокойно понимать, что это продукт, который они хотя прокредитовать через проект, либо через ипотеку, он был построен всегда через этот стандарт. Соответственно, этот стандарт уже нужно просто принять как за аксиому, как обязательный вообще к использованию и к развитию всех территорий. Собственно говоря, это уже разгрузит банки от той нагрузки, от оценки, как должна развиваться территория. И если эта территория развивается в соответствии с этим стандартом, то те же самые очень временно капиталоемкие и вот именно временно емкие мероприятия по формированию проекта планировки территорий, проекта межевания территорий, то они утверждались бы гораздо быстрее, если они сделаны в соответствии с этим стандартом,

чтобы они уже не оценивались, не проходили все бюрократические препятствия, чтобы построить или утвердить эти нормативные документы.

И к чему мы ведем? Мы, Белгородская область, имея определенный свой позитивный опыт, безусловно, который мы не предлагаем его повторять, поскольку он формировался на протяжении 25 лет, но мы сформировали пять блоков предложений по развитию индивидуального жилищного строительства – это в рамках организационного, правового, земельного, инженерно-технического и финансового блоков. Об этих предложениях... Мы в конце предоставим заинтересантам все эти предложения. Мы их уже неоднократно направляли и в министерство в тех или иных видах. Сейчас мы их актуализируем, каталогизируем и систематизируем.

тм

Хочу остановиться на одном важном факторе – это, собственно говоря, ввести нового участника отношений индивидуального жилищного строительства в регионах так называемых региональных операторов.

Институт региональных операторов. В Белгородской области это две организации – Белгородская ипотечная корпорация, которая выдает землю на льготных условиях, которая в силу определенных политических решений в начале 2000-х годов смогла сформировать большой банк земли, и Фонд поддержки ИЖС, который выдает льготные займы людям, строящимся в том числе и хозяйственным способом. Но сейчас, в текущий момент, когда мы смотрим, как эти компании работают, мы видим, что у нас есть серьезные препоны именно законодательного уровня, что мы как Дон Кихот с ветряными мельницами боремся со многими законодательными мероприятиями, которые просто не учитывают особенностей индивидуального жилищного строительства.

Поэтому мы предлагаем ввести такую дефиницию, такого нового участника – региональный оператор ИЖС, который будет в упрощенной форме получать землю под индивидуальное жилищное строительство, в упрощенном порядке вовлекать в градостроительную деятельность и в упрощенном порядке, собственно говоря, выступать брокером между корпоративным застройщиком, частным застройщиком и органами власти, и очень важно – между инженерными компаниями, которые будут обеспечивать сетями земельные участки.

Еще хочу отметить в заключение, что те мероприятия по обеспечению новых территорий инженерной инфраструктурой – "Стимул" в том виде, в котором он сейчас работает, плюс новый инструмент, который сейчас предлагается, как инфраструктурные облигационные займы, мне

кажется, это будет очень серьезным подспорьем, которое облегчит работу в подготовке территорий для застройки. Но опять же такие условия участия в этих программах, органы местного самоуправления должны проделать титаническую бюрократическую работу, чтобы подготовить территории, чтобы они соответствовали требованиям этих же инфраструктурных облигаций и программы "Стимул". Просто давайте тогда все-таки, может быть, упростим и создадим такой квазисубъект, который будет где-то идти вне рамок действующих норм права. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.

Апанасенко Дмитрий Александрович, ВКС. Пожалуйста.

Д.А. АПАНАСЕНКО

Добрый день, уважаемые коллеги! Большое спасибо за приглашение.

Я расскажу непосредственно со стороны практика, завода домостроения, который вот уже 11 лет строит быстровозводимые сборно-панельные дома практически по всей территории России.

Завод "ВАЛЬДЭК" – это линия высокоточного индивидуального домостроения на основе деревянного каркаса. То есть у нас роботизирована линия, которая производит быстровозводимые здания, состоящие из панелей стеновых, перекрытий, кровельных панелей с выполненной финишной отделкой и уже готовыми инсталляциями под инженерные системы.

Так вот, для нас основным сдерживающим фактором... Наши коллеги действительно говорят правду, мощности завода не загружены на 100 процентов. И в настоящий момент мы видим для себя самым главным сдерживающим фактором – это отсутствие финансовых инструментов у широких слоев населения по строительству индивидуальных жилых домов по той причине, что многие заказчики хотели бы построить индивидуальный жилой дом, но всей суммой на строительство жилого дома со всеми коммуникациями, в том числе и приобретение земельного участка под строительство, они не обладают.

У нас есть опыт работы с рядом банков, положительный опыт работы, которым мы готовы поделиться. Но они составляют, наверное, правильное выражение каплю в море от объема запросов, которые в настоящий момент наши заказчики хотели бы реализовать с помощью ипотечного кредитования. Мы работали и со Сбербанком, и с Россельхозбанком, и с ВТБ, но повторюсь, это единичные продажи, которые имели и длительный период, и очень сложный период документального сопровождения, то есть аккредитации нас как добросовестной компании – изготовителя домокомплектов и застройщика. Средний цикл получения одобрения заявки у нас

был от шести до 11 месяцев. Соответственно, для себя мы выделяем самым главным пока фактором, сдерживающим бурное развитие ИЖС, – это отсутствие инструментов кредитования большого количества желающих приобрести дома ИЖС.

вб

А основная причина, почему у банков нет желания, – это действительно озвученная коллегами ранее. Строительство дома для банка – это очень высокорисковая сделка. Даже подтверждение компании, которая производит по ряду стандартов в соответствии с ГОСТами, тоже занимает определенный период. Если это интерполировать на многие города и субъекты Федерации, то здесь, я так понимаю, достаточно серьезная блокировка происходит именно у банковской системы.

Второе, что, нам кажется, является сдерживающим фактором, – это действительно отсутствие стандартизации ИЖС. Многие нормы присутствуют еще из советского прошлого, и новые технологии, в том числе и в индивидуальном жилищном домостроении, никак в них не отражены. Соответственно, это является препятствием для включения в ряд в том числе федеральных программ, таких как переселение из аварийного жилья, предоставление жилья льготным группам населения, а также иное. То есть, иными словами, данные технологии в них не прописаны, в стандартах, и, соответственно, они автоматически исключаются застройщиками из участия в данных программах. Хотя у нас есть положительный пример участия в данных программах путем, как уже выразился мой коллега, борьбы с ветряными мельницами.

Третьим моментом является то, что в принципе отсутствует программа по стимулированию индивидуальных проектов в строительстве либо проектов повторного применения. Огромное количество проектов, которые есть у компаний-застройщиков и производителей индивидуальных жилых домов, не востребованы, и этим опытом никто не пользуется. Притом что средняя стоимость домокомплекта с завода (коллеги, я думаю, в последующем также подтвердят) абсолютно вписывается в нормы бюджета по строительству данных объектов ИЖС от федеральных источников финансирования.

А также самым, наверное, тоже главным фактором является то, что большинство заказчиков вынуждены самостоятельно решать все вопросы, связанные с приобретением участка и обеспечением его инфраструктурой и инженерными сетями. Здесь было правильно подмечено коллегами ранее, что если будет создан некий муниципальный орган либо какая-то компания, как например ДОМ.РФ, которая могла бы возглавить данное направление по организации таких

региональных субъектов, которые бы аккумулировали в себе данные по индивидуальным жилищным участкам, а также по комплексному освоению данных территорий также в субъектах Федерации, то, я думаю, здесь также это было бы серьезным стимулом для реализации ИЖС.

Потому что многие люди просто ломают лбом стены, для того чтобы провести к своим участкам, купленным в организованной застройке в составе всех исполнительных кадастровых схем... Но проведение сетей, подключение сетей является крайне сложным моментом.

И это, в свою очередь, конечно, имеет ряд каких-то иных факторов, таких как: стимулируется развитие энергоэффективного строительства, когда, например, очень сложно подключить газ и дома отапливаются, например, с использованием электричества. Но тем не менее отсутствие именно участия государства в правильном освоении огромных территорий под застройку индивидуального жилищного строительства является тоже достаточно весомым сдерживающим фактором.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Спасибо. Спасибо, Дмитрий Александрович.

Баннов Андрей Николаевич, руководитель проекта "Дом ТехноНИКОЛЬ" Национального объединения производителей строительных материалов.

Пожалуйста, Андрей Николаевич.

А.Н. БАННОВ

Добрый день. Я немножко с другой стороны зайду. Я занимаюсь этим же вопросом – малоэтажным домостроением, развитием малоэтажного домостроения, каркасного, энергоэффективного – со стороны индивидуальных строителей, со стороны частного малого бизнеса.

Пять лет назад в компании запустили некоммерческий проект, как раз нацеленный на то, чтобы каким-то образом развить этот сегмент, чтобы частные строители не были такими страшными, серыми и не строили что попало.

ст

Вот. Как оказалось, идея получила такое позитивное развитие. Мы сделали стандарты более упрощенные для бригад по сборке дома. Мы не стали делать типовые проекты, потому что поняли, что это такие тупиковые истории. Можно показать в ней идею как дом собирается, но ее применять мало кто будет, потому что каждое индивидуальное хозяйство, оно имеет какую-то

свою специфику: численность людей, предпочтения, особенности участка и так далее. И такие типовые решения, они требуют переработки.

Поэтому мы сделали некий конструктор, с помощью которого любая бригада обученная может этот дом собрать, и технологии использовали те, которые развивались столетиями в мировой практике – это американские платформы, это у финнов взяли вентилируемые фасады, такие, чтобы дома стояли столетиями и не убивались. В общем, подготовили всю начинку, для того чтобы можно было за счет малого бизнеса быстро масштабировать в любой точке России, не привязаны к локации, производственной площадке и так далее.

Сейчас могу похвастаться тем, что создано довольно-таки большое профессиональное сообщество, которое саморегулируется, они сами собираются, обсуждают вопросы применения различных технологий, узлов и так далее. И на прошлом собрании даже инициировали перечень книг, необходимых к переводу. Потому что не все они из вот этих сообществ знают языки. То есть самые-самые такие активные ребята, которые читают, покупают зарубежную литературу и так далее, не скрывают эту информацию у себя, они готовы делиться, и просто был зачитан перечень той литературы, которая необходима для профсообщества, для развития и так далее.

Поэтому я вас очень умоляю посмотреть на этот рынок с двух сторон: с индустриального домостроения и с точки зрения малого бизнеса, потому что сейчас львиная доля этих квадратных метров делается малым бизнесом. И просто заменой мы вопрос увеличения квадратных метров не решим. Нам нужно развивать оба направления.

Что могу предложить в этом аспекте? У нас есть опыт работы с WorldSkills, это вот конкурс профессиональных компетенций. Мы первые в мире завели в этот конкурс каркасное домостроение. Сейчас мы его ведем в качестве тестовой компетенции, но оно уже показало себя, там ребята за три дня собирают угол дома, полностью стену, утепление, фасад, внутри обшивка гипсокартоном, кровля и так далее. И на основе этого конкурса есть также демонстрационный экзамен, это так называемый тест для любого профессионала, который может в любое ПТУ прийти, заказать его и в течение трех дней пройти этот же тест, и судьи профессиональные, аккредитованные, его тестируют в 300 перечней объективных показателей и выдают "корочку", на что он сдал, грубо говоря. Эту "корочку" можно ввести, как раньше было у сварщиков, определенного разряда, и тем самым навести довольно-таки быстро порядок с точки зрения классификации строителей каркасных домов, деревянных домов. Мы сразу как лакмусовая

бумажка можем сделать, выявить, кто опытный, кто неопытный, и это сделать на базе государственных учебных заведений.

Мое предложение, чтобы вот это сделать быстро, может быть, мы выявим из перечня тех, которым мы уже верим, которые показали адекватные и темпы, и качество строителя, выбрать, я не знаю, 250—300 команд и запустить их, чтобы в течение, допустим, ближайшего полгода они имели уже "корочки", и уже при составлении каких-то коммерческих предложений и так далее на рынке появилось такое понятие, что строитель каркасного дома имеет определенный сертификат и он компетентен, а есть некомпетентные, не имеющие этой "корочки". И тогда нам ничего даже создавать-то особо не нужно, все есть. Учебное заведение у нас есть, демонстрационный экзамен есть, нужно только дать информацию рынку, что эта лакмусовая бумажка работает и ее получить можно в Московском архитектурном колледже или в Новосибирском строительном техникуме. И я думаю, что это позволит быстро выйти в такой прозрачный рынок, вывести из "серого" рынка частные бригады в прозрачный и понятный сегмент.

мв

А в целом коллеги очень много сказали, очень сильно поддерживаю тезис, что муниципалитеты должны оформлять участки в тех направлениях, которые... район или муниципалитет развивается, потому что банкам нужны ликвидные объекты, а ликвидные объекты могут быть только на хорошей земле. Выделять земли, даже бесплатно, неликвидные, я думаю, что не имеет смысла.

Мне очень нравится опыт Германии, когда в каждой деревне понимают на несколько лет вперед, в какую сторону будут развиваться. На каждый квартал, год выделяют несколько участков на продажу, и участки продаются... в цене лежит уже и подключение, и в том числе инфраструктура, дороги и так далее. И у них обременение на то, что в течение год-полтора объект должен быть построен. Каким угодно способом, но он должен построиться, иначе будут штрафные санкции, потому что после даты окончания строительства проводятся все дороги, запускаются автобусные линии и так далее, и полностью район живой. Я думаю, что такой опыт был бы очень полезен.

И мне еще также нравится подобный опыт американцев. У них в стоимость участка внесен также государственный технадзор, который необходимо проходить поэтапно. В соответствии со строительными кодами выезжает инспектор, инспекторы частные, они не государственные, они очень сильно дорожат своей репутацией. Там этот инструмент развивался

довольно-таки долго, поэтому у них уже сложившийся рынок, но мне кажется он такой перспективный. И было бы хорошо в этом плане тоже подумать и рассмотреть возможность этого развития. Но с корочками это мы можем сделать в ближайшие полгода.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Спасибо.

Фидаров Вадим Валерьевич, директор представительства акционерного общества "ТАМАК" в Москве.

В.В.ФИДАРОВ

Уважаемый Аркадий Михайлович! Уважаемые коллеги! Спасибо за приглашение и за возможность выступить.

Пару слово о компании. ТАМАК – ранее это завод полносборного домостроения находится в Тамбове, один из пионеров индустриального деревянного домостроения. Запустились мы в 1986 году на немецких линиях, и до сих пор на них продолжаем работать.

Построили больше 1 млн квадратных метров не только домов, но и объектов социального и культурного назначения. И на сегодня являемся единственными сертифицированными поставщиками домокомплектов в страны ЕС, преимущественно в Австрию и Германию, а также сертифицировались и включили нас в коды США.

Хотелось бы поговорить по поводу производства. Правильно отмечено, что индустриальный подход должен быть использован. Надо понимать, что такое индустриальный подход, что такое индустриальное производство.

Если говорить о панельном домостроении (аналогичная технология как у нас, у компании VALDEK), то индустриальное предприятие – это стандартная мощность 50–100 тыс. квадратных метров в год (как правило, это 100 тыс. квадратных метров в год).

С 2005 года по 2012 год в России было построено достаточно много таких предприятий. А с 2010 по 2020 год (только те, которые я знаю) – 12 предприятий было закрыто общей проектной мощностью 1 200 тыс. квадратных метров в год. Они отработали свои какие-то коммерческие или государственные проекты, и не смогли найти возможность на внутреннем рынке реализации. Почему?

Первое – это высокая цена. Вот здесь говорится о 25–30 тыс. квадратных метров "под ключ". На мой взгляд, эти цифры явно занижены, потому что индустриальное производство сразу

попадает на уплату НДС. И, соответственно, если строители производят массовую застройку... ну если мы берем 35 тыс. квадратных метров, добавляем 20 процентов, то это уже 42.

Второе – высокая себестоимость применения современных высококачественных материалов, соблюдение технологий, сушка и так далее. Это предполагает использование, во-первых, современного оборудования, оборудование всё импортное, мы покупаем за евро и доллары (как правило, за евро), и запчасти тоже, и обслуживание, и инжиниринговые услуги, и программное обеспечение. Соответственно, это тоже влияет на себестоимость.

Второе – это качество материала, которое нельзя использовать. Некачественный – это тоже увеличивает себестоимость.

Второе. Как было уже отмечено – это высокая доля "серого" рынка. Во-первых, понятно, что если у предприятия упрощенная система налогообложения, оно не выплачивает НДС, соответственно, уже эта продукция дешевле. Второе – если это вообще "серая" бригада, там никаких налогов практически не платится, или на половину платится. Это еще дешевле.

мв

Конкурировать в этих условиях не только на рынке деревянного домостроения, но и с домами из газобетона, газосиликата – это представляется очень сложным, поэтому вот эти 12 заводов успешно закрылись.

И третья причина – это отсутствие или малое количество проектов комплексной застройки.

В связи с этим предложение. Хотелось бы акцентировать внимание еще раз, что программу поддержки развития ИЖС, которая разработана Минстроем, нужно всячески поддержать и утвердить. Без нее в дальнейшем движение будет очень сложное. Практически, все предложения мало реализуемы.

Предусмотреть льготный налоговый режим, меры господдержки для производителей, занятых в сфере индустриального производства. Например, если мы выплачиваем НДС на сумму... Рассмотреть такую меру поддержки как принятие к зачету НДС, допустим, на модернизацию оборудования, создание производств, инвестиции, оборотные средства на цели комплексного строительства.

Для привлечения инвестиций и создание новых производств. Считаю необходимым, что должен быть создан какой-то электронный портал (может быть, на имеющемся электронном портале), где должны публиковаться все проекты, которые готовятся к реализации, с подробными

планами, отслеживанием этапов, согласно "дорожной карте". Это будет полезно как для банков, так и для инвесторов, так и для производителей – оценки потенциальных рынков сбыта.

Необходимо провести аудит предприятий, производителей домокомплектов, и, как уже было сказано, разместить на соответствующем ресурсе.

Минпромторгу совместно с Минстроем оценить потребности в создании новых производственных мощностей в определенных регионах. Потому что если, например, в Тамбове есть уже предприятие, а рынок не позволяет еще второй вводить, а вдруг инвестор увидел горящими глазами проекты комплексного развития и создал второе производство. Кто-то из них "загнется".

В целях для устранения диспропорций временного дефицита производственных мощностей и в целях поддержки производителей соответствующих, субсидировать транспортные расходы в регионы, которые реализуют проекты комплексного строительства, в том числе в области туризма, и в которых отсутствуют аналогичные производственные мощности или объема их производства недостаточно.

Сейчас мы субсидируем транспортные расходы по экспорту, мы тоже поставляем комплекты домов, и зачастую стоимость доставки дешевле, чем стоимость доставки у нас в стране получается. То есть наши потребители, я думаю, не хуже западных.

Дальше. Определить территории комплексного строительства (ну как одно из предложений), возможно как элемент особых экономических зон или что-то наподобие... Допустим, больше какого-то объема (больше 300 домов или еще что-то).

Также согласен с предложением установить какие-то критерии эффективности работы местных органов власти, губернаторов, чтобы... должны были выделить земельные участки под развитие индивидуального жилищного строительства.

Дальше у меня такие более конкретные вопросы к понятийному аппарату. Давайте определимся, что такое домокомплекты, являются ли домокомплект – это набор деталей в развал, которые потом нужно доделывать на строительной площадке или это все-таки готовые элементы к сборке, то есть это комплекты домов и зданий заводского изготовления из готовых строительных элементов, блоков, конструкций, обеспечивающих высокую скорость строительства. Вот мои предложения.

Дальше. Классифицировать эти домокомплекты в зависимости от их скорости возведения: полной заводской готовности (как уже было отмечено) модульное строительство с отделкой внутренними, инженерными коммуникациями;

Высокой заводской готовности – панельно-деревянный каркас с фасадной отделкой;

Средней заводской готовности и низкой. Низкая – это, например, готовые детали каркаса, металлического или деревянного, который собирается без подломки уже на строительной площадке. Должны быть эти понятийные аппараты четко закреплены. И банки, и другие участники процесса должны всё это четко понимать.

Дальше, что касается индустриального домостроения. Мы должны внести соответствующий нормативный акт определения понятия – что такое "индустриально-монтажное домостроение". На основе определения, которое мы дали, должны сформировать перечень наилучших доступных и перспективных технологий для монтажного строительства, и сейчас уже среднеэтажного строительства. Утвердить этот перечень современных технологий постановлением правительства и внести его в Государственную информационную систему промышленности.

Дальше. Мы определили эти технологии.

мв

Чтобы отслеживать, как развиваются сегменты этой промышленности, обязательно нужно ввести в форму Росстата по регистрации недвижимости соответствующие технологии, чтобы понимать какой объем ввода жилья по какой технологии в разных регионах развивается быстрее или медленнее; закрепить это на законодательном уровне.

Для каждой из этих технологий должен быть разработан полный набор нормативно технической документации: правила проектирования, строительства, ГОСТы, технические условия. Мы в Ассоциации деревянного домостроения уже внесли несколько проектов сводов правил по строительству и проектированию домов из клеёного бруса, на панельно-деревянном каркасе, домов из CLT-панелей. Надеемся, что это неким образом урегулирует рынок и позволит инженерам технического надзора, госзаказчикам четко понимать, выполнен ли проект в соответствии с правилами или нет. Сейчас у экспертов технического надзора, экспертизы государственной есть маневры, они зачастую трактуют это в свою пользу и, скажем так, недобросовестно подходят.

Дальше. Должны быть пересмотрены нормативные сроки службы и расчетные сроки эксплуатации домов, построенных по данным утвержденным технологиям. По деревянным домам я уже не буду говорить. Неоднократно писал. Нормы еще советского времени. И современных технологий там нет.

Для каждой технологии должны быть, помимо сводов правил, ГОСТов, разработаны альбомы типовых технических решений, методические рекомендации, чтобы убыстрять разработку проектов.

Для ускорения экспертизы типовые решения должны быть подкреплены информационными моделями. Эту задачу мы должны поставить, чтобы хотя бы с 2024 года эти проекты уже разрабатывались с информационными моделями.

Должны быть стандартизированы конструкции, разработаны сортаменты. Например, мы для деревянных клеёных конструкций в ассоциации разработали сортамент – типовые сечения, чтобы все проектанты, инженеры, конструкторы могли это использовать.

Для каждой технологии должны быть актуализированы или доработаны профессиональные стандарты. Это для подготовки соответствующих кадров.

На территории ввода новых производств и объектов комплексного строительства ввести новые специальности, либо внутри действующих специальностей ввести какие-то системы дополнительного образования, базовые кафедры, либо обеспечить это дополнительными бюджетными местами.

Дальше то, что касается типовых проектов. На практике скажу, что хоть мы и являемся заводом конвейерного типа и стараемся использовать типовые технические решения, используемых в стандартах, но если мы берем проект с объемом, планировочными решениями, то таких повторных проектов без изменений не более 10 процентов в портфеле заказов. Они модифицируются, изменяются и так далее. Поэтому есть законодательство, которое нам говорит о том, что является экономически эффективным по проектам повторного применения, но здесь для работы с ИЖС нужно какие-то упрощенные процедуры ввести, потому что один и тот же проект может, допустим, с дополнительным утеплением использоваться в разных климатических зонах. Убрали окна, переставили, не влияет на несущие способности, разные фасадные материалы или чтобы адаптировать это к какому-то архитектурному облику.

Если мы имеем стандартизированное решение по фасадной отделке, по покрытиям кровли, то принятие типовых проектов должно ускориться, экспертизы должны их принимать более быстро.

Должна быть, как Олег Иванович заметил, все-таки упрощенная процедура с использованием электронных платформ, прохождение экспертизы типовых проектов. Соответственно, вот то, о чем говорил – сортамент на типовые конструктивные элементы должен также быть типовым, чтобы быстрее проходить экспертизу.

Что касается проектного финансирования...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Вадим Валерьевич, заканчивайте.

В.В. ФИДАРОВ

Да, последний вопрос.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Вы нас погрузили в такие технические детали, что я думаю, что у нас тут голова кругом сейчас пойдет.

В.В. ФИДАРОВ

Проектное финансирование удорожает (это надо понимать) себестоимость строительства. Поэтому здесь, во-первых, это должен быть характер иметь добровольный. Во-вторых, нужно смотреть, как снизить затраты... *(неразборчиво)*.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.

Кто-то еще хочет что-то сказать?

Давайте будем подводить итоги.

Казалось бы, принципиальное решение на уровне государства принято, задачи обозначены, то есть вперед к намеченным целям, а все равно что-то не получается.

ст

И я думаю, что дело здесь не только в той позиции, которую занимает банковский сектор. Собственно говоря, вряд ли какую-то иную позицию он может занимать. То есть все достаточно просто: или строится многоквартирный дом, где со 100 кв. метров земли будет продано 16 квартир, или с этой же сотки земли будет продан один дом, даже с учетом, что это совершенно разные затраты, но пропорции здесь не существует, запас прочности на проектах индивидуального

жилищного строительства очень небольшой. Поэтому банки занимают такую выжидательную позицию.

Что, на мой взгляд, нужно сегодня? Нужно с ними, конечно, бороться, с этими банками, то есть нужно их подвигать. Но для того чтобы... в законодательном плане мы их вряд ли сможем подвинуть, то есть нужны некие меры, которые, во-первых, в качестве контрагентов банков поставят достаточно квалифицированных представителей сообщества. И вот я обращаю здесь внимание на то, что сказал Олег Иванович, это рынок девелопмента, который действительно нуждается в развитии. И на общение с банками должны выходить квалифицированные представители, в полной мере владеющие возможными инструментами, пользующиеся поддержкой власти, и прекрасно понимающие возможности реализации того или иного проекта.

В этом же ряду стоит то предложение, которое сформулировал Антон Александрович, в части создания неких региональных операторов, ну условно назовем их таким именем. У нас название региональные операторы, оно себя немножко дискредитировало в связи с появлением не очень добросовестных региональных операторов, связанных с мусором и так далее. Но по сути это должна быть структура, на мой взгляд, муниципального или государственного уровня, который сконцентрирует в себе значительные возможности, для того чтобы с одной стороны, представлять интересы сообщества, с другой стороны, реализовывать данные проекты. Это хорошее предложение, и оно, на мой взгляд, обязательно должно находить отражение в нашем итоговом...

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.)

Раньше у АИЖК были свои региональные подразделения.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Дальше. Нам самим, это я имею в виду нам всем, и представителям законодательных ветвей власти, и тех, кто работает в правительстве, и тех, кто работает в регионе, нужно, на мой взгляд, прекратить себя обманывать в некоторых вопросах. То есть сегодня совершенно очевидно, что ИЖС, если рассматривать ИЖС – это наше всё, мы должны нарастить вот там до огромных цифр, мы сегодня через ИЖС пытаемся решать вопросы коттеджных поселков, где многие проблемы решаются и без нашего участия. И туда же в эту же кучу мы спихиваем льготников. В этой же когорте у нас многодетные семьи, у которых никакого ресурса кроме той земли, которую им выделили, нет. То есть если мы рассматриваем ИЖС как это наше всё, значит, надо тут же

сказать: мы готовы помогать. А если мы не готовы помогать или готовы помогать в ограниченном количестве, нам нужно сегодня очень четко градуировать, обозначить, для кого мы работаем.

ст

Потому что ИЖС в силу реальной себестоимости, это не только там коробку поставить, это вопросы, связанные с сетями, это вопросы, связанные с социальной инфраструктурой, наверное, какая-то часть должна решаться за счет бюджета и здесь сомнений не присутствует, это вопросы, связанные с транспортной инфраструктурой и так далее. И оказывается, что ИЖС – это не для самых бедных. Тогда давайте дадим себе ответ: а что для самых бедных, для других, то есть там, где реально можно выжимать низкую себестоимость и реально можно выжимать относительно низкую продажную цену. И думаю, что здесь надо говорить о среднеэтажной застройке. Три, четыре, пять этажей – это сегодня то жилье, из которого можно выжать минимальную продажную цену.

РЕПЛИКА

Без лифтов.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Да, без лифтов. Причем это может быть, я бы так сказал, очень приличное жилье. Вот я вам могу привести собственный пример. В Екатеринбурге мы построили поселок, который называется Мичуринский. Освоили 50 гектаров, построили 290 тысяч кв. метров четырехэтажного, но там есть дома пятиэтажные, но там три, четыре, пять этажей, но четыре в основном. Прекрасная школа, закрытые дворы, вся инфраструктура для детей. Очень приличная по меркам Екатеринбурга цена. У нас дорогое жилье в городе. Вполне хорошие экономические соотношения между себестоимостью и продажной ценой. Так может быть надо сегодня в комплексе рассматривать этот вопрос, не шарахаясь из стороны в сторону?

Здесь есть еще один момент, который не обязательно нужно учитывать, это уже, наверное, претензии к власти. То есть мы принимаем генеральные планы. В этом генеральном плане обозначена зона индивидуальной застройки, малоэтажной застройки, многоэтажной застройки. И потом с легкостью необыкновенной все это хозяйство сдается в угоду сиюминутным коммерческим интересам. Приходит хороший застройщик и говорит: ну тут у вас среднеэтажная застройка, да бросьте, ребята, давайте мы сейчас зону поменяем, и будем здесь строить 25-этажные дома. Все довольны. Тогда зачем такой генплан?

То есть качество градостроительного планирования и принципиальность в сохранении устоев, вот основных моментов этого градостроительного планирования – это залог долгосрочной стратегии, это залог долгосрочного планирования. Я думаю, что здесь эти темы должны быть ужесточены, для того чтобы мы не шарахались из стороны в сторону и по ходу дела не меняли предназначение земли.

По поводу выступлений. Ефим Владимирович – модернизация производственной базы. Ну двумя руками я поддерживаю. То есть нам на сегодняшний день нужно создавать, поддерживать, и создавать новую, и поддерживать производственную базу, которая обеспечивала бы возможность качественной серийной продукции. Если мне не изменяет память, у нас в Советском Союзе заводов крупнопанельного домостроения было больше 400 штук.

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.)

А в России – 200...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Какой 200? Из тех, которые сегодня располагают современной технологией, 200 это может быть осталось в живых.

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.)

Нет, а сейчас 12(?)...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Совершенно правильно, около 20-ти.

мв

Причем нужно сегодня иметь в виду, что определенные элементы должны быть все-таки достаточно гибкие на некой серийно базе, потому что... Конечно, хочется, чтобы было не все абсолютно под одну гребенку, как говорится, чтобы бока, по крайней мере, разного цвета были. Я шучу, конечно, насчет цвета. Но чтобы как-то разнообразить эти вещи.

Следующий момент. Распространение на ИЖС всех преференций, существующих для многоквартирных домов. Правильная постановка вопроса. А чем, собственно говоря, отличается сегодня ИЖС от многоквартирных домов? Оно решает какую-то другую проблему или для другой категории граждан, или для марсиане будут в них жить, которых можно не поощрять, ничего?

Есть еще один момент – это то, что касается законодательной базы. Мы говорим всегда о тех вопросах, которые касаются ИЖС в понимании... ну, простенькие дома (как это сказать?), для народа.

Но есть проблематика, связанная с таким ИЖС, как коттеджные поселки. У нас, действительно, с точки зрения формулировок бардак полный. Все всё путают, что такое... То есть здесь некие условности сложились в этом вопросе. Здесь нормативного урегулирования всех вопросов – и строительства, и эксплуатации... Они тоже существуют. Причем если мы нормативно эти вещи будем каким-то образом... акценты расставлять, мы сможем многие вещи в этих поселках делать за счет тех людей, которые там живут, и эта нагрузка для них не будет критичной.

Мы дали возможность для органов местного самоуправления вводить такие налоги (это много лет тому назад было, оно, кстати сказать, очень слабо используется) – самообложение. Так? Здесь мы даже вот таких возможностей не дали, не прописав, что происходит, предположим, с имуществом, которое рождается в процессе...

РЕПЛИКА

С дорогами.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

...с дорогами, с общественными местами и так далее. То есть казалось бы, все по самому простому варианту. Сети построили – молодцы, передайте водоканалу. Построили клуб или еще что-нибудь – молодцы. Управление культуры у вас может принять, а может и не принять.

То, о чем Виктор Васильевич говорил, – по застройщикам, стимулировать появление групп застройщиков ИЖС, и регионам сформировать перечень профессиональных застройщиков. Он не так говорил немножко, но по сути дела. Вот именно в таком контексте я это готов поддержать двумя руками. Хватит шархаться. Мы опять находимся... зажаты сегодняшним законодательством. И у нас лазейки в этом вопросе нет. Придет какой-нибудь разгильдяй: я буду строить там индивидуальный жилой поселок. Все прекрасно понимают, что он ни о чем, этот проект обречен (так?), но по большому счету отказать ему невозможно, иначе тебя тут же обвиняет, что ты наезжаешь на права малого бизнеса. Поэтому именно в руки регионов должны быть отданы возможности для того, чтобы формировать этот пул.

Когда механизмы созреют, и механизмы обретут силу, и всё это будет идти на "автомате", может быть, потом можно и некие упрощения в этом вопросе сделать.

МВ

Вот по участкам перепрофилируются – я уже говорил.

Еще одна тема, которую тоже нужно смотреть достаточно внимательно, – это иные формы. То есть сегодня мы сконцентрировались на ипотеке, как едином универсальном способе достижения результата.

Ипотека не получается – всё, как говорится: "Лёлик, все пропало", ничего никогда построить не сможем.

Я просто вспоминаю 90-е годы, когда не было ипотеки, мы такого слова не знали.

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.)

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Мы находили, совершенно понятно... Я помню, я лично организовывал и кооперативы, и общества взаимного кредитования организовывали, и муниципальные жилищные займы организовывали. Вот то, что здесь прозвучало – жилищно-накопительная кооперация.

Никто не хочет связываться с этими обременительными формами. Конечно, если работает ипотека так, как положено, никаких проблем не существует. И это еще раз подчеркивает необходимость сконцентрировать и вопросы ответственности, и вопросы возможностей на региональную власть. То есть там вот этот должен быть узел решения. И в этом отношении пример Белгородской области, уникальный по-своему пример, шикарный совершенно, где умная долгосрочная политика привела к хорошему результату, выработала свои механизмы.

Я хочу сказать, коллеги, вам всем спасибо за ваши выступления, за ваши предложения. Необходимость еще дополнительного осмысления всего того, что было сказано, существует. Но самое главное, что эта необходимость существует не только для нас, эта необходимость, в первую очередь, для людей, принимающих решение в системе исполнительной власти.

Мы сформулируем свои предложения, постараемся сделать это максимально корректно, без каких-либо закидонов, но тем не менее, там, где необходимость принятия решений совершенно очевидна, надо эти решения принимать.

С МЕСТА

(Микрофон отключен.) И в первую очередь, программу надо принять.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Программу надо принять, естественно. И программу надо принять, и стандарты, о которых говорили. Естественно, что это нужно.

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.) Мы говорим про второй шаг, про пятый, а первый не сделали.

Прошу прощения.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Поэтому если есть вопросы еще, пожалуйста. Если нет, спасибо всем за участие.

С МЕСТА

Я прошу прощения. Коллеги, мы 7 дней ждем предложения и поправки в тот проект рекомендаций, который есть у всех на руках. Поэтому, коллеги, 7 дней на доработку мы предлагаем всегда. Просим свои данные передать. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.
