

## Стенограмма совещания мэра Иркутска со строителями 2 августа 2006 г.

Владимир Якубовский: Не всегда совпадают интересы того, кто строит и того, кто приобретает построенное жилье. Мы здесь для того, чтобы посоветоваться с вами и найти золотую середину: как увеличить объемы строительства жилья и снизить его стоимость. Строительные компании должны быть заинтересованы в том, чтобы получать прибыль не с цены квадратного метра, а с оборота. Мне бы хотелось, чтобы вы рассказали о своих трудностях и проблемах, что может сделать администрация.

Здесь присутствуют представители банков, которые могли бы рассказать о том, как упростить порядок выдачи кредитов для строительства жилья и высказали свое мнение о возможности снижения кредитных ставок. Я готов слушать.

Анна Финкельштейн, Ассоциация строителей: Строители заинтересованы в увеличении количества участков под застройку и уменьшения доли инженерной инфраструктуры в стоимости квадратного метра жилья.

Также компании на рынке заинтересованы в кредитовании на первоначальном этапе строительства. Первый этап – самый дефицитный, когда здание уже строится, есть возможность привлекать деньги покупателей.

Также хотелось бы обсудить финансовые инструменты, с помощью которых можно привлекать вторичное жилье в качестве залога под покупку вторичного.

Владимир Якубовский:

Мэрия выделила почти 4 миллиарда рублей на развитие инженерной инфраструктуры, мы за счет бюджетных денег начали строительство инженерных сетей. Решается вопрос о том, чтобы организации, владеющие ресурсами, обеспечивали точку подключения.

Но, если администрация строит инженерные сети за свои деньги, ей должна быть понятна стоимость квадратного метра. Если инженерные коммуникации увеличивают стоимость строительства на 20-30%, и мы готовы взять эти расходы на себя, тогда и строительные компании должны «подвинуться» в цене за квадратный метр на 20-30%.

Тогда вы готовите проектную документацию на инженерные сети, и мы одновременно с вами их строим. Если мы договариваемся с застройщиками, которые контролируют 80% строительства жилья в Иркутске, если они возьмут на себя обязательство вводить столько-то квадратных метров жилья в год, мы сделаем все возможное. Ведь каждый застройщик хочет увеличить темпы строительства на 10% в год и более.

Виктор Ильичев, Востсибстрой:

Свободных земельных участков мало. Большие по площади участки застроены аварийным и ветхим жильем. И их снос кардинально не влияет на темпы строительства жилья. В городе есть участки, которые выданы под застройку, но на них ничего не строится. Если создать группу в рамках комитета по градостроительству и в судебном порядке возвращать городу участки, на которых не ведется строительство в течение, например, 3-х лет. Нужно начать судебную практику против таких застройщиков, чтобы другие компании могли участвовать в тендерах и аукционах, где будут выставляться подобные участки.

Второй важный вопрос – темпы прохождения разрешительной документации в городской администрации. По федеральному законодательству он составляет около 13 месяцев. Муниципальные структуры смогли сократить его до 9 месяцев. Между тем, есть примеры, когда эффективно работающая команда подготовила площадку для микрорайонной застройки за 2 месяца.

Владимир Якубовский:

Точечная застройка есть и в Москве, и в Красноярске. И у нас есть места, где возможна точечная застройка. Комплексная застройка в районах, о которых вы говорите, возможна только в местах, где находится предназначенное под снос аварийное и ветхое жилье. Но вы не должны полностью уходить на свободные площадки, оставив город в непотребном виде. В прошлом году мы выделили около 150 миллионов рублей для расселения горожан их ветхого и аварийного жилья, и на будущий год мы опять выделим деньги. Главное – снести старые ветхие дома, чтобы город смог выставить на торги эти площадки. Но кардинально без вас этот вопрос не решить. Если строительная компания выкупает жилье на площадке, законодательно площадка ваша.

Мы провели инвентаризацию неиспользуемых участков, сформулировали критерии по изъятию земельных участков. Главный и самый эффективный, на мой взгляд, критерий – повышение стоимости арендной платы. Есть нормальные сроки проектирования, если за это время предприятие не сделало необходимые процедуры и не начало строительство, арендная плата должна быть повышена, например, в 10 раз, чтобы участок сдали муниципалитету. Остальные способы изъятия неиспользуемых земель трудоемкие и длительные. Судебный путь очень долг и сложен.

Ксения Ключникова, Танар:

Хотелось бы обсудить процесс изъятия ветхого жилья и предоставление нового. Возможно ли на уровне города решить вопрос о предоставлении жилья «метр-в-метр» без судебных разбирательств, почему мы за 30 м<sup>2</sup> должны предоставлять человеку 4-5 однокомнатных квартир?

Владимир Якубовский:

Этот вопрос на уровне города невозможно решить. Мы подготовили документы в областную администрацию, чтобы принять решение на уровне субъекта федерации. Когда решается вопрос о сносе жилья, не всегда можно идти на поводу у населения, люди могут выставлять неправомерные требования. В этом случае стоит получить судебное решение, суд объективен.

Есть другой проблемный вопрос: физическая норма жилья на человека, мы должны ее выполнять. Мы готовим предписание, но что из этого получится в конце концов пока непонятно. Необходимо проверять, сколько человек проживает в ветхом доме, потому что из 10 прописанных человек фактически в нем может проживать одна бабушка.

Харитонов, комитет по градостроительству:

Муниципалитет обязан предоставить равнозначное жилье, собственник или частное предприятие – выплатить рыночную стоимость объекта. Через суд вопрос решается в том же порядке. Я не вижу никакой проблемы в количестве прописанных людей.

Владимир Якубовский:

Снос может производить муниципалитет, тогда строительная компания обращается к муниципалитету, потом расплачивается с муниципалитетом определенным количеством жилья, а муниципалитет предоставляет это жилье людям. Но отселив людей, мы обязаны выставить площадку на торги, поэтому застройщик, обратившийся в муниципалитет, может и не получить площадку в конечном итоге.

Битаров, Новый Город:

Есть вариант, когда строительная компания выходит на частный сектор и скупает жилье. Но частной структуре сложнее. Администрации проще расселить людей. А сейчас ситуация, когда мы помогаем людям приватизировать жилье, у нас был эпизод, когда мы расселили людей, остался последний жилец, и она запросила с нас 10 миллионов рублей. Мы объяснили, что повернем блок-секцию и построим все мимо ее дома, тогда она останется вообще ни с чем, в итоге женщина согласилась на 2 миллиона 800 тысяч. Когда мы расселяли квартал Ямская-Подгорная-Карла Либнехта, мы потратили на расселение 63 миллиона рублей.

Владимир Якубовский:

А если мы, например, создадим фонд, куда будут поступать средства застройщиков, контролировать расход средств будет общественный совет, и город будет отселять людей за счет средств этого фонда, выставлять участки на торги, а вы определитесь между собой об участии в торгах.

Ильичев:

Заклучим корпоративный кодекс этики и на торгах будем друг другу подыгрывать?

Смех в зале

Роман Ищенко, Новая Реальность:

Мы разговаривали с Институтом Экономии о том, что подобные вопросы можно решить на уровне субъекта федерации, решив законодательно вопрос о статусе реконструируемого помещения или локальном референдуме, относительно строительства.

Владимир Якубовский:

Спасибо, мы учтем.

Неопознанный представитель Транспортно-Жилищно-Строительной Компании:

Мы занимаемся микрорайонной застройкой, где требуется площадка от 1 га. Внутри таких микрорайонов находятся социальные объекты: магазины, садики, школы. Магазины – вопрос другой. А сейчас хотелось бы обсудить правовые отношения с администрацией относительно встроенных социальных объектов.

Владимир Якубовский:

Сады строятся за счет муниципальных денег, если сады коммерческие, мы принимаем долевое участие. У нас есть программа строительства детских садов и школ, раз в год по одной школе мы тянем. Там где существует микрорайонная застройка, есть генплан микрорайона, который надо бы с нами стыковать, чтобы включить строительство детсада на этой территории в программу строительства. Там, где социальных объектов не хватает – строить опережающими темпами. Этими вопросами занимается Харитонов. За пять лет мы готовы построить 11 детских садов, так сказать, вашими силами за наши деньги.

Битаров, Новый Город:

Удалось ли решить вопрос по памятникам? В старых районах много «памятников», и нам постоянно доказывают, что 1200 памятников городу необходимо. Выступление представителя ГЦСН мне оптимизма не добавило.

Владимир Якубовский:

Сейчас судебные органы решают, какое здание является памятником. Если установлено историческое предназначение памятника, мы предоставляем документы, по которым здание могут признать памятником. Дома, не имеющие документального подтверждения, что они имеют историческое предназначение, но включенные в реестр памятников, есть. Исключить их из реестра может только тот орган, который принимал это решение... Кто их туда включил?

По этой логике через 50 лет хрущевки можно будет объявить памятником, хотя я думаю, что можно взять одну, отвезти в Тальцы, а остальное снести.

В этом вопросе мэру нужна ваша помощь. Когда мы пойдем в суд, нам нужно мнение населения и ваше мнение.

Александра Битаров, Новый Город:

ЦСН не может на своем уровне этот вопрос пересмотреть? Судебные перспективы долгосрочны... Губернатор, который был двумя руками за строительство, недавно сказал, что относительно памятников «мнения разные». И это тоже не добавляет оптимизма.

Ксения Ключникова, Танар:

Можно ли как-то сократить сроки экологической экспертизы?

Владимир Якубовский:

Мы не в состоянии вмешаться в экологическую экспертизу. Но в будущем от нее можно вообще уйти. Есть генплан, который уже прошел экологическую экспертизу, там расписаны и промышленная застройка, и жилая,

и культурная. Компании, которые строят в рамках генплана могут не получать экологическую экспертизу, если объекты выбиваются из генплана – экспертизу придется проходить.

Александра Финкельштейн, Ассоциация строителей:

Общественные слушания тоже оптимизма не добавляют, вчера были общественные слушания, и кроме эмоций, у людей не было никаких доводов против проекта «Базис Строя». Можно ли организовать разъяснительную работу, выпустить издание, в котором будет объясняться, что здесь будет построено, и что общественные слушания проводятся перед экспертизой, поэтому нет повода на слушаниях требовать отмены ее результатов?

Харитонов :

Разъяснение можно провести несколькими способами: например, подать объявление об общественных слушаниях, можно после приобретения площадки донести информацию до жителей, дать информацию, разъяснить, что это в их интересах, опубликовать информацию в СМИ. После того, как жителей оповестили, подождать реакцию, если она будет негативной, принять ее к сведению. У нас есть примеры, когда жильцы близлежащих домов поддерживают строительство, но везде можно встретить просто конфликтных людей. Мы должны аргументировано ответить на возражения, потому что испорченный вид из окна – не юридический аргумент, если проект прошел экспертизу.

Владимир Якубовский:

В строительной отрасли сейчас много молодых людей, которые не прошли, как мы, школу стройки 70-х. Можно поставить рядом с площадкой стенд, где будет изображен внешний вид дома и указаны координаты застройщика. А когда мы просто ломаем корт, у жителей с детьми закономерно появляются отрицательные эмоции по отношению к застройщику. «Мэр подписал» - это еще не значит, что я с топором пришел и все сломал. Жителям нужно объяснить, что вместо сломанного корта на 50 метров дальше будет новый, более совершенный, где смогут заниматься их дети. У людей мнение поменялось. Когда «Базис-строй» вместе с администрацией пришли и начали разговаривать.

Вопрос о стройматериалах, которые ввозятся из-за пределов Иркутской области, мэр прокомментировал так:

У Виктора Ильичева был бетон – почему бы остальным не заключить с ним договоры и не получать бетон здесь? В каждой компании есть инфраструктура. Строительство и эксплуатация зданий требуют стройматериалов, поэтому технологии их производства нужно создавать у себя. Не нужно ограничиваться Краспаном, который ставит Ильичев, потому что неясно, как этот материал будет себя вести в процессе эксплуатации. Нужно нести ответственность за построенные объекты. Нужно уходить от белых фасадов, которые требуют косметического ремонта каждую весну. Цоколи нужно делать каменные, потому что после дождя на цоколи зданий смотреть не хочется. Рациональным должно быть строительство.

У нас было лако-красочное предприятие, которое начало за здоровье, а сейчас выпускает низкокачественные материалы. Мы завозим много того, что завозить не нужно. Без собственной базы стройматериалов мы далеко не двинемся.

Виктор Ильичев:

У нас проблемы в этом сезоне из-за отсутствия цемента, потому что в этом году цемент поставляли на Богучанскую ГЭС. Кроме того, хотелось бы, чтобы цены на цемент регулировались на уровне антимонопольного комитета. Кроме того, возникли проблемы из-за отсутствия арматуры, поскольку в этом году завод выполнял большой заказ для КНР. Не могли бы мы заключить заблаговременно договор о сотрудничестве с заводом на бесперебойную поставку арматуры в строительный сезон?

Владимир Якубовский:

Я готов позвонить мэру Ново-Кузнецка и заключить соглашение с заводом на поставку арматуры. Только в этом случае не должно быть вариантов, вроде заказали больше, а купили меньше. И отказов от поставок тоже не должно быть. Что касается цемента – вы были на презентации «Сибирского цемента». Чего молчали? Вы же все там были...

Неопознанный представитель строительной компании:

Сейчас нет площадок, на которые можно спокойно получить техзадачи...

Владимир Якубовский:

Схема инженерного обеспечения города сейчас прорабатывается. Иркутскэнерго делает схему теплоснабжения, мы занимаемся схемой водоснабжения.

Серышева, Внешторгбанк:

214 ФЗ, в котором говорится о том, что банк напрямую завязан с застройщиком, и делит с ним ответственность, не способствует стимулированию развития отрасли.

Вторая проблема в работе банков на этом рынке – в недостатке залоговой массы у застройщика. Третья заключается в стоимости и длине ресурсов.

Если застройщик и заемщик являются двумя разными юрлицами, застройщик получает разрешение на строительство, и на первом этапе застройки залогом для получения кредита в банке может являться имущественные права, документация на землю. Тогда на следующем этапе банк входит в долевое участие в строительстве квартир, которые продаются по справедливой рыночной цене, а условия кредита пересматриваются на каждом этапе строительства, и сумма, выплаченная по кредитной ставке, зависит не от общей суммы, которая потребуется на строительство здания. А от суммы кредита, полученного заемщиком на каждом этапе строительства. Тогда у строителей не возникает необходимости искать покупателей на этапе застройки, и он может кредитоваться в банке на 3-5 лет под 15% рублевую ставку.

Суммарно эффективная ставка получится меньше 15%, поскольку строительство финансируется долями. В Красноярске по этой схеме был построен жилой квартал площадью в 250 тысяч м<sup>2</sup>, 17 жилых домов, сумма проекта составила несколько миллиардов рублей.

Ксения Ключникова, Танар:

А теперь скажем честно: у кого к этапу строительства цокольного этажа есть разрешение на строительство?

Молчание.

Представители Сбербанка:

Мы готовы предоставлять «короткие» деньги под проектно-сметную документацию на первоначальном этапе. И долгосрочные 7-летние кредиты с такой же ставкой финансирования. Примером может послужить «Красный квадрат».

Владимир Якубовский:

Когда кредитная ставка будет меньше?

Представители Сбербанка:

Мы не приветствуем схему, когда дольщики вносят свои деньги. Мы предлагаем накапливать их у нас в банке. Для строительных организаций внесение денег будет подтверждаться выпиской со счета. Вы говорите про 5% на 7 лет. Но кто будет строить дом 7 лет? Крупные застройщики заинтересованы в том, чтобы строительство дома завершалось в срок 8-12 месяцев. И бремя ставки в этом случае – не страшное.

Если городская дума позволит, банки смогут кредитовать городскую администрацию при расселении людей из ветхого жилья.

Битаров, Новый город:

Я потратил на расселение участка земли больше 60 миллионов. Вы же не оцените эту землю больше, чем в 20 миллионов!

Представители Сбербанка:

Мы оценим постройку, построенное и будет нашим залогом.

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

**ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ:** ["БОГУЧАНСКАЯ ГЭС"](#)

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Вайбер](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:*  
[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)  
эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

#### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)