

ВЫВОДЫ

Чтобы решить проблему долгостроя, необходим фундамент: и этим фундаментом могут послужить только конструктивные отношения между всеми заинтересованными сторонами. В построении этих конструктивных отношений могут помочь конфликтологи, юристы и менеджеры, имеющие опыт антикризисного управления. Учитывая тот факт, что каждый объект долгостроя уникален, необходимо в каждом отдельном случае находить индивидуальный подход. Однако существуют общие подходы, которые уже показали свою результативность.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. http://tbu.com.ua/articles/aleksandr_pogrebnoi_darnitskii_most_reshit_transportnye_problemy_ne_tolko_kieva.html
2. <http://www.mostobud.com.ua/206.606.0.0.1.0.phtml>
3. <http://metropolis.kiev.ua/postindustrial/kiev-bridges/>
4. <http://avtogorod.com.ua/novosti/v-kieve-otkrylsya-darnitskii-most-most-kirpy/>
5. <http://mycityua.com/articles/city/2010/07/21/022530.html>
6. <http://uzman.livejournal.com/1421.html>
7. http://ru.wikipedia.org/wiki/Комплекс_защитных_сооружений_Санкт-Петербурга_от_наводнений
8. http://archunion.com.ua/soviet-2008/gradsoviet_08_05_21.shtml
9. <http://korrespondent.net/kyiv/676824-v-kieve-na-moskovskoj-ploshchadi-nachalsya-montazh-estakady>
10. <http://sob.ru/issue3573.html>
11. http://ru.wikipedia.org/wiki/Политехнический_музей
12. <http://www.mperspektiva.ru/article/a-1552.html>
13. <http://dedushkin1.livejournal.com/118782.html>
14. <http://www.rian.ru/science/20090205/161015560.html>
15. http://www.ng.ru/science/2009-02-25/10_politech.html

Получено 24.02.2011

УДК 332.851 (477.75)

ЖИЛИЩНЫЕ ПРОБЛЕМЫ КРЫМА И ПУТИ ИХ РАЗРЕШЕНИЯ

Куртаметов А.С., студент гр. ПГС-503, Смирнов Л.Н., ст. преподаватель

Национальная академия природоохранного и курортного строительства

Целью данной статьи, является анализ проблем возникающих при строительстве жилищных комплексов и поиск оптимальных путей решений.

Капитальное строительство создает большое количество рабочих мест и потребляет продукцию многих отраслей народного хозяйства. Экономический эффект от развития этой отрасли заключается в мультипликационном эффекте средств, вложенных в строительство, ведь с развитием строительной отрасли будут развиваться производство строительных материалов и соответствующего оборудования, машиностроительная отрасль, металлургия и металлообработка, нефтехимия, производство стекла, деревообрабатывающая и фарфорофаянсовая промышленность, транспорт, энергетика и т.д. Строительство, как никакая другая отрасль экономики, способствует развитию предприятий малого бизнеса, особенно специализирующегося на ремонтных работах, на производстве и установке встроенной мебели и т.д. Следовательно, развитие строительной отрасли неизбежно вызывает экономический рост в стране и возникновение необходимых условий для решения многих социальных проблем. Но на современном этапе развития говорить о ее конкурентоспособности не представляется возможным.

Вопросы улучшения обеспечения населения Украины доступным жильем закономерно занимают центральное место в современной политике. Решение проблемы обеспечения жильем иметь существенный положительный эффект для смягчения социальной напряженности, утверждение легитимности осуществляемой социально-экономической политики и общественного консенсуса относительно направлений и приоритетов социально-экономических преобразований.

Аналитики предсказывают скорый рост спроса на недвижимость. Но если не принять мер к закладке большого количества новых жилых домов, республика неизбежно столкнется с очередным взлётом цен на квартиры. А удорожание жилья неизбежно приведёт к «перегреву» строительной отрасли и к новому кризису. В профильном крымском министерстве подготовлен список из семи объектов на триста семьдесят восемь квартир, готовых на семьдесят процентов. Осталось сойтись в цене жилья, которое государство могло бы приобрести. Строительные компании готовы отдавать его по цене пять-шесть тысяч гривен за квадратный метр, чиновники же считают, что это дорого.

Оживить рынок жилья, по мнению эксперта, сейчас может только возобновление ипотечного кредитования. «Разумное» ипотечное кредитование жилья появится не ранее второй половины 2012-2013 гг. «А без ипотеки полноценного развития рынка не будет», - сказал Александр Рубанов - Президент союза специалистов по недвижимости Украины.

В свою очередь, вице-президент Союза специалистов по недвижимости Украины по вопросам региональной политики Анатолий Топал сообщил, что в регионах Украины сегодня отмечается рост количества предложений на фоне сокращения количества сделок.

Существует четыре основных причины, мешающие решить проблемы в области строительства жилья. Это непрогнозируемые сроки, невыполнение законодательства, высокая стоимость строительства, а также кредитная политика.

Тот факт, что застройщики не могут точно указать сроки, является отталкивающим фактором для инвесторов. Иногда сбор требуемой документации, подписание необходимых разрешений и т.д. затягивается на два-три года и более. Поэтому следует создать комиссию, которая бы проверяла, как соблюдается законодательство местными депутатами.

Если говорить о невыполнении законов, то особо нужно отметить закон «О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства». В данном случае не работает ни один пункт. Так, застройщики не могут продлить договор аренды на земельные участки под строящимся объектом. Законодательство гарантирует продление на прежних условиях, в реальности же добиться этого достаточно трудно. Помимо всего прочего, нет сбалансированных прав и обязанностей между строителями и местной властью. У первых есть четкая материальная ответственность за незаконную деятельность, тогда как ответственность чиновников нигде не прописана. Застройщик лишь может попытаться отстоять свою правоту в судебном порядке. Решение этой проблемы нужно искать в принятии новых законопроектов, или принятии поправок к уже существующим положениям.

Что касается завышенной стоимости жилья, то это действительно так. Например, новостройки в цене одного квадратного метра квартиры 54% занимает себестоимость строительства. Оставшиеся 46% - это различные сборы и накрутки (подводка сетей, земля, долевое участие и т.п.).

Не менее сильное влияние на отрасль оказывает и нестабильное политическое положение в стране. Инвесторы просто боятся вкладывать деньги, так как не знают, что произойдет завтра (будет ли закончен проект и получена прибыль, удастся ли продать квартиру и т.п.).

По мнению экспертов, государство должно взять на себя частичную выплату процентных ставок по кредитам, чтобы они стали доступными для строителей. Другой вид помощи заключается в снижении бюрократической нагрузки. На Украине принят закон, согласно которому нагрузка на социальную инфраструктуру должна стать минимальной: на жильё – не более четырех процентов, на все остальные объекты – не более десяти. Имеются

в виду обязательства, которые строительные организации вынуждены брать на себя при заключении договоров с органами местного самоуправления, а также предприятиями электро -, газо -, водоснабжения. Эти нагрузки достигают тридцати процентов от стоимости дома, и ложатся на плечи пайщиков, инвесторов, строительных компаний. Эти поборы, несмотря на попытку законодательного решения проблемы, продолжают существовать. Строители реконструируют трансформаторные подстанции, котельные и другие объекты, создают новые, а потом почти бесплатно передают их на баланс соответствующим предприятиям.

Первый шаг к решению проблемы уже сделан. Кабинет министров Украины утвердил упрощённый порядок ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов. Теперь список согласований и разрешений, которые необходимо получать от органов власти, сведён до минимума. Кроме того, по постановлению Кабинета министров отныне не надо получать разрешения от Госстройархконтроля на возведение дома площадью до пятисот квадратных метров – достаточно уведомить профильное ведомство о том, что вы начинаете работы.

Верховная Рада выделила 1,04 миллиарда гривен из стабилизационного фонда для обеспечения жильём льготных категорий граждан и поддержки программы строительства доступного жилья в 2010 – 2011 год.

Как же обстоит ситуация с жилищным строительством?

А на цену жилья в Киеве могут повлиять планы стройкомпаний предлагать квартиры в пригородах столицы по цене \$ 600-700 за квадратный метр, что дополнительно снизит спрос в столице.

Как сообщает Finance.tochka.net, за шесть месяцев 2010 года квартиры на вторичном рынке Киева подешевели на 7 % в долларовом эквиваленте. Эксперты по недвижимости жалуются на «мёртвый» сезон. Аналогичная картина наблюдается и в Крыму.

Южный берег Крыма, и в первую очередь Ялта, является лидирующим регионом по уровню цен на жильё регионом Крыма. В зависимости от района расположения цены на первичном рынке жилой недвижимости составляют от 1500 у.е. (Гаспра, Кореиз) до 5000 у.е. и более (Ялта). Фиксируются предложения по 7000 у.е. за 1 квадратный метр.

На Южном берегу особенно высок спрос на элитное жильё, причём приобретается оно и как место для летнего отдыха, и как доходная недвижимость – апартаменты в аренду.

Нужно отметить, что элитное жильё Премиум и De-lux классов часто позиционируется в Крыму как «апартаменты».

Законодательного закрепления термина «Премиум и De-lux» в Украине на сегодня не существует. Застройщики и риелторы региона трактуют его, как элитное жильё с уровнем обслуживания на уровне отеля. Обслуживание может осуществлять как оператор отельного бизнеса, так и специально созданная компания.

При этом собственники апартаментов могут как передавать их управляющей компании для сдачи в аренду постоянно или на время отсутствия собственника (классические апартаменты), либо жильё будет находиться под наблюдением и обслуживанием обслуживающей компании до приезда владельца.

За последние 5 лет всё большую активность в приобретении Крымской недвижимости проявляют жители стран СНГ и дальнего зарубежья.

Проведённые специалистами компании «Маркет - Крым» исследования рынка недвижимости Крыма показали, что не менее 2/3 покупателей представленного сегмента рынка приобретают недвижимость в целях инвестиций, а - не для постоянного проживания.

Такая тенденция не осталась незамеченной застройщиками. В 2008 году Южный берег Крыма переживал новый виток строительного бума. В регионе работали известные, зарекомендовавшие себя строительные компании Турции, Украины и России.

Региональными особенностями рынка жилищного строительства Южного берега Крыма специалисты по недвижимости называют:

- Отсутствие чёткого зонирования территории на рекреационную, жилую, промышленную зоны;

- Хаотичная застройка территории высотными зданиями;
- Высокая доля частных зданий и сооружений, что затрудняет перепланировку территории;
- Зависимость планов строительства от имеющихся транспортной и коммунальной инфраструктуры;
- Сложный рельеф территории, дополнительные инженерно – строительные требования в связи с угрозой обвалов, оползней, наличия карстовых полостей;
- Сезонность рынка недвижимости, влияющая на стоимость сделок;
- Зависимость стоимости и спроса на земельный участок от расстояния до моря, а также от расстояния до основных трасс.

Ялта находится сегодня на втором месте среди городов Крыма по сданным в 2009 году площадям новостроек (2007 - 2008 — второе, а в 2006 году — пятое место по Крыму).

В 2010 году на территории Большой Ялты возводилось либо проектировалось свыше 60 многоэтажных объектов. Непосредственно на территории Ялты возводилось свыше 30 объектов жилой недвижимости с жилой площадью свыше 160000 квадратных метров.

Основной срок сдачи строящихся и заявленных к началу строительства объектов: 2010 – 2011 годы (несколько объектов — 2012 – 2013 год).

В соответствии с основными положениями Государственной Концепции развития промышленности на 2003 – 2011 год и стратегией экономического и социального развития Автономной Республики Крым на 2004 – 2015 год, приоритетами развития строительной отрасли должны стать:

- Создание условий для становления конкурентно – способных предприятий, как на внутреннем, так и на международном рынках;
- Сохранение производственных сил и средств для устойчивого функционирования и дальнейшего наращивания производственного потенциала строительной отрасли как одной из основных отраслей экономики Крыма;
- Техническое переоснащение отрасли на основе ресурсосберегающих технологий;
- Развитие производства современных отделочных материалов.

На первом этапе формирования финансовых и организационных предпосылок подъёма строительной отрасли в целом и, как следствие, предприятий промстройиндустрии будут решаться основные задачи:

- Увеличение заказов для строительных организаций республики путём привлечения инвестиций, в том числе и иностранных, создания благоприятных условий в решении градостроительных, нормативных, организационных вопросов;
- Реализация незавершённого строительства (создание информационного поля об объектах, их состоянии и путях реализации);
- Ежегодное наращивание объёмов жилищного строительства, в том числе путём поиска нетрадиционных источников финансирования жилищного строительства, становления системы кредитования;
- Погашение строительными организациями отрасли задолженности по заработной плате и обязательным платежам в бюджет;
- Улучшение финансово – экономического состояния предприятий отрасли путём передачи местным советам жилого фонда, не вошедшего в уставные фонды открытых акционерных обществ, возврат неиспользуемых предприятиями территорий в собственность местных советов;
- Осуществление ликвидации и реструктуризации нерентабельных строительных предприятий и организаций;
- Снижение сейсмического риска проживания населения Крыма, путём реализации долгосрочной программы «Сейсмобезопасность Крыма и защита населения от сильных землетрясений»;

- Разработка схемы планирования территории Автономной Республики Крым, основного градостроительного документа регионального уровня;
- Корректировка генеральных планов городов, райцентров и курортных посёлков и на основе генеральных планов разработка их детальной планировки.

Суммарные проектные мощности по основным строительным материалам, производимым в регионе, составляют Железобетонные изделия	180 600 кубических метров в год
Нерудные материалы	2570 000 метров
Цемент	600 000 тонн
Кирпич	31 000 000 штук
Стеновые материалы природного происхождения	207 000 000 штук условного кирпича

Верховная Рада выделила 1,04 миллиарда гривен из стабилизационного фонда для обеспечения жильём льготных категорий граждан и поддержки программы строительства доступного жилья в 2010 – 2011 год.

В настоящее время в Севастополе и Крыму имеется более двадцати недостроенных многоэтажных жилых домов имеющих степень готовности от 70 % и выше. Для их достройки необходимы капиталовложения в сумме 118 миллионов гривен, которые, как обещают министерские чиновники, непременно будут выделены.

Вывод: я убеждён, что дела в отрасли неизбежно пойдут на поправку. Так как Министерство строительной политики и архитектуры АРК инициировало на общегосударственном уровне уменьшение налоговой нагрузки на строительные предприятия. Если благодаря этому снизится себестоимость строительства, да ещё отрасль получит приемлемые по цене банковские кредиты, можно будет надеяться на то, что жильё для населения станет доступнее.

ЛИТЕРАТУРА

1. www.Finance.tochka.net
2. Государственная Концепция развития промышленности на 2003 – 2011 годы.
3. Стратегия экономического и социального развития АРК на 2011 – 2020 годы.
4. www.ibl.ru
5. Журнал «Строительство & реконструкция», №8, 2010 год.
6. Журнал «Строительство & реконструкция», №10, 2010 год.

УДК 69.059.7

ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ТЕХНОЛОГИИ УСТРОЙСТВА СТЫКОВ СТЕНОВЫХ ПАНЕЛЕЙ ФИРМЫ «КОНСОЛЬ» С УЧЕТОМ ЗИМНИХ УСЛОВИЙ

Лаврентьев А.Ю., студент гр. ПГС-401, Шаленный В.Т., д.т.н., профессор

Национальная академия природоохранного и курортного строительства

Работа включает в себя материалы исследования конструкции существующего стыка стеновых панелей, изготавливаемого фирмой «КОНСОЛЬ», а также рекомендации по улучшению его эффективности и надёжности с учётом зимних условий.

Стык, стеновые панели, зимние условия.

ВВЕДЕНИЕ

Сборное панельное домостроение активно развивалось и развивается во всех регионах Украины. Фирма «Консоль» возводит гражданские здания из сборных панельных конструкций уже не один год, строительство является актуальным, о чём могут сказать темпы роста строительства данных зданий в Крыму.