

ОСТРЫЕ УГЛЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА

НА ИЗВЕЧНЫЙ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС ГОСУДАРСТВО ПРЕДЛАГАЕТ ВПОЛНЕ КОНКРЕТНЫЙ ОТВЕТ



Два с половиной года назад председатель правления Национального банка Республики Беларусь Петр Прокопович, выступая с трибуны третьего Всебелорусского народного собрания, удивил многих – он раскритиковал показатели жилищного строительства, заложенные в программе социально-экономического развития страны. Запланированный прирост темпов, по мнению главы Нацбанка, должен составлять не менее 10 % ежегодно, а значит, к 2011 году мы обязаны строить не менее 10 млн. кв. м. «Ведь жилье – не только социальный фактор, но и важнейший стимул развития экономики», – подчеркнул Петр Прокопович. Многие тогда засомневались, не слишком ли оптимистичны предложенные цифры. Ведь напомним, что в 2006 году планировалось возвести всего 4 млн. кв. м. Прошло время. И то, что казалось абсолютной фантастикой весной 2006 года, нынешней осенью никого уже не шокирует. Белорусское государство четко и твердо заявило, что в 2011 году 10 млн. кв. м жилья будут введены в строй. За счет чего? Какими силами и средствами? И как продвигается реализация столь грандиозной задачи? На вопросы обозревателя «Беларуская думка» ответил начальник управления жилищного строительства Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь Александр ГОРВАЛЬ.

– В этом году запланировано ввести в строй 5,2 млн. кв. м жилья – больше, чем когда-либо в истории страны. Даже во времена Советского Союза действовали не так активно – в 1989, к примеру, в БССР ввели 0,4 кв. м на душу населения, а в этом рассчитываем выйти на цифру 0,55 кв. м. Получится, Александр Витальевич?

– Чтобы выполнить запланированное, каждый день ведется практическая работа. За прошедшие девять месяцев в стране в строй было введено 3,9 млн. кв. м жилья – 109 % к уровню соответствующего периода прошлого года. Оперативные данные свидетельствуют о том, что все области выдерживают необходимые темпы строительства и республика в целом справилась с заданием трех кварталов. Отстает только Минск – примерно на 120 тыс. м. К слову, столица хронически из месяца в месяц, из квартала в квартал не выполняет запланированные объемы. Но и задание у минских строителей – самое напряженное. Что, в принципе, и неудивительно – здесь в очереди на улучшение жилищных

условий стоит 240 тыс. семей, или ровно треть от зарегистрированных в стране очередников.

Однако по итогам года, можно надеяться, на 5,2 млн. кв. м жилья мы выйдем. В том числе и по квартирам для нуждающихся в улучшении жилищных условий – для этой категории граждан планируется построить 76 % от всего введенного за год жилья в многоквартирных домах.

– Но план на 2011 год еще более напряженный. За три года, по сути, государство намерено удвоить объем жилищного строительства. За счет каких ресурсов это планируется сделать? Насколько реальны подобные планы?

– В следующем году предполагается возвести 6 млн. кв. м, в 2010 – 7,5 млн. А там – и заветные 10 млн. Планы абсолютно реальны. И в первую очередь потому, что за ближайшие три года произойдет удвоение производства строительных материалов. Без этого нам не обойтись. Существуют отдельные программы по наращиванию мощностей производства всего, что надо стройкам – цемента, стеновых панелей и

Тема единого дня информирования населения в октябре 2008 года – «Решение жилищной проблемы и цены на жилье».

плит пустотного настила, дверей, окон, утеплителей, кровельных материалов и вообще всего необходимого. По всей стране ведется реконструкция и модернизация существующих производств и строительство новых линий. Достаточно сказать, что уже к концу нынешнего года будут с лихвой удовлетворены потребности страны в плитах пустотного настила. Введенные мощности сможем использовать в перспективе.

Можно сказать, качественный скачок произошел в производстве стеновых материалов. Ведется активное строительство на всех трех цементных заводах, что даст прибавку в производстве цемента по 1800 тыс. т в год на каждом. С учетом того, что на это потребуются примерно два-три года, на проектную мощность цементные заводы выйдут тоже в 2011 году.

Недавно в Гомеле открыли самое современное производство стекла. И когда «Гомельстекло» запустит свою основную линию на 750 т в сутки, проблемы с этим хрупким материалом решатся на обозримое будущее. Останется только осваивать новую продукцию, новые технологические приемы, но по количеству стекла трудностей в стране не будет. А ведь такие же инвестиционные проекты по медицинскому и техническому стеклу осуществляются сегодня в Борисове и Гродно.

Очень важный момент – отдельная программа модернизации всех имеющихся в Беларуси ДСК. Подведомственные Минстройархитектуры доместроительные комбинаты уже к концу 2010 года выйдут на запланированную мощность. Они вдвое увеличат объем индустриального домостроения с теперешних немногим более 1 млн. кв. м. Принята и программа технического перевооружения отрасли, которая предусматривает увеличение производства кранов, бульдозеров, экскаваторов, других строительных машин и механизмов. И наши предприятия уже освоили производство множества новинок. Достаточно вспомнить завод «Амкодор», который выпустил целый шлейф строительных машин. Или могилевский «Строммаш»: он поставил на поток ба-

шенные краны и производит их не менее сотни штук год, а это очень необходимая для нас продукция.

Надеемся, что будет дальше развиваться и индивидуальное строительство, ведь интерес у граждан к этому делу большой. Правда, нужно отметить, что после выхода указа Президента № 667 о порядке изъятия и предоставления земельных участков наметилась тенденция к уменьшению количества выделяемых участков под индивидуальное жилищное строительство. Возможно, сказывается переходный период к новым правилам, но... Мы специально провели анализ за восемь месяцев нынешнего года и получилось, что участков выделено почти вдвое меньше: 6874 против 2559. При этом для нуждающихся в прошлом году было выделено 5011 участков, а в этом – 2372. Конечно, это еще не окончательные цифры, но видно, что темпы снизились. И это вызывает определенную настороженность.

С другой стороны, на учете желающих получить участок у нас сегодня находится 1689 семей. Немного для всей страны. А предложить можно свободных участков – 20 700! Казалось бы, проблема решена. Но это как в торговле: где-то есть желающие – нет участков, где-то есть участки – нет желающих. По крайней мере для Минска, областных центров, других крупных городов эта проблема достаточно остра.

Отметим также, что за счет средств инновационного фонда Минстройархитектуры помогает строительным предприятиям решать многие вопросы по обеспечению механизмами и машинами, содействует реконструкции ДСК и других производств, ориентированных на выпуск стройматериалов. Но политика Министерства архитектуры и строительства заключается в том, чтобы стимулировать экономическую инициативу предприятий – «живых рублей» на инвестиционные проекты мы не даем. Организации берут кредиты, а за счет инновационного фонда им компенсируется процентная ставка. Для предприятий, по сути, получается беспроцентный кредит – это более чем приемлемые условия в нынешней экономической ситуации.

ГОРВАЛЬ
Александр Витальевич.
Родился в 1953 году в Могилеве.
Окончил Могилевский машиностроительный институт и Академию управления при Президенте Республики Беларусь.
Начал трудовую деятельность инженером на Могилевском автомобильном заводе. Работал председателем Центрального райисполкома Могилева, первым заместителем председателя Могилевского горисполкома, директором минского предприятия «Информавтодор».
С 2006 года – начальник управления жилищного строительства Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.



Строительство 80-квартирного жилого дома в Речице ведется по современной энергосберегающей технологии

– Допустим, стройматериалов и техники хватит. А рабочих рук? **Квалифицированных строителей в стране достаточно?**

– Очень важная задача, которая стоит перед отраслью, – это численное увеличение подрядных организаций. Поскольку, чтобы в два раза увеличить темпы строительства, только ростом производительности труда не обойтись, необходимо привлечь дополнительные трудовые ресурсы. На совместной коллегии Министерства образования и Минстройархитектуры была принята программа подготовки кадров для отрасли, предусматривающая увеличение набора на строительные специальности в средних специальных и высших учебных заведениях и профтехучилищах. Кроме того, мы активно привлекаем людей в профессию материальной заинтересованностью. Совсем недавно по министерству были приняты приказы № 76 и 103. Для строителей эти документы очень многое значат, потому что в них предусмотрены конкретные механизмы повышения заработной платы. Кроме того, согласно постановлению Совмина № 1245 начат эксперимент (он как раз проходит в сентябре – ноябре) по повышению заработной платы работающим именно на строительстве жилья – коэффициент 1,44 даст заметную прибавку.

Уже сегодня зарплата строителей поднялась с последних строчек в статистических данных до лидирующих позиций. Вот сведения за август: средняя зарплата по стране – 938,3 тыс. рублей, а в строительстве – 1283,2 тыс. И эту тенденцию будем поддерживать, чтобы уже в следующем году белорусские строители получали до 1 тыс. долларов в эквиваленте.

Смысл в том, чтобы уравнивать заработную плату на стройке в Беларуси с деньгами, которые получают у соседей – в России, Украине, странах Балтии, Польше. Прежде всего для прекращения оттока рабочей силы. Ведь сегодня, по оценкам специалистов, десятки тысяч наших строителей работают за пределами страны. А задача максимум – не только остановить отток, но и вернуть людей. Если строитель сможет зарабатывать дома столько же, сколько в Москве, зачем ему мучиться там, вдали от семьи и домашнего уюта? Плюс заинтересованность в жилье. Сегодня мы активно развиваем возведение строительными организациями жилья для своих работников. И побольше! Первые дома уже начали строить, а сейчас решается вопрос, в том числе и в Минске, по отводу еще ряда земельных участков.

– **Не так давно правительство приняло концепцию доступного...**

– ...и комфортного жилья. Да, она утверждена 22 февраля 2008 года постановлением Совмина № 262.

– **И как идет ее реализация?**

– На сегодняшний момент речь идет скорее об организационном периоде ее реализации. Основные мероприятия, предусмотренные этим документом, будут разворачиваться со следующего года. Впрочем, не нужно считать, что концепция – это документ, оторванный от всего того, о чем мы говорили выше, и того, что делалось в стране. Она создана как раз на основе тех программ, о которых я уже упоминал, и направлена на совершенствование строительного комплекса, его организационного, технического, материального и кадрового потенциала.

Отмечу, что при подготовке концепции проведен глубокий анализ экономики стро-

ительной отрасли и социальных тенденций в сфере жилищного строительства. Проанализированы уровень доходов населения, продолжительность нахождения в очереди на льготное строительство, запросы семей – и все это в разбивке по городам, районам, по категориям, по возрасту и уровню доходов домашних хозяйств. Когда все данные были сведены воедино, и появилась эта концепция. В ней сбалансированы все факторы – и экономические, и социальные – с тем, чтобы к 2011 году отрасль смогла ввести в строй 10 млн. кв. м жилья, соответствующего запросам населения.

А сейчас в соответствии с концепцией идет разработка новых проектов домов, квартир и инженерного обеспечения. Проводится реконструкция ДСК – и закладываются скорректированные либо новые конструктивные схемы жилых домов для производства. Рассматриваются новые районы расселения, притом не только в крупных городах, но и в пригородных зонах, вплоть до городов-спутников. Вокруг Минска, к примеру, уже проведен анализ близлежащих населенных пунктов с точки зрения возможного строительства жилья. Уточняются временные параметры строительства, а также сам набор жилых помещений – чтобы мы не просто гнали метраж, а строили с умом, то, что востребовано.

Концепция определяет структуру этих 10 млн. кв. м: сколько должно быть возведено типовых квартир, сколько – улучшенной планировки или повышенных потребительских качеств, а также сколько комнат должно быть в квартирах и какая их площадь предпочтительнее. Все это отражено в концепции в виде конкретных цифр. А нам предстоит воплотить их в жизнь и поднять массовое строительство на более высокий уровень – ввода конкретного продукта, который нужен конкретной семье.

Реализация концепции позволит создать в Беларуси современный рынок жилья, на котором спросу найдется соответствующее предложение. И чтобы это предложение позволяло человеку в разумные сроки (к 2015 году – с ожиданием не более пяти лет!) построить квартиру с помощью государства. А если есть средства – в любой момент.

– Мы говорим о строительстве дешевого жилья?

– Дешевле оно не будет! Мы говорим о формировании разумной и экономически обоснованной цены на жилье. Чтобы не существовало лишней, раздутой маржи, как это было всего год-два назад. Сейчас себестоимость квадратного метра все время поджимается в цене. Если сегодня в Минске рыночная цена квадратного метра жилья хорошего качества приближается к 2 тыс. долларов, то и себестоимость его уже подошла к 1,5–1,6 тыс. долларов и более.

Себестоимость растет из-за общего повышения цен – на энергоресурсы, строительные материалы, транспорт, механизмы. С другой стороны, покупательская способность граждан в определенной мере достигла потолка. Те, у кого есть деньги, уже давно решили свои жилищные проблемы. А новых богатых покупателей не так много, и жилье на таком ценовом уровне особым спросом не пользуется. Есть немало примеров, когда дома, уже сданные, стоят не полностью заселенными месяцами и годами. Продавец держит цену, а квартиры не реализуются.

Благодаря тому, что в этом году Президентом был подписан Указ № 55 о долевом строительстве, оно стало активно развиваться. И сразу стали падать цены на жилье: идет интенсивное насыщение рынка. И сейчас на окраине Минска можно купить квартиру по 1,5–1,6 тыс. долларов за метр, а в областном центре и по 1 тыс. Но все равно остается проблема дешевого жилья для социально незащищенных и малообеспеченных слоев населения.

Поэтому государство ставит перед собой задачу нарастить предложение относительно недорогого жилья, чтобы в первую очередь помочь решить проблемы именно этой категории населения.

– В обществе много говорят о системе строительных сбережений и ипотеке. Считается, что эти инструменты смогут способствовать большей доступности жилья для широких кругов населения. Оправданны ли эти ожидания?

...Наверное, рано или поздно мы придем к такой системе, когда для прямой господдержки неимущих останется только социальное жилье. Оно будет и впредь бесплатно выделяться для тех людей, которые по своим физическим качествам и социальному положению не могут себя обеспечить. А для всех остальных цена на квартиры должна быть реальной.

– Вполне. Но нужно ясно представлять, кому именно могут помочь строительные сбережения и ипотека. Министерство архитектуры и строительства разработало законопроект о введении системы строительных сбережений года три назад. Но до сих пор он дискутируется из-за того, что в органах управления и в общественном мнении не созрел единый подход к этой проблеме. Сейчас законопроект в очередной раз направлен в правительство на рассмотрение.

Строительные сбережения – это механизм, который помогает накапливать средства на специальном счете. Вклад размещается под более низкие проценты, чем предлагает рынок. Но система реально позволяет за накопительный период длиной в пять-семь лет собрать сумму, достаточную для оплаты примерно половины стоимости новой квартиры. После чего на оставшуюся часть человек получает кредитные ресурсы – и тоже под более низкие проценты, чем это было бы на открытом банковском рынке. Это общеевропейская схема, отработанная годами. И я думаю, что вскоре этот законопроект станет законом. Он позволит людям, имеющим стабильные доходы среднего и выше среднего уровня в более короткие сроки решить свою жилищную проблему. И это несомненно плюс.

Если же говорить об ипотеке, то экономический анализ на сегодняшний день показывает, что ею смогут воспользоваться примерно 6–7 % граждан. И это отлично! Ведь нужно помнить, что ипотека – это не только жилье, но и коммерческая недвижимость. Это – получение нового источника кредитования, то есть тот механизм, который раскручивает саму систему строительства, наращивания недвижимости и повышения благосостояния граждан. В конечном итоге они будут зарабатывать больше денег и... будут больше строить.

Кстати, с января 2009 года закон об ипотеке вступает в действие. Умные люди уже сегодня просчитывают, как им воспользоваться: кто первым придет в этот сектор, тот больше всех и выиграет.

– **Расскажите, пожалуйста, о развитии строительства элитного жилья?**

– По-настоящему элитного жилья у нас практически и нет. Ведь что такое элитное жилье? Это огромная площадь, очень солидное техническое обеспечение вплоть до систем центрального кондиционирования и центрального пылеудаления, системы температурного регулирования, развитые энергосберегающие технологии. Элитное жилье – это пентхаузы, зеленые зоны, огороженные территории, гаражи... Здесь должно быть совершенно иное соотношение жилой площади и вспомогательной – минимум половину площади квартиры должны занимать кухня, прихожая, зимний сад, зона отдыха, веранда... Пока в строительстве используются лишь отдельные элементы из этого перечня. А в агентствах недвижимости считают, если чуть потолок выше, площадь побольше да окна пошире – уже и элитное жилье.

К слову, в концепции все пропорции между категориями жилья соблюдены. Конечно, будет идти время – будут меняться и пропорции. Главное – заложить схему. Ведь это общереспубликанская концепция, а сейчас завершается формирование таких же документов по областям, по районам. Этот процесс можно назвать составлением баланса наших желаний, возможностей и потребностей. Это комплексный подход к строительству жилья. И главное внимание уделяется строительству жилья типовых потребительских качеств – именно такие квартиры возводятся способом льготного кредитования. И строить такого жилья мы обязаны 76 % от всех многоквартирных домов в этом году с выходом на 80 % к 2011 году.

– **Александр Витальевич, раз уж упомянуты льготные кредиты, хотелось бы обсудить такую проблему. Ведь для очередников дома строятся по особой цене, гораздо ниже рыночной. Не правильнее ли было бы отказаться от таких ценовых «ножниц»?**

– Эта ситуация назревает. Особенно на фоне сближения цены строительства и себестоимости. Наверное, рано или позд-

но мы придем к такой системе, когда для прямой господдержки неимущих останется только социальное жилье. Оно будет и впредь бесплатно выделяться для тех людей, которые по своим физическим качествам и социальному положению не могут себя обеспечить. А для всех остальных цена на квартиры должна быть реальной. Это не означает, что государство полностью уйдет из этой сферы. Все равно какие-то категории граждан оно будет субсидировать, к примеру многодетные или молодые семьи. Но при этом резко уменьшится возможность манипуляций с льготным жильем и изменится порядок формирования очередей. Председатель Комитета строительства и инвестиций Мингорисполкома Андрей Ясученя приводит массу примеров, какие комбинации люди выстраивают в семейной жизни, чтобы все время оставаться нуждающимися, льготниками. Очень многие попросту паразитируют на льготных условиях. И в то же время есть люди, которые даже на льготных условиях не могут построить жилье: да им хоть какой льготный кредит дай, они все равно не найдут 10 % разницы между стоимостью жилья и размером кредита. А затем еще и выплату кредита не смогут обеспечить. Бывает люди стоят в очереди еще с 1985 года, хотя уже получают квартиры очередники 1990. Но от предлагаемых квартир они отказываются – попросту нет денег на эти 10 %. Ведь как ни крути, первый взнос – это несколько тысяч долларов, которые для большинства населения теперь вроде и не проблема. Но не для всех.

Поэтому, если рассуждать об экономическом подходе к жилищному строительству, рано или поздно мы придем к системе обеспечения государственным жильем определенных социальных групп. А всем остальным, таким, как мы с вами, работоспособным, государство предложит выйти на рынок жилья, где существуют рыночные цены. И мы бы тогда с вами не по 20 метров на каждого члена семьи строили, как это происходит сейчас, а считали бы, сколько можем потянуть. Тогда бы и наступил разумный баланс между предло-

жением жилья, ценами и платежеспособностью населения.

Сегодня же получается так, что в сельской местности 90–95 % населения попадает в льготники, в Минске – около половины. Дисбаланс цен приводит и к росту очередей, и к манипуляциям с жильем.

Я думаю, что когда мы сумеем значительно увеличить объем строительства жилья, сможем выйти и на систему балансирования цен без льготирования, перекрестного субсидирования и так далее.

– **И тогда, наверное, решится пресловутый «квартирный вопрос»?**

– А этот вопрос решить невозможно. Он нигде в мире не решен до конца. И мы в этом деле вряд ли станем исключением. В той же Америке финансовый и ипотечный кризис показал, сколько у них домов строилось под залог. Значит, жилья не хватает! Я недавно был в Германии. Немцы все время что-то новое возводят, что-то реконструируют, перестраивают. Миллионы людей живут в кредитах, миллионы копят жилищные сбережения...

И у наших людей с годами запросы растут. Если раньше устраивала комната в коммуналке, то теперь нужна отдельная квартира. А завтра – хочу потолок не два с половиной, а три с половиной. Затем – квартиру с видом на зеленую зону. Это процесс бесконечный.

Нам надо создать возможность каждому человеку или по крайней мере подавляющему большинству людей улучшать свои жилищные условия при наличии желания и потребностей. Чтобы вообще уйти от очередей, в которых сегодня стоит 720 тысяч семей по всей стране. Пусть каждый решает свои жилищные проблемы самостоятельно. А государство способствует тем, кто действительно нуждается в помощи.

Беседовал Максим ГИЛЕВИЧ ■



Сергей Кошкарров с женой Жанной и сыном Захаром получили ключи от новой квартиры в доме по столичной улице Скрипникова