

Жилищная «чехарда»

Как регион планирует преодолеть строительный кризис.

Кризис, в котором находится строительная отрасль, похоже, стал хроническим состоянием. И это несмотря на все «рыночные» потуги. Больше того – реформы и либерализация цен сделали стройкомплекс неуправляемым. Деклараций много, доступного жилья нет. По его вводу Приангарье позади России всей. На одного жителя области строится 0,16 кв. м жилья в год. Несложно подсчитать, что если продолжать в том же духе, то на 1 кв. м на человека в год выйдем только лет через восемь. За это время придёт в непригодность свыше 1 млн. кв. м жилья. Об этом говорил заместитель губернатора Сергей Брилка, выступая на днях с программной речью перед руководителями ведущих строительных, проектных и надзорных организаций Иркутской области.

– Много претензий к строительному комплексу у жителей Приангарья, – открывая встречу в Союзе строителей Иркутской области, сказал Сергей Брилка. – Я посмотрел, как строятся некоторые жилые объекты, и ужаснулся: как в такой дом могут заехать люди? Складывается ощущение, что у нас в отрасль идут все, кто считает, что здесь можно снять лёгкую копеечку и в будущем ни за что не отвечать.

А таких объектов, судя по информации главного архитектора области Алексея Буйнова, руководителя Госэкспертизы проектов Константина Селянцева, руководителя Госархтехнадзора Эдуарда Дятлова, у нас немало. На запечатлённых на фото новостройках, представленных участникам совещания, – полнейшее бескультурье: хлам, свалки, арматура, мешки с цементом, разбросанный кирпич... Ни подъехать, ни подойти, как после землетрясения. К тому же строят, где вздумается и как вздумается.

– Сделали проверку по двум районам Иркутска и выявили 45 объектов, которые возводятся без разрешительных документов, – подтвердил Эдуард Дятлов. – Земля им как-то отведена, и они, не дожидаясь согласований, по существу, без разрешительной документации на строительство, начинают работать. Зачастую её получают при сдаче дома в эксплуатацию. Такая практика уже прижилась в Иркутске. Невольно вспомнилось, как в прошлом веке один из местных губернаторов велел распиливать дома по «красной линии». Люди приходили домой, а у них уже ни крыши, ни стены...

А ведь у нас законами, Градостроительным кодексом определена ответственность застройщиков перед обществом и людьми. С 1 июля вступает в силу федеральный закон, согласно которому разрешение на строительство выдаётся только при наличии рабочей документации (РД). Сегодня, чтобы начать строительство, достаточно лишь общего проекта, а уже по ходу строительства дорабатывают документацию.

Давно пора отрегулировать отношения с дольщиками. Тем более что сегодня у строителей появились серьёзные оппоненты в лице общественной организации, именуемой «юридическим сообществом», которая весьма серьёзно начала работать со строителями в части соблюдения ФЗ № 214 о долевом строительстве. В частности, в нём прописано, что невыполнение строительства дома (квартиры) в оговоренные сроки грозит серьёзными (200 тыс. руб. за двухкомнатную квартиру) ежеквартальными штрафами. В Иркутске уже есть примеры, когда застройщики испытали силу этого закона на собственном бюджете.

– Если это и впредь будет тиражироваться «юридическим сообществом», то всем вам сладко не придётся, – заметил Сергей Брилка. – Дом на 70 квартир с сорванными на 3-4 месяца сроками получит искивные претензии в размере 1-1,5 млн. долларов. Это уже рассчитанные цифры, и любой суд примет решение в пользу дольщика. Мы, естественно, тоже будем на их стороне.

Смотрите, считайте и решайте сами. Вы должны уяснить, что не лёгкое это дело – строительный бизнес, и мы сделаем всё, чтобы в него не попадали люди, работающие без исполнительной документации, экспертизы проектов и т.д.

– Почему по полгода и дольше задерживается экспертиза рабочей документации? – не остались в долгу участники совещания. – Сколько можно по кругу ходить, по два-три раза экспертизу делать?

— Да потому, что вы даёте нам некомплектную документацию, — ответил Константин Селянцев. — Принесли, вывалили всё в кучу, и отсчитываете срок. А как начинаем проверять — того нет, этого нет, вот и ждём, когда донесёте очередную бумажку.

Три месяца истекает, и рождается в «экспертизе» письмо: «В связи с непредоставлением... — вернуть». А дальше, как в песне, — начинай сначала: деньги за экспертизу (причём немалые) пропали, документация возвращена. Собирай всё по новой, неси, плати и жди ещё три месяца. Так вот, с 1 июля разрешение на строительство не будет выдаваться без качественной рабочей документации, в которой прописано всё до последней чёточки.

— Очень много застройщиков работает с листа, — констатировал генеральный директор ООО «Новый Город» Александр Битаров. — Если с 1 июля экспертиза жёстко заблокирует эту практику, мы уменьшим ввод жилья.

Сегодня строят жильё многие фирмы, как местные, так и заезжие. А как сдаются квартиры? Например, что означает такое определение: «Сдаётся дом в рабочей отделке»? У всех строителей разные понятия на этот счёт. О благоустройстве и речи нет. На заседании союза строителей Красноярск были установлены единые критерии для рабочей отделки, благоустройство — в обязательном порядке. Области нужен свой, региональный, закон об уровне готовности сдаваемого жилья: какая минимальная отделка должна быть, какое благоустройство. Когда у нас появится саморегулируемая строительная организация, то неотделанную квартиру продать будет невозможно, потому что организация эта обязана выдать паспорт дома и паспорт квартиры, так же как на машину: отопление такое-то, температура теплоносителя такая-то.

Зашла речь и о продолжающейся «чехарде» в областном центре с земельными участками. Помнится, на первом съезде строителей области генеральный директор ЗАО «Иркутскпромстрой» Сергей Петренко поинтересовался у руководителей областного агентства имущественных отношений: «Какие участки подготовлены к продаже под застройку? Когда они будут выставлены на торги?» Полученный ответ обескуражил застройщиков: в Иркутске готовятся 33 площадки, самая большая из них — один гектар. При этом на торги выставлены лишь две площадки, одна из которых была реализована. О какой комплексной застройке тут можно вести речь? Не случайно Сергей Брилка заявил: «Добросовестному подрядчику сегодня сложно получить строительную площадку. Нужно серьёзно поработать с городом над инвентаризацией земель».

Ситуация в Иркутске со строительством жилья чрезвычайная.

— Сложно застроить даже те клочки, которые свое-временно не были застроены, — жаловались подрядчики. — Город отводит землю, мы тратим деньги на проектную документацию, получаем разрешение на строительство, а когда принимаемся за дело, выходят жители рядом стоящих домов и категорически заявляют: «Ничего строить мы здесь не позволим». Рёв, визг, вплоть до физических угроз. Жильцы самостоятельно сносят ограды, уничтожают бытовки и т.д.

— У вас тоже должна быть элементарная культура, вежливость, — сказал Сергей Брилка. — Как в Японии действуют? Постоянные извинения за причинённые неудобства, излишний шум. А мы молча под окнами у жильцов колотим сваи днём и ночью, и никому не придёт в голову написать: «Извините, три дня у вас будут неудобства». Вас за это по большому счёту штрафовать надо, что в дальнейшем и будем делать.

Зашёл вопрос и об объектах культурного наследия, которые порой становятся непреодолимым препятствием на пути застройщиков. По сообщению руководителя службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области Вадима Шахерова, в городе 1132 объекта, а последние два года 120 исключены из списка. Инвентаризация, которая сейчас продолжается, должна определить, что сохранить, а что ещё можно будет исключить.

— Наша служба — не барьер для нового строительства, — сказал Вадим Шахеров. — Хотите цивилизованно строить в центре города, приходите к нам, будем решать сообща, а свободно строить можете за пределами города.

Этому призвано способствовать и прописанное в федеральных программах субсидирование процентной ставки застройщику, т.е. беспроцентный кредит для выполнения федеральных программ предоставления жилья для малоимущих граждан. Чтобы его получить, нужно на свои оборотные средства сделать документы, приобрести площадку, построить и продать жильё в установленные сроки.

— Исполняющий обязанности губернатора Игорь Есиповский поставил задачу сделать всё, чтобы создать для строителей условия наибольшего благоприятствования, — подытожил Сергей Брилка. — Мы намерены это сделать, но нам нужно прежде всего определить алгоритм наших взаимоотношений. Надеюсь, что этим и

займётся Союз строителей Иркутской области. Ещё одно поручение Союзу строителей – организовать ежеквартальное проведение подобных встреч.

Автор: Александр Антоненко © Восточно-Сибирская правда ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК 2025 04.06.2008, 13:05
219

URL: <https://babr24.com/?ADE=45999> Bytes: 8702 / 8702 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)