

СТРОИТЕЛЬСТВО

На пороге доступной квартиры

В Свердловской области в активную стадию перешла реализация программы «Жилье российским семьям», согласно которой квартиры в новых домах можно будет приобрести за 35 тыс. рублей за кв. метр. Несмотря на низкую стоимость жилья, прогнозы о том, что застройщики не будут принимать участие в программе, не сбылись. На сегодняшний день минстрой заключил договоры с пятью компаниями, еще восемь заявок — на рассмотрении. Все заявленные проекты находятся за пределами Екатеринбурга.

— программы —

В этом году в Свердловской области началась реализация федеральной программы «Жилье российским семьям». Программа была утверждена российским правительством в мае 2014 года сроком до 2017 года. Основная ее цель — повышение доступности жилья для отдельных категорий граждан и увеличение темпов жилищного строительства. Программа позволит гражданам приобрести жилье эконом-класса площадью не более 100 кв. метров по ценам, на 20% ниже рыночных, но не превышающим 35 тыс. рублей за кв. метр. В рамках программы предусмотрено привлечение ипотечных кредитов с процентной ставкой не более 12%, средств материнского капитала и иных форм государственной и муниципальной поддержки на приобретение жилья. Свердловская область взяла на себя обязательство в рамках программы построить 425 тыс. кв. метров. Компаниям, которые займутся на участие в программе, через Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию будет компенсировано из бюджета до 4 тысяч рублей на квадратный метр жилья — таким образом, будут возмещаться расходы на строительство коммунальных сетей. «Для участия в программе застройщик должен выполнить обязательство по строительству не менее чем 10 тыс. кв. метров жилья, то есть речь идет о сумме порядка 40 млн рублей или выше: не все 10 тысяч заявляют, у кого-то 15, у кого-то 20 тысяч. Это значительная поддержка — в итоге застройщик при продаже жилья получает 39 тыс. рублей за метр», — объясняет

министр строительства Сергей Бидонько. По его словам, в таких городах, как Каменск-Уральский, Березовский, Ревда, стоимость жилья как раз и составляет около 40 тыс. рублей за кв. метр. А если через шесть месяцев после сдачи дома в эксплуатацию застройщик не сможет реализовать жилье по программе, то он имеет право продать квартиры на свободном рынке, предварительно уведомив министерство.

Чтобы приобрести квартиру в рамках программы, необходимо будет подать в муниципалитет соответствующее заявление, приложив комплект документов в соответствии с перечнем, размещенным на сайте правительства Свердловской области. После получения от администрации выписки из решения о включении в программу покупателя заключается с застройщиком договор долевого участия либо договор купли-продажи квартиры. Как пояснили в региональном министерстве строительства, квартиры по программе смогут купить 18 категорий граждан, среди которых многодетные семьи, переселенцы из ветхого жилья, работники бюджетной сферы.

На сегодняшний день Свердловская область вошла в число 44 субъектов, где уже проведены первые отборы застройщиков. В регионе прошло два этапа приема заявок. По итогам первого отбора в министерстве были подписаны соглашения с пятью компаниями на строительство почти 83 тыс. кв. метров жилья в четырех муниципалитетах Свердловской области — Каменск-Уральском, Верхней Салде, Дегтярске и Первоуральске. В ближайшее время в этих муниципалите-

тах начнется прием заявок от граждан. На втором этапе отбора поступило восемь заявок на строительство более 150 тыс. кв. метров жилья эконом-класса. Так, компания «Атомстройкомплекс» подала заявку на строительство в Среднеуральске более 16 тыс. кв. метров жилья (322 квартиры). Сдача в эксплуатацию многоквартирных домов запланирована на третий квартал 2017 года. Управляющая компания «Николин-Ключ» готова построить в 2016–2018 годах 5,4 тыс. кв. метров жилья (44 квартиры) в поселке Кашино Сысертского района. В 2016–2017 годах 17,7 тыс. кв. метров жилья (277 квартир) в Березовском собирается построить компания «Уральская казна». Сразу две заявки поданы ООО «АС Строительная компания». Компания планирует построить первую очередь жилого района «Александровский» в первом и втором кварталах Тагилстрояевского района Нижнего Тагила. В каждом из этих кварталов застройщик заявился на 25 тыс. кв. метров жилья (560 и 550 жилых помещений). Реализация проектов запланирована на второй квартал 2015 года и второй квартал 2017 года. Также в Нижнем Тагиле компания «Танке» намерена построить в 2015–2017 годы более 10 тыс. кв. метров жилья (227 квартир). ООО «СтройСити» к третьему кварталу 2017 года готово построить 7,4 тыс. кв. метров жилья (103 квартиры) на территории Нижнетуринского городского округа. Отметим, что это вторая заявка от компании — в ходе первого отбора была подана заявка на строительство 20,6 тыс. кв. метров жилья в Верхней Салде. ПАО «Северский трубный завод»



заявилось на строительство более 49 тыс. кв. метров жилья (1,1 тыс. квартир) в микрорайоне «Зеленый бор-3» в городе Полевском. Срок сдачи объектов запланирован на второй квартал 2017 года. «Все поступившие заявки будут рассмотрены в установленные сроки отборочной комиссией минстроя на предмет соответствия критериям отбора застройщиков, земельных участков и проектов строительства. После чего компаниям будет предложено заключить соглашения с министерством о дальнейшей реализации проекта. Затем начнется прием заявок от граждан в муниципалитетах», — пояснили в министерстве, заявки уже поступили более чем на половину от заявленного регионом по программе объе-

ма жилья. При этом многие застройщики, уже принявшие участие в конкурсных отборах, в случае успешного хода реализации программы, готовы увеличить долю площадей, отдаваемых под программу. «Свердловская область укрепила свои позиции по реализации программы — с начала года была проведена значительная работа, наметилась хорошая динамика и сейчас мы серьезно продвинулись вперед», — сказал министр.

Ранее застройщики скептически отзывались о программе, считая цену продажи жилья слишком низкой. Особенно для Екатеринбурга, где квадратный метр на первичном рынке стоит около 63 тыс. рублей. «В небольших муниципалитетах себестоимость строительства квадратного метра может быть ниже 30 тысяч рублей и застройщики даже смогут получить

В пяти свердловских муниципалитетах начинают принимать заявки на покупку квартир по 35 тыс. рублей за кв. метр

небольшую рентабельность, участвуя в программе», — говорит исполнительный директор гильдии строителей Урала Вячеслав Трапезников. Впрочем, как считает генеральный директор компании Pred Group Геннадий Черных, в ряде муниципалитетов, несмотря на низкие цены, жилье может быть востребовано. «Объем предложения на рынке в городах довольно большой, при этом спроса на него нет и сейчас. Там просто нет людей, которые будут покупать квартиры в новостройках. Нет самой гарантии сбыта построенного. Когда не видно хорошего конечного результата, нет смысла участвовать в госпрограммах», — говорит он.

Елизавета Василькова

Сеть стала ближе

В Свердловской области за последние три года проделана значительная работа по сокращению сроков технологического подключения (ТП) к сетевым объектам. Застройщики и ресурсоснабжающие организации уже могут решать проблемы в текущем режиме, что позволяет сократить время на присоединение к объектам на полгода. Ресурсные организации развернули работу по автоматизации процессов.

— инфраструктура —

Три месяца за акт

Свердловская область активизировала работу по сокращению сроков технологического подключения (ТП) в 2012 году, причиной тому послужила критика со стороны федеральных властей ресурсных организаций в Екатеринбурге. В декабре 2012 года президент Владимир Путин во время заседания государственного совета указал на проблемы, с которыми сталкивается инвестор в ряде регионов, в том числе Свердловской области. В регионе на тот момент подключение к системе электроснабжения в городе занимало 360 дней. Для регионов России была создана дорожная карта по повышению доступности сетевой инфраструктуры. Предполагается, что к 2018 году количество этапов присоединения должно снизиться с 10 до 5, время на прохождение этапов по получению доступа — с 281 до 40 дней, также предполагается снижение

затрат за ТП. В течение 2013 и 2014 года работа по этому направлению проводилась как со стороны сетевых компаний, так и со стороны администрации Свердловской области. В 2013 году правительство региона заключило свои первые соглашения по взаимодействию (с ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания», ОАО «Екатеринбургская сетевая компания», ОАО «Облкоммунэнерго»), в 2014 году к совместной работе с властями подключились ОАО «Региональная сетевая компания», ЗАО «Горэлектросеть» и ЗАО «Тагилэнергосети».

Одним из важных шагов являлась доработка нормативной базы. «В 2014 году к областному закону от 15.07.2013 № 75-03 «Об установлении на территории Свердловской области случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство» принят подзаконный акт «Об одобрении последовательности основных этапов производства работ при строительстве объектов, для которых не требуется разрешение на строительство или реконструкцию», — сообщили в пресс-службе свердловского министерства энергетики. По предварительным экспертным оценкам, применение закона позволяет сократить срок технологического присоединения к электрическим сетям сетевых организаций в среднем на три месяца.

Интерактивная сеть

ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала» за 2014 год

смогла решить поставленные ранее задачи с опережением. Если на начало 2014 года средний срок присоединения по Свердловской области составлял 266 дней, к 2015 году показатель должен был составить 180 дней. «Нам удалось достичь срока на подключение к сетям по категории заявителей до 150 кВт за 172 дня. В большинстве случаев компания в полном объеме и в срок выполняет обязательства перед потребителями всех категорий. Если есть нарушения, то они обусловлены объективными причинами. Например, невозможностью прохождения электросетей по частным землям», — подчеркнули в компании.

В 2015 году компания собирается автоматизировать работу по ТП, усовершенствовать интернет-сервисы для заявителей. Чтобы дополнительно усилить контроль, компания решила увеличить объем работ за счет собственных сил, отказавшись от подрядных организаций. Существенной проблемой для компании остается реализация работ в пригородных районах Екатеринбурга, где коридоры для прохождение линий электропередач отсутствуют. Так как большинство земель находится в частной собственности, приходится много времени тратить на согласование отведения земель под строительство со всеми участниками. В конечном итоге, сетевая компания намерена выйти на срок ТП в 90 дней.

Трасса «Водоканала»

Сдвинулись с мертвой точки работы по ТП по объектам екатеринбургского МУП «Водоканал», хотя еще в начале 2014 года многие участники рынка отмечали, что это предприятие находится только в начале пути в вопросе сокращения сроков подключения.

«Максимальный период подключения, в который входит этап выбора трассы, составлял 18 месяцев, а сейчас в среднем — 13–15 месяцев. Впрочем, срок зависит от каждого конкретного случая. Многие объекты в 2014 году были подключены в течение 3–4 месяцев», — рассказал глава дирекции по развитию «Водоканала» Валентин Ендрух. В прошлом году «Водоканал» проводил активную работу со смежными структурами, чтобы сформировать регламенты по подключению объектов. Работа велась с организациями водоотведения и водоснабжения, с министерством энергетики и ЖКХ, с муниципалитетами Свердловской области и с застройщиками. За счет переговоров удалось уточнить, в какие сроки будут разработаны, согласованы и подписаны документы, что внесет порядок в дальнейшую работу МУП. Важным моментом является организация еженедельных встреч с застройщиками, это повысило оперативность в работе сторон, за счет чего сложности решаются быстрее.

«Действует практика, при которой застройщики активно участвуют в подготовке рабочей документации, необходимой для подключения объекта. Такой режим совместной работы позволяет на 3–4 месяца уменьшить срок фактического подключения объекта», — рассказал Валентин Ендрух. Сейчас «Водоканал» поставил перед собой задачу ускорить работу на одном из ключевых шагов ТП: снизить сроки заключения договора на подключение с 30 до 20 дней. Вместе с заинтересованными сторонами обсуждается способ сокращения сроков — например, за счет актуализации проектов планировки (при этом требуется утверждение размещения инженерных сетей), ускорение выделения земельных участков. Обсуждается вопрос, как ускорить рассмотрение проектной документации в органах экспертизы. «Чтобы привязать существующий срок подключения объекта строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, необходимо подавать заявку как можно раньше. Документооборот, связанный с подключением объектов, жестко привязан к законодательно установленным срокам», — пояснили в «Водоканале». ОАО «Облкоммунэнерго» (большая часть заявителей предприятия — это физические лица, льготники в свердловских муниципалитетах) оптимизировала собственную работу. «Мы провели реинжиниринг процессов, а также проводили семинары для участников процесса ТП по поводу изменений в направлении», — сообщили в пресс-службе общества. В 2014 году предприятие определило свое техническое задание по автоматизации технологического подключения, подписало договор с разработчиками, чтобы ввести новшества на объектах. В целом, по данным правительства, средние сроки подключения ОАО «Облкоммунэнерго» к объектам до 15 кВт составили в прошлом году 128 дней, до 150 кВт — 172 дня, до 670 кВт — 176 дней.

Экспертная комиссия

Застройщики Свердловской области, со своей стороны, отметили, что работа по ТП за два года работы существенно улучшилась. Как пояснил исполнительный директор НП СРО «Гильдия строителей Урала» Вячеслав Трапезников, строителям и ресурсоснабжающим организациям удалось сесть за стол переговоров и синхронизировать работу. «Уже прошло почти два года с того момента, как мы начали активно взаимодействовать с МРСК Урала и ЕЭСК в вопросе оптимизации технологического подключения, компании действительно солидарны с нами по ряду вопросов. Хотя мы неоднократно сталкивались со сложностями, этот опыт мы считаем положительным. В 2013 году мы заключили с

этим компаниями соглашение по взаимодействию. Эти документы стали первыми в серии меморандумов с ресурсоснабжающими организациями. Практика соглашений, которая позволяет регламентировать сроки и работу по ТП, признана успешной и была транслирована на другие организации», — подчеркнул он.

Еще одним эффективным механизмом признана организация контрольной комиссии по рассмотрению сложных ситуаций по ТП. «Такая структура позволяет решать проблемы в рабочем порядке, не прибегая к обращениям к губернатору и правительству. Суть работы комиссии заключается в том, что при обсуждении вопроса преобладает число внешних экспертов — от гильдии, от городской думы, от администрации муниципалитета. С одной стороны, это позволяет нам видеть ситуацию в сетевой организации изнутри, с другой стороны, это не сводится к тому, что естественная монополия рассматривает жалобы на свою собственную работу без внешних участников», — подчеркнул Вячеслав Трапезников. Гильдия на текущий момент ведет активную работу, донося до застройщиков информацию о возможности решить проблему по технологическому подключению напрямую с сетевой организацией. «В целом, нам удалось за счет таких решений снизить сроки на четыре-шесть месяцев», — отметил он. Сейчас гильдия поставила перед собой цель наладить сотрудничество с «Водоканалом» и «Екатеринбурггазом», планируется также организовать контрольную комиссию для оперативного решения вопросов. Таким образом, перед застройщиками остается последняя непростая задача — сократить сроки технологического подключения по объектам теплоснабжения. Сложность заключается в том, что в отличие от других ресурсных организаций, где преобладает монополия, на рынке теплоснабжения в Свердловской области насчитывается порядка 40 операторов. «В этом сегменте есть много поставщиков и сетевых операторов, сейчас мы обсуждаем, как поступить. В любом случае мы надемся, что в 2015 году успеем завершить цикл по всем сегментам ресурсных компаний, везде добиться снижения сроков ТП на 4–6 месяцев», — резюмирует Вячеслав Трапезников. Он отметил, что проведенная работа уже положительно отразилась на затратах строителей. За счет работы Региональной энергетической комиссии Свердловской области, в 2014 году удалось установить правила игры по оплате. Например, теперь удается получить экономии на плате за ТП к объектам «Водоканала» в два и более раз. Повышение эффективности также отмечают в «Атомстройкомплексе». «Мы видим действительно позитивную динамику взаимодействия.

Яна Платова



Участники рынка рассчитывают в 2015 году добиться снижения сроков технологического подключения на 4–6 месяцев