

Проект «Каинская Заимка» становится реальностью

2 октября в Доме ученых СО РАН состоялось учредительное собрание жилищно-строительного кооператива «Сигма», в который вошли 1016 человек, среди них научные и инженерно-технические работники, молодые ученые, молодые семьи и многодетные родители. Все они работают в науке.

В работе собрания приняли участие гости, имеющие непосредственное отношение к рождению проекта — вице-президент РАН академик С.М. Алдошин, генеральный директор Фонда развития жилищного строительства (фонд «РЖС») А.А. Браверман, председатель СО РАН академик А.Л. Асеев, первый заместитель губернатора Новосибирской области, министр экономики А.Н. Струков, главный федеральный инспектор по Новосибирской области В.М. Головкин, директор Управления розничного кредитования Сбербанка России Н.А. Алымова.

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) — это пилотный проект РАН и Фонда «РЖС» в Новосибирской области, направленный на решение жилищной проблемы учёных. Он реализуется на земельном участке Фонда «РЖС» площадью 153 гектара в мектечке Каинская Заимка Барышевского сельсовета, рядом с Академгородком. Уже в этом квартале Фонд «РЖС» намерен передать кооперативу под строительство малоэтажного жилья чуть больше 86 гектаров. По проекту в течение 2013—2015 гг. здесь будет построен целый микрорайон — «научная деревня», в которой будут и индивидуальные дома, и дома блокированного типа — таун-хаусы, и несколько многоквартирных трёхэтажных домов. В соответствии с нормативами планируется строительство школы и двух детских садов. Остальную территорию будет занимать рекреационная зона, в том числе проходящая здесь лыжная трасса.

Решение жилищной проблемы на новых принципах

Открывая собрание, академик А.Л. Асеев подчеркнул исключительную важность решения существующей в Академгородке жилищной проблемы, особенно у молодых учёных, для успешного развития науки, образования и инноваций. За последний год в этом направлении были предприняты определенные шаги, но этого оказалось недостаточно.

Идея строительства малоэтажного посёлка возникла в Сибирском отделении много лет назад, ещё в 80-е годы. А собственно пилотный проект родился по инициативе председателя СО РАН академика А.Л. Асеева около года назад и был предложен для реализации в Фонд «РЖС». Инициативу поддержали. За это время была проведена огромная работа, в результате которой идея обрела реальные очертания и превратилась в конкретный проект. Учредительное собрание по созданию жилищно-строительного кооператива «Сигма» стала важнейшим этапом в реализации проекта. А.Л. Асеев отметил большой вклад в реализацию идеи качественно нового подхода к решению жилищной проблемы научных сотрудников вице-премьера Правительства РФ И.И. Шувалова, возглавляющего правительственную комиссию по жилищному строительству, академика С.М. Алдошина, активно включившегося в эту работу по поручению Президиума РАН. Он выразил благодарность за понимание и поддержку правительству и губернатору Новосибирской области В.А. Юрченко и полномочному представителю Президента РФ в СФО В.А. Толкоконскому, мэру г. Новосибирска В.Ф. Городецкому и аппарату мэрии. «Этот проект очень важен, потому что он является пилотным не только для Сибири и РАН, но и для России в целом, и он находится под контролем Президента РФ В.В. Путина», — подчеркнул А.Л. Асеев.

Генеральный директор Фонда содействия жилищному строительству А.А. Браверман назвал учредительное собрание ЖСК «Сигма» стартом первого проекта строительства жилья для льготной категории граждан, к которым относятся учёные, и рассказал членам кооператива о механизмах поддержки научных сотрудников при вхождении в проект. Учредительному собранию предшествовала большая работа по оформлению всех необходимых документов и внесению изменений в нормативную базу для создания кооперативов в целом по России. Были внесены изменения в закон, определяющий категорию граждан, имеющих право на такие льготы как безвозмездное предоставление земли, оказание содействия в оснащении инфраструктурой, предоставление архитектурных проектов вторичного применения, которые не требуют согласования, что удешевляет стоимость квадратного метра, по оценкам экспертов, на 25—30%. Под такие категории в первую очередь подпадают молодые учёные, а также учёные опытные, особенно те,



кто работают в сфере критических технологий или технологий, определяющих национальную безопасность государства. Сибирское отделение как раз является самым лучшим примером в этом смысле. Руководитель Фонда «РЖС» отметил активность Отделения и большую роль советов молодых учёных РАН и СО РАН в работе над проектом.

Год назад Фонд «РЖС» обратился к В.В. Путину, бывшему тогда Председателем Правительства РФ, с инициативой об оказании молодым учёным финансовой поддержки в размере первоначального взноса из внебюджетных средств Фонда и получил одобрение. В общей сложности на эти цели выделено порядка 220 миллионов рублей. Для остальных членов проекта Сбербанк по поручению Президента подготовил специальный ипотечный продукт.

Заявленная потребность в жилье на сегодня составляет 125 тысяч квадратных метров — 726 малоэтажных индивидуальных жилых домов, 88 жилых помещений в домах блокированного типа и 202 квартиры в многоквартирных домах. Члены кооператива могут выбрать любой из предоставленных архитектурных проектов или предложить собственный, лишь бы он соответствовал заявленным параметрам, «трём Э», как сказал Александр Арнольдович, — это энергоэффективность, экологическая чистота (материалы, из которых будут возводиться дома, должны соответствовать международным стандартам), экономичность (ограничения касаются как площади жилья и земельных участков, так и стоимости строительства — не более 34 тысяч рублей за квадратный метр).

А.А. Браверман отметил поддержку проекта губернатором Новосибирской области В.А. Юрченко как в целом, так и в решении инженерного вопроса. В настоящее время при содействии областного правительства решаются вопросы оснащения будущего посёлка инженерными сетями: все затраты по газоснабжению и созданию внешних газовых сетей включены в инвестиционную программу ОАО «ГазпромМежрегионгаз», затраты, связанные с подводкой двух питающих электрических кабелей к земельному участку, будут включены в инвестиционную программу ГУП «УЭВ СО РАН». «Сегодня утром мы договорились с руководством области и по водоснабжению посёлка, а это существенно удешевит проект», — отметил руководитель Фонда. Внутривозрастные сети должен будет финансировать сам кооператив. Подписан трёхсторонний план мероприятий СО РАН — Фонд «РЖС» — Администрация Новосибирской области, где чётко прописано, какие структурные траты несет каждая сторона.

«Проект для нас является не только пилотным, но и важным для тиражирования, ЖСК планируется создавать и для других льготных категорий граждан, — сказал в заключение А.А. Браверман, — учёных, преподавателей, учителей, врачей и работников оборонно-промышленного комплекса».

Фактор стабилизации РАН

Академик С.М. Алдошин не скрывал удовлетворения ходом реализации проекта:

— Когда по инициативе СО РАН и Фонда «РЖС» началась работа над этим крупным проектом, трудно было поверить, что через

год с небольшим мы будем учреждать кооператив, потому что законодательной базы для этого не было никакой, — начал он своё выступление. — Сказка становится былью — Фонду «РЖС» удалось сделать, с моей точки зрения, просто невероятное. Они внесли все необходимые изменения в 161-й Федеральный закон, который позволил сотрудникам государственных академий наук выделять землю бесплатно, без аукциона, для строительства жилищных кооперативов. Были подготовлены несколько постановлений Правительства РФ, которые определили категории людей и последовательность мероприятий при создании жилищных кооперативов. Этот проект, в котором участвуют более тысячи семей, будет действительно крупнейшим пилотным проектом не только для РАН и всех государственных академий наук, но и вообще пилотным проектом по решению жилищной проблемы в стране.

Параллельно с совершенствованием законодательной базы в Москве, в Новосибирске уже началась работа по созданию кооператива. Это был риск, в том числе риск со стороны Фонда РЖС, но Фонд на это пошёл. Мне кажется, что кооперативное направление строительства жилья будет в ближайшем времени одним из основных в решении жилищной проблемы, существующей в Академии наук.

Кроме пилотного новосибирского проекта, академик С.М. Алдошин рассказал собравшимся о том, что сделано в целом в РАН по программе обеспечения жильем научных сотрудников. Программа действует чуть больше года, в Сибирском отделении — с осени прошлого года и предполагает покупку, строительство жилья и программу жилищных сертификатов. За это время удалось приобрести более 900 квартир, которые составили основу служебного жилищного фонда. Источники были разные: квартиры покупались на аукционах, строились по инвестиционным контрактам, приобретались с долевым участием сертификатов. Таким образом, более 900 семей улучшили свои жилищные условия.

Конечно, были серьёзные проблемы, с которыми Академия обращалась в Правительство с просьбой помочь, например, проблема ограничения максимальной цены на покупку жилья на рынке. Она соответствует ценам Министерства регионального развития и, к сожалению, оказывается намного ниже, чем рыночные цены, за такие цены квартиры купить невозможно, особенно в Москве. В результате часть денег была возвращена в доход бюджета как неиспользованные. В таком положении оказалась не только РАН, но и другие академии наук и государственные структуры, но, благодаря поддержке Минрегиона, неистраченные деньги прошлого года были переданы РАН в виде дополнительных жилищных сертификатов. Помимо 200 сертификатов в начале года, Академия получила ещё 1400, в связи с тем, что дополнительно было выделено более 2,5 миллиардов рублей.

«Вместе с руководителем Фонда «РЖС» А.А. Браверманом мы ведём активную работу с тем, чтобы эти сертификаты были более гибкими для использования, — сказал ак. С.М. Алдошин. — И, наверное, в будущем нам удастся договориться, чтобы их можно было

использовать и при строительстве жилья в виде долевого участия, и в виде взносов при строительстве дома в ЖСК, хотя до сих пор это не разрешено, и это существенно ограничивает возможности их использования».

В этом году с учётом всех тех проблем, через которые нам пришлось пройти, больше половины денег было запланировано именно на строительство жилья. Фактически по всей стране начались проектные работы, а во многих регионах уже начали строить. В программу «Жилище» Академия наук пошла с бюджетом 6 миллиардов рублей, по миллиарду — в прошлом году и в нынешнем, и по два миллиарда будут выделены в 2013 и в 2014 годах. Начать стройки планируется в основном закончить в 2013—14 годах. Будет построено примерно 2068 квартир. Для того, чтобы в полном объёме реализовать жилищную программу, нам необходимо ещё примерно 3,2 миллиарда рублей. Выделение этих денег во многом будет зависеть от успешности выполнения проектов, которые идут уже сейчас, в том числе и проекта «Каинская Заимка» в Новосибирске.

Квартиры, приобретенные и построенные в последние два года — это служебные квартиры, которые выдаются научным сотрудникам, к сожалению, только на время работы в Академии наук. Поэтому мы обратились в Государственную Думу с просьбой внести изменение в Закон о науке, которое бы позволило нам иметь социальную очередь. На сегодняшний день мы не имеем право ни на социальную очередь, ни на предоставление жилья в социальный наём. Но я надеюсь, что мы эту проблему решим, и тогда РАН получит легитимный инструмент, который может закреплять за сотрудниками, проработавшими в Академии наук определенное время и внесшими значительный вклад в научные результаты, служебное жильё. Эта программа имеет большое значение для стабилизации Академии наук. Фактически наличие такого жилого фонда позволит предоставлять служебное жильё и молодым сотрудникам, и сотрудникам со стажем, и приглашённым сотрудникам. А потом сотрудник сможет приобрести собственное жильё, участвуя в одной из жилищных программ».

Ипотечный продукт, разработанный Сбербанком России совместно с Фондом «РЖС» специально для участников пилотного проекта «Каинская Заимка», презентовала Н.А. Алымова. Проект, по её словам, учитывает особенности платежеспособности молодых учёных и «позволяет без ущерба для основных потребностей молодой семьи получить доступное и комфортное жильё». Первоначальный взнос по кредиту составляет от 10% стоимости приобретаемого жилья, процентные ставки устанавливаются на льготном уровне — 9—11% годовых в рублях на срок до 30 лет без комиссий по кредиту. Кроме того, ещё одна особенность этого ипотечного продукта в том, что Сбербанк готов выдавать не сразу всю сумму, а траншами в зависимости от этапов строительства, что максимально облегчит кредитную нагрузку на участников программы.

«Принятие решения о приобретении квартиры и взятии ипотеки — это очень сложное, но, наверное, правильное решение, потому что собственное комфортное жильё — одна из главных составляющих в жизни любого человека. Сбербанк готов организовать горячую линию (координаты можно узнать в кооперативе) и ответить на все вопросы по данной программе», — добавила Н.А. Алымова.

Вице-президент ВТБ-24 С.А. Могильников сообщил, что банк готовит свою программу ипотечного кредитования сотрудников СО РАН, которые, тем самым, получат возможность выбора новых условий.

Академик С.М. Алдошин поблагодарил Фонд «РЖС» за ту огромную работу, которую он проделал, и за понимание жилищных проблем учёных, в решении которых он сделал шаг навстречу Академии наук.

«Первопроходцам всегда сложнее, — сказал в завершение С.М. Алдошин. — Мы встретили много подводных камней при формировании проекта, но получили бесценный опыт. Я думаю, что вы скоро сами сможете оказывать консультационную помощь коллегам. Мы очень ценим этот опыт и считаем, что перспектива строительства жилья в РАН — это жилищные кооперативы».

Подготовила В. Михайлова, «НВС»
На снимке:
— момент встречи.