

Царегородцев Максим Сергеевич

аспирант

ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный

университет экономики и права»

г. Иркутск, Иркутская область

СПОСОБЫ УВЕЛИЧЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ ПО ПОВЫШЕНИЮ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

***Аннотация:** в данной статье рассматриваются способы, благодаря которым возможно повысить эффективность реализации государственных программ, имеющих важное значение при снижении количества ветхого и аварийного жилья в регионе. В ходе реализации вышеуказанных мероприятий возникает множество проблем и барьеров, тормозящих выполнение приоритетных национальных проектов. Представленные в статье способы позволяют обеспечить повышение социально-экономического уровня жизни государственного масштаба.*

***Ключевые слова:** реализация государственных программ, проблемы, земельные участки, производство стройматериалов, инженерная инфраструктура.*

Реализация государственных программ по повышению доступности жилья в Иркутской области имеет решающее значение и значительно снижает количество ветхого и аварийного жилья в регионе. Однако в ходе реализации этих государственных программ возникает множество причин и проблем, которые мешают и тормозят выполнение данных программ. Наиболее важной является проблема удорожания стоимости строительства ввиду отсутствия местных производителей конкурентоспособного сырья для производства строительных материалов. В цене 1 кв. м построенного малоэтажного жилья эконом-класса, доля стоимости сырья и материалов доходит до 70%. В таком развивающемся регионе как

Иркутская область, расположено множество мелких и крупных производств строительных материалов, подразделяющихся на:

1. Недостаточно развитые в научно-технологичном плане производства, работающие на морально и физически устаревшем оборудовании, широко использующие ручной труд и предлагающие продукцию сомнительного качества за сравнительно небольшую цену.

2. Среднеразвитые производства, часто работающие на новом отечественном оборудовании с российским и зарубежным сырьем, предлагающие качественный продукт, имеющий определенные свойства, область применения и реализуемый по среднерыночной цене. Например, завод композитных армирующих материалов «Арм-Сибирь», производящий стеклопластиковую арматуру из зарубежного сырья. При покупке от 1 км напрямую у производителя цена реализации становится ниже среднерыночной [1]. Другим примером является ГК «Капиталь», разрабатывающая, производящая и реализующая акриловые краски, эмали, лаки, пропитки, грунты, декоративные штукатурки и шпатлевки «Капиталь». Цена лакокрасочной продукции «Капиталь» ниже конкурентов-аналогов по качеству [2].

3. Высокотехнологичные производства, работающие на современном автоматизированном оборудовании мирового класса, производящие качественную конкурентоспособную продукцию, использующие зарубежное и российское сырье, в частных случаях местное, к примеру завод «Госстрой». Этот комплекс построен вблизи г. Иркутска, на 19 км Качутского тракта, был введен в эксплуатацию в октябре 2009 года, оснащен самым современным оборудованием из Германии, Швейцарии, Дании, Италии, Швеции, Канады и Тайваня. Некоторые образцы оборудования, такие как линия оптимизации «System TM», сканер «WoodEye», круглопильно-фрезерный центр «KruziMatic», являются уникальными для России, а линия «Weinmann» – для Сибири и Дальнего Востока. На данный момент этот завод является одним из самых крупных и современных деревообрабатывающих комплексов в нашей стране. Однако продукция такого производства имеет высокую цену – от 27,4 до 32,2 тыс. руб. за 1 м³ деревянного

клееного бруса, что в среднем в 4 раза дороже традиционного материала – бруса естественной влажности [3]. С другой стороны, производства такого типа могут наоборот снизить цену за счет масштаба производства, к примеру компания «Металл Профиль» – один из ведущих производителей тонколистовых кровельных и стеновых материалов на территории Иркутской области. В ее состав входят 17 заводов по всей России, а также более 80 собственных торговых представительств в различных регионах России, Беларуси и Казахстана. Компания предлагает не только отдельные строительные материалы, а полноценные комплексные решения для строительства. При этом цена на металлочерепицу «Монтеррей» ниже средней рыночной и составляет 224 руб. за 1 м² [4]. Другим примером является компания «Стройкомплекс» – мощный производственный комплекс, где выпускается почти 900 наименований строительных материалов. Треть из них компания использует для возведения собственных строящихся объектов, остальное приобретают строительные предприятия Восточной Сибири, Забайкалья, Бурятии, Якутии и Дальнего Востока [5].

Анализируя вышеизложенные группы, можно сделать вывод о том, что производства нашего региона могут выпускать на рынок конкурентоспособные строительные материалы как по качеству, так и по цене. В то же время, большинство из них расположены вдали от источников качественного сырья (за исключением древесины, цемента и относительно дешевой электроэнергии), а также различных комплектующих, поэтому значительную часть приходится завозить как из других регионов РФ, так и из-за рубежа, что ведет к удорожанию стоимости строительства жилья.

На территории региона следует и далее развивать промышленную базу стройиндустрии и рынка строительных материалов, путем создания инвестиционно-привлекательных условий как для местных инвесторов, так и для крупных российских компаний с целью развития производства большего ассортимента современных конкурентоспособных материалов и изделий из них. Это в свою очередь позволит более широко использовать местные стройматериалы на

объектах застройки. Не обойтись и без развития современной транспортной инфраструктуры на территории Приангарья, ведь для того чтобы наладить сбыт необходимы вложения в железнодорожные тупики и подъездные пути для дорожных машин. Необходимо развивать инженерную инфраструктуру, в частности пересматривать условия оформления договоров и подключения к электросетям и водоснабжению, поскольку зачастую техусловия трудновыполнимы и требуют немало времени и средств, что становится серьезным барьером для любых начинаний в нашем регионе.

Выпуск строительной продукции, отвечающей современным требованиям становится невозможным без поддержки развития научно-технической и инновационной деятельности в области разработки, испытания новых материалов и добавок, что возможно при сотрудничестве с базой Технопарка ИРНИТУ. Многие разработки этой инфраструктуры не имеют аналогов в мире и находятся либо в стадии опытных образцов, либо уже запущены в производство [6]. Территория Приангарья богата природными и энергетическими ресурсами, а также месторождениями общераспространенных полезных ископаемых, что позволяет открывать новые производства в непосредственной близости к основному сырью. К примеру, пос. Новонкутский Иркутской области, на территории поселка расположен гипсовый карьер и завод «Knauf», производящий гипсокартон и сухие строительные смеси. В промышленном производстве сегодня трудятся 217 человек, мощность производства – 60 млн м² ГКЛ и 50 тыс. тонн сухих смесей в год [7]. Поскольку именно теплоизоляция в большей степени закупается за пределами области, по аналогии возможно производить минераловатную тепло- и звукоизоляцию в форме рулонов и плит по запатентованным технологиям KNAUF, включающие в себя ряд инноваций в производстве утеплителей и позволяющие придать материалу спектр уникальных преимуществ [8].

Кроме того, не стоит забывать, что предприятия стройиндустрии – это рабочие места и налоговая отдача. Однако для новых производств должны быть предусмотрены налоговые льготы в течение первых двух-трех лет. Региональные власти, в свою очередь обязаны постараться содействовать этому направлению.

К тому же увеличение количества производителей и поставщиков строительных материалов, товаров и услуг, техники, технологий и инноваций на территории области будет способствовать развитию здоровой конкуренции, а следовательно, снижению стоимости стройматериалов, а следовательно и строительства жилья.

Второй проблемой является отсутствие свободных земельных участков для строительства в пределах территории населенного пункта. В силу геологических, рельефных и ландшафтных особенностей местности в некоторых муниципальных образованиях нет свободных земельных участков для строительства новых жилых объектов в границах данного населенного пункта. Согласно Жилищному кодексу РФ граждане, стоящие на учете на улучшение своих жилищных условий должны быть обеспечены жильем в пределах границ населенного пункта, в котором проживают. В связи с этим некоторым населенным пунктам невозможно получить финансирование на реализацию мероприятий по государственной программе, т. к. отсутствуют свободные земельные участки под строительство. Решением данной проблемы должно стать инициирование внесения изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации, и в Федеральный закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», (глава 5, статья 14, пункт 4.) для возможности включения в мероприятия государственных и региональных программ Иркутской области механизма предоставления (с письменного согласия) гражданам нового жилого помещения вне границе населенного пункта, (на незначительном удалении от границ населенного пункта) где ранее было изъято занимаемое ими жилое помещение, не теряя при этом финансирования Фонда ЖКХ. С другой стороны, есть и другие решения этой проблемы, в частности возможно пойти по пути развития г. Москва, а именно расширить границы города, что повлечет за собой: рост спроса на земельные участки, возрастет их цена, увеличатся объемы жилищного домостроения, начнет развиваться транспортная инфраструктура, появятся объекты социального назначения.

Другое решение – поиск и использование для застройки пустующих участков, которые не выделяются местными властями в силу различных причин, начиная от неосведомленности, заканчивая коррупцией и неэффективным градостроительным планом. В сложившихся условиях беспорядочной застройки в г. Иркутске, имеют место неэффективно используемые земли. Во-первых, среди городской застройки могут находиться заброшенные промышленные зоны, требующие переноса своих мощностей за черту города, освобождая тем самым сотни тысяч м² земельных участков для строительства. Во-вторых, в большом количестве существуют деревянные развалины, именуемые «бараками», а также памятники истории и архитектуры, находящиеся в ненадлежащем состоянии. С переносом и сносом этой группы объектов зачастую возникают проблемы, начиная от того, что люди не хотят переезжать в другой район города, заканчивая тем, что памятники архитектуры охраняются государством и их реконструкция и снос слишком затруднительны, либо невозможны. В-третьих, на территории города расположено множество садоводств и кладбищ, что так же не является эффективным использованием земли, поскольку они должны быть расположены непосредственно за городской чертой. Все эти проблемы могут быть решены лишь за счет разработки эффективного, современного градостроительного плана с четкими границами назначения земли.

В то же время, при всей масштабности неосвоенных территорий, основная проблема – это дефицит участков с большой площадью как для текущей, так и перспективной застройки в местах, обеспеченных необходимой для проживания инфраструктурой. Сложностью является долгая, а в частных случаях невозможная процедура перевода назначения земли из сельскохозяйственной в земли, предназначенные для индивидуального жилищного строительства. Часто муниципалитет устанавливает морально устаревшие обязательные требования к индивидуальным земельным участкам по площади, что увеличивает ее стоимость. К примеру площадь земельного надела устанавливается от 400 м², имея участок для застройки, девелопер исходит из того, что для комфортного проживания в доме формата эконом-жилья достаточно 300 м², тем самым считает возможным

построить 4 дома на одной площадке, отнеся стоимость земли на себестоимость каждого из них, за счет этого уменьшая цену готового дома. Но к сожалению, в силу закона застройка ведется лишь тремя домами с большей конечной ценой.

Основной проблемой, стоящей перед застройщиком в нашем регионе, являются высокие издержки на создание инженерной инфраструктуры. Долгие сроки на оформление документов на подключение к сетям водоснабжения и энергоснабжения. С уверенностью можно сказать, что в стоимость 1 м² жилья заложены издержки на создание инженерной инфраструктуры, цена учитывает не только стоимость непосредственно строительства, но и подготовку инженерного обеспечения территорий, подключение к источникам электроэнергии, создание социальной инфраструктуры – устройство поликлиник, детских садов, школ, спортивных сооружений, пожарной части, участка дорожно-транспортной сети и другое. Эти мероприятия серьезно увеличивают стоимость жилья. Решением этой проблемы должно стать разграничение ответственности. Поскольку именно субъекты Федерации, муниципальные образования должны с помощью подрядных организаций вести строительство дорог, коммуникаций и социальных объектов, а инвестор и застройщик – возводить жилье. Только в этом случае покупатель будет платить именно за свои квадратные метры, а не за всю сопутствующую инфраструктуру, благодаря этому появится возможность адекватно оценить уровень реальных затрат и заявляемой цены.

С другой стороны, даже если вся инженерная инфраструктура находится возле участка, застройщику на многоквартирный дом необходимо получить порядка двухсот согласований и десятков экспертиз от различных ведомств, следовательно, чтобы честно подготовить полный пакет документов необходимо около 1 года, столь долгое оформление приводит к затягиванию сроков сдачи объекта и неизбежному росту стоимости недвижимости. Поскольку строительный процесс происходит быстрее, то 25–30% от стоимости квартиры составляют расходы, которые девелоперы платят за ускорение оформления документов. Изменить эту ситуацию возможно с помощью создания системы «единого окна» и

пересмотра устаревших процедур по оформлению подключений. Благодаря этому застройщики смогут сразу получить все необходимые разрешения.

Анализируя представленные в статье способы увеличения эффективности реализации государственных программ, необходимо отметить, что в случае их непосредственного применения, во-первых, снизится стоимость строительства, за счет организации новых местных производств строительных материалов. Во-вторых, ускорится развитие старых и новых земельных участков. В-третьих, снизятся издержки на создание инженерной инфраструктуры на земельных участках, а в целом эти способы обеспечат повышение социально-экономического уровня жизни населения.

Список литературы

1. Производство стеклопластиковой арматуры [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.armsibir.ru
2. Группа компаний «Капитель» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gk-kapitel.ru
3. Компания «Госстрой». Производство домокомплектов из клееного бруса и деревянных панелей [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gos-stroy.ru
4. Компания «Металл Профиль» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.irkutsk.metallprofil.ru
5. Строительная компания «ЗАО Стройкомплекс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.stroikom.ru
6. Технопарк ИРНИТУ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.istu.edu
7. ООО «Кнауф Гипс Байкал» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.knauf.ru
8. О продукции Knauf Insulation [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.knaufinsulation.ru