

# **Всероссийская научно-практическая конференция *Строительство доступного жилья и объектов коммунального, социально-культурного и промышленного назначения в РФ***

доклад на тему:

## **Состояние и перспективы инвестиционно-строительной деятельности в Российской Федерации**

Уважаемые читатели!

Апрель ознаменован двумя важнейшими форумами, посвященными инвестиционно-строительной деятельности. В Санкт-Петербургском выставочном комплексе «Ленэкспо» 16–17 апреля 2008 г. прошли XIV Международный строительный форум «Инстройэкспо-2008» и VIII Международный конгресс по строительству ИВС «Строительный комплекс России для реализации национального проекта “Доступное и комфортное жилье — гражданам России”». За эти годы мероприятие приобрело статус центра межрегионального и международного сотрудничества в инвестиционно-строительной сфере.

В рамках «Интерстройэкспо-2008» прошло 15 специализированных выставок и VIII Международный конгресс по строительству. В форуме приняли участие более 900 ведущих компаний инвестиционно-строительной сферы России, стран ближнего и дальнего зарубежья. На форум прибыли официальные делегации из 43 субъектов РФ — от Москвы до Хабаровского края и Республики Беларусь. География иностранных участников также обширна — Голландия, Италия, Латвия, Литва, Польша, Словения, Турция, Украина, Финляндия, Чехия, Эстония, Япония. Особой гордостью организаторов выставки стало появление стенда немецких строителей — представителей земли Бавария.

Необходимо отметить, что и количество участников, и размеры выставочных площадей «Интерстройэкспо» с каждым годом увеличиваются. В этом году площадь выставки увеличилась почти на 20 % по сравнению с прошлым годом и составила 18,8 тыс. кв. метров. «Цель этой выставки — межрегиональный и международный обмен опытом, — подчеркнул вице-губернатор А. И. Вахмистров. — Несмотря на то что Санкт-Петербург является одним из лидеров в сфере строительства, причем это касается не только возведения жилья, но и объектов коммерческой недвижимости, нам есть чему поучиться у коллег из других регионов страны»[1].

Конгресс стал местом встречи представителей исполнительной и законодательной власти и строительного бизнеса не только Санкт-Петербурга и Москвы, но и субъектов РФ и иностранных компаний. Из года в год растет количественный состав участников Конгресса. Специалисты и чиновники из разных регионов России приезжают на Конгресс целыми делегациями для того, чтобы перенять передовой опыт своих коллег, поделиться проблемами и определить пути дальнейшего развития инвестиционно-строительного комплекса в своем регионе. Благодаря участию в Конгрессе, многие субъекты РФ впервые презентовали свои инвестиционно-строительные проекты в Санкт-Петербурге в рамках Конгресса по строительству «ИВС» и впоследствии успешно их реализовали.

В 2008 г. в период динамичного развития инвестиционно-строительной сферы в России интерес к мероприятию особенно возрос. Основная тема Конгресса — «Строительный комплекс России для реализации национального проекта “Доступное и комфортное жилье

— гражданам России»». И это не случайно, ведь национальный проект в области строительства справедливо можно назвать стержнем государственной жилищной политики России.

Пленарное заседание открыл вице-губернатор Петербурга А. И. Вахмистров, который сказал, что жилищная политика в Петербурге является главным приоритетом в работе городских властей и поэтому в городе осуществляются сразу несколько специальных жилищных программ. «Главная задача — в 2010 г., максимум до 2011 г., мы должны выйти на показатель 1 млн кв. метров в год, причем речь идет только о бюджетном жилье. Полагаю, что в целом жилищная политика Петербурга может стать прообразом для других российских регионов», — заметил вице-губернатор. В качестве же первоочередной задачи А. И. Вахмистров указал на необходимость снижения себестоимости строящегося жилья, благо некоторые причины для оптимизма есть — например, доля импортных материалов в строительной индустрии Петербурга составляет 5–6 %, да и то речь в первую очередь идет о ввозимом оборудовании и отделочных материалах.

Президент Российского союза строителей В. Н. Забелин в своей речи отметил, что за прошедшие годы выставка стала поистине международной: «Она позволяет более целенаправленно и всесторонне изучать процессы, происходящие в строительном комплексе, помогает устанавливать прямые связи между партнерами в этом бизнесе».

Президент Европейской Ассоциации подрядчиков Диан Борромео, подчеркнул, что сейчас нет препятствий для развития отношений между европейскими странами и Россией в строительной области. При этом Европейская Ассоциация подрядчиков рассматривает нашу страну как самого крупного торгового партнера в Европе. И недаром объем инвестиций этой организации в Россию за 10 лет вырос с 55 млн до 112 млн евро. «Российские компании тоже не стоят на месте, они активно покупают акции ведущих строительных компаний Западной Европы.

Это еще одно доказательство того, что мы все вместе вступаем в эру глобализации. Именно поэтому данный форум станет вехой на пути вступления России в европейский рынок. И здесь надо побольше обращать внимание не на теоретизирование, а на практическую деятельность. Чем мы и займемся уже в ходе этого форума», — сказал Диан Борромео.

Первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и земельным отношениям С. В. Петров напомнил собравшимся, что со вступлением в силу нового Градостроительного кодекса РФ весь процесс строительства отныне регламентирован и с его помощью можно устранить излишние административно-бюрократические барьеры. За прошедшие годы после принятия Градостроительного кодекса РФ выявились и проблемы, которые надо решать.

Докладчик остановился на главных — необходимости приведения регионального строительного и земельного законодательства в соответствие с федеральным, опасности техногенных катастроф и важности в связи с этим наличия механизмов их предотвращения, повышении уровня безопасности объектов капитального строительства и корректировке в связи с этим системы контроля. Что касается последнего пункта, то депутат отметил: «В проекте соответствующего федерального закона говорится про серьезные изменения в системе безопасности таких объектов.

В частности, предусматривается более жесткий государственный надзор над ними, а нарушителей будут привлекать к административной ответственности».

О путях возможного сотрудничества участников инвестиционно-строительной деятельности с учеными рассказал В. А. Ильичев, председатель совета директоров — научный руководитель автономной некоммерческой организации «Академический научно-технический центр РААСН» (АНО АНТЦ РААСН). Он остановился на двух приоритетных вопросах. Первый — как поступать в ситуации, когда не хватает цемента. «В 1988 г. в СССР было произведено почти 138 млн тонн цемента, а в 2006 г. Россия произвела лишь 45,5 млн тонн. Так что сейчас в год не хватает порядка 20 млн тонн цемента. Как же стройиндустрия выйдет на уровень строительства в год на одного человека 1 кв. метр жилья? Каким образом его будут строить?» — недоумевал ученый. И сам же ответил на свой вопрос.

По его мнению, единственный выход — в заменителях. Например, шлакопортландцемент дает нормальные прочности даже для высотного строительства. Есть и качественные плотные заполнители для тяжелых бетонов и пористые — для легких. Что же касается производственных мощностей, то наша промышленность, по словам ученого, готова давать в год более 41 млн тонн одного лишь шлакопортландцемента, что и покроет дефицит. «Материала хватит всем. К тому же такие заменители примерно на 30 % дешевле обычного цемента, т. е. при таком же финансировании каждый шестой дом будет строиться фактически бесплатно», — заметил ученый.

Вторым важнейшим вопросом В. А. Ильичев назвал проблему энергосбережения. «Дерево в 10 раз менее энергоемкий материал, чем бетон или сталь... От 70 до 90 % жителей Северной Америки и Западной Европы проживают в индивидуальных малоэтажных домах, зачастую построенных из древесно-деревянных панелей, тогда как в России 80 % проживают в домах многоэтажных... Швеция за 10 лет — с 1978 по 1988 год — на 3/5 снизила энергопотребление, активно занимаясь малоэтажным строительством. В США программа по энергосбережению начала работать еще раньше — в 70-е годы... Валовый внутренний продукт России в 11 раз более энергоемкий, чем ВВП Германии», — вот лишь некоторые цифры, прозвучавшие в его докладе. Были названы и варианты решения этой проблемы. Один из них — повсеместное внедрение в виде топлива для котельных мелкодисперсной смеси, которая называется водоуголь. Причем цены на него в 2–4 раза ниже, чем на обычные источники энергии. Существуют и отечественные технологии по переработке ТБО и получению в результате газа. Но здесь, как это ни покажется невероятным, главная проблема — нехватка... сырья. «Как только кто-то хочет купить такую установку и приходит на свалку, там сразу же появляется хозяин, который требует за принадлежащий ему мусор огромные деньги.

И новатор уходит ни с чем», — резюмировал В. А. Ильичев. Заместитель председателя Комитета по бюджету и налогам Государственной Думы Федерального Собрания РФ, координатор проекта «Свой дом» А. Б. Коган начал свое выступление словами: «Основная задача государственной жилищной политики — у каждого россиянина должна быть своя квартира или свой дом».

Далее он рассказал о том, как можно добиться этой цели. Пути здесь, по большому счету, традиционны — обеспечение малоимущих посредством социальных программ, субсидирование и выдача сертификатов тем, перед кем государство имеет обязательство, и, наконец, — помощь в покупке жилья тем людям, которые в принципе могут сами приобрести себе жилье. И органы законодательной власти стараются делать все от них зависящее, чтобы эти схемы не были лишь благими намерениями. Так, по словам депутата, после принятия в 2003–2004 гг. целого ряда законов объемы жилищного кредитования выросли в сотни раз.

Что касается проекта «Свой дом», то здесь пока сделана пусть и важная, но в большей степени предварительная работа — создана рабочая группа, в состав которой вошли эксперты в области законотворческой работы, и разработана унифицированная региональная программа малоэтажного домостроения, с помощью которой можно будет добиться более эффективного использования земельных участков. Вдобавок соответствующие программы приняты в 11 субъектах РФ.

А. Б. Коган затронул и проблему землепользования. По его словам, 93 % земли в России находится в государственной и муниципальной собственности, остальными 7 % владеют частные лица. При этом под жилье используется лишь 1,1 % всей территории страны. И это положение надо менять. Конечно, с учетом необходимости обустройства инженерной инфраструктуры под будущее строительство.

В целом депутат оценил ситуацию с малоэтажным жильем как перспективную. Если взять весь объем сдаваемого жилья за 100 %, то доля малоэтажного строительства составляет 43 %. Работают кредитные схемы, например, ипотечное кредитование под залог земли. Совершенствуется законодательная база. Так, разработан проект Федерального закона, в соответствии с которым планируется образовывать закрытые и открытые кооперативы, причем первые могут создаваться с участием и без участия государства. Говоря о законодательном стимулировании строительной деятельности, докладчик остановил внимание на отмене таможенных пошлин на ввозимое технологическое оборудование: разработан закон о саморегулировании в строительстве, идет работа над техническими регламентами, инициируется отмена НДС в отношении приобретения жилья по договорам долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

Свое выступление Александр Борисович завершил примером: «В башкирском селе Алексеевка в сентябре 2007 г. сданы 178 жилых домов. Стоимость 1 кв. метра в них составила 27,3 тыс. рублей, а для молодых семей — 18 тыс. рублей. И это при том, что в огромной степени малоэтажные дома у нас строятся по очень затратным технологиям. Но вот вам пример, когда можно строить и дешево, и качественно»[2].

На заседании речь шла о саморегулировании инвестиционно-строительной сферы[3]. Выступающие отметили необходимость совершенствования законодательства в строительстве, определения четких и ясных процедур регулирования в сфере безопасности, установления критериев качества строительства и действенных механизмов контроля в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона «О техническом регулировании». В обсуждении этой темы приняли участие руководители территориальных союзов строителей, представители государственных служб государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Москвы.

Качество производства строительных работ, применение новейших строительных материалов и технологий — неотъемлемое условие обеспечения жителей российских городов и поселений доступным по цене и комфортным для проживания жильем.

О развитии промышленности стройматериалов как необходимом условии реализации проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» говорила Л. С. Барина, вице-президент Российского союза строителей, заместитель Председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ. В рамках Конгресса проведен семинар «Передовая практика международного сотрудничества: тендеры, контракты, совместные предприятия», имеющий статус учебного. Семинар организован совместно Российским союзом строителей (РСС) и Европейским Международным объединением подрядчиков (ЕИС) в рамках Соглашения о сотрудничестве, подписанного 19 декабря 2007

г. Целью этого семинара является передача инновационных практик в области международной договорной практики и возможность для налаживания контактов между российскими компаниями — членами РСС и европейскими компаниями — членами ЕИС. Международные правила размещения госзаказа предусматривают четыре основных принципа проведения торгов: открытость, экономичность, справедливость распределения и подотчетность. Все они при попытке их реализации на отечественной почве так или иначе демонстрируют объективные причины, тормозящие активное участие малого предпринимательства в борьбе за госзаказ. Главной задачей семинара является помощь в решении следующих проблем: недостаток информированности участников строительного рынка, недостаток понимания ими процедур и правил, ошибки при оформлении заявок и предоставлении бизнес-планов, отсутствие или нехватка юридической, правовой поддержки при оформлении контрактов, кадровые вопросы.

В рамках XIV Международного строительного форума «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» проведена конференция «Землепользование для строительства и практика проведения торгов (аукционов и конкурсов) на объекты недвижимости Санкт-Петербурга». Буквально через неделю — 23 апреля в Колонном зале Дома Союзов прошел Форум жилищно-коммунальной сферы и инвестиционно-строительной деятельности, организованный Советом Федерации при участии Министерства регионального развития РФ, Министерства промышленности и энергетики РФ, Министерства экономического развития и торговли РФ, Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федерального агентства по науке и инновациям, Комитета Государственной Думы по промышленности, строительству и наукоемким технологиям, Общественной палаты, Правительства Москвы, Вольного экономического общества Москвы, Международного экономического фонда, Инвестиционно-строительного конгресса, Вольного экономического общества России, Международного клуба «Экономист», Международного союза экономистов, Фонда развития ЖКХ, Российского союза строителей.

В Форуме приняли участие более тысячи человек — представители законодательных и исполнительных органов государственной власти, местного самоуправления, научного сообщества, специалисты сфер строительства и жилищно-коммунального хозяйства, финансового сектора, а также студенты отраслевых вузов и даже школьники — участники конкурса «Экономический рост России».

С приветственной речью выступил Председатель Совета Федерации Федерального собрания РФ С. М. Миронов. В частности, он сообщил, что Федеральное Собрание готово рассмотреть законодательную базу для создания Фонда поддержки строительства жилья. Миронов подчеркнул, что полностью поддерживает идею создания такого Фонда, рассчитанного на поддержку малоэтажного строительства.

«То, что избранный президент Дмитрий Медведев, курирующий приоритетные национальные проекты, в том числе по жилью, сказал о необходимости перехода к малоэтажному строительству, которое послужит не только росту самого строительства, но и в значительной степени решению демографической проблемы, чрезвычайно важно для России и является залогом успеха этой программы, — сказал С. М. Миронов. — Есть у нас и возможности для развития стройиндустрии в этих целях, предприятия, изготавливающие легкие, технологически эффективные материалы».

Заместитель Министра регионального развития РФ С. И. Круглик заявил, что правительственный план ликвидации перекрестного субсидирования в ЖКХ, готовящийся этим ведомством, будет представлен уже осенью 2008 г. По его словам, перекрестное субсидирование считается одной из наиболее острых проблем, мешающих реализации

реформы ЖКХ. При этом реформирование невозможно без существенного увеличения тарифов на газ, электричество и перевозки.

Выступивший на Форуме Генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ К. Г. Цицин сообщил, что Фонд вошел в штатный режим работы, приложены значительные усилия по подготовке регионов к совместному финансированию региональных программ капитального ремонта и переселению граждан из аварийного жилья. В декабре 2007 г., на момент создания Фонда, условиям получения финансовой поддержки Фондом соответствовали 5 регионов, в феврале 2008 г. их было 33, в марте — 42, в апреле — уже 49. В настоящее время правлением Фонда одобрены заявки 12 субъектов Федерации на общую сумму 7 млрд 726 млн руб. На эти средства, с учетом софинансирования регионов, будет отремонтировано 7 168 домов и расселено 123 аварийных домов. До конца первого полугодия текущего года Фонд рассчитывает получить заявки еще от 32 регионов.

«Направление через механизм Фонда обусловленных инвестиций в оздоровление коммунальной сферы страны стало обычной практикой, — подчеркнул Генеральный директор Фонда. — Эти средства по объему приближаются к вложениям в строительство нового жилья. Деньги на улучшение жилищных условий идут в конкретные адреса по строго регламентированной процедуре. Кроме того, эти деньги мотивируют региональные и местные власти на проведение реформы ЖКХ и оздоровление коммунальной сферы. Рост числа регионов, выполнивших условия получения от Фонда финансовой поддержки, показывает, что данная мотивация работает достаточно эффективно».

В рамках работы Форума прозвучали доклады Председателя Комиссии Совета Федерации ФС РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству О. М. Толкачева, Заместителя руководителя Федерального агентства по строительству и ЖКХ А. С. Старовойтова, Заместителя Председателя Государственной Думы по строительству и земельным отношениям М. Я. Хесина, Члена Комиссии Совета Федерации ФС РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству А. П. Починка, заместителя Губернатора Томской области А. Н. Черевко, Мэра города Ростова-на-Дону М. А. Чернышева, Руководителя Департамента ЖКХ и благоустройства г. Москвы А. Л. Кескинов, Управляющего директора АБ «Дойче банк–Лондон» Николла Тима и др.

Ведущими темами Форума стали:

- анализ реализации федеральных и региональных целевых программ в сфере ЖКХ;
- развитие частно-государственного партнерства в ходе реализации приоритетного национального проекта «Доступное жилье – гражданам России» и реформирования жилищно-коммунальной сферы;
- правовое обеспечение программ строительства социального жилья и реконструкции жилищного фонда;
- ипотечное жилищное кредитование. Программы социальной ипотеки;
- вопросы законодательного обеспечения защиты прав потребителей и инвесторов в сфере инвестиционно-строительной деятельности;
- основные направления формирования современной инвестиционной инфраструктуры в сфере ЖКХ;

- вопросы совершенствования земельного законодательства в целях активизации инвестиционно-строительной деятельности;
- участие и роль малого и среднего бизнеса в реализации инвестиционных проектов и программ в сфере ЖКХ;
- вопросы создания равных условий для хозяйствующих субъектов в сфере ЖКХ и инвестиционно-строительной деятельности;
- государственная стратегия в сфере строительства и ЖКХ.

В рамках работы Пленарного заседания форума прошла церемония награждения победителей отраслевого конкурса «Лучшее предприятие XXI века» в сфере ЖКХ и строительства, которую вел Руководитель Оргкомитета Форума П. М. Джарагетти. Вручали награды Председатель Совета Федерации ФС РФ С. М. Миронов и Председатель Комиссии Совета Федерации ФС РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству О. М. Толкачев. В рамках работы Форума прошла выставка «Инновационные и эффективные решения в сфере реформирования ЖКХ и инвестиционно-строительной деятельности»[4].

Участники форума отметили факторы, влияющие на ускорение темпов реформирования жилищно-коммунального комплекса, и направили рекомендации Правительству Российской Федерации, Министерству регионального развития РФ, Министерству финансов РФ, Министерству экономического развития и торговли РФ, Совету Федерации ФС РФ, законодательным органам власти субъектов РФ.

*С уважением, А. Н. Асаул*

// Экономическое возрождение России № 2 (16), 2008

---

[1] Шеменева В. Других посмотреть, себя показать... // Строительный Еженедельник. 2008. -№ 15(306). С.12.

[2] Орлов А. Непарадный разговор на высоком уровне // Строительный Еженедельник. 2008. № 15(306). С.13.

[3] О значении и роли общественного регулирования говорили в статье «Развитие институтов гражданского общества в инвестиционно-строительной сфере» (Асаул А.Н. Вестник гражданских инженеров. 2007. № 3 (12). С. 68-72).

[4] [www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com).