



РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ / СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ



ПРЕСС-СЛУЖБА МИНИСТЕРСТВА РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ

Точки роста Строительство, нацпроекты — основа развития Республики Алтай

Александр РУСИНОВ

В Республике Алтай нет обманутых дольщиков. Есть горы, озера, реки потрясающей красоты. Есть множество сел в муниципальных районах и столица Горно-Алтайск, жилье в которой ценится очень дорого. Есть 5400 км дорог и более 700 мостов. Многие нуждаются в ремонте, многое уже отремонтировано, много объектов строится сейчас, а будет строиться еще больше. О том, что делается и планируется сделать для улучшения качества жизни в регионе, повышения его инвестиционного потенциала, о существующих проблемах и путях их решения «Стройгазете» рассказал министр регионального развития Республики Алтай Константин ЗОРИЙ.

«СГ»: Константин Владимирович, много ли сегодня работы у алтайских строителей?



Константин Зорий: Много, и это радует! Объемы строительства увеличиваются, вся республика — большая стройка. За 2020-2021 годы суммарно у нас будет введено в эксплуатацию 22 детских сада.

В текущем году ввели школу в микрорайоне Замка Горно-Алтайска, чем очень гордимся, и начали строить в городе школу на 750 мест. Ведем строительство школы в селе Усть-Кокса, планируем возведение школы в

селе Шебалино. Начали строить два крупных физкультурно-оздоровительных комплекса (ФОК) — в Горно-Алтайске и Усть-Кане.

Кроме того, с начала года в Республике Алтай введено в эксплуатацию 98 тыс. квадратных метров нового жилья. Основная его часть — индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). С вводом многоквартирных домов (МКД) есть временная сложность: в Горно-Алтайске, где сосредоточено их строительство, практически не осталось свободной земли, подготовленной и пригодной для такой застройки. Поэтому мы активно занимаемся освоением новых территорий. За счет участия в федеральных программах разработаны проекты планировки, произведено межевание земельных участков, в настоящее время занимаемся инженерным обеспечением новых площадок (подводим сети водоснабжения и канализации, газ). Будущий, 2022-й год начнем с активной застройки нового жилого района в республиканской столице на 700 тыс. «квадратов». Также готовятся площадки с ветхим и аварийным жильем для освоения в рамках комплексного развития территорий (КРТ).

Объемы жилищного строительства будут расти. В этом году мы должны ввести 108 тыс. кв. м, на будущий год — 107 тыс. Думаю, с учетом имеющегося задела это вполне достижимые показатели.

«СГ»: Верно ли, что на Алтае нет обманутых дольщиков?

К.З.: Именно так. У нас много индивидуального строительства, при котором такой

проблемы не возникает. Более того, наши частные застройщики получают поддержку при подключении к газоснабжению в форме государственной субсидии на сумму до 45 тыс. рублей. К таким участкам мы также подтягиваем инженерные сети.

«СГ»: Обманутых дольщиков у вас нет. А аварийное жилье?

К.З.: Имеется. Выполняем работы по расселению, как и другие регионы. В рамках действующей программы переселения (2019-2025 годы) по домам, признанным аварийными по состоянию на 1 января 2017 года, подлежат расселению 253 жилых помещения (553 человека). На сегодняшний день расселено 41 жилое помещение (90 человек). Главная проблема, с которой здесь сталкиваемся, — заниженный уровень нормативных цен, в соответствии с которым федеральный центр финансирует расселение. Сравните: установленный Минстроем России уровень выкупной цены для нашего региона находится в пределах 45 тыс. рублей за «квадрат», а рыночная цена метра нового жилья от застройщиков в Горно-Алтайске превышает 100 тыс.

Компенсировать недостающий уровень выкупной цены за счет регионального бюджета мы в полной мере не можем, ресурсов недостаточно. Чтобы преодолеть проблему, мы решили строить многоквартирное жилье специально для переселенцев из аварийных квартир, сделав заказчиком по его проектированию и строительству региональное Управление капитального строительства.

«СГ»: Вы отметили рост строительства в республике в целом. С какими макроэкономическими факторами вы его связываете?

К.З.: Думаю, резкий подъем строительства у нас, как, наверное, и в других сибирских регионах связан с реализацией национальных проектов, с господдержкой. В республике большинство строек ведется в рамках нацпроектов, за счет бюджетных средств. Да, республиканский бюджет софинансирует проекты, но без федеральной доли, которая является преобладающей, мы столько строек не смогли бы начать.

Всячески приветствуя столь необходимую для нашего региона господдержку, хотел бы высказать небольшое пожелание: было бы еще лучше, если бы она осуществлялась дифференцированно. Например, когда по линии Минпросвещения РФ, по нацпроекту выделяются средства на детсады, то они выделяются усредненно для всех регионов, а реальные затраты на строительство в каждом субъекте страны разные.

«СГ»: Как можно поправить ситуацию, на ваш взгляд?

К.З.: Возможно, имеет смысл определять суммы финансирования на основании проектно-сметной документации (ПСД), уже прошедшей экспертизу, — хотя не для всех регионов это приемлемо, ведь проектные разработки тоже требуют денег. Наверное, лучший вариант — разработать систему поправочных коэффициентов, индексов в привязке к конкретным субъектам РФ.

«СГ»: Удалось ли республике справиться с проблемой роста цен на стройматериалы в условиях фиксированной стоимости госбюджетных и муниципальных контрактов?

К.З.: На сегодняшний день до конца эту проблему преодолеть не удалось. Да, утвержденная Минстроем России методика для пересчета твердой цены контрактов с учетом увеличения стоимости ресурсов есть, и это само по себе хорошо. Но трудность в том, что при формировании сметной цены бюджетных объектов нам приходится сталкиваться и с более «старыми» системными пороками, также препятствующими адекватному ценообразованию. В сочетании с недавним резким повышением цен на ресурсы они создают клубок сложностей, который приходится распутывать в ручном режиме.

Например, не все просто и удобно с использованием в нашем регионе проектов из федерального реестра эффективной проектной документации повторного применения, который ведет Минстрой. При строительстве объектов по этим проектам мы вынуждены заниматься корректировкой проектной документации, добавляя необходимые виды работ и ресурсы, не учтенные в «повторных» проектах. В результате сметная стоимость увеличивается почти на 30% от сумм, заложенных в «повторной» ПСД. Между тем, вступившее в силу с 21 августа постановление правительства РФ №1315, определяющее условия, при которых заказчики могут внести изменения в цену госконтрактов на основании п. 8 ч. 1 ст. 95 закона №44-ФЗ (в связи с удорожанием строительных ресурсов), и обновленная методика расчета цены контрактов, утвержденная приказом Минстроя России от 21.07.2021 №500/пр, позволяющая в целом увеличить стоимость контракта не более чем на 30%. А поскольку все увеличение рассчитывается от цены, прописанной в проекте из реестра ПСД повторного применения, то получается, что на пересмотр цены контракта, связанный с ростом цен на ресурсы, резерва уже не остается.

«СГ»: Так или иначе, проблемы приходят и уходят, а стройка продолжается. Давайте в заключение поговорим о том, на какие проекты республика будет делать ставку в перспективе, на какие «точки роста» опираться?

К.З.: Полагаю, очень хорошим драйвером для развития региона должно стать жилищное строительство. Потому что потенциальный спрос на жилье в республике огромный. Спрос формируют и граждане из других регионов, покупающие квартиры для собственного сезонного проживания либо с инвестиционными целями (преимущественно для сдачи в наем), и сами жители Алтая. В том числе те, кто по программе господдержки переселенцев из северных территорий переезжает в Горно-Алтайск из Кош-Агачского и других районов (только за прошлый год нашей республике по программе такого переселения было выделено свыше 500 млн рублей).

Второе направление предполагает дальнейшее развитие туристической сферы. К нам со своими проектами планируют зайти несколько крупных инвесторов. Они будут строить горнолыжные комплексы, современные гостиницы и другие важные для поддержания туристической привлекательности объекты, а также сопутствующую инфраструктуру.

Так что нашим подрядчикам надо готовиться к увеличению объемов работ: республика строится!

Кстати

■ До 2024 года на территории Республики Алтай в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» планируется почти в три раза (с 19,5% до 50%) увеличить долю протяженности трасс регионального значения, а также выполнить масштабные ремонтные работы более 900 км трасс. Финансирование за 5 лет составит порядка 12 млрд рублей.

За два года реализации проекта отремонтировано и введено в эксплуатацию 69 объектов дорожного хозяйства протяженностью 186,04 км. Средства, направленные на приведение дорог в нормативное состояние, превысили 2,3 млрд рублей, в том числе 884,5 млн — средства федерального бюджета.

Начата в республике работа по применению на практике реестра новых и наилучших технологий, материалов и технологических решений повторного применения. Эффективность технологии, позволяющей снизить объем затрат до 3%, заключается в повторном применении материалов существующих дорожных одежд.

СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ / РЕСПУБЛИКА ТЫВА



Шагонар, Туран, далее — везде

Как строится и благоустраивается Тыва



Сергей ВЕРШИНИН

В прошлом году Республика Тыва достигла всех целевых показателей федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». При этом впервые один из городов региона — Шагонар — получил положительную оценку Минстроя России и вошел в перечень населенных пунктов с благоприятной городской средой. В этом году другой город — Туран — стал победителем Всероссийского конкурса лучших проектов по благоустройству среди малых городов и исторических поселений. Что еще делается в республике, как она развивается, «Стройгазете» рассказал исполняющий обязанности министра строительства Тывы Аяс ХУНАЙ-ООЛ.

«СГ»: Аяс Владимирович, как сейчас идет работа по благоустройству региона?



Аяс Хунай-Оол: Реализация федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» осуществляется в республике с 2017 года. В конце прошлого года по соглашению с Минстроем России для региона был установлен плановый показатель на 2021 год — благоустройство 28 общественных территорий в 19 муниципальных образованиях на 88,418 млн рублей. По состоянию на

начало сентября их общая строительная готовность составляет уже 74,6% (полностью завершены работы на 8 объектах).

Хотелось бы особо отметить, что активность граждан в этом вопросе возрастает. Жители городов и поселений республики поняли, что именно от них зависит, как будут выглядеть улицы, площади и скверы их городов и поселков. Так, Минстроем России в апреле и мае текущего года проводилось рейтинговое голосование по отбору территорий, подлежащих благоустройству в 2022 году. От республики в голосовании приняли участие больше 35 тыс. человек, и было отобрано 26 общественных территорий, которые будут благоустроены в следующем году, на общую сумму 87,154 млн рублей. Примечательно, что в этом году Тыва впервые стала победителем Всероссийского конкурса лучших проектов по благоустройству среди малых городов и исторических поселений. Город Туран представил на конкурс проект «Парк первых русских переселенцев в Туве». Реализация проекта будет в 2022 г., в настоящее время осуществляются подготовительные работы.

«СГ»: А как обстоят дела с жилищным строительством?

А.Х.: Тыва отходит от так называемого принципа «точной» застройки. Необходимо комплексное развитие территорий (КРТ) муниципальных образований республики с учетом географических, климатических, социальных условий. Генеральные планы и правила землепользования и застройки городских округов и поселений были в основном утверждены в 2009-2013 годах, поэтому необходима актуализация данных документов. В рамках государственной региональной программы «Обеспечение жителей Республики Тыва доступным и комфортным жильем на 2021-2025 годы»

осуществляется корректировка документов территориального планирования и градостроительного зонирования. В том числе предусмотрена работа по актуализации «Схемы территориального планирования Республики Тыва», утвержденной десять лет назад. В августе в регионе принят закон №745-ЗРТ «О комплексном развитии территорий в Республике Тыва». Документом регулируются отдельные отношения в сфере КРТ, в том числе разграничиваются полномочия органов государственной власти республики в этом вопросе, установлены критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома (МКД), не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется КРТ жилой застройки, требования, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС), садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки. Указанным законом определены перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ, порядок определения границ такой территории, согласования проекта решения, предельный срок для проведения общих собраний собственников МКД, а также порядок заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

В развитие положений закона принято Постановление Правительства Республики Тыва от 31.08.2021 №463 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий Республики Тыва», которым, в частности, утверждены порядок реализации решения о КРТ, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены МКД, указанные в ч. 2 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ, принимаемого правительством Республики Тыва или главой местной администрации, и многие другие аспекты оформления договоров о КРТ.

В настоящее время пилотными для комплексного развития территорий республиканскими властями определены 4 участка в городе Кызыле (улицы Чехова, 8, Ленина, 6 и 8, Красных Партизан, 19, и микрорайон «Московский»).

«СГ»: Новые проекты получают всю необходимую инфраструктуру?

А.Х.: Обеспечение объектов капитального строительства инженерной инфраструктурой — один из важнейших вопросов, стоящих перед министерством. Реализуется «Индивидуальная программа социально-экономического развития Республики Тыва», в рамках которой предусмотрена подготовка проектов планировки и проектов межевания территории с наружными инженерными сетями в трех микрорайонах Кызыла («Московский», «Иркутский», «3 и 4 кварталы микрорайона Спутник»), микрорайонов «Преображенский» в поселке городского типа Каа-Хем и «Юбилейный» и «Первомайский» в селе Хову-Аксы. То есть предусмотрено не только строительство жилья, но и обеспечение микрорайонов объектами социального назначения и инженерными сетями.

Ввод жилья в Республике Тыва (в тыс. кв. м)

Год	Плановое значение	Фактический ввод
2019	112	112,3
2020	102	111
2021	103	67,3 (уже сдано к сентябрю)

«СГ»: Работают ли в регионе программы по стимулированию развития жилищного строительства?

А.Х.: Летом прошлого года республикой в Минстрой России были направлены бюджетные заявки для участия в мероприятиях программы «Стимул». По результатам конкурсного отбора одобрены две наших заявки от Кызыла: по созданию инженерных сетей второй очереди микрорайона «Южный» и строительству и реконструкции очистных сооружений в городе.

«СГ»: Вопрос с расселением «аварийки» в республике решается?

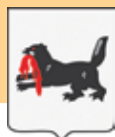
А.Х.: Всего по программам переселения граждан из аварийного жилищного фонда 2013-2018 и 2019-2025 годов на территории двух муниципальных образований (Кызыл и Хову-Аксы Чеди-Хольского кожууна) ведется строительство 24 многоквартирных домов общей площадью 18,288 тыс. кв. м. В Кызыле уже сданы 4 МКД (застройщик — ООО «Энергострой») для расселения 3,23 тыс. кв. м, ведется их постановка на кадастровый учет объектов недвижимости. До конца 2021 года запланирован ввод в эксплуатацию 9 домов общей площадью 9,51 тыс. «квадратов». Всего по программе с начала года свои жилищные условия улучшили 150 семей, к Новому году новоселье справят еще 431 семья.

«СГ»: Как власти Тывы отреагировали на повсеместный рост стоимости стройматериалов?

А.Х.: В целях уменьшения цены объектов капитального строительства в регионе реализуется «Индивидуальная программа социально-экономического развития Республики Тыва до 2024 года», которой определены мероприятия по направлениям «Организация производства железобетонных изделий» и «Организация производства кирпича». По результатам реализации инвестиционных проектов будут модернизированы действующие заводы по производству железобетонных изделий и кирпича до ежегодной производственной мощности 10 млн шт. кирпичей и 60 тыс. куб. м бетона к 2024 году, что позволит обеспечить строительной сырьевой базой республиканские объекты жилищного, социально-культурного, промышленного строительства.

«СГ»: Новые строительные технологии в республике приживаются?

А.Х.: Конечно! При подготовке проектно-сметной документации АО «Тувагражданпроект» активно используются технологии информационного моделирования. Минстроем Республики Тыва прорабатываются вопросы по созданию цифрового сервиса в строительстве, который бы позволил отслеживать весь цикл — от изысканий до ввода объекта в эксплуатацию, в том числе и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности регионального уровня в электронном виде. Работы будут проводиться в 2021 и 2022 годах. На данный момент изучаются предложения организаций.



ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ / СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ



По «квадрату» на человека

Какие задачи сейчас стоят перед иркутскими строителями

Сергей ВЕРШИНИН

По данным «Иркутскстата», общий объем ввода жилья в Иркутской области к августу текущего года составил 700,3 тыс. квадратных метров (62,8% к годовому плану, или 186% по сравнению с 7 месяцами прошлого года). Подробнее о ситуации в строительной отрасли региона «Стройгазете» рассказал областной министр строительства Павел ПИСАРЕВ.

«СГ»: Павел Валерьевич, как в регионе идет реализация национального проекта «Жилье и городская среда»?



Павел Писарев: Напомним, Минстроем России для Иркутской области определены следующие плановые показатели по ежегодному вводу жилья: от 1,1 млн новых кв. м в 2021 году до 2,3 млн — или один «квадрат» на человека — в 2030-м. Учитывая, что в 2020 году в регионе было сдано в эксплуатацию более одного миллиона «квадратов», получается, что к 2030 году мы должны выйти на уровень ввода жилья в 2,2 раза выше текущих объемов.

Для выполнения поставленных в рамках нацпроекта правительством Иркутской области задач утверждены региональные проекты, направленные на исполнение двух федеральных проектов: «Жилье» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Так, только на реализацию в регионе мероприятий 2021-2024 годов в рамках проекта «Жилье» из федерального бюджета предусмотрено 4 млрд рублей, это шестой показатель по стране и первый среди субъектов Сибирского федерального округа (СФО). Помимо этого, согласно заключенному 25 декабря 2020 года соглашению между областью и Минстроем России, в текущем году на реализацию пяти мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства направлено 283,8 млн бюджетных рублей. Выделенные средства позволят застройщикам осуществить подключение к сетям водоснабжения и водоотведения ряда

проектов комплексного развития территорий (КРТ). По состоянию на 16 сентября подписано три соглашения на общую сумму 159,7 млн рублей, денежные средства перечислены получателям субсидий.

В целях реализации проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» заключено дополнительное соглашение № 069-2019-ФЗ0044-1/1 между региональным правительством и Минстроем России с установленными обновленными целевыми показателями.

«СГ»: Какими темпами идет переселение из аварийного жилищного фонда?

П.П.: До конца 2021 года (нарастающим итогом с 2019 года) нам необходимо завершить переселение около 7,8 тыс. жителей области из 139,6 тыс. кв. м непригодного для проживания жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. По состоянию на начало сентября уже расселено свыше 91,7 тыс. «квадратов» и переселено в общей сложности почти 5,2 тыс. человек. С учетом иных программ, в том числе направленных на расселение аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года, переселено свыше 10,7 тыс. граждан из 211,51 тыс. «аварийных квадратов», или 149% к плановому показателю 2021 года, что является 10-м значением среди всех субъектов РФ и первым среди субъектов СФО.

В настоящее время основная работа по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда ведется в Иркутске, Братске, Черемхово, а также планируется в ряде других муниципальных образований области. При этом строительство нового жилья в регионе существенно осложнено повышением цен на рынке жилья, вызванным в том числе удорожанием строительных материалов.

«СГ»: Кстати, а как в области складывается ситуация с ростом цен на строительные материалы? Какие меры принимаются?

П.П.: Стоимость отдельных видов строительных материалов в 2021 году возросла на 25-100%. В первую очередь это связано с активизацией строительства и оживлением спроса на стройматериалы на внутреннем рынке после снятия ограничительных мер, вызванных пандемией.

Причиной повышения цен на пиломатериалы стало снижение объемов заготовки древесины в 2020 году относительно предыдущих периодов и рост спроса на пиломатериалы на внешних рынках. На стоимость стройматериалов также оказывает влияние колебание курса рубля, влекущее за собой увеличение стоимости импортных комплектующих для производственных линий, а также стоимости импортного сырья. В весенне-летний период спрос на стройматериалы особенно высок, что также влияет на конечную стоимость. В целом изменение цен на строительные ресурсы зависит от конъюнктуры рынка, сезонного фактора, посреднических и транспортных расходов.

Правительство РФ уделяет значительное внимание вопросам ценообразования стройматериалов и проводит активную работу, направленную на стабилизацию цен на рынке. Вместе с тем Иркутское управление Федеральной антимонопольной службы (ФАС) России в настоящее время по заданию ФАС проводит анализ сложившейся ценовой ситуации по строительным ресурсам в регионе. В случае выявления нарушений антимонопольного законодательства со стороны производителей стройматериалов, розничных или оптовых продавцов к таким организациям будут применяться меры антимонопольного реагирования.

5,2 млн «квадратов»

составляет градостроительный потенциал 33 земельных участков площадью 2,5 тыс. га, в отношении которых могут быть заключены договоры о КРТ

«СГ»: Много ли в регионе обманутых дольщиков? Как решается этот вопрос?

П.П.: В настоящее время в Едином реестре числится 18 проблемных объектов (650 граждан — участников долевого строительства). По 7 из них восстановление прав дольщиков планируется с применением механизма публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» за счет средств областного и федерального бюджетов.

Речь идет о пяти проблемных объектах застройщика ООО «Молдросс» и двух домах застройщика ООО «Базисстройинвест». Завершение строительства этих 7 объектов (все находятся в областной столице) запланировано на 2024 год.

По двум объектам в поселке Изумрудный пострадавших граждан нет, договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве заключены с юридическими лицами. По двум объектам в Саянске вопросы урегулированы — между застройщиком и дольщиком заключено дополнительное соглашение к ДДУ (срок разрешения на строительство продлен до 2023 года).

Дольщику предоставлено жилое помещение в ином объекте застройщика.

В отношении пяти объектов в Иркутске и в Изумрудном восстановление прав граждан — участников долевого строительства планируется с привлечением инвесторов. Один объект в Ангарске реализуют с торгов. «Жилищный вопрос» дольщиков в отношении еще одного иркутского объекта планируется восстановить через суд общей юрисдикции путем признания права собственности на объект незавершенного строительства.

Таким образом, по всем проблемным объектам определены способы восстановления прав граждан, работа ведется. В целях недопущения появления новых обманутых дольщиков службой государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области осуществляется мониторинг и анализ ситуации, связанной с долевым строительством многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в регионе, посредством анализа информации, размещенной застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства; на ежеквартальной основе формируется «группа риска», куда включаются объекты долевого строительства, по которым установлено отступление от примерного графика строительства; проводятся рабочие встречи с застройщиками для выработки практических рекомендаций, способствующих завершению строительства объектов. Ежеквартально служба принимает участие в заседаниях межведомственной рабочей группы, созданной при прокуратуре Иркутска.

«СГ»: Реализуются ли в области принципы комплексного развития территорий?

П.П.: Все необходимые нормативные правовые акты для реализации КРТ Иркутской области приняты. Причем Минстроем России наша законодательная база отмечена первой принятой среди субъектов СФО. Распоряжением губернатора Иркутской области от 23 апреля 2021 года № 123-р определен перечень перспективных земельных участков, в отношении которых могут быть заключены договоры о КРТ, куда включено 33 участка площадью 2,5 тыс. га. Жилая площадь, возможная к строительству на них, составляет 5,2 млн «квадратов».

В целях обеспечения устойчивого сокращения непригодного для проживания областного жилищного фонда, создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан при реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки подписано соглашение о сотрудничестве между губернатором Иркутской области и государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию ЖКХ.

На 16 сентября 2021 года правительством Иркутской области уже приняты решения о комплексном развитии территорий по двум площадкам: незастроенной территории в микрорайоне «Восточный» в Нижнеудинске и территории жилой застройки в Усолье-Сибирском.

Плановые показатели по вводу жилья в Иркутской области

Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
млн кв. м	1,114	1,175	1,200	1,259	1,259	1,259	1,405	1,604	2,309	2,301

СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ / КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Елена ТРОЯНСКАЯ

Кузбасс строится

Как в регионе реализуются нацпроекты и региональные программы

На сегодняшний день в Кемеровской области в стадии строительства находятся 185 многоквартирных домов (МКД) общей площадью более 1 млн квадратных метров, из них порядка 30 будут введены до конца 2021 года. О том, какое место региональный стройкомплекс занимает в экономике индустриального Кузбасса, как здесь реализуются разнообразные федеральные и региональные жилищные программы, «Стройгазете» рассказала министр строительства Кемеровской области — Кузбасса Ирина ПЕЧЕРКИНА.

«СГ»: Ирина Александровна, каких результатов Кузбасс достиг при реализации национального проекта «Жилье и городская среда»?



Ирина Печеркина: С момента утверждения в 2018 году нацпроекта, одним из главных показателей которого является объем жилищного строительства, в регионе построено более 2 млн «квадратов» нового жилья.

При этом перевыполнение установленного планового ежегодного показателя составляет от 5 до 23 тыс. кв. м. Всего за этот период в области построено 225 МКД площадью почти 805 тыс. кв. м, из них 69 домов — для социальных категорий граждан, за 2021 год введено 26 МКД площадью 112,2 тыс. кв. м, из них социальные — 11 домов.

«СГ»: Важным направлением нацпроекта является подпрограмма «Стимул». Что сделано по ней в регионе?

И.П.: В Кузбассе в рамках данной подпрограммы с 2019 года построено 4 автомобильные дороги в развивающихся микрорайонах города Кемерово общей протяженностью более 3,5 км. В 2018 году на средства программы «Стимул» возведена школа в Рудничном районе города на 1050 мест. В текущем году будет построена дорога межмуниципального значения по бульвару Строителей от г. Кемерово до поселка Металлплощадка Кемеровского муниципального округа. Также в 2021 будут начаты работы по строительству улично-дорожной сети, ливневой канализации и внеквартальных инженерных сетей в микрорайоне №7 Новоильинского района Новокузнецка (ввод в эксплуатацию намечен на 2022 год) и реконструкции четвертого канализационного бассейна в Киселевске (сдача в 2023 году).

«СГ»: Какими своими проектами может похвастаться Кузбасс?

И.П.: Одним из наиболее интересных проектов региона мы считаем программу «Моя новая школа». По инициативе губернатора Кузбасса Сергея Цивилева с 2018 года в рамках подготовки к 300-летию Кузбасса ведется капитальный ремонт школ. За 1000 дней подготовки к юбилею была отремонтировано 25 школ региона, еще в нескольких школах работы ведутся сейчас. Ежегодно на проект из областного бюджета направляется 2,5 млрд рублей.

Одна из задач программы «Моя новая школа» — улучшение условий обучения в сельской местности и малых городах. Заявки на участие школ в программе подаются муниципалитеты, представляя в Минстрой Кузбасса проекты капитального ремонта школ. При презентации проектов обсуждаются перспективность школы, интерьеры, планировка прилегающей к школе территории, внешний вид фасадов, варианты отделочных материалов и многое другое. Традиции и особенности школы часто накладывают отпечаток на цели проектирования. Так, например, если в школе много лет готовят лыжников, то проектом будет предусмотрена лыжная база, если в спортзал школы на тренировки могли приходиться местные жители, будет продуман удобный отдельный вход.



ПРЕСС-СЛУЖБА МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА КУЗБАССА

«СГ»: Сегодня основным драйвером жилищного строительства в России является льготная ипотека. Кузбасовцы охотно берут кредиты?

И.П.: Рост ипотечного рынка в Кемеровской области, как и по всей стране, продолжается. За четыре месяца жителями региона оформлено более 10,5 тыс. жилищных кредитов на 22,5 млрд рублей. Это больше, чем за аналогичный период прошлого года, на 35% по количеству и на 62% в денежном выражении.

Стоит отметить, что сразу после запуска программы «Льготная ипотека на новостройки с господдержкой» правительство Кузбасса заключило с банками, застройщиками и работодателями региона соглашение, цель которого — сделать ипотеку еще доступнее. В рамках соглашения местные застройщики субсидировали для покупателей снижение заявленной банковской ставки по программе (6,5%) не менее чем на 0,5%. В частности, наш областной Фонд развития жилищного строительства по данной программе субсидировал процент для покупателей квартир в жилом комплексе (ЖК) «Кузнецкий». Минимальная ставка для кузбасовцев составила 4,85% годовых.

Продолжили действовать и другие льготные ипотечные программы — «Семейная ипотека с господдержкой» от 4,7% годовых, программы с использованием средств материнского капитала, ипотечные каникулы и другие. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кузбасса до 7,4% снизило процентные ставки на вторичное жилье и перекредитование для медицинских работников частных и государственных медучреждений Кузбасса.

Есть в регионе и спрос на «Сельскую ипотеку» под 3% годовых. В рамках госпрограммы можно приобрести квартиру или дом у застройщика, а также снизить ставку по действующей ипотеке. Причем объект может быть расположен не только на сельских территориях, но и в ряде малых городов Кузбасса (Полысаево, Таштагол, Калтан, Гурьевск, Осинники, Тайга, Топки и другие). Банки постоянно говорят о том, что заявок на «Сельскую ипотеку» поступает очень много, но финансирование заканчивается быстро, и люди вынуждены либо переориентироваться на рыночные ипотечные программы, либо ждать новых лимитов. В ближайшее время программа получит дополнительное финансирование, и ее реализация продолжится.

805

тыс. новых жилых «квадратов» было построено в Кузбассе за последние

три года в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда»

«СГ»: Много ли в регионе обманутых дольщиков? Как проблема решается?

И.П.: В Кузбассе большое внимание уделяется вопросу восстановления нарушенных прав граждан — участников долевого строительства. Несмотря на то, что по сравнению с большинством регионов количество проблемных объектов у нас невелико, работа с ними ведется постоянно, комплексно и всесторонне. В качестве профилактики нарушений прав граждан осуществляются мониторинг сроков реализации объектов строительства, проверки целевого расходования привлеченных средств, взаимодействие с правоохранительными органами. Даже в случаях, когда дом формально не отвечает установленным в законе критериям «проблемного объекта», но уже наблюдаются определенные проблемы: сроки ввода, например, неоднократно переносились, стройка приобретает затяжной характер, — в отношении него разрабатывается перечень действий по выходу из сложившейся ситуации, такие объекты относятся к так называемой группе риска, и работа по ним несколько не меньше, чем по официально признанным «проблемным объектам».

До июля 2019 года единого механизма восстановления прав участников строительства в России не было, поэтому каждый субъект сам разрабатывал и применял комплекс мер для решения данной проблемы. Так, в Кузбассе без привлечения федеральной поддержки только в 2019-2020 годах восстановлены права около 600 граждан — участников долевого строительства как «проблемных» объектов, так и объектов из «группы риска»: достроены и введены в эксплуатацию 5 многоквартирных домов, по одному дому при поддержке местных и региональных властей граждане через суд добились выплат от страховой компании.

Безусловно, большую роль играет федеральный механизм защиты дольщиков, принятый в 2019 году, согласно которому участник долевого строительства, пострадавший от недобросовестного застройщика, получает либо компенсацию средств, уплаченных по договору, либо квартиру в завершенном строительством объекте. В эту программу по ходатайству правительства региона попали 3 застройщика с 5 объектами из Кузбасса. Денежные средства на реализацию этих мероприятий выделяются публично-правовой компанией «Фонд защиты граждан — участников долевого строительства» из сформированных путем софинансирования средств федерального бюджета и бюджета Кемеровской области. К сегодняшнему дню дольщики из Междуреченска и из села Верхотомское Кемеровского муниципального округа получили компенсационные выплаты. Два дома, входящие в ЖК «Старт» в Кемерове, достраивает специально созданный в этих целях Кузбасский Фонд защиты прав дольщиков. Окончание строительства ожидается во II квартале 2022 года, после чего более 250 граждан смогут получить ключи от своих долгожданных квартир.

«СГ»: Рост цен на строительные материалы в Кузбассе наблюдается?

И.П.: Увеличение стоимости основных позиций стройматериалов отмечено по всей стране. Минстроем Кузбасса собрана информация от строительных организаций о фактическом росте цен на материалы, проведен анализ. В частности, в первом полугодии 2021 года в сравнении с аналогичным периодом 2020-го наибольший рост произошел по таким позициям, как арматура для монолитного железобетона (+102%), сталь сортовая (+66%), сборные железобетонные конструкции (+25%). Он был обусловлен значительным подорожанием металла в январе текущего года в целом по стране (порядка 60%). Темп роста цен на указанные материалы с января по июнь 2021 года снизился, однако тенденция увеличения стоимости сохраняется: арматура — на 15%, сборные ЖБИ — на 12%. Также зафиксировано подорожание теплоизоляционных материалов (на 57%), гипса (на 50%), керамической плитки (на 77%), кирпича (на 17-19%). Незначительный рост показывают стекло (3%) и цемент (5%), а вот подорожания бетона не наблюдается.