

От Кремля до Новокузнецка

Строить дома для военных так же важно, как уникальные объекты

ОПЫТ
Ирина Невинная

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ разговор с руководством строительной компании «Мосзарубежстрой» был коротким и по-военному четким. На просьбу о встрече корреспонденту «РГ» предложили подъехать на стройплощадку в московском микрорайоне Новокузнецко в любое удобное время. Можно даже в субботу или воскресенье, потому что строительство ведется без выходных, и генеральный директор «Мосзарубежстроя» Валерий Смирнов и главный инженер Вячеслав Залетов контролируют ход работ практически ежедневно с утра до вечера.

Стройка — она стройка и есть: котлован, фундамент, арматура, панели, приготовленные для монтажа. Но вот что удивительно и чего на других стройплощадках встречать не приходилось — это очень аккуратный, уютный бытовое городок для рабочих, окруженный зеленой лужайкой с пышным цветником. Сразу видно: здесь любят и умеют работать, а еще заботятся о рабочих.

Первое впечатление не обмануло: ЗАО проектно-строительное объединение «Мосзарубежстрой» — компания не просто известная и заслуженная, а один из лидеров стройкомплекса страны, входит в первую десятку рейтинга 150 лучших строительных организаций России.

Самый памятный, объект — это Большой Кремлевский дворец

— Нам есть чем гордиться, — говорит генеральный директор компании Валерий Смирнов. — В наше время активнее за 14 лет работы — строительство и реконструкция многих объектов федерального значения: министерства юстиции, Центробанка, Музея боевой славы московской милиции. Мы построили и восстановили несколько банковских зданий, реконструировали один из корпусов современного комплекса Кардиологического центра министерства здравоохранения и социального развития, неоднократно проводили безвозмездный ремонт зданий Филемонского детского дома, восстановили многолетний «замороженный» долгострой учебных корпусов Академии тонкой химической технологии им. М.В. Ломоносова. Самый памятный, самый дорогой сердцу объект — это, конечно же, Большой Кремлевский дворец. Конкурс, объявленный среди строительных организаций на его реконструкцию, был выигран нашей компанией, и коллектив вложил в эту почетную работу все знания, весь наш опыт. В грязь лицом не ударили — после окончания работ «Мосзарубежстрой» был награжден почетной грамотой Управления делами президента.

Почему же компания, давно и прочно занимающая на строительном рынке нишу возведения общественно значимых, часто уникальных зданий, решила принять участие в реализации федеральной программы по обеспечению жильем военнослужащих?

— Да потому, что строительство жилых домов для военных не менее важная и почетная задача, и можно только приветствовать, что правительство стало уделять этому такое значение, — говорит Валерий Смирнов. — К тому же в нашей ком-

пании работают много отставников, генералов, офицеров и, естественно, нам близки их проблемы. Когда военный всю жизнь провел по разным гарнизонам, в общевойсковой и даже к концу военной карьеры не обеспечен крышей над головой для себя и своей семьи, такого не должно быть в принципе.

Строительные компании для участия в программе определялись на открытом конкурсе, который проводил Росстрой. Итоги по столичным площадкам были подведены в середине мая, и, по словам первого заместителя гендиректора компании Владимира Иванова (кстати, тоже бывшего военного, вышедшего в отставку в чине полковника), уже через несколько дней на стройплощадке появилась техника и начались работы.

— Нельзя было терять ни дня, — поясняет Валерий Смирнов. — Сроки у программы жесткие: четыре 12–16-этажные дома мы должны сдать — и сдадим — осенью 2007 года.

Такому уверенному, четкому обещанию можно верить. Чтобы уложиться в срок, у строительной компании есть все необходимые предпосылки: профессиональные кадры, хорошая строительнотехническая база, возможности осуществлять весь цикл работ — от подготовки строительной площадки, проведения земляных и специальных работ в грунтах, возведения несущих конструкций, устройства инженерных сетей и до отделочных и пусконаладочных работ. Значит, не нужно ни от кого зависеть, привлекаемая сторонние организации в качестве субподрядчиков.

Секрет не только в четкой организации работ и постоянном контроле за ходом строительства, выполнением графика. По словам руководителя компании, главная ударная сила — это люди. Не секрет, что во многих строительных организациях в погоне за сиюминутной выгодой руководство экономит на рабочих, привлекая гастарбайтеров — людей, не владеющих профессией. Такая рабочая сила дешевле, но ни чистоты, ни тем более качества при такой организации строительства ожидать не приходится.

На стройках «Мосзарубежстроя» трудятся только кадровые рабочие из Москвы и Подмосковья, многие — по 7–10 лет, некоторые — практически со дня основания компании. Добросовестно трудятся на этом важном объекте рабочие Григорий Рашамагин, Алексей Ушаков, Николай Чернышев, Михаил Чистикин. Успешно руководят их работой начальники участка Александр Розов и мастер Сергей Михеев. А пополняют коллектив ребята — выпускники ПТУ, над которыми уже десятый год шефствует объединение.

Кстати, один из объектов, построенных коллективом «Мосзарубежстроя» — высотный жилой дом с вертолетной площадкой на крыше, был возведен по заказу правительства Москвы всего за год и два месяца. То есть строительство шло как раз такими темпами, которые требуются для выполнения задания по программе для военных.

Таким образом, с первых дней реализации проекта объединением взята высокая нота, которая должна послужить камертоном на весь период строительства жилых домов для военнослужащих Минобороны и своевременной сдачи их в эксплуатацию. Есть все основания надеяться на успешное выполнение стоящих задач, которые рабочие, ИТР и руководство ПСО «Мосзарубежстрой» готовы воплотить в жизнь.

Справа налево: генеральный директор Валерий Смирнов, главный геодезист Михаил Алферин, первый замгендиректора Владимир Иванов обсуждают ход строительства жилого дома.



ГОСОБЯЗАТЕЛЬСТВА

СОГЛАСНО новому Жилищному кодексу государство сохраняет обязательства в обеспечении жильем не только военнослужащих, но также некоторых других категорий граждан: чернобыльцев, северян, выезжающих с космодрома Байконур, вынужденных переселенцев. Это отражено в федеральной программе «Жилище», в которой выделена отдельная подпрограмма по гособязательствам. О том, как она выполняется, рассказывает руководитель дирекции по реализации федеральных инвестиционных программ Росстроя Анатолий МИШАНОВ.

Российская газета | С нынешнего года порядок обеспечения граждан жильем в рамках подпрограммы гособязательств изменился: теперь не только военные, но и все остальные будут приобретать квартиры с помощью жилищных сертификатов. Почему?

Анатолий Мишанов | Раньше за каждую категорию нуждающихся в жилье отвечало свое ведомство: за военных — Минобороны, за чернобыльцев — МЧС, за переселенцев — Федеральная миграционная служба и так далее. Кроме того, списки по каждой категории формировались в регионах, и единого исчерпывающего учета не существовало. Дело не только в том, что не было ясной картины, сколько же в стране нуждающихся, какова цена вопроса, сколько денег должно быть потрачено из бюджета, хотя это, конечно, очень важно. Но был еще один существенный момент: нередко случалось так, что один и тот же человек, одна и та же семья стояли в нескольких очередях параллельно в разных субъектах и претендовали на получение жилья по разным основаниям. Были также случаи, когда, получив квартиру в одном регионе, семья переезжала в другой и на новом месте снова становилась в очередь. Короче говоря, встал вопрос о том, чтобы навести во всем этом единообразие и порядок. Вот почему с 2006 года единым государственным заказчиком по всем категориям граждан был назначен Росстрой, и в начале мы с формирования сводной базы данных по всей стране. Исходные списки нам передавали ведомства и региональные администрации. С военными ситуация была наиболее прозрачной, и уже к маю в Росстрое по гражданам, уволенным в запас, имелись четкие данные по каждой семье. Со списками чернобыльцев и вынужденных переселенцев работали все лето, поэтому и график предоставления регионам жилищных сертификатов по этим категориям появился позже. Кстати, «Российская газета» опубликовала его 8 сентября. Должен сказать, что в результате сверки общая очередь заметно сократилась — из нее исчезли «двойники». По данным органов исполнительной власти, всего на учете по всем категориям состояли 708 тыс. семей, сегодня на учете у нас стоят 572 тыс. семей. Более 130 тыс. планируется обеспечить жильем до 2010 года.

РГ | Сегодня строительство микрорайонов для военных уже идет полным ходом. Не проще ли было купить готовое жилье?

Мишанов | Если выйти на рынок жилья с такой суммой денег сразу, то результат будет один — цены резко вырастут, а они и без того за последний год увеличились примерно на 30–40 процентов. Поэтому решено было пойти по другому пути: не просто строить с нуля, но, привлекая компании участвовать в госзаказе, одним из условий конкурсного отбора сделать фиксированную стоимость квадратного метра. При этом строительство в основном вести на федеральных землях. В результате мы должны получить за два года 18 400 квартир. Купить столько же по тем ценам, которые сложились в этих регионах, нереально. Ожидается, что очередь среди военнослужащих в перечисленных регионах сократится практически вдвое, что, согласитесь, немало.

РГ | Кто получит эти квартиры?

Мишанов | Это жилье будет распределено среди трех категорий военнослужащих: тех, кто уволен с военной службы с 2005 года и стоит в очереди Минобороны, тех, кто увольняется в 2006 и 2007 годах (при этом выслуга должна быть более 10 календарных лет), и тех очередников, у кого выслуга более 20

РГ | Положение военных — одна из самых болезненных тем, ведь речь идет, без высоких слов, об обороноспособности страны. При этом далеко не все понимают, почему наряду с программой обеспечения отставников жилищными сертификатами в этом году появилась еще одна программа, которую обычно называют «15+15»?

Мишанов | Дело в том, что в нескольких регионах очередь военнослужащих, ожидающих улучшения жилищных условий, значительно превышает очереди в других регионах. Таких наиболее проблемных регионов пять. Это Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская и Калининградская области. Ситуация здесь усугубляется еще и тем, что жилье здесь самое дорогое в стране, а потому приобрести квартиру весьма проблематично. Для того чтобы снять пик социальной напряженности среди офицеров, президентом России было принято решение о дополнительном строительстве жилья для военнослужащих в этих регионах, и на эти цели в 2006 и 2007 годах выделяется 30 млрд. рублей (по 15 млрд. рублей ежегодно, из-за чего программа и получила название «15+15»). Хочу подчеркнуть еще раз: строительство



10 простых шагов, как купить квартиру с помощью жилищного сертификата

жилья в этих регионах идет не в ущерб остальному финансированию жилищной программы, 30 миллиардов — это дополнительные деньги, которые выделены разово. Главным распорядителем бюджетных средств и государственным заказчиком на 25 млрд. рублей из этой суммы определен Росстрой. Остальные 5 млрд. осваивает министерство обороны главным образом за счет достройки уже заложенных объектов.

РГ | Вы сказали, что программа «15+15» дополняет основной способ обеспечения жильем — через жилищные сертификаты. На что могут рассчитывать офицеры, живущие в других регионах?

Мишанов | Всего для обеспечения жильем военнослужащих в рамках

РГ | Но многие жалуются, что расчетная стоимость сертификата не соответствует рыночной стоимости жилья. За последние два года цены на рынке выросли в 1,5 раза, а в крупных городах и вдвое, сертификаты тоже «дорожали», но медленнее...

Мишанов | Это, пожалуй, одна из наиболее серьезных проблем. Нор-

мативную стоимость квадратного метра для расчета субсидии, которую семья получает через механизм жилищных сертификатов, устанавливает министерство регионального развития по специальной методике. На сегодняшний день норматив стоимости сертификата по России определен 14 900 рублей за квадратный метр (в первом полугодии было 13 600, то есть увеличение составило около 10 процентов). Плюс в регионах действуют повышающие коэффициенты: по Дальневосточному экономическому региону — 1,2, столько же — по Московской области и Москве, коэффициент 1,1 — по Санкт-Петербургу и Уральскому региону и так далее. Стоимость сертификата позволяет

РГ | Эти квартиры можно будет приватизировать (с учетом того, что срок приватизации продлен до 2010 года)?

Мишанов | Да, при этом изначально жилье будет предоставляться по спискам министерства обороны по договору социального найма.

РГ | Вы сказали, что программа «15+15» дополняет основной способ обеспечения жильем — через жилищные сертификаты. На что могут рассчитывать офицеры, живущие в других регионах?

Мишанов | Всего для обеспечения жильем военнослужащих в рамках

С 2006 года единым государственным заказчиком назначен Росстрой

подпрограммы гособязательств до 2010 года запланировано выделить 107 млрд. рублей. Если перевести эту сумму в другие, более понятные цифры, то могу сказать, что за этот срок примерно 110 тыс. военнослужащих получат жилье с помощью сертификатов. В целом же отмечу, что механизм «Государственные жилищные сертификаты» доказал свою эффективность.

РГ | Ипотечный кредит можно использовать вместе с жилищным сертификатом?

Мишанов | Да, такая возможность появилась в рамках новой подпрограммы. Это позволяет покрыть разницу стоимости жилья между заложенной в сертификате и рыночной в случае приобретения жилья с более высокими качественными характеристиками. Раньше банки этого не делали, по-

скольку эти кредиты не вписывались в стандарты по рефинансированию ипотечных кредитов. Теперь ситуация изменилась: территориальные агентства по ипотечному жилищному кредитованию эти закладные у банков выкупают. Таким образом, жилищную субсидию, получаемую через сертификат, можно использовать в качестве стартового взноса по кредиту, причем он достигает 60–80 процентов от стоимости жилья. Например, в Московской области стоимость сертификата с учетом коэффициента 1,2 сегодня рассчитывается из суммы около 18 тыс. рублей за квадратный метр. То есть за эти деньги в Серпухове или Можайске жилье вполне можно приобрести. Но если семья хочет купить квартиру в Солнечногорске, где она стоит 28–30 тыс. рублей за метр, то теперь на эту разницу можно оформить ипотечный кредит, а не занимать деньги на доплату.

РГ | Но разве справедливо: государство обязалось предоставить жилье военному или тому же чернобыльцу, но в результате семье все равно приходится оплачивать из своих средств, влезать в долги, жить в кредит?

Мишанов | Обращаю еще раз внимание, что приобретение жилья с использованием жилищного сертификата является государственной поддержкой граждан, перед которыми государство несет свои обязательства по обеспечению жильем за счет средств федерального бюджета. При этом нужно иметь в виду, что при существенном увеличении стоимости сертификата государство обеспечит меньшее число граждан, чем запланировано, а также это приведет к удорожанию жилья. Поэтому мы и пытаемся использовать такие механизмы, которые бы сбалансировали рост цен на рынке жилья.

РГ | Ипотечный кредит можно использовать вместе с жилищным сертификатом?

Мишанов | Да, такая возможность появилась в рамках новой подпрограммы. Это позволяет покрыть разницу стоимости жилья между заложенной в сертификате и рыночной в случае приобретения жилья с более высокими качественными характеристиками. Раньше банки этого не делали, по-

РГ | Ипотечный кредит можно использовать вместе с жилищным сертификатом?

Мишанов | Да, такая возможность появилась в рамках новой подпрограммы. Это позволяет покрыть разницу стоимости жилья между заложенной в сертификате и рыночной в случае приобретения жилья с более высокими качественными характеристиками. Раньше банки этого не делали, по-

РГ | Но разве справедливо: государство обязалось предоставить жилье военному или тому же чернобыльцу, но в результате семье все равно приходится оплачивать из своих средств, влезать в долги, жить в кредит?

Мишанов | Обращаю еще раз внимание, что приобретение жилья с использованием жилищного сертификата является государственной поддержкой граждан, перед которыми государство несет свои обязательства по обеспечению жильем за счет средств федерального бюджета. При этом нужно иметь в виду, что при существенном увеличении стоимости сертификата государство обеспечит меньшее число граждан, чем запланировано, а также это приведет к удорожанию жилья. Поэтому мы и пытаемся использовать такие механизмы, которые бы сбалансировали рост цен на рынке жилья.

РГ | Ипотечный кредит можно использовать вместе с жилищным сертификатом?

Мишанов | Да, такая возможность появилась в рамках новой подпрограммы. Это позволяет покрыть разницу стоимости жилья между заложенной в сертификате и рыночной в случае приобретения жилья с более высокими качественными характеристиками. Раньше банки этого не делали, по-

РГ | Ипотечный кредит можно использовать вместе с жилищным сертификатом?

Мишанов | Да, такая возможность появилась в рамках новой подпрограммы. Это позволяет покрыть разницу стоимости жилья между заложенной в сертификате и рыночной в случае приобретения жилья с более высокими качественными характеристиками. Раньше банки этого не делали, по-

Подготовила Ирина Юрьева

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Что является основанием признания граждан «не имеющими жилых помещений для постоянного проживания на территории России», чтобы они могли войти в программу?

- отсутствие постоянного жилья;
- проживание в жилом помещении специализированного жилищного фонда (то есть на служебной площадке) при отсутствии другого постоянного жилья;
- проживание на условиях поднайма или в качестве временных жильцов при отсутствии постоянного жилья.

Как определяется общая продолжительность военной службы?

Как суммарная продолжительность военной службы по контракту и призыву, службы в органах внутренних дел РФ, в Государственной противопожарной службе МЧС, в учреждениях и органах уголовно-исполнительной системы, содержащихся за счет федерального бюджета.

Как производится расчет размера субсидии?

Субсидия рассчитывается исходя из норматива общей площади жилья для семей разной численности и норматива стоимости 1 кв. м общей площади по РФ. (Для ликвидаторов и северян используется норматив стоимости 1 кв. м в соответствующем регионе.) Эти нормативы рассчитывают и утверждает ежеквартально миностроя. Они публикуются в «Российской газете».

Норматив общей площади для одиноких граждан — 33 кв. м, для семьи из 2 человек — 42 кв. м, 3 и более — 18 кв. м на каждого члена семьи.

Кто относится к членам семьи гражданина — участника программы?

Для военнослужащих, жителей Байконура и ликвидаторов: постоянно проживающие с ним супруга (супруг), их дети и родители гражданина — участника программы. Другие постоянно совместно проживающие родственники и в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи по решению суда.

Для вынужденных переселенцев: постоянно проживающие с участником программы лица, признанные вынужденными переселенцами, и их несовершеннолетние дети вне зависимости от того, являются они тоже вынужденными переселенцами или родились уже в России и не имеют этого статуса.

Для северян: граждане, постоянно проживающие с участником программы в районах Крайнего Севера и выезжающие вместе с ним.

Кто выдает жилищные сертификаты?

Уволенными военнослужащими — федеральными органами исполнительной власти, в которых они проходили службу. Жителями Байконура — администрация г. Байконура. Всем остальным — органы исполнительной власти субъектов Федерации, на территории которых они стоят на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Как оплачивается земельный участок, если по сертификату покупается не квартира, а дом?

В договоре купли-продажи жилого дома предмет договора должен быть определен в полном соответствии с данными БТИ. Если по данным техучета жилой дом состоит из основного строения и надворного строения, такие строения составляют единое целое и при совершении сделки переходят к новому собственнику. Одновременно с продажей жилого дома покупателю передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Земельный участок, не занятый домом, должен быть оплачен владельцем сертификата за счет личных (заемных) средств, поскольку по условиям программы госсубсидии на эти цели не выделяются.

Какие банки участвуют в реализации подпрограммы?

- Сбербанк России.
- Росбанк.
- Уралсиб.
- Газпромбанк.
- Зенит.

Где можно получить информацию по подпрограмме: <http://www.pygo.ru> <http://www.fcpcdm.ru> <http://www.guod.ru> <http://www.gosstroy.gov.ru>