

Бесплатного жилья нет. А какое есть?

В 2020 году мы будем строить в три раза больше, чем сейчас, и для разных кошельков

Традиционно «прямые линии» в «Областной газете» проводятся в течение часа. Общение читателей с министром строительства и архитектуры Свердловской области Михаилом Жеребцовым продолжалось почти два часа. Более того, некоторые жители области, не надеясь дозвониться на «горячий телефон», заранее прислали свои вопросы. Много обращений поступило и по Интернету. Стоит ли этому удивляться? Как говорил классик, нас испортил квартирный вопрос. А если серьёзно, жильё действительно одна из основных ценностей и потребностей. А жилищное строительство — одно из приоритетных направлений экономического развития области.

Итак, разговор читателей «ОГ» с Михаилом Жеребцовым о темпах строительства и проблемах долгостроя, о льготах и субсидиях на приобретение жилья, о ценах на рынке недвижимости и других «квартирных вопросах».

Пётр Куланов, Екатеринбург:

—Мы с супругой инвалиды второй группы, у нас взрослая дочь. Жилплощадь — 17 квадратных метров. В очереди на жильё я 1820-й. Но очередь движется такими темпами, что и правник мой не дождётся квартиры. Как быть?

—Пётр Сергеевич, запишитесь ко мне на приём по телефону: 350-80-00. Привезите с собой документы — медицинские и на жильё. Мы рассмотрим все обстоятельства в деталях. Выясним, ситуация с вашей категорией инвалидов в Екатеринбурге. И тогда я смогу дать вам совет, как лучше поступить, чтобы улучшить ваши жилищные условия.

—Спасибо большое.
Галина Веглугаева, Тавада:

—Я 25 лет стою в очереди на квартиру. Моё жильё признано ветхим. Когда в Таваде будут строить дома для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья?

—Вопросы ветхого жилья курирует министерство энергетики и ЖКХ. Я вам советую записаться на приём в это министерство. Там вы получите исчерпывающую информацию о том, какой бюджет запланирован на эти цели и какие дома попадают в первую очередь в данную программу.

Равиль Бенгалиев, Екатеринбург:

—Я уже давно, с 1994 года, стою в очереди как инвалид и как воин-интернационалист. Когда, наконец, я смогу получить квартиру?

—Сегодня мы обеспечиваем жильём ветеранов Великой Отечественной войны. Уже в ближайшее время все они получат квартиры. После этого программа не будет свёрнута, и квартиры будут предоставляться ветеранам других боевых действий. В области пока не хватает средств, чтобы решить одновременно проблемы всех ветеранов. Скажите, у вас какой номер очереди?

—Сейчас — 49-й.

—Думаю, в течение года или двух ваш вопрос будет закрыт.

Татьяна Буханова, Туринск:

—Янвалид-колясочник второй группы. С 2006 года жду улучшения жилищных условий. Но как была в очереди 35-я, так и осталась. Почему в Туринске не строят жилые дома?

—Обратитесь с письмом к главе вашего муниципального образования, а полученный ответ перешлите к нам в министерство по адресу: 620219, Екатеринбург, улица Мамина-Сибиряка, дом 11. Вопросы строительства жилья во многом зависят от глав муниципальных образований и от возможностей того или иного города, а не от област-



Михаил Жеребцов: «Наша задача — добиться, чтобы в области сформировался большой сегмент первичного жилья эконом-класса»

ных властей. Мы можем посмотреть программы Туринска и только предположить, когда в вашем городе появятся новые дома. Но заставить муниципальное образование построить жильё мы не в силах, по Конституции у нас разделение полномочий.

Любовь Квиченко, Екатеринбург:

—Строительство жилого комплекса «Каменный ручей» в Екатеринбурге ведётся уже года четыре. Площадка огорожена, но видно, что до окончания строительства ещё далеко. Когда будет завершён этот объект?

—В Екатеринбурге очень много объектов, которые строятся годами. С каждым из них мы будем вести определённую работу. Конкретно по «Каменному ручью» я выясню ситуацию и дам вам ответ.

Вопрос, поступивший по Интернету:

—При каких условиях многодетная семья может получить субсидию на строительство или приобретение дома? Почему размер субсидии всего 25 процентов от стоимости недвижимости?

—Условия получения социальной выплаты на строительство или приобретение жилья из средств областного бюджета таковы: семья должна иметь троих или более несовершеннолетних детей и состоять на учёте в местной администрации как нуждающаяся в улучшении жилищных условий. Размер выплаты был определён коллегиально правительством области совместно с губернатором. Сегодня многие люди рассчитывают на ипотеку. Размер первоначального взноса при получении ипотечного кредита как раз составляет в среднем 25 процентов стоимости жилья. Можно сказать, государство компенсирует первоначальный взнос. Семья живёт в отдельной квартире и выплачивает кредит. Бесплатной раздачи квадратных метров быть не может, так как задача областного правительства — заставить работать инвестиционные ресурсы. В данном случае на каждый бюджетный рубль привлекается три рубля личных средств граждан для того, чтобы возводились новые дома и граждане улучшали свои условия проживания. Многодетная семья может также бесплатно получить земельный участок под строительство индивидуального дома. Использовать эту землю в других целях или продать её нельзя.

Светлана Фомина, Нижне-Сергинский район:

—Я как многодетная мать получила земельный участок и собираюсь строить дом. Могу ли я рассчитывать на какую-либо помощь со стороны Фонда деятельности жилищного строительства? И подскажите, пожалуйста, где находится этот Фонд?

—Фонд находится по адресу: Екатеринбург, улица Малышева, дом 101. Обратитесь туда, и вас проинформируют о существующих механизмах поддержки. Есть несколько разных программ, вы их оце-

ните и сможете выбрать ту, которая наиболее выгодна и приемлема для вас.

Вопрос, поступивший по Интернету:

—В области готовится закон о защите прав обманутых дольщиков. Как вы считаете, решит ли он соответствующую проблему?

—На мой взгляд, такой закон просто необходим. Есть люди, которые вложили в строительство все свои сбережения, а их обманули. И они действительно нуждаются в помощи государства, но на сегодняшний день мы не имеем права расходовать бюджетные средства на нужды этих граждан. Закон должен помочь решению больных вопросов. Думаю, что в течение года обманутых дольщиков в Свердловской области не останется. Будут лишь те, кто ожидает завершения строительства дома. Только очень важно, чтобы сами дольщики действовали сообща. А то порой они делятся на кланы. Одни выходят на демонстрации и требуют отпустить задержанного застройщика, чтобы он продолжал строительство. Другие требуют арестовать его имущество и намерены сами достраивать дом.

Нина Плотникова, Екатеринбург:

—Я отношусь к числу тех, кто пострадал на «Маяке». Знаю, что в вашем министерстве есть отдел экономического анализа реализации социальных программ, который отвечает за списки жителей области — участников данных программ. Некоторое время назад в списках была допущена ошибка, в результате женщина не смогла получить квартиру. Вопрос: почему нет сайта с такими списками? Если бы он был, люди бы сами отслеживали движение очереди. Гласности в данном случае просто необходима. Даже у мам, которые стоят в очереди на получение места в детском саду, есть подобный сайт.

—Нина Степановна, даю вам слово, что выясню всё по поводу данного вопроса. И если юристы министерства не будут против, мы вывесим его на сайте.

Галина Коковина, Полевской:

—Являюсь членом кооператива, но дольщиком, а пайщиком. Мы строим дом по адресу: улица Гастелло, 40. Положение на этом объекте довольно сложное. Скажите, что нас ожидает?

—Галина Васильевна, я видел ваш дом. Мы были там во время объезда строящихся объектов с председателем областного правительства Анатолием Грединим. Наличие значительное отставание от графика, однако мы получили уверенность в том, что дом будет сдан в течение полутора лет.

Застройщик обещал сдать дом к декабрю.

—Замечательно, если он исполнит свои обещания. Но, по моим прогнозам, строительство несколько затянется, так как в марте там была только коробка, даже теплового контура ещё не было. Впрочем, не исключено, что

застройщик сможет продать какие-то активы и инвестировать больше средств в объект, чтобы активизировать процесс строительства.

—Но вы не выпустите его из-под контроля? Мы можем на вас надеяться?

—Безусловно. Все обманутые дольщики и пайщики, все недостроенные дома находятся у нас на контроле. И ход строительства вашего дома мы будем контролировать.

Андрей Воронов, Екатеринбург:

—Узнал, что в первом квартале текущего года в области введено 311 тысяч квадратных метров жилья. Получается в среднем 72 квадратных метра или примерно две квартиры на одну тысячу жителей. Но это же совсем мало. Сколько же ждать людям решения квартирного вопроса, если жильё у нас возводится такими медленными темпами? Есть ли надежда на резкий рывок в строительной отрасли?

—В 2010 году в Екатеринбурге было сдано порядка одного миллиона квадратных метров жилья. Это больше, чем в какой-либо другой год за всю историю города. Можно признать, что темпы жилищного строительства у нас, действительно, ниже, чем, допустим, в странах Европы. Но мы развиваемся опережающими темпами и к 2020 году будем строить примерно в три раза больше, чем сейчас. Невозможно сразу возводить в десять раз больше, но дорогу осилит идущий. Каждый год мы сдаём в эксплуатацию всё больше и больше жилья. В прошлом году был рост 16 процентов по отношению к 2009 году. В первом квартале текущего года построили на 18 процентов больше, чем за аналогичный период 2011 года. Одним словом, динамика положительная. Но развитие этого рынка зависит не только от нас. Мы готовы строить больше, но готовы ли граждане покупать столько жилья? Безусловно, готовность купить зависит и от цены. Цена объектов, которые будут вводиться при участии государственных средств, например, при прокладке сетей, будет снижаться. Но нельзя сказать, что будет дешевле квадратный метр в элитных домах в центре Екатеринбурга. Качественная недвижимость всегда будет дорого стоить. Наша задача — добиться того, чтобы в области сформировался большой сегмент первичного жилья эконом-класса. Процесс его формирования уже идёт. Хороший пример — район массовой застройки Академический. И будут появляться другие микрорайоны с подобными характеристиками, где цена квадратного метра будет приемлемой. Конечно, для этого должны быть и хорошие программы кредитования, и участки должны выделяться с гарантией, что застройщик будет продавать квадратный метр по цене не дороже 30 или 35 тысяч рублей, и соблюдать ряд других условий.

Тамара Осипова, Берёзовский:

—В центре нашего города, прямо напротив администрации, стоят жуткие ветхие дома, и там живут люди. Но администрация не принимает меры. Неужели нельзя изъять город от этих барак, например, заставить строительные компании построить на этом месте новые дома?

—Я был в вашем городе и понимаю, о чём вы говорите. Признание жилья ветхим и аварийным — прерогатива городской администрации. Если администрация бездействует, вы можете обратиться в министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области, которое контролирует этот вопрос и может прислать проверяющих. Что касается застройщиков, они — самостоятельные хозяйствующие субъекты и вынуждены думать о прибыли. Решив снести дома как аварийные, они должны будут предоставить проживающим там гражданам новое благоустроенное жильё.

Татьяна Соколова, Екатеринбург:

—Я как эвакуированная с химкомбината «Маяк» получила участок под застройку в посёлке Исток. Знаю, что в областном бюджете заложены средства на обеспечение таких участ-

ков коммуникациями: дорогами, водопроводом, газом, электроэнергией. Но у нас пока ничего нет. Нам придётся самим решать эти вопросы?

—Я узнаю, какая ситуация с сетями в этом посёлке и дам вам ответ.

Вопрос, поступивший по Интернету:

—Почему нельзя потратить субсидию для многодетных семей на покупку квартиры?

—Субсидию можно потратить на покупку квартиры в новостройке. И это правильно. Если мы в области разрешим использовать субсидии на вторичном рынке недвижимости, неизбежно произойдёт рост цен, в котором никто не заинтересован: ни представители власти, ни жители области. Поэтому все областные программы направлены на то, чтобы строилось новое качественное жильё. В Свердловской области хороший первичный рынок. Нельзя сказать, что там завышены цены или мало предложений.

Вопрос, поступивший по Интернету:

—Хочу жить в собственном доме. Скажите, сколько нужно средств, чтобы построить бюджетный дом? В каких муниципалитетах активно идёт малозатратная застройка?

—Чем ближе к Екатеринбургу, тем активнее ведётся застройка. Но в тех местах, где наибольший спрос на землю, и цена её наиболее высокая. А в районе Тавады, например, можно получить землю бесплатно. Цена дома зависит от многих параметров. Но, можно сказать, что сегодня реально построить нормальный дом от 20 тысяч рублей за квадратный метр. Хороший пример — посёлок Светлореченский, где на одной территории используются самые разные строительные технологии. Будут строиться и другие подобные посёлки.

Руслан Хусалимов, Ачитский район:

—У нас многодетная семья. Один из сыновей — инвалид. Какими льготами мы можем пользоваться?

—В области принята программа, которая предполагает для многодетных семей субсидию на строительство жилья в размере 25 процентов расчётной стоимости дома. Чтобы её получить, нужно иметь троих и более несовершеннолетних детей и состоять на учёте в местной администрации как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Обращаться за субсидией в Фонд содействия жилищному строительству, который расположен в Екатеринбурге по улице Малышева, 101. Нужно иметь в виду, что 75 процентов расчётной стоимости дома должны составлять ваши собственные накопления или деньги, взятые в кредит.

Вопрос, поступивший по Интернету:

—Какая в Екатеринбурге реальная себестоимость квадратного метра жилья в новостройке?

—Один застройщик приобретает земельный участок на аукционе за 40 миллионов рублей, другой — за 100 миллионов, и это уже влияет на цену квадратного метра. Влияет также технология: «квадрат» в кирпичном, панельном и монолитном доме не может стоить одинаково. Жильё на окраине города всегда дешевле, чем в центре. Поэтому нельзя говорить о средней цене по городу.

Оксана Пермякова, Екатеринбург:

—Программа возврата бывших зданий детских садов кардинально не решила проблему. Что делать молодым родителям?

—Быстро решить эту проблему невозможно. Между тем на конец 2010 года очередь в детские сады в области была 60 тысяч человек. Сегодня — порядка 40 тысяч. Это большой сдвиг. Программа строительства детских садов рассчитана на пять лет. В этом году мы должны сдать в эксплуатацию 30 дошкольных учреждений, то есть постепенно проблема решается.

Прямую линию подготовила Елена АБРАМОВА

ДОСЬЕ «ОГ»

ЖЕРЕБЦОВ Михаил Васильевич
Министр строительства и архитектуры Свердловской области. Родился 16 апреля 1969 года в городе Москве. Окончил экономический факультет Московского государственного университета имени М.В.Ломоносова и аспирантуру этого же факультета по специальности «экономист, преподаватель экономической теории». Дополнительные знания и навыки приобрёл в ходе учебы по ряду смежных специальностей, в том числе в Российской экономической академии имени Г. В. Плеханова, прошёл обучение по курсу MBA во Франции.

1993-1994 — аудитор гостиницы «Novotel».

1994-1995 — компания «Deloitte & Touche», от консультанта до ведущего консультанта.

1995-1999 — работал в крупных международных аудиторско-консалтинговых компаниях.

2002-2007 — начальник инвестиционного управления ФГУП «Росспиртпром».

2007-2009 — заместитель генерального директора по развитию ОАО «Росжелдорпроект».

С января 2010 года — министр строительства и архитектуры, член Правительства Свердловской области. Действительный член Императорского православного палестинского общества в Москве. Женат.

Обеспечение жильём отдельных категорий граждан в рамках реализации областной целевой программы «Развитие жилищного комплекса в Свердловской области на 2011-2015 годы»

25 апреля 2011 года правительством Свердловской области утверждён новый механизм государственной поддержки отдельных категорий граждан за счёт средств областного бюджета, который вошёл в областную целевую программу «Развитие жилищного комплекса в Свердловской области на 2011-2015 годы» отдельной подпрограммой. В рамках новой подпрограммы предусматривается государственная поддержка:

- многодетным семьям;
- лицам, работающим в областных государственных учреждениях;
- инвалидам боевых действий I группы.

Программа «Государственная поддержка многодетным семьям» предусматривается в виде социальных выплат на строительство жилых помещений за счёт средств областного бюджета в размере 25% от расчётной стоимости приобретаемого жилья.

Социальные выплаты предоставляются многодетным семьям:

- имеющим 3-х и более несовершеннолетних детей,
- состоящим по месту жительства на учёте в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий,
- либо получившим бесплатно в собственности земельный участок для индивидуального жилищного строительства в соответствии со ст. 54-7 областного закона № 18-03 «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».

В течение 5 лет государственная поддержка будет оказана 5 тысячам 30 многодетным семьям. На эти цели из областного бюджета предусматривается 5 миллиардов 632 миллиона рублей.

Программа «Строительство жилья для работников областных государственных учреждений» будет осуществляться в случаях, если:

- стаж работы гражданина в областном государственном учреждении составляет более 3 лет;
- гражданин состоит на учёте по месту работы в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Государственная поддержка предоставляется в виде социальной выплаты из областного бюджета в размере 20% от расчётной стоимости приобретаемого жилья.

За 5 лет будет оказана помощь в приобретении жилья 4 тысячам 800 семьям. На эти цели из областного бюджета предусматривается 1 миллиард 633 миллиона рублей.

Граждане указанных категорий могут получить социальную выплату для обеспечения жильём только один раз и привлекать на строительство жилого помещения собственные средства, средства материнского (семейного) капитала, средства кредитов (займов).

Программа «Обеспечение жильём инвалидов боевых действий - участников локальных конфликтов на территории Афганистана и Чеченской республики, вставших на учёте в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года».

Жильё данной категории граждан будет предоставляться по договорам социального найма. На строительство жилых помещений предусмотрены 31 миллион 700 тысяч рублей из областного бюджета.

Реализация мероприятий подпрограммы начнётся со второго полугодия текущего года после внесения соответствующих изменений в бюджет Свердловской области.

По следам «Прямой линии»

10 марта 2011 года прошла «прямая линия» с председателем Палаты Представителей Законодательного Собрания Свердловской области Людмилой Бабушкиной. Редакция получила ответы на некоторые вопросы наших читателей, поступившие в ходе общения:

- в ответ на запрос Потапова К.Е. ЕМУП «Тепловые сети» запланировало восстановить разрушенную во время проведения ремонтных работ территорию вокруг жилого дома 33 по улице Славянской в мае 2011 года.

- Амосовой Р.К. пожаловавшейся на отсутствие холодной воды и счётчиков в доме 113 по улице Щербакова, сообщаем, что ООО «УК Чкаловская» должна была до 3 мая провести необходимые работы.