

НОЯБРЬ 2006 г

В ходе подготовки Координационного Совета по местному самоуправлению, посвященного проблеме строительства жилья на официальном сайте Государственной Думы Томской области в течение октября 2006 года был проведен социологический опрос. Обсуждение темы, посвященной реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» было организовано в рамках проекта «43-й депутат – общественное мнение». Сегодня мы знакомим вас с результатами опроса, а также представляем вашему вниманию обзор тематической страницы на форуме сайта Думы.

■ **«МЕЧТА В КВАДРАТНЫХ МЕТРАХ. ИСПОРТИЛ ЛИ НАС КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС?»**

(Аналитический отчет по итогам проекта «43-й депутат»)

Очевидные актуальность и болезненность жилищного вопроса подтвердились количеством принявших участие в диалоге – более 500 заполненных анкет и многие десятки «вхождений» на форум. Посмотрим на результаты обсуждения и данные анкетного опроса.

Итоги обсуждения на форуме

Удивительное дело: вынесенная на обсуждение проблема доступного жилья обернулась жарким обсуждением проблемы недоступности этого самого жилья. То, что экономист Маркс, а затем и психолог Маслоу относили к первичным потребностям человека, в стране, которой мы жили и продолжаем жить, остается целью и символом жизненного успеха, да и жизни в целом. В свое время Филип Котлер, известный специалист в области маркетинга, показал, как сегментирован спрос в зависимости от класса, к которому принадлежит человек. Там, начиная с «высшего среднего класса» и до элиты фигурирует рынок домов. От «низшего среднего класса» и до «низшего низшего» такой товар как жилье не упомянут среди пива, телевизоров, спорттоваров, пищевых продуктов, подержанных и не очень автомобилей. Стоит предположить, что квартира – это само собой разумеющееся. У нас с точностью до наоборот. «Квартирный вопрос» - один из наиболее болезненных и политизированных. Это и нашло отражение в структуре ответов на форуме.

Общий тон высказываний – критически-негативистский. Недоступность жилья объясняется двумя связанными причинами. Первая – низкие доходы граждан. Поэтому на первом месте - с огромным отрывом от других (26) – вопрос о зарплате, источниках доходов для покупки жилья. Отсюда и призывы к протесту, голосованию за социально ориентированные партии/кандидатов.

На втором месте комплекс причин, включающий прогрессирующий рост цен на жилье, неэффективность власти в строительной и ценообразовательной политике (губернатор, президент, Единая Россия), коррупцию в строительной отрасли и в среде чиновников, раздутый рынок неквалифицированных риэлтерских услуг (мошенничество). Отмечали также непомерное удорожание стройматериалов, спекуляцию на рынке жилья. Говорилось и о недоверии к застройщикам (обман, затягивание сроков сдачи, недоделки, непрозрачность строительного бизнеса в Томске).

Были и конструктивные предложения. Среди них: массовые застройки, которые дешевле, строительство более дешевого деревянного жилья. По одному голосу получили как строительство дешевого муниципального жилья для инвалидов, пенсионеров, так отмена такого строительства.

В то же время были голоса за то, что строительство – личное дело. Некоторыми участниками ипотека, а тем более ссуда на предприятии расценивается как перспективное и выгодное дело. Наконец, с ожиданием, сочетающим и недоверие, и желание, люди говорят о программах строительства жилья.

И особая тема – отношение жильцов к чистоте в подъездах и придомовой территории (12 участников). Хотелось бы напомнить, что в 70-е годы, в период расселения из ветхого жилья, в районы массовой застройки переехали люди со своей культурой. Им удалось перечеркнуть тот общественный быт, который культивировался в многоэтажках (и не только). Мечтая расстаться с ними, поменяв дом или район, мы тешим себя иллюзиями. Они будут и в новых домах «эконом-класса», и в элитных. Еще никогда достаток не был мерилom социальной культуры.

Ответы на вопросы анкеты

Повторимся: полученные в ходе опроса результаты не отражают мнения томичей в целом. В то же время их ни в коей мере нельзя считать не показательными. Они показательны, учитывая, что на вопросы отвечали представители наиболее активной части горожан.

Примечательно, что **социальный состав** участников этого диалога несколько изменился в отношении пола. Так, мужчины преобладают (65% против 35% женщин). В остальном изменения незначительны. Сместился и возраст в сторону молодости: 85% участников – молодые люди от 18 до 34 лет.

По-прежнему наши респонденты имеют средний и выше среднего доход. В этом составе участников анкетного опроса увеличилось число рабочих (23%). Несколько уменьшилось число работников бюджетной сферы.

Теперь обратимся к теме, а конкретнее – к ее отражению во мнениях респондентов.

Кто должен решать проблему жилья.

Этот вопрос косвенно выяснял степень патернализма – уверенности граждан в том, что государство обязано обеспечивать их основные права, в том числе – и на жилье. И, казалось бы, эта степень достаточно высока. Только 10% ответили, что «жилье – проблема самого человека», тогда как 20% считают, что эту проблему должно решать государство. Остальные (более половины) заняли взвешенную позицию «и то, и другое».

Но сказанное, в то же время, не вполне подтверждается оценками советской системы обеспечения жильем. Так, только 6% хотят к ней вернуться, тогда как 20% – категорически против. Более 70% считают, что «необходимо вернуть ее отдельные преимущества».

Оценка перемен, произошедших в городе и области в отношении доступности жилья за последние 10-15 лет.

Ответы показали некоторый разброс мнений, который, впрочем, вполне отражает неравенство возможностей как характерную черту постсоветского российского общества. Чуть более половины (53%) отметили, что «жилье стало менее доступным», четверть (24%) придерживается противоположного мнения, 20% затруднились с ответом.

То есть, говорить о «родимых пятнах» патернализма как основной характеристике не приходится. Достаточно взглянуть на распределения таблицы.

Оценки разных изменений в ситуации с жильем.

Мера	Оцениваю положительно	Оцениваю отрицательно	Затрудняюсь ответить
Возможность свободно покупать и продавать жилье	78	13	9
Свободное ценообразование на рынке жилья	42	45	13
Появление на рынке дорогостоящего элитного жилья	65	23	12
Строительство и распределение социального	72	15	13

Мера	Оцениваю положительно	Оцениваю отрицательно	Затрудняюсь ответить
------	--------------------------	--------------------------	-------------------------

жилья

Как видим, только «свободное ценообразование на рынке жилья» оценивается поровну, по остальным позициям участники опроса – оптимисты в подавляющем большинстве.

Варианты решения жилищной проблемы в оценках участников разделили их на три сопоставимые части:

за «государственную поддержку национальных программ по жилью» и за «повышение уровня жизни населения» - по 37%, за «разработку и финансирование жилищных программ властями регионов» - 22%.

Предпочтительные меры и формы решения жилищной проблемы

в оценках участников показывают еще более пеструю картину, поэтому ее лучше представить в табличном виде.

	%
Все перечисленное в комплексе	34
Совершенствование системы кредитования жилья	22
Строительство кооперативного жилья	22
Ипотечное строительство	13
Другое (напишите)	7
Поддержка строительства доходных домов с доступной арендной платой	2
Строительство и распределение государственного жилья (как в СССР)	1

Отдельно задавались вопросы об осведомленности и отношении к программам (мерам) по решению жилищной проблемы.

Выяснилось, что о национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» знают 29% (59% не знают, 12% затруднились ответить).

Сравнимые цифры получились относительно областной целевой программы «Строительство жилья социального значения и ликвидация ветхого и аварийного жилищного фонда в Томской области»: 32% знают о ней, 63% не знают и 5% «затруднились».

Относительно областной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей и специалистов на территории Томской области» ответы распределились следующим образом:

	%
Знаю, программа является хорошей поддержкой для молодежи	18
Знаю, но программа недоступна для многих молодых семей и специалистов	60
Знаю, я (знакомые) получили государственную поддержку по программе	2
Ничего не знаю	20

Суммируя сказанное, можно сделать следующие выводы.

1. Ответы на вопросы анкеты, как по тону, так и по содержанию существенно отличаются от высказываний на форуме. В частности, они гораздо оптимистичнее. Учитывая, что форум – в противовес анкете - уже в силу жанра провоцирует критику и негативизм, можно предположить, что результаты анкетирования заслуживают большего внимания.

2. Ответы демонстрируют характерные для современного российского общества социальную неоднородность и неравенство возможностей, что отразилось в пропорциях различных и даже противоположных мнений.

3. В целом картина обнадеживающая: наиболее активная часть населения не склонна «ждать у моря погоды» и готова «подключать» личностный ресурс в решении жилищной проблемой – особенно при определенном управленческом содействии.

4. Можно говорить о том, что у значительной части этой категории уже есть наличный ресурс. Так, на вопрос «Планируете ли Вы улучшить свои жилищные условия?» 56% ответили, что намерены это сделать в ближайшие 1-5 лет (29% в ближайшие 1-3, 27% - в ближайшие 3-5 лет).

Завершая разговор, мы выражаем искреннюю благодарность всем, кто принял участие в диалоге. Спасибо!

Николай Поправко, канд. филос. наук, доцент, зав. кафедрой социологии ФсФ ТГУ

Алексей Щербинин, д. полит. наук, профессор, зав. кафедрой политологии ФсФ ТГУ

Обсуждение темы, посвященной доступности жилья для населения Томской области на интернет-форуме Государственной Думы Томской области

Андрей [04.04.2006 13:35] Ибо купить квартиру нереально!!!

Господа депутаты вы это понимаете!!?? купить квартиру нереально!!! ...

Милорд [05.04.2006 01:31] Моё предложение

По вполне объективному мнению решить вопрос с жильём удастся только следующим методом - создание кооператива будущих собственников (далее КБС), причём для каждого отдельно строящегося жилья создаётся свой КБС. КБС состоит из группы граждан (мин. 10 человек), состоящих в очереди на улучшение жилищных условий и согласных участвовать в КБС (молодые семьи, многодетные семьи и прочие нуждающиеся, чей общий доход менее двух прожиточных минимумов по Томской области на человека).

...Депутаты государственной Думы Томской области обязаны узаконить первоочередность и преимущественность КБС при решениях вопросов о выделении земли под строительство. КБС самостоятельно проводит найм специалистов необходимых для строительства и/или самостоятельно принимает участие и/или заключает на конкурсной основе договора подряда. КБС самостоятельно принимает решение о закупке всех необходимых материалов для строительства. Администрация Томской области должна в целях экономии средств и времени КБС подготовить стандартные (типовые) проекты жилых домов. Администрация Томской области, в целях соблюдения всех законов, норм и положений о строительстве, должна самостоятельно предоставлять кандидатов (мин. 5 чел.) на должность руководителей строительства, а КБС выбирать из предложенного перечня кандидатов. Администрация Томской области самостоятельно из бюджетных средств оплачивает работу руководителя строительства. Администрация Томской области оказывает помощь в информировании об организации КБС всех заинтересованных сторон, в организации и работе КБС, а также оказывает юридическую поддержку деятельности КБС. Администрация Томской области может оказывать материальную поддержку строительства из бюджетных средств выделенных на строительство жилья, если только в бюджете не будет предусмотрено целенаправленное выделение средств на оплату строительства КБС. Строительство КБС осуществляется в основном из средств участников КБС.

знаток [05.04.2006 15:08]

Поднимаемая Вами проблема пока не нашла конкретных очертаний и политической PR привлекательности, так как относится к понятию "жилищная либерализация". Но конкретно противостоят этому строительные "сильные мира сего" в Томске - вот уже и во власть избранные. Зачем нынешней власти менять сложившийся порядок вещей в пользу большинства томичей, если есть 10-20% тех, кто способен платить астрономические суммы на рынке жилья за "новый бриллиант в короне" - приобретая себе новую вторую, третью... седьмую квартиру.

Жилищная либерализация - это и существенная коррекция, в том числе областной, городской и томсосельской концепций территориального развития, изменения в принципах застройки, изменения в принципах формирования ТСЖ (кондоминиумов). И не только.

...Так что Ваша простая и понятная людям логика недоступна сейчас нашему истеблишменту. ...А иначе и с инновационной томской ТВЗ нам тоже удачи не видать - кто ж сюда

переселится, если по доступности жилья мы не отличаемся от Москвы, но там-то все остальное намного интереснее.

Андрей [06.04.2006 12:05]

...я, конечно, понимаю, что если раздавать землю обязательно появятся люди, которые просто будут скупать и продавать...

но вот, например, дать землю под застройку под конкретного человека и законодательно прописать, чтобы он не мог продать ее вместе с застройкой в течение 30 лет!!

другой Олег [08.04.2006 14:27]

Зачем же так сразу в Томскосельский? Читайте "Томские новости": в городе полно годами неосвоенных площадок. Однако они все уже давным-давно закреплены. За славными и ведущими строителями.

Hawkman [06.05.2006 18:58]

Глянуть сверху, так земли для коттеджей и сибжилдомов с огородиками у нас прямо от Тимирязевки и до Юрги-Тайги - ого-го сколько. Только все упирается в коррумпированную бюрократию.

Олег [08.04.2006 12:41]

А космосъемка показывает, что от Томска до ст.Тайги вообще для коттеджей земли море, просто не меряно.

Julia [19.06.2006 13:18] малоэтажные поселки

В этом году в 15 регионах, в т.ч. и в Томской области, начнется подготовка инженерных коммуникаций под новые малоэтажные поселки. ...В рамках только этого проекта в 2006 году построят почти 2 млн. кв. метров, а в 2007 году - больше 5 млн.кв. метров жилья. Средняя стоимость квадратного метра составит около 10 тыс. рублей.

Томич [26.06.2006 13:33]

Коммуникации? И радуется и настораживает. Все проблемы, следствие которых уже трехлетняя война РКС ("ТКС и сыновья") против томичей - следствие бериевской "централизации", закрепощение населения на спецсетях, в случае чего можно регулировать "настроение" электората через тепло, воду, электричество и т.д. Монополизация ничего хорошего потребителю не сулит. И от нее необходимо бежать, как из горящего дома! Локально-автономные системы успешно спасают как крупные и не замерзающие капстраны, так и средние высокоширотные - Швецию, Исландию, Канаду, Аляску... Новые проектируемые же микрорайоны, вопреки интересам застройщиков (жаль, но большинство их даже не задумывается об этом и о последующих проблемах), проектируются по-бериевски - на коммуникациях централизованного тепло-водоснабжения. Вот и эксперимент по выведению мутантов - микрорайон "Новая Психа" - следствие такой мыслеузости горчиновников. Лишь бы были хоть какие трубы с теплом, а кто и как жить на них будет - вопрос второстепенный, как и общий подход к проблеме бытия простого массового томича.

Zanik [04.07.2006 11:54] Кругооборот жилья в России

Все говорят о строительстве нового жилья. Но мало кто говорит о техническом состоянии, обслуживании и ремонте уже построенного и эксплуатируемого жилья. Очень скоро часть эксплуатируемых домов станет ветхим или аварийным, тогда придется строить жилье для переселения их жильцов.

Старик [07.07.2006 08:17] 01]

Всё правильно, только вот без денег как-то не получается. Меня особенно "умиляют" сюжеты, в которых показывают толпу жильцов (в числе которых нередко и крепкие здоровые мужики), которые водят журналистов "экскурсией" по дому и показывают провалившийся пол, протекающие трубы, дырявую крышу и т.д. А сами то, чего ждете? Неужели нельзя хотя бы поддерживающий ремонт делать? Да при такой эксплуатации любое жилье долго не продержится. Вспомните про то, что мы - де платим за ремонт? А сколько копеек мы всегда платили? За такие деньги капитальный ремонт не сделаешь!

Zanik [04.07.2006 12:18] В. Наговицын:

В прошлом году ветхий и аварийный жилищный фонд России составлял 92 млн. кв.м. На сегодняшний день в таких домах проживает 45 млн. человек. 40 % многоквартирного жилого фонда страны требует капремонта, но на эти цели выделяется в 5 раз меньше средств от необходимого. 600 млн. кв.м. жилья уже не подлежат реконструкции. Мы сегодня посчитали, что мы должны собирать за найм 150 млн. рублей. В прошлом году собрали за счет найма 1,5 млн. Куда делись 149 млн.? Оказывается, что найм не доходит до бюджета. Он остается в жилищных организациях и используется ими на свое существование. Это воровство денег из кармана граждан.

Примечание: Найм - плата за найм муниципального (государственного) помещения нанимателем, пользующимся помещением по договору соц. найма.

Томич [04.07.2006 13:30]

Да, эта проблема, проблема хрущоб, в России явно перезрела. Лужков у себя в вотчине так и поступил - тотальное переселение к 2008 году и снос еще до того, как обещано массовое саморазрушение КПД-хрущоб на период 2006-2011. Только в Томске мэрия озабочена имиджем, пиаром, но не обеспечением томичей возможности достойной жизни и нахождению путей к такой жизни.

Другой Сергей [21.07.2006 16:17] В тему

... Вроде Президент озвучил и Медведев чуть не в роли нац. проекта выдал приоритетное строительство индивидуального жилья. В Томске администрация города упорно делает вид, что не слышали этих призывов. У нас как всегда сносят частников, и строим свечки. При чем заметил, что уверения строителей, что при строительстве высотных домов снизится себестоимость жилья очередной блеф. На Говорова в 17 этажном доме на 13 этаже 23500 за кв. метр. И еще. Купили одну спецмашину пожарную для таких случаев. Одну??? Типа на всякий случай. Отмазаться при проверках, каких, мол, мы к пожарам таким готовы. А если вдруг их не дай Бог два одновременно случиться? Или с двух сторон дома необходимо работать. ...

Профи [23.07.2006 09:13]

По имеющейся информации, уже на следующей неделе будет обсуждаться проблема индивидуального строительства в Томске и пригороде... А вообще-то, меня всегда поражало одно - в Сибири, вообще - за Уралом, столько земли неосвоенной, а "мичуринские нарезали" - по 4-6 соток!? См., например, Басандайку. ... Та же песня и при индивидуальном строительстве: побывал недавно на "поле Чудес", в Академгородке - "театр абсурда" - стоят шикарные особняки, но - "окно в окно"!!! Идиотизм, извините... жить с задернутыми шторами? Дайте возможность людям занять землю, иначе - придут другие!

P.S. Из истории: в царские времена земли за Уралом давали столько, сколько семья могла обработать!

Другой Сергей [25.07.2006 12:24] Будет обсуждаться проблема индивидуального строительства в Томске и пригороде...?

Ну, уж чего-чего, а пообсуждать-то можно. Генплан уже года четыре разрабатывают-обсуждают. Те же 8 зон исторической застройки уже с год-полтора обсуждают и даже отчитываются перед Губернатором.... Только ни одной зоны юридически не оформлено и режимов использования соответственно нет. Рекреационные зоны уж сколько обсуждают. ... ГД ТО даже Закон приняла. Он работает? И вообще, на мой взгляд, сейчас у депутатов мания отчитываться принятыми законами и программами. ... Пари не хотите заключить? Что в ближайшие два-три года я утверждаю ничего существенно не изменится. Ну, как минимум пока мэра не сменят. А по-хорошему, весь Департамент архитектуры мэрии вплоть до техничек.... Губернатор обещал, да не шибко получается. Афанасьев взялся, да спекся.

Другой Сергей [25.07.2006 12:44]

...кроме кедровников в перспективном юго-западном секторе нет лесов первой группы практически, на которые требуется постановление правительства. Да и это не преграда. нефтяники постоянно эту работу по переводу лесов проводят в т.ч. и через правительство. Есть еще городские леса и особо охраняемая территория. Городские леса можно отдать под строительство решением ГДТО или Администрации ТО (точно не помню), но только на основании

Ген. плана. Когда он будет, это у Александров Сергеевичей спросите, они по привычке расскажут, что уже практически все готово ...

Вы поймите одно: земля это на сегодня ресурс, на котором зарабатывают деньги. Как приватизация госимущества в 92-95 гг. только другого масштаба. ... Кто будет рубить сук-то, на котором сидит? А область в самом процессе выделения земли не принимает участия практически.

Андрей [10.08.2006 15:55] Мне интересно, что вы думаете...

Когда Путин приезжал то ему Кресс показывал микрорайон радужный (Каштак-Мира 35)... называя новый микрорайон решением проблемы доступное жилье... Но цены там совсем немаленькие.... Максимум процентов 10 могут позволить купить себе эти квартиры и то через ипотеку.... Мне 28 лет зарплата 8 т.р. не томич, но здесь работаю и снимаю квартиру... Что мне сделать... У нас в Первомайске (Томская область) вообще работы нет...

Русский [28.08.2006 22:09]

Чиновники, как всегда, переваливают вину на всех, а значит, ни на кого - виноватых, по сути, нет. А ведь абсолютно ясно для более-менее разбирающихся в экономике людей, что развитие ипотеки без регулирования цены за квадрат жилья "сильной рукой" приводит к повышению спроса, а, следовательно, к повышению цены на квартиры. Те, кто имеет практический опыт работы в строительстве, ЖКХ и т.д., и т.п., легко смогут подтвердить мои слова о том, что себестоимость метра жилья в Томске сейчас не превышает 12 тысяч/кв.м. При удачном проектировании и грамотном сметчике себестоимость квадрата - максимум 10 тысяч рублей. ... Даже если воровство и будет иметь место при, естественно, обычном выборе руководителя-координатора проекта, то и в этом случае прибыль для государства будет достаточной (по сравнению с процентами от краткосрочного кредитования), плюс - строительство является долгосрочным вложением средств, а это, доказано учёными, не позволит отпустить инфляцию, чего так боятся наши горе-управленцы. ...

doc_veal [28.08.2006 11:51]

Под эгидой какой-нибудь общественной организации можно организовать массированное наступление на застройщиков - лавина исковых заявлений. Хотя бы в рамках существующего проекта на страницах сайта ГДТО... Только бы цена за квадрат не увеличилась...

Старик [03.09.2006 08:48] Покупая жилье, мы кормим взяточников

Хочется еще раз поговорить о наболевшей проблеме - дороговизне жилья и иной недвижимости. Как не раз было справедливо замечено многими авторами, высокий уровень цен на недвижимость и, в частности, на жилье сформирован рынком в точке соприкосновения спроса и предложения, при этом в настоящее время, несомненно, преобладает спрос...

Андрей [14.09.2006 10:01] Проваленные национальные проекты

... Юрий СОЛОЗОВОВ, политолог: – 57% жителей России твёрдо уверены, что нацпроекты не окажут существенного влияния на их жизнь. 43% считают, что деньги будут использованы неэффективно, а 31% – что просто разворованы. Это не оппозиционная «чернуха», а официальные данные социологов из ВЦИОМа. За год народ понял нехитрую логику нацпроектирования: очередная «национальная показуха» нужна чиновникам, чтобы «обналичить» побольше бюджетных денег.

Почему нацпроекты не оправдали ожиданий населения? Да потому, что программы, громко названные общенациональными, оказались подменены ведомственными и групповыми планами. У нас 15 лет вместо системных реформ, которые могли бы реально изменить жизнь в России к лучшему, проводят исключительно пиар-акции, причём коррупционного характера.

...Программа «Доступное жильё» явно провалена, даже упоминание о ней в пропаганде резко пошло на убыль. Само название проекта воспринимается в народе как издевательство – рост цен на недвижимость превзошёл любые мыслимые ожидания. Цена однокомнатной квартиры достигла 120–140 тыс. долл. в Москве, 55–75 тыс. долл. – в Екатеринбурге. При наших зарплатах нужны две жизни, чтобы осилить такую ипотеку! Полугодие реализации жилищной программы обернулось лишь ростом строительной «незавершёнки» да всё той же раздачей дешёвых кредитов для «своих».

Илья [14.09.2006 13:24] А что? Тоже выход!

Президент России. Официальный сайт. 13 сентября 2006 года,

Начало встречи с председателем совета директоров группы компаний «Ренова» Виктором Вексельбергом

...В.Вексельберг: Второй вопрос, о котором я хотел вам рассказать, касается участия нашей группы по реализации жилищных проектов.Я бы хотел на примере одного из проектов, пока единственного на сегодняшний день ... - «Академический» на территории Свердловской области. ... По сути, речь идет о строительстве нового города. Потому что те многочисленные проблемы, которые приходится решать на пути решения жилищных вопросов, как правило, сталкиваются с ситуацией, когда те или иные объекты вынуждены вписываться в действующую инфраструктуру. Отсюда возникают многочисленные проблемы согласования, решения вопросов по инфраструктуре, Мы же предлагаем подходить к проектам комплексно и фактически, как бы громко это ни звучало, строить города. И вот этот проект как раз предполагает создание нового микрорайона в городе Екатеринбурге строительной площадью более 15 миллионов квадратных метров для проживания более 300 тысяч человек. Этот город будет фактически заново построен на площади более тысячи гектаров. И на этапе планирования и разработки мы фактически решили проблему, которую потом приходится «догонять». Это проблемы экологии, это проблемы инфраструктуры, это проблемы всего социального комплекса, медицинское, транспортное сопровождение, обучение, развлекательная инфраструктура. ...В рамках этого проекта мы очень тесно сотрудничаем с представителями всех ветвей власти. ... На сегодняшний день мы провели предварительную работу и на территории других регионов: это – Челябинск, это – Санкт-Петербург, это – Московская область. И в принципе у нас уже есть предложения по тому, как, базируясь на таком подходе, инициировать новое направление в решении той проблемы, которая на сегодняшний день существует. ...Мы предусмотрели, что у нас будет жилье четырех категорий, начиная от самого дешевого, доступного до категории класса люкс. Может быть, вот в такой комбинации и комплексности решения вопроса и лежит ответ в будущем, как нужно регулировать или на долгую перспективу смотреть и решать эти проблемы.

...Очень интересное решение экологической проблемы. Потому что город этот будет размещаться фактически на болоте. Мы хотим осушить, вписать. Это не будет Венеция... При этом еще раз подчеркну, очень тесное взаимодействие со всеми ветвями власти, которая, безусловно, является участниками этих процессов, потому что это – и разрешительная документация, это – и инфраструктурные вопросы, это, конечно же, – и вопросы участия в софинансировании. ...

Профи [16.09.2006 10:31]

...мысль - о застройке микрорайонами - постоянно пытается "продавать" Б.А.Мальцев. Проблем на пути реализации подобных проектов не мало. Одна из них - финансирование строительства объектов инфраструктуры: инженерных, транспортных, социальных... За счет каких средств?

Русский [16.09.2006 15:21]

... Если даже мелкие застройщики способны создать инфраструктуру, только дайте участки хорошие, неужели ж наши гиганты стройиндустрии местного масштаба не смогут? Жалкие оправдания некоторых представителей этого бизнеса - лишь повод ничего не делать в этом направлении, экономя на нашем с вами удобстве...

Ветер северный [16.09.2006 20:15] Спойте, друзья!

Дело в том, что реконструкция крупного современного города — это поистине великая битва. А можно ли вступить в сражение, не зная в точности целей, которых с его помощью собираешься достигнуть? Мы находимся именно в такой ситуации. Власти, поставленные в тупик, бросаются во всякого рода авантюры... Нужна программа действий. Нужно располагать основными принципами современного градостроительства.” (Ле Карбюзье) Кто будет разрабатывать, а потом осуществлять программу реконструкции города?

Старик [20.09.2006 08:57] "Российская газета": "Обсуждается законодательная инициатива, направленная на создание условий для увеличения объемов жилищного строительства"

- В думском комитете по промышленности, строительству и наукоемким технологиям обсуждается законодательная инициатива, направленная на устранение еще сохраняющихся административных барьеров и создание условий для увеличения объемов жилищного строительства. Авторы этой инициативы предлагают разрешить давать застройщикам, если они

возьмут на себя бремя сноса ветхого жилья и расселения его жителей, земельные участки без аукциона".

"Томские вести", 20.09.2006

doc_veal [22.09.2006 10:30]

Было бы глупо, решая проблему доступности жилья, ограничиться двумя американскими моделями ипотеки, которые у нас внедряются, и забыть при этом об отличном немецком опыте строй-сберкасс и о наших строительных кооперативах. Одна из задач (ипотечных) - снижение процентной ставки и стоимости квадрата. Если это будет достигнуто, то определенному процентному составу участников (застройщиков) будет выгодно воспользоваться этой схемой, чем обременять себя огромным телом ипотечного кредита на чуть ли всю жизнь. И еще. Реально стоимость квадрата мы не сможем снизить, не воплощая в жизнь новые строительные технологии и материалы.

Андрей [22.09.2006 10:59]

Нереальная мечта купить квартиру бюджетникам, причем однозначно..... Не верю, что цена квадратного метра упадет...Только при росте заработной плате до 30-60 т.р. в месяц и, например, падение цен на бензин + антикоррупцируемость общества это становится возможно... но это так мечты... а пока в моем понимании квартиру сразу может купить только ВОР

Илья [22.09.2006 16:10]

Цены на недвижимость в настоящее время взлетели из-за того, что существует огромный неудовлетворенный спрос. Все попытки государства решить жилищную проблему через доступность ипотеки (снижение ставок, увеличение срока кредитов, ослабление других требований к заемщику) только увеличивают спрос. Есть еще и категория людей, которые инвестируют средства в строящееся жилье, видя непрекращающийся рост цен, с целью на этом заработать. Кто-то вкладывает свои средства... Это нормальные инвестиции.

При всем при этом, жилья строится не намного больше, чем в предыдущие годы..... Почему его строится мало? Это можно обсудить по подробнее. ... земельный аспект здесь явно присутствует. Особенно это чувствуется в г. Томске... Есть, на мой взгляд, и некий сговор крупных строительных фирм, но переоценивать этот фактор я бы не стал. Ситуация похожа по всей стране.

Илья [22.09.2006 16:37]

Рост цен будет по итогам года еще больше чем 40%! И этот процесс инвестирования в связи с подорожанием втягивает в себя как в водоворот все новых и новых участников.

Думаю, что через год-два, когда цены станут уж совсем нереальными, у нас рынок жилья стабилизируется. То, что квартира (дом) будут не у каждой семьи это однозначно. Об этом свидетельствует и мировой опыт. Поэтому стремиться к этой неосуществимой цели, думаю, не следует. Как говорится, "по одежде протягивай ножки"

Три звезды [22.09.2006 17:52]

Государственные задачи ... в государственных масштабах, комплексно. Если вспомнить 60-е годы с хрущевками - в основе лежала гениальная идея, гениального архитектора Карбюзье, с концентрацией финансовых, технологических, организационных, идеологических мер. И в результате - частичное решение квартирного вопроса.

Сейчас нет ни идей, ни попыток объединить усилия в масштабах страны, не видно никаких организационных мер, ни новых технологий... кроме лозунга в рамках национального проекта по большому счету нет НИЧЕГО. Не настало время великих организаторов? На виду только банковско-финансовые игры на жилищном рынке

Три звезды [25.09.2006 16:48]

... Много говорится о том, что нужны деньги для создания инфраструктуры. Деньги есть, и они имеют хождение на том же рынке жилья. Не может несколько тонн железобетона, даже фигурно уложенного стоить столько, сколько он стоит сейчас. Вопрос - куда и как, эти деньги перераспределяются. ...Для строительства нужны кадры. У нас в Томске работала фирма "Шлюмберже". Французская компания по исследованию месторождений. Кадры находят там, где открывается представительство компании, набирают молодых людей с высшим техническим образованием (до 27 лет), на полгода вывозят в Ирландию, интенсивное обучение и получают

специалиста готового работать по технологиям компании. А у нас учат, чему угодно и как угодно... второе, третье, двадцатое высшее образование и никого толка...

doc_veal [28.09.2006 09:31]

...в Кемерово, где новые технологии и скоординированная работа гос.власти и муниципалитетов позволяет строить квартиру в многоэтажке по цене 15 тыс.руб. за квадрат и 12 тыс.руб. за квадрат в индивидуальном строительстве. Сети прокладываются за счет средств бюджета области и муниципалитета. Земля выделяется по конкурсу - главный критерий - стоимость предлагаемого квадрата. При этом дома могут перестраиваться - как конструктор. Господин Медведев сказал, что такому строительству будет оказана посильная помощь государства для еще большего снижения квадратного метра. И спрос за это ужесточится. Вот так. Имеем в городе ТГАСУ и кучу заслуженных строителей во власти, а сделать ничего не можем и не хотим, потому что это хороший "обварочный" бизнес для особ особо приближенных к солнцу. ...

Чукотчанин [28.09.2006 16:23]

И на кой вам этот бетон сдался? Для строительства малоэтажных комфортабельных домиков, в каких, например, живет половина миллионника-Мюнхена, бетон как раз и не нужен. Строевой брус для Мюнхена - самая дорогая продукция, предмет роскоши. А почему бы ни строить коттеджи вокруг Томска из дешевого материала - леса (срок прочности дома - 150-300 лет при капремонте раз в 100 лет - против 75 лет на утилизацию продукции бетонного крупнопанельного домостроения), искусственного бруса, других новых инновационных строительных композиций? Только ведь для этого нужна политическая воля (мужество) губернатора, ограничение монополистической деятельности депутатов-строителей, либерализация для народа - "стройтесь!!!"...

Андрей Евгеньевич [29.09.2006 12:20]

Пока не будет решён вопрос о мировом уровне зарплаты в России, до тех пор не будет решён вопрос и с жильём и со всем остальным! Цены у нас уже на внутреннем рынке мировые, а то и выше ...

Константин [02.10.2006 14:36]

... многие томские фирмы, включая ОАО "ТДСК", с некоторых пор начали строить в городе Кемерово. В городе, где внятная градостроительная политика, отсутствие "поборов" и прочих административных сборов. И, как следствие, цена жилья там не 27 с половиной тысяч квадратный метр!

***? [06.10.2006 12:53]**

...откуда берутся деньги на покупку дорожающего жилья, почему спрос превышает предложение, учитывая, что предложение тоже растет. Экономика то вещь сбалансированная, откуда сколько ушло в другое место столько же придти должно. Может просто люди себя ошибочно не в ту социальную группу позиционируют, а у тех, кто жилье покупает зарплаты тоже так же растут или даже еще быстрее? Может быть, вопрос просто в том, что распределение производимой прибавочной стоимости в стране жутко несправедливое? А мы все на рост цен на стройматериалы валим и на дорожающую нефть?

Ан [10.10.2006 13:25]

...Среди моих родственников и близких друзей нет ни одного олигарха, человека связанного с нефтью, газом, энергетикой и госслужбой. Нет блатных. И нет ни одного нищего. Правда, большинство с высшим образованием. Половина бюджетники - преподаватели вузов и училищ, программисты, бухгалтера, есть представители малого бизнеса. Стартовые условия были одинаковые. Богатых родителей нет ни у кого. Всего добились своим трудом. Программистка (одна), доцент вуза (одна), семья распространителей правовых систем, семья бюджетников - жена учитель, муж из силового ведомства, семья доцента вуза и мужа-юриста, семья бухгалтера и диспетчера, семья бухгалтера и рабочего - все уже живут в собственном жилье, заработанном за последние лет 10. У кого-то новое, у кого-то вторичное. Позволяют себе ходить в кафе, раз в 2-3 года - выехать в отпуск, некоторые за рубеж. Единственное - но - детей мало, позволить большие семьи себе не могут, по двое - только в единичных семьях.

Что-то я думаю, что в стране нашлась бы масса народа, не бедствующего, теоретически способного отказаться от бутылки пива и направить эти деньги на социальные нужды, развитие

общества, как делают американцы. Но не доросли мы до них ни нравственно, ни мозгами. Нет и общественной силы, которая бы могла этими деньгами распорядиться.

Андрей Евгеньевич [13.10.2006 17:32]

...Да можно работать на 3-10 работах, но статистика вещь упрямая, доля зарплаты в России низкая, я уже приводил эти цифры. Средняя заработная плата в 200-300 долларов при мировых (и выше) ценах в магазинах, да и на жильё, это смех просто! А если человек работает без продыху на 3 работах, то, как удастся полноценно воспитывать детишек? ...Вот ещё добавляется проблема - проблема рождаемости, сначала устроиться в жизни, заработать, а потом... а потом поздно рожать, простите! ...

Ирина [16.10.2006 13:25] Мнение молодежи

Платить деньги за аренду квартиры бессмысленно. По цене выходит так же, как и взять ипотеку. Зачем отдавать кому - то деньги, а через 10 лет все - равно оставаться без жилья? Но и отдавать банку проценты, страховки тоже жалко. Берешь ипотеку, а квартира выходит примерно в 2 раза дороже, чем за наличный расчет. Пока платишь банку, рождаются дети, нужна уже будет большая площадь... Замкнутый круг, товарищи! Как заманчивы беспроцентные ссуды предприятия, где работаешь. И увольняться не захочешь, и квартиру купишь, которая нужна. Др. вариант: подождать, пока %-ты в банках станут более демократичными.

Анна [17.10.2006 18:23] про инфраструктуру

ТДСК строит быстро и в срок, и над качеством постоянно работают. Даже в сравнении с тем качеством, что было 2 года назад - прогресс на лицо. А по срокам, могу сказать одно: по договору у меня стоит срок ввода - 4 кв. этого года (я приобрела квартиру в 17-этажке в МКР Высотный), а на заселение меня приглашают уже через неделю. Но я хочу поднять другую проблему: Кто должен создавать социальную инфраструктуру в районах? ТДСК застраивает целыми микрорайонами, а кто там будет строить садики и школы? Застройщик разводит руками, бюджет денег не выделяет. И вот и получается, что вместо садика (предусмотренного проектом) в том же МКР "Высотном" появилась автозаправка. А если микрорайон рассчитан на 5 тысяч жителей, то куда пойдут все наши дети?

Владислав В. [19.10.2006 17:34]

Чтобы жилье стало доступным, а цены адекватными, нужно государственным органам как можно меньше вмешиваться в эту отрасль экономики. Тогда и спрос с предложением сбалансируются, и не будет того ажиотажа что сейчас.

куцый [30.10.2006 16:33] Кто нас грабит

Стоимость квартиры просчитывается из затрат, цены на недвижимость в России состоят из себестоимости, накрутки и заложенной взятки чиновнику, вообще если подсчитать, то интересная ситуация получается, доходит до 50 % (стоимости квартиры - взятки), оттуда и берутся отморозенные детишки наших чиновников разрезающие на Мерседесах, так же если подсчитать, из нашего и так скудного заработка мы отдаём в официальные налоги большую часть заработанных денег. при получении заработка мы отдаём 13 % , при покупке товара мы платим стоимость товара + заложенные налоги, и т.д. ... грабёж короче

***? [30.10.2006 18:37] К стати о налогах**

для чего были приняты такие законы налогообложения, что тот с чьего труда и заработанных денег эти налоги плататься этих сумм не видит и даже о них не знает?

Не пора ли это все осмыслить и вернуть право гражданам знать, сколько всего с них было удержано разных налогов и на какую сумму? Может тогда граждане начнут себя уважать и будут требовать с чиновников и государства деятельности соответственно оплаченному.

Сергей Иванович [03.11.2006 19:28]

В Томске квартирный вопрос не только испортил людей, но стал причиной смерти. Каждую неделю выжигаются деревянные дома, гибнут люди. На этой неделе сразу три дома загорелись именно тот момент, когда были плановые отключения хол. воды в городе. Самое интересное, что этим занимаются люди самой мирной профессии, созидатели как они себя называют - строители. Самый яркий пример - Су13.... Доходит до того, что на месте еще несгоревшего дома уже продаются квартиры. Чего можно ожидать от таких депутатов. Лично я родился в деревянном

доме и вырастил в нем своих детей. А теперь я не могу спокойно спать каждую ночь, скоро и нас сожгут

doc_veal [13.11.2006 09:54] Китайцы будут строить дешевое жилье в России

К выполнению российского национального проекта "Доступное жилье" будут привлечены китайские строители. В ближайшее время планируется подписать соглашение, по которому китайская строительная компания "Золотой город" из Шеньяня возведет в Иркутске жилой квартал из 20 девятиэтажных зданий с 696 одно-, двух- и трехкомнатными квартирами. Квартиры в новых домах будут примерно на треть дешевле, чем в среднем в городе. Предполагается, что фиксированная цена за квадратный метр будет составлять 16 тысяч рублей и не повысится к моменту сдачи домов в конце 2007 года.

Надо понимать, что этот процесс на самом деле есть лишь один из примеров того, что значит глобализация. Процесс этот объективный. Если есть организации, которые готовы с таким же, а то и лучшим качеством строить по более низким ценам, то, конечно, рынок этим воспользуется. В конце концов, это жилье строится не для китайцев, а для наших граждан. Когда предлагаются цены на 30-40 процентов более низкие, то это хорошо не только потому, что наши люди купят это жилье, и сэкономят свои средства, или вообще получат возможность покупать, - на рынке возрастает конкуренция.

Китайцы собираются платить все пошлины по завозимому оборудованию, стройматериалам, платить налоги и т.д. Они будут в тех же самых условиях, что и наши строители. Мы прекрасно знаем, что у российских строителей зачастую завышенная рентабельность, и все это перекладывается на покупателей. Будет более конкурентная среда. В выигрыше в конечном итоге все. Наши строители вынуждены будут внедрять новые технологии, граждане будут покупать более дешевое жилье. Тем более, чтобы достичь необходимых темпов строительства жилья, которые заложило правительство в своих планах и которые отражены в программе "Доступное жилье", наших мощностей абсолютно недостаточно. Это одна из проблем, которая не позволяет перейти от точечного строительства к массовому. Эта проблема тоже решается. Ну и, в конце концов, это один из пилотных проектов. Я думаю, что мы посмотрим на результаты.

В будущем китайский опыт смогут применять российские компании. На это, с моей точки зрения, и должно ориентироваться государство в целом и коммерческие строительные организации в частности. Как поступили китайцы? Еще пару десятков лет назад у них не было никаких современных технологий строительства. Они стали приглашать зарубежные компании, которые имели серьезный опыт в этом, у них учились и сейчас они застраиваются сами и начинают строить в других странах. Вопрос передачи технологий здесь, безусловно, является принципиальным. У китайцев есть чему поучиться, по крайней мере, если мы будем ориентироваться на отзывы наших же специалистов. Если наши компании проявят достаточную гибкость, любознательность и некое трудолюбие, и попытаются перенять эти технологии, то в конечном итоге наша страна окажется только в выигрыше.

doc_veal [14.11.2006 09:20]

... Я до сих пор удивляюсь (применительно к нам) - стоит целая архитектурно-строительная академия. Ни новых технологий, ни новых материалов, ни новых проектов доступного жилья (что греха таить - понастроили бы каких нибудь "путинок" вместо "хрущовок") ничего - простое тупое спекулирование. Что за заслуги у них есть. То, что они есть у нас? Огромное им за это спасибо... Возможно, это все вышеперечисленное у нас уже есть. Тогда, почему "квадрат" стоит как в Берлине?!

Стиль, орфография и пунктуация авторов сохранены.

Обзор подготовлен отделом общественных связей и информационной политики

Государственной Думы Томской области

Составители: Лариса Ефремова

Выпускающий редактор: Татьяна Елина

по материалам сайта

Государственной Думы Томской области

www.duma.tomsk.ru