

СТРОЙКОМПЛЕКС ПОМОРЬЯ ГЛАЗАМИ БИЗНЕСА

Проблемы, о которых рассказывает редакции журнала председатель правления Союза промышленников и предпринимателей Архангельской области, руководитель холдинга «Строим вместе» Александр Шпилевой, – типичные для северо-западных регионов России, как, впрочем, и для большинства областей российской глубинки. Это и ветхое жилье, и не самое радостное состояние местной промышленности стройматериалов, и высокая стоимость квадратного метра жилья – и далее по списку... Поэтому неслучайно беседа с Александром Шпилевым началась с вопроса: как он в качестве бизнесмена и функционера оценивает состояние строительного комплекса Поморья?

– Вы правы в том смысле, что большинство проблем, стоящих перед промышленностью строительных материалов и, соответственно, перед стройиндустрией в целом, носят во многом общий характер для большинства регионов России. Но есть и своя, местная специфика. Например, в Поморье огромная проблема регионального производства стройматериалов. Кирпич и даже цемент приходится возить за тысячи километров из Ярославля, Подмоскovie, Санкт-Петербурга. Все это увеличивает стоимость квадратного метра жилья в Архангельской области. Тем временем можно было бы полностью восстановить работу завода по производству силикатного кирпича под Архангельском.

Кроме того, у нас под ногами – ценнейшие породы, которые могли бы стать основой для производства стройматериалов. Я говорю о месторождении сапонитовой глины у поселка Светлого в Приморском районе. Эта глина имеет ценнейшие свойства, способные до 50% сократить составляющие цемента и других связующих материалов. Глину легко добывать – она находится в отвалах, технология ее использования уже разработана, но одному местному инвестору это производство не потянуть... Полагаю, это площадка, где сегодня должны объединяться усилия бизнеса и власти.

Далее – проблема совершенствования региональной системы управления частным строительным бизнесом. В-третьих, объединение строительства и ЖКХ в одно министерство. Идея, на мой взгляд, неплохая. Вопрос в том, чтобы новая структура эффективно работала также и на региональном уровне. Тем более что на местах проблемы и ситуация видятся отчетливо и, не исключая, несколько по-иному, чем из столич-



ного далека. К примеру, в сельском малоэтажном строительстве что только не практикуется: и металлические конструкции, и алюминиевые с различными утеплителями... Не спору, в центральных и южных регионах страны это может быть вполне оправданным. Но в Поморье?! Для наших условий и с учетом наших ресурсов самыми дешевыми и практичными остаются дома из бруса, оправдывает себя деревянное каркасное строительство. Считаю, что это направление надо включать в отдельную областную программу.

Многие вопросы можно решить в формате тесного сотрудничества власти и строительного бизнеса в рамках государственно-частного партнерства. Например, бизнес не может обеспечить инвестиционную привлекательность, это прерогатива регионального правительства. Бизнес в одиночку не может решить проблему аварийного и ветхого жилья, но если сумеет реализовать программы совместного партнерства с государством, то, безусловно, потенциал здесь большой.

– И как, по-вашему, должна решаться проблема ветхого и аварийного жилья?

– Важно заинтересовать бизнес. По действующим сегодня законам на застроенных территориях разрешается возводить дома только после расселения старого жилфонда. Мы предложили мэрии Архангельска способ поэтапного освоения отведенных участков.

К примеру, под строительство выделена территория, на которой находится семь «деревяшек». Но расселить их одновременно, как требует закон, практически невозможно!

Во многом еще и потому, что жильцы из центра города на окраину уезжать не хотят.

Что предлагаем мы? Расселяем первые два дома, начинаем работу на освободившейся земле. Построили первую очередь — даем в ней квартиры тем, кто живет в следующих двух ветхих домах. Далее сносим ветхие здания, строим вместо них новое жилье — расселяем оставшихся жильцов и так далее.

Точечная застройка — не менее практичный вариант расселения ветхих деревянных домов. Вместо одного-двух ветхих зданий возводится одно точечное высотой до 20 этажей, куда переселяются жильцы. При этом стоимость квадратного метра серьезно снижается, ведь участок уже подготовлен, имеет инфраструктуру. Пример — жилой дом напротив БУМа.

— Следующий вопрос может показаться несколько наивным, но, тем не менее, весьма актуальным. Дилемма: завести ребенка или взять ипотеку?

— Сделать ипотеку доступной, тогда и рождаемость страдать не будет. Беда в том, что ипотека не работает на основную часть населения! Условия ее оформления за пределами сложны, а проценты огромны. Я бы предложил ипотечно-накопительную систему, по которой мы уже построили два дома (при вложении 50% средств будущему владельцу квартиры дается рассрочка платежа под 3-4%). Вопрос о включении ипотечно-накопительной программы в областную целевую строительную программу по нашему предложению внесен в повестку дня заседания коллегии министерства строительства и ЖКХ, которое состоится уже в ноябре текущего года.


И еще — о пользе строительно-сберегательных касс, ставших основой этой системы, Владимир Путин об этом говорил на съезде РСПП. Если бы вывести это направление в отдельную программу..

Предлагаю еще один вариант решения жилищного вопроса: во всем мире люди снимают жилье в доходных домах, даже в России до революции они существовали, а в прошлом году этот проект был возрожден в Петербурге. Частно-государственное некоммерческое партнерство могло бы создать в нашей области программу строительства доходно-коммерческих и социально-доходных домов с правом дальнейшего выкупа квартиры (в последнем случае участие государства позволило бы снизить стоимость аренды).

Такие дома выведут аренду квартир из теневого бизнеса: ведь даже в коммерческом доходном доме однокомнатная квартира стоила бы, по нашим подсчетам, 10 тысяч рублей в месяц (в среднем по городу она стоит сегодня более 15 тысяч).

У нас уже есть проект десятиэтажки, есть участок на Майской горке. Доходные дома — это абсолютно реальное решение жилищной проблемы, но ими надо заниматься в сотрудничестве с государством. Итак, мы снова приходим к выводу, что во многих сегментах строительного бизнеса государственно-частное партнерство объективно необходимо, особенно в регионах.

— Спасибо за беседу и желаем успешного бизнеса. А о том, что и как получается или не получается, вы, надеемся, расскажете на страницах журнала в следующем году.



L LOMOND

Бумага в рулонах для САПР и ГИС

ВЕЛИКОЕ НАЧИНАЕТСЯ С МАЛОГО!

www.lomond.ru

Широкоформатные материалы Lomond для САПР и ГИС используются для печати технической документации. Одна из основных областей применения данного сорта бумаг архитектурно-строительное проектирование, вывод карт, чертежей и других данных, созданных с помощью программ CAD (computer aided design) и GIS (geographic information system). А также бумага применяется для скоростной распечатки статистических данных и диаграмм, проспектов и сообщений, выполняемых в цвете и большими тиражами. Многие архитектурные мастерские и проектные бюро выбрали именно бумагу от компании Lomond! Присоединяйтесь!