

Проект «Каинская заимка»: не упустить бы шанс

Пресс-конференция, посвящённая ходу реализации пилотного проекта жилищного строительства в посёлке Каинская заимка, прошла в Президиуме СО РАН 19 апреля. В ней приняли участие председатель правления ЖСК «Сигма» В.И. Денисов, член правления Т.В. Бугуева и член строительной группы В.А. Фатеев, председатель ревизионной комиссии кооператива чл.-корр. РАН А.Н. Павленко, заместитель начальника УКС СО РАН А.В. Зырянов, председатель Совета молодых учёных СО РАН А.В. Матвеев, заместитель председателя СО РАН по общим вопросам А.В. Маслов.

О текущей ситуации с проектом «Каинская заимка» и о последних новостях в деятельности правления рассказал журналистам **В.И. Денисов**. Он напомнил, что 2 октября 2012 г. состоялось учредительное собрание ЖСК «Сигма», куда были включены 1016 сотрудников СО РАН. В силу разных причин к настоящему времени кооператив сократился до 810 человек, число реальных застройщиков, по мнению правления, будет ещё меньше. Точное количество станет известно 1 мая, в этот день истекает срок уплаты первого паевого взноса. На 15 мая назначено собрание кооператива, на котором будет поставлен вопрос об исключении тех, кто не внёс первый паевой взнос.

Первый паевой взнос представляет собой 30 % стоимости будущего жилья. Он рассчитывается исходя из цены Минрегиона (34 тысячи рублей за кв. метр по Новосибирской области), умноженной на площадь, которую человек хочет построить. Этот процент определен не только уставом кооператива, но и ФЗ 161. Паевой взнос уже внесли 300 человек, более 50 подготовили все документы на получение кредита в Сбербанке, примерно у 40 человек ипотечные документы в стадии подготовки.

Сбербанк предложил очень выгодные ипотечные условия для участников проекта — они могут брать кредит частями, траншами, при этом процент не меняется — 12,5% с полученной суммы. Льготные условия для участников проекта подготовил и ВТБ-24 — их процентная ставка — от 8%, но брать надо всю сумму сразу. Есть обращения для получения кредита и в этом банке. Получается, что к 1 мая более 400 человек внесут первый взнос. Это половина. Вторая половина сомневается, причины для этого есть, но они решаются, над этим работают правление ЖСК «Сигма», Президиум СО РАН, правительство Новосибирской области, Фонд РЖС.

Главная проблема: за чей счёт будут построены и подведены инженерные сети до границы посёлка? На учредительном собрании было сказано, что вопросы оснащения будущего посёлка внешними инженерными сетями будут решаться при содействии областного правительства и Фонда РЖС. Потом возникла заминка, областной бюджет оказался дефицитным, и пошли разговоры о том, что, возможно, кооперативу придется не только внутреннее, но и внешние сети подводить за свой счёт. Люди, уже вступившие в кооператив, начали сомневаться, часть написала заявления о выходе, другие не спешили отдавать свои кровные.

В последнее время кураторы проекта: Фонд РЖС, СО РАН, Правительство Новосибирской области — активизировались и предприняли ряд шагов по решению проблемы. 21 марта состоялся круглый стол, в котором приняли участие А.Н. Струков, первый заместитель губернатора НСО, Д.С. Филиппов, зам. генерального директора Фонда РЖС, Р.Г. Шиловостов, руководитель департамента имущества и земельных отношений НСО, представители СО РАН, Фонда РЖС, члены правления ЖСК «Сигма» и члены инициативной группы, которые представляли колеблющуюся часть кооператива. Состоялось деловое обсуждение, и было выработано решение, которое является руководством к действию правления, фактически планом работы. 17 апреля состоялась вторая встреча у А.Н. Струкова, где по каждому пункту этого решения была дана информация, что сделано и какие пути намечены для того, что нужно сделать.

Кроме того, состоялась встреча с полномочным представителем Президента РФ по СФО В.А. Толоконским, который поддержал действия кооператива, а также дал поручение руководству области изыскать все возможности для того, чтобы инженерные сети до границы посёлка, как и было обещано членам кооператива на учредительном собрании, были построены за счёт бюджета. Как показало второе совещание у А.Н. Струкова, правительство области их выполняет.

На протяжении всего времени активно осуществляется взаимодействие с Фондом

РЖС, который оказывает существенную помощь в решении различных проблем, в частности, фонд способствовал положительному решению вопроса по использованию материнского капитала для уплаты первого паевого взноса, ускорению рассмотрения вопроса в пенсионном фонде и оформлению юридических документов. Кроме того, Фонд РЖС оказал материальную помощь молодым учёным, перечислив им практически по миллиону рублей на оплату первого паевого взноса, принято также решение о выделении 26 миллионов на строительство внешних коммуникаций.

В конце января попечительский совет Фонда РЖС, рассмотрев все представленные кооперативом документы, принял решение о выделении ЖСК «Сигма» земельных участков под строительство жилья при условии выполнения Устава и 161 ФЗ, то есть сразу после того, как все члены кооператива внесут первый паевой взнос. По регламенту на процедуру передачи земли отводятся до трёх месяцев. Чем раньше члены кооператива сдадут паевой взнос, тем раньше начнется процесс передачи земли и, казалось бы, более ранние сроки, предлагаемые Фондом РЖС, отвечают интересам кооператива. Но, к сожалению, перенести дату 1 мая, принятую на декабрьском собрании, не удалось. На собрании 15 мая будут обсуждаться вопросы, касающиеся процедуры передачи земли и исключения из кооператива тех, кто не уплатил паевой взнос. После чего начнется процедура передачи земли кооперативу. Правление обратилось в фонд РЖС с просьбой завершить её до 24 июня, дата была предварительно согласована.

Огромную поддержку в осуществлении проекта оказывает Сибирское отделение РАН. Не будь её, считает председатель ЖСК, не было бы и кооператива. Президиум СО РАН принимает участие в решении всех возникающих проблем, не имея при этом никакой выгоды в материальном плане. Выгоду он видит только в том, чтобы реализовать проект, который даёт возможность научным сотрудникам построить себе жильё, по желанию — квартиру или небольшой коттедж, по льготным ценам в микрорайоне, где будет создана вся социальная инфраструктура — школа, детские сады, поликлиника, игровые площадки, то есть будет всё для комфортного проживания специалистов, в том числе молодых, которые так необходимы Сибирскому отделению.

— Сомневающимся я хочу сказать, — продолжил разговор **А.В. Маслов**, — что никто вас не «кинёт». Гарантом строительства посёлка является Сибирское отделение, и оно сделает всё, чтобы цена за квадратный метр жилья была не больше, а даже меньше 34 тысяч рублей. Для этого мы имеем возможность с ГУП УЭВ решить вопросы оплаты за лимиты по присоединению к водоснабжению, водоотведению, к электроснабжению, а это очень большие средства. С помощью области будет осуществлено строительство инженерной инфраструктуры до границы, а при комплексном освоении участка магистральные сети тоже оплачиваются областью. А здесь у нас комплексное освоение, и это значительно удешевит строительство.

Решится вопрос и с социальной инфраструктурой — посёлок запроектирован комплексно. Думаю, что тот, кто решит выйти из кооператива, пожалеет об этом, потому что более близкой к Академгородку земли под строительство у нас уже не будет. Следующий район будет значительно дальше.

Наша задача, уточнил А.В. Маслов, сейчас состоит в том, чтобы как можно быстрее изменить постановление правительства с тем, чтобы участвовать в кооперативах имели возможность не только учёные и инженерно-технические работники, но и все остальные сотрудники СО РАН, а желающих у нас много. Я лично сожалею, что не могу попасть в кооператив...

В Каинской заимке, можно не сомневаться, через два года появятся замечательный посёлок нового типа. Все договоренности с РЖС есть, посёлок будет построен, если даже в кооперативе останется половина от первоначально заявленного количества. При осуществлении таких масштабных проектов всегда возникают определённые организационные трудности, тем более что это пилотный проект. Отрабатывается механизм некоммерческого строительства жилья на федеральной земле в целом по стране. Коммерческое жильё очень дорогое, а здесь кооператив напрямую, без посреднических услуг выбирает надежного подрядчика, оговаривает условия и цены.

Жилищная проблема у нас очень острая, от её решения зависит будущее Сибирского

отделения, и она сейчас решается по многим направлениям. Одно из них — строительство служебного жилья. К 2015 году 1200 сотрудников СО РАН улучшат жилищные условия с помощью бюджета. Это без учёта сертификатов на 2013—2014 гг. Такого не было 20 с лишним лет. Сейчас ведётся проектирование трёх домов в Иркутске и Новосибирске (за два года только в Новосибирском Академгородке построено 309 служебных квартир). Сибирское отделение единственное в РАН смогло освоить деньги, выделенные на строительство служебного жилья. А благодаря соглашению, подписанному председателем СО РАН ак. А.Л. Асеевым и президентом банка М.М. Задорновым, ВТБ-24 предлагает ипотечные условия для сотрудников СО РАН, лучше которых нет больше нигде в стране. При такой ипотеке экономия на квартиру, по сравнению с рыночной, начинается с 500 тысяч рублей и доходит до полутора миллионов рублей на доме.

Вся работа по проекту «Каинская заимка» идёт под непосредственным руководством председателя Отделения академика А.Л. Асеева, поэтому проект будет осуществлён, и все обещания будут выполнены. Все прозрачно, открыто и честно.

Сибирское отделение не зря бьётся за землю. Уральское отделение, например, не может организовать ЖСК потому, что не имеет ни одного квадратного метра земли в пользовании. А у нас уже подготовлены списки для ЖСК в Томске, Красноярске, Якутске, Улан-Удэ. ННЦ оказался первым, все остальные научные центры уже идут по проторенному пути. Совместная работа с РЖС в Госдуме, с сенаторами, с правительством по решению проблемы жилья дала результаты и необходимый опыт. Проект поддерживают и Председатель Правительства и Президент России, а это даёт дополнительную уверенность, что он осуществится. А первопроходцем быть всегда нелегко».

А.Н. Павленко напомнил историю жилищных инициатив в Академгородке: в свое время также под эгидой Сибирского отделения был построен МЖК, два года назад для научных сотрудников были построены шесть домов на пр. Ак. Коптюга, в институтах были организованы цепочки, и, несмотря на трудности, всё получалось, многие семьи улучшили свои жилищные условия. В ЖСК «Сигма» также собрались инициативные, энергичные, мотивированные люди, и при поддержке СО РАН и области проект будет осуществлён, уверен он.

А.В. Матвеев уточнил, что принципиальное согласие Новосибирской области участвовать в осуществлении проекта не означает немедленное выделение средств. Нужно провести большую подготовительную работу. Бюджет области свёрстан, и для того, чтобы выполнить поручение полпреда, его придется корректировать. ГУП УЭВ готовит проект программы, которую направит А.В. Струкову, на его рассмотрение уйдет от одного до трёх месяцев, после чего её включат в инвестиционную программу, которая является основанием для изменений в бюджете.

Сейчас ситуация упирается в то, что до 1 мая невозможно сказать, сколько домов будет в посёлке и на какую нагрузку должны быть рассчитаны сети. Главная новость, достижение последнего месяца в том, что правительство и правительство области принципиально согласились помогать и вести этот проект.

Техническим заказчиком, по решению общего собрания ЖСК «Сигма», является УКС СО РАН, которое ведет все стройки в научных центрах СО РАН. УКС будет следить за тем, как строительные организации будут претворять в жизнь планы работ и добиваться снижения цен.

А.В. Зырянов дал конкретную информацию о ситуации с проектированием внешней инфраструктуры и приблизительных сроках строительства. Если в августе будет принята программа финансирования магистральных сетей, то за год их успеют построить, так как водопровод, канализация, другие сети, хоть и маломощные, в посёлок Каинская заимка проведены, их надо будет реконструировать.

ГУП УЭВ выбрал самый оптимальный вариант с точки зрения затрат. Магистральные сети пойдут до посёлка Каинская заимка, и в районе дороги будет врезка в сети. Что касается электроэнергетики, то перенос точки подключения от «Академической» подстанции на «Научную» сокращает длину этой трассы почти на километр. И это принесёт экономию области, потому что прокладку магистральных сетей она берёт на себя. На кооператив ложатся только затраты по внутренним

сетям. Со всеми сетевиками переговоры уже проведены, предварительная работа по составлению рабочего проекта генерального плана идёт, поэтому не вызывает сомнения, что все это позволит приступить к выполнению строительных работ в этом году. «Камнем преткновения является только вопрос землепользования, пока договор РЖС с ЖСК «Сигма» о праве пользования землей не будет подписан. Никакие власти нам не дадут никаких разрешений, — подчеркнул Александр Владимирович, — в то же время все предварительные работы, которые сейчас делаются, принципиально согласованы, поэтому мы нашли такой выход — официального обращения о выдаче технических условий не пишем, а просим сообщить о необходимых технических мероприятиях, которые в дальнейшем будут проводиться».

Работа ведется в полном объёме. Привлечено порядка 10 проектных организаций, которые отвечают за сети, за генплан, за проектирование домов и др. Составлено техническое задание на проектирование. Сейчас члены кооператива выбирают типы домов, чтобы проектировщики могли разработать привлекательную архитектурную концепцию посёлка. Проведены переговоры с геологами и получены предварительные геологические изыскания, проведены обследования земельных участков на радон. Но, опять же, чтобы получить официальные заключения всех этих обследований, нужен акт землепользования. Люди и организации готовы с нами сотрудничать, необходимо только юридическое основание для этого.

Проекты индивидуальных домов сейчас согласовываются, проекты многоквартирных и блокированных уже имеются. Существует рабочая документация, которую РЖС передаёт для «Сигмы» бесплатно. Они уже адаптированы к нашим условиям и не требуют согласования и экспертизы, поэтому у меня не вызывает сомнения, что в 2014 году мы сможем сдать эти многоквартирные дома. График работ есть, нужна только точка отсчёта, дата передачи земли. Индивидуальные дома можно начинать строить параллельно с сетями».

Многих членов кооператива волновало наличие проблемных участков на территории — изрезанный рельеф, овраги и ямы. Такая проблема существует, заметил А.В. Матвеев. Он пояснил, что после обсуждения с фондом РЖС решено, что такие участки не будут застраиваться, там будет рекреационная зона. А поскольку число индивидуальных застройщиков уменьшилось, участки под застройку могут быть увеличены до 10 соток, принципиальных возражений Фонд не имеет.

Практически все участники пресс-конференции среди главных факторов, тормозящих продвижение проекта, называли отсутствие средств у кооператива. Членские взносы, которые сдают чуть более 400 человек, тратятся только на оплату работы привлечённых сотрудников. Паевые взносы размещены на депозите, и их нельзя использовать до момента передачи земли кооперативу. Вознаграждение, которое предусмотрено членам правления за их работу, пока не выплачивается — все работают за просто так, бесплатно. А работы много.

В.А. Фатеев рассказал о деятельности строительной группы, в которую входят, конечно, не профессиональные строители, а инициативные люди, которые занимаются согласованием требований членов кооператива с проектировщиками. Фонд РЖС предоставляет кооперативу бесплатные проекты домов и бесплатный проект планировки, но их надо дорабатывать с учётом пожелания членов кооператива. Сейчас работа идёт на чисто общественных началах с тремя проектными организациями — участниками конкурса РЖС из Новосибирска, Челябинска, а также с архитектором из Новокузнецка. По-хорошему, эта работа должна была быть проделана раньше. Многие члены кооператива не вносят взнос, потому что не видят проекта дома, который бы им понравился. Это противоречие надо исправлять.

Т.В. Бугуева добавила, что техническое задание фактически уже готово. Отобрано восемь типов домов: от 80 до 100 кв. м и 115—135 кв. м — одноэтажные, двухэтажные с мансардным этажом и классическим вторым этажом. 140—150 кв. м — двухэтажный дом с мансардным этажом и классический. Выбор сделан с учётом разных финансовых возможностей людей и учётом пожеланий. В ближайшее время проекты домов будут выложены на сайте, и члены кооператива смогут выбрать свой дом.