

5. <http://www.audit-it.ru/>.
6. www.saldo.ru.
7. <http://juriconsult.by>.
8. <http://old.domostroymedia.ru/>.
9. <http://soveturista77.ru>.
10. <http://www.strahyi.ru>.
11. <http://www.regiongarant.ru>.
12. <http://www.aceeurope.ru>.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ

Потанина Е.Н., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина, e-mail: belochka07011987@mail.ru*

Современная фаза развития инвестиционно – строительного комплекса России в целом и отдельных ее регионов в настоящее время может быть охарактеризована как стадия экономического роста. Подтверждением этого служит динамика таких конъюнктурных показателей, как величина инвестиций в основной капитал и объемы выполненных строительно-монтажных работ. Президент России Владимир Путин подписал Указ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». В нём, в частности, определено:

«В целях улучшения жилищных условий граждан Российской Федерации, дальнейшего повышения доступности жилья и качества жилищно-коммунальных услуг постановляю Правительству Российской Федерации обеспечить: а) до 2017 года – увеличение доли заёмных средств в общем объёме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 30 процентов; б) до 2018 года: снижение показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен до уровня не более 2,2 процентных пункта; увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 815 тысяч в год; создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет; снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов путём увеличения объёма ввода в эксплуатацию жилья экономического класса; в) до 2020 года – предоставление доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия.

В 2012 году в законодательстве в области строительства произошли некоторые изменения, вступили в силу новые нормативные документы, касающиеся обеспечения безопасности строительных работ. Помимо этого ведутся работы по пресечению коммерциализации саморегулирования. Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента.

Развитие ипотечного кредитования также стало существенным фактором, рождающим стабильный спрос на новое жильё. Однако следует отметить, что указанный рост в некоторых регионах России пока еще имеет незначительный и фрагментарный характер. В связи с этим, возрастает интерес к оптимизации структуры инвестиционно-строительного комплекса, к программам «выравнивания» регионов по уровню их социально-экономического развития. Президент России Владимир Путин подписал серию поручений Правительству РФ:

1) по разработке порядка бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса, предусматривая при этом ограничение продажной цены на такое жильё;

2) по разработке комплекса мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трёх и более детей, включая создание при поддержке субъектов Российской Федерации и муниципальных образований необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе;

3) по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

4) по разработке комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

Были разработаны:

«Нормативы продолжительности проектирования объектов жилищно-гражданского назначения» в виде свода правил;

Приказ Министерства регионального развития РФ «Об утверждении форм сметной документации и порядка их заполнения в сфере определения стоимости строительной продукции», в котором вводятся требования о не превышении предельной стоимости строительства проектируемого объекта, установленной в задании на проектирование при оформлении содержания конкурсной документации;

Приказ Министерства регионального развития РФ «Об утверждении Порядка разработки и утверждения сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства»;

Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», в части регламентации деятельности организаций по управлению многоквартирными жилыми домами, в том числе в целях обеспечения безопасности эксплуатации зданий и сооружений.

Доступ к участкам Федерального фонда развития жилищного строительства теперь получают только крупные застройщики с хорошей репутацией. Основным критерием предварительной квалификации станет объем строительства компании-участницы за последние три года – он должен быть не меньше, чем среднегодовой ввод на разыгрываемом участке, указанный в аукционной документации. Новые правила должны исключить из игры недобросовестных застройщиков, считают в Минрегионе.

Необходимо наладить эффективный организационно-экономический механизм реструктуризации, четко обозначить принципы и методы ее проведения, в полной мере проработать вопросы управления региональным инвестиционно-строительным комплексом в процессе его реструктуризации, ужесточить контроль Национальными объединениями саморегулируемых организаций за деятельностью СРО, уполномочить Национальные объединения СРО правом проведения контроля наравне с Ростехнадзором.

Поставленные руководством государства задачи по увеличению ввода в эксплуатацию жилых домов в рамках национального проекта «Комфортное и доступное жильё гражданам России» предполагают кардинальное повышение эффективности строительной деятельности, формирование оптимальных механизмов регулирования и контроля в данной сфере, нового уровня взаимодействия государства и строительного бизнеса.

Кроме того, на современном этапе многие строительные компании готовы принять участие в регулировании как собственных технологических про-

цессов (в форме разработки и внедрения технических регламентов, национальных и специальных стандартов), так и деятельности на рынке строительных работ и услуг.

Условия реализации социальных программ, процент бюджетного финансирования, ипотечная политика, размер процентных ставок – от масштаба возможных изменений напрямую зависит будущее строительной сферы.

Список литературы

1. <http://www.olannog.ru/press/branch/225/>.
2. <http://www.sibdom.ru/news.php?id=5673>.
3. http://www.realtylaw.ru/zakon/Bills/Bills_184.html.
4. <http://www.mnogozakonov.ru/catalog/date/2012/3/3/73074/>.
5. <http://base.garant.ru/12182235/>.

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Семёнова Н.Г., Комкова А.В.

Московский государственный открытый университет им. В.С. Черномырдина, Москва, e-mail: nin150290@yandex.ru

Строительство относится к числу ключевых отраслей и во многом определяет решение социальных, экономических и технических задач развития всей экономики города Рязани.

На территории Рязанской области находятся 3057 строительных организаций и 258 предприятий по производству строительных материалов. Из них около 70 – крупные и средние организации в сфере строительства и 50 – предприятия, осуществляющие выпуск строительных материалов и изделий.

Приоритетные направления развития строительного комплекса реализуются в рамках долгосрочных целевых программ, число которых ежегодно увеличивается.

Особое внимание уделяется жилищному строительству. Жилищная отрасль имеет ряд проблем, которые требуют системного подхода. Именно поэтому в 2010 году была принята Комплексная программа стимулирования развития жилищного строительства в Рязанской области, в рамках которой сформирован четкий перечень мероприятий по наиболее значимым направлениям. В качестве приоритетных направлений выделены следующие: обеспечение поселений градостроительной документацией, сокращение административных барьеров, формирование земельных участков под жилищное строительство, комплексное освоение территорий, развитие ипотечного кредитования, обеспечение жильем молодых семей и других льготных категорий граждан, развитие промышленности строительных материалов.

Основной объем строительства осуществляется отдельными заказчиками-застройщиками, идущими по пути точечной застройки с наименьшими затратами на строительство коммуникаций и сноса ветхого жилого фонда. Наиболее перспективным направлением на сегодняшний день является переход от точечной застройки и ориентирование застройщиков на комплексную застройку микрорайонов.

После 2008 года строительная отрасль города Рязани функционировала в условиях мирового финансового кризиса. В 2009 году объем ввода жилых помещений составил 356,2 тыс. кв. м. В 2012 году произошло снижение объема ввода жилья, по итогам года введено в эксплуатацию жилья в объеме 350 тыс. кв. м. Но, по прогнозам, уже в 2014 году объем введенного в эксплуатацию жилья составит не менее 600 тыс. кв. м, особое внимание планируется уделить увеличению объемов строительства муниципального жилья. Поэтому разработан проект

программы «Малоэтажное жилищное строительство в Рязанской области на 2012-2015 гг.», с помощью которой к 2015 году планируется довести объемы ввода малоэтажного жилья до 264 тыс. кв. м в год. Сегодня под комплексную жилищную застройку уже определено более 90 земельных участков площадью 3,3 тыс. га, в том числе 3 тыс. га под малоэтажную застройку. В настоящее время ведется строительство 11 поселков с планируемым объемом ввода 590 тыс. кв. м жилья. В проектной стадии освоения комплексная малоэтажная застройка 31 поселка площадью 675 тыс. кв. м жилья. Эта работа будет продолжаться.

Что касается промышленности строительных материалов, то в 2012 году Правительством Рязанской области была утверждена программа развития этой отрасли на перспективу до 2020 года. По итогам третьего квартала 2012 года высокие темпы набраны в промышленности строительных материалов – 124% к тому же периоду прошлого года. Наибольшие темпы роста достигнуты в производстве: теплоизоляционных материалов – 177,4%, мягких кровельных и гидроизоляционных материалов – 136,6%, стекла – 130%, цемента – 118,7%, железобетонных конструкций и деталей – 109,1%. Приоритетными считаются проекты по внедрению эффективных энергосберегающих технологий и материалов преимущественно на базе местных сырьевых ресурсов. В регионе имеются запасы сырья для дальнейшего развития цементного производства, глины для керамического производства, кварцевых песков для стекольной промышленности, запасы гипса, мореного дуба, известняков и др.

Список литературы

1. <http://admrzn.ru/content/view/635/355/>.
2. <http://ryazan.bezformat.ru/listnews/programma-razvitiya-ryazanskoj-oblasti/1690138/>.

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Скурадова И.Н., Комкова А.В.

Московский государственный открытый университет им. В.С. Черномырдина, Москва, e-mail: irnisku@mail.ru

1 апреля 2012 года вступили в силу поправки Градостроительного кодекса, которые уравнивают в правах государственную и негосударственную экспертизу. Основная задача органов государственного строительного надзора – обеспечить безопасность и надежность построенных зданий. Проведение экспертизы проекта строительства – это первичный надзор будущего строительства. Кроме этого, на этапе экспертизы предпринимаются все меры против ошибок проектировщиков и отклонений от технических регламентов. Органы государственного строительного надзора совместно с саморегулируемыми организациями ведут работу по улучшению качества строительства. Поскольку количество отрицательных заключений государственной экспертизы по проектам строительства по-прежнему остается на достаточно высоком уровне, ведомство сделало упор на работе со СРО проектировщиков. Нельзя не отметить этот положительный факт. Если в 2010 году СРО занимались вопросами формирования своих организаций, то в 2011 они приступили к практической работе. Хотя по-прежнему на законодательном уровне нет тех критериев, в соответствии с которыми СРО могли бы оценивать деятельность своих членов.

Президент РФ Владимир Путин на заседании наблюдательного совета Агентства стратегических инициатив 3 мая 2012 года отметил низкое качество экспертной деятельности в строительной отрасли. Эти же проблемы активно обсуждались на конференции