

**СОГЛАСОВАНО**

Заместитель главы администрации  
(губернатора) Краснодарского края

\_\_\_\_\_ А.Ю.Иванов

**УТВЕРЖДЕНО**

приказом руководителя департамента  
строительства Краснодарского края

\_\_\_\_\_ В.Ш.Абулгафаров

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**СТРАТЕГИЯ  
РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ДО 2020 ГОДА**

Краснодар  
2008

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА КРАЯ</b> .....	6
1.1. Анализ финансово-экономического состояния строительного комплекса.....	6
1.1.1. Макроэкономический анализ.....	6
1.1.2. Жилищное строительство.....	10
1.1.3. Промышленность строительных материалов.....	12
1.2. Оценка потенциала развития строительного комплекса.....	17
1.3. Действующие механизмы управления строительным комплексом края. Законодательные ограничения и административные барьеры, препятствующие росту инвестиций и развитию строительного комплекса.....	24
<b>2. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (SWOT-АНАЛИЗ)</b> .....	29
<b>3. СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛЬ, НАПРАВЛЕНИЯ И ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ</b> .....	32
3.1. Стратегическое направление №1: Устойчивое, конкурентоспособное развитие жилищного, социально-культурного и промышленного строительства для обеспечения реализации целевых программ федерального, краевого и муниципального уровня, своевременного и полного удовлетворения спроса населения и делового сообщества.....	34
3.1.1. Основные действия по развитию жилищного строительства.....	34
3.1.2. Реализация на территории края национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», обеспечивающая устойчивое развитие жилищного строительства, социальной и коммунальной инфраструктуры.....	35
3.1.3. Реализация комплекса мероприятий по развитию города Сочи в рамках постановления Правительства РФ от 29 декабря 2007 года № 991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», КЦП «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта (2008-2013 годы)» и Стратегии развития строительного комплекса г. Сочи на период до 2014 года.....	37
3.1.4. Реализация проекта реконструкции и развития административного центра Краснодарского края – г.Краснодара.....	38
3.1.5. Активизация инвестиционной политики, обеспечивающая реализацию иных приоритетных программ и проектов федерального и общекраевого значения.....	39
3.1.6. Основные действия по развитию промышленного, сельскохозяйственного и других видов строительства.....	40
3.2. Стратегическое направление №2: Развитие промышленности строительных материалов и минерально-сырьевой базы строительного комплекса края на основе лучшей международной практики, для повышения его конкурентоспособности на рынке строительных материалов и конструкций.....	42
3.2.1. Основные действия по развитию промышленности строительных материалов и изделий.....	42
3.2.2. Основные действия по развитию минерально-сырьевой базы строительного комплекса.....	47

3.2.3. Создание условий для интеграции предприятий строительного комплекса края в общероссийский и международный рынок на основе развития международного и межрегионального сотрудничества.....	49
3.3. Стратегическое направление №3: Создание потенциала будущего развития строительного комплекса на основе повышения эффективности государственного управления, внедрения информационных технологий и практического взаимодействия со смежными отраслями.....	51
3.3.1. Институциональные условия и предпосылки развития строительного комплекса.....	51
3.3.2. Градостроительная политика.....	52
3.3.3. Необходимые меры по развитию архитектуры и проектирования.....	54
3.3.4. Развитие ипотечного кредитования в жилищной сфере.....	55
3.3.5. Развитие системы страхования в жилищной сфере.....	57
3.3.6. Развитие топливно-энергетического комплекса края.....	59
3.3.7. Основные направления развития в области организации и механизации строительства, внедрения в строительном комплексе новых технологий.....	60
3.3.8. Основные действия по развитию строительной науки.....	62
3.3.9. Основные действия по развитию образования и обеспечению подготовки специалистов для строительного комплекса.....	65
3.3.10. Обеспечение экологической безопасности и меры по снижению отрицательного влияния строительного комплекса на окружающую среду.....	66
3.3.11. Основные действия по совершенствованию государственного управления, информационно-аналитического и нормативно-правового обеспечения деятельности строительного комплекса.....	67
<b>4. ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....</b>	<b>69</b>
<b>5. ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....</b>	<b>75</b>
<b>6. МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....</b>	<b>76</b>
6.1. Совершенствование системы государственного управления развитием строительного комплекса края. Рабочая модель деятельности строительного комплекса.....	76
6.2. Система Управления реализацией Стратегии Развития Строительного Комплекса. Мониторинг реализации Стратегии.....	79
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>83</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Стратегия развития строительного комплекса разработана в соответствии с Планом стратегических мероприятий Администрации Краснодарского края по реализации Стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2020 года и является основой для разработки муниципальных программ развития строительной отрасли, а также может быть использована для формирования строительных подпрограмм или разделов в рамках стратегий и программ развития других отраслевых комплексов края.

Стратегия разработана на основе принципа соответствия целей и действий федеральным приоритетам, стратегическим целям социально-экономического развития Краснодарского края, а также с учетом федеральных и региональных стратегий и программ развития других сфер деятельности.

Стратегия развития строительного комплекса определяет общие цели и направления долгосрочного развития строительства, промышленности строительных материалов и строительной индустрии на основе комплексного подхода, обеспечивающего сбалансированное развитие всей строительной отрасли.

Стратегия исходит из необходимости своевременного удовлетворения потребностей рынка в современных строительных материалах, изделиях и конструкциях, повышения эффективности их производства, транспортировки и использования, формирования мощностей строительной индустрии, достаточных для выполнения работ в запланированных объемах в соответствии с установленными сроками.

Последовательная реализация мероприятий, предусмотренных Стратегией, обеспечит рост объемов капитальных вложений в новое строительство, повышение инвестиционной активности и эффективности капитального строительства, увеличение количества экономически эффективных и социально значимых строительных программ и проектов, позволит строительному комплексу Краснодарского края повысить свою конкурентоспособность на российском и мировом рынке.

Стратегические направления развития строительного комплекса края обуславливаются основными приоритетами социально-экономического развития края на долгосрочную перспективу и местом строительного комплекса в экономике края.

Необходимым условием реализации всех поставленных задач является наличие современного высокоэффективного строительного комплекса. В частности, повышение качества жизни населения невозможно без увеличения объемов жилищного строительства. Высокие и устойчивые темпы экономического роста обеспечивают три приоритетных комплекса экономики края – агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристический. Однако ни один из этих комплексов не может развиваться без участия строительного комплекса. Создание потенциала опережающего (будущего) развития края для выполнения функции «опорного региона» предполагает увеличение темпов роста строительных работ во всех отраслях экономики, и, прежде всего, в развитии транспортной инфраструктуры края. Реализация комплекса мер по пространственному развитию и территориальному планированию напрямую зависит от роста объемов строительного-монтажных работ и увеличения инвестиций в строительный комплекс края.

Таким образом, строительный комплекс занимает ключевое место в экономике края, обеспечивая темпы социально-экономического развития региона и возможности выполнения в полном объеме стратегических задач, стоящих перед краем.

При разработке Стратегии проводился анализ развития всех составляющих строительного комплекса, учет вариантов прогнозных разработок социально-экономического развития строительного комплекса и экономики края в целом, материалов и разработок стратегий и программ развития экономики России и отдельных ее отраслей,

частных прогнозных материалов по различным аспектам ресурсного, инновационного и инвестиционного потенциалов.

В Стратегии сформулированы стратегические цели и направления развития строительного комплекса, а также стратегические действия (основные мероприятия) в области градостроительства, архитектуры и проектирования, жилищного строительства (включая ипотечное кредитование и страхование в жилищной сфере), в топливно-энергетическом комплексе края, в производственном, сельскохозяйственном и других видах строительства, в промышленности строительных материалов, в развитии дорожного хозяйства и интеграции предприятий строительного комплекса края в российский и международный рынок.

В Стратегии обозначены основные направления научно-технической и инновационной деятельности в строительстве, которые позволят повысить конкурентоспособность строительной продукции; основные направления нормативно-правового и кадрового обеспечения развития строительного комплекса, обеспечения экологической безопасности и мер по снижению отрицательного влияния строительного комплекса на окружающую среду.

В Стратегии представлены механизмы ее реализации и система управления, а также основные параметры прогноза развития строительного комплекса до 2020 года.

Строительному комплексу края поставлены конкретные задачи в рамках действующих на территории края федеральных целевых программ и подпрограмм, в том числе «Жилище», «Дети России», «Предупреждение и борьба с заболеваниями социального характера», «Неотложные меры по предупреждению распространения в Российской Федерации заболевания, вызываемого вирусом иммунодефицита человека АНТИ-ВИЧ (СПИД)», «Развитие физической культуры и спорта в РФ», а так же постановления Правительства РФ «О программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта» и других.

Их решение обеспечит эффективное развитие строительного комплекса Краснодарского края в среднесрочной перспективе.

# 1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА КРАЯ

## 1.1. Анализ финансово-экономического состояния строительного комплекса

### 1.1.1. Макроэкономический анализ

В составе строительного комплекса края работают свыше 200 крупных подрядных организаций, 60 крупных и средних предприятий стройиндустрии и промышленности строительных материалов (ПСМ), 20 ведущих проектных организаций и свыше 5 тысяч предпринимательских структур.

В настоящее время в строительном комплексе занята 1/12 часть всего трудоспособного населения края.

По основным показателям деятельности строительный комплекс Краснодарского края является лидером в масштабах Южного федерального округа (ЮФО):

- в общих объёмах подрядных работ доля Краснодарского края последние 6 лет находится на уровне около 38% и в 2006 году в абсолютном выражении составила 85 млрд. руб. (в 2005 году – 57,8 млрд. руб.);

- в общих объёмах выпуска продукции промышленности строительных материалов доля Краснодарского края за тот же период времени составила 40% и в 2006 году достигла в абсолютном выражении 16,3 млрд. руб. (в 2005 году – 13,9 млрд. руб.);

- в объёме ввода жилья доля Краснодарского края стабильно составляет 35-38%;

- доля Краснодарского края в общем выпуске цемента в ЮФО составляет более 40%, а кирпича – свыше 30%.

Темпы роста объёмов подрядных работ в сопоставимых ценах после значительного увеличения в 2000 году по сравнению с 1999 годом почти в 1,5 раза стабилизировались и составили в среднем за 2000-2006г. – 111,9%.

В масштабе Российской Федерации доля строительного комплекса Краснодарского края в период 2000-2006 гг. составила:

- в общем объёме подрядных работ - около 3,8%;

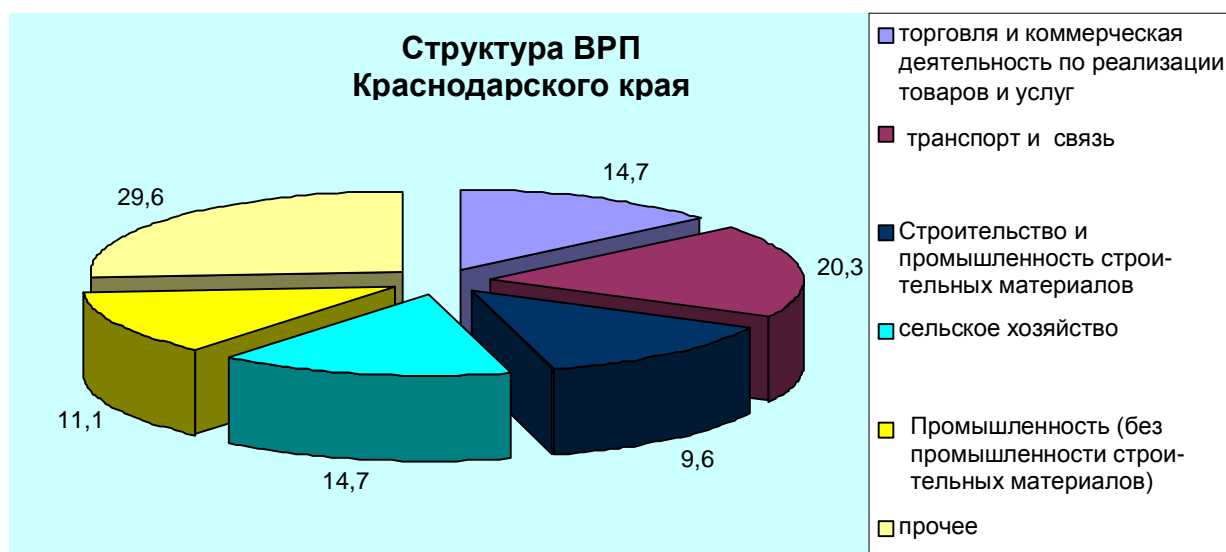
- в объёме выпуска промышленности строительных материалов – свыше 3%;

- в общем объёме ввода жилья превысила 5%.

Основные показатели деятельности строительного комплекса Краснодарского края в 2006 году представлены в Таблице 1.1.

**Таблица 1.1 – Основные показатели деятельности строительного комплекса Краснодарского края в 2006 году**

Показатель в 2006 г.	Значение
Доля строительного комплекса в ВРП, %	9,6
Доля строительного комплекса в налоговых поступлениях в консолидированный бюджет края, %	10
Число крупных и средних подрядных организаций, шт.	214
Число крупных и средних предприятий промышленности стройматериалов, шт.	60
Число предпринимательских структур (малый бизнес), шт.	Свыше 5000
Доля трудоспособного населения, занятого в стройкомплексе, %	8,3 (1/12)
Доля Краснодарского края в объеме подрядных работ в ЮФО, %	37,5



**Рисунок 1.1 – Структура ВРП Краснодарского края**

Строительный комплекс формирует свыше 9,6% валового регионального продукта (Рисунок 1.1) и до 10% всех налоговых поступлений в бюджетную систему края.

По сравнению с 2000 годом прирост объемов строительно-монтажных работ (СМР) в сопоставимых ценах в 2006 году составил лишь 38,4%. Из-за недостатка инвестиций мощности подрядных организаций в целом используются менее, чем на 70%.

Благодаря росту инвестиций в 2005-2006 годах прирост объемов СМР в 2006 году в сопоставимых ценах составил 25,5% (Таблица 1.2).

Силами подрядных организаций и индивидуальных застройщиков в 2005 году ввод в действие жилых домов превысил 1,9 млн. кв. м., а уже в 2006 году составил 2,7 млн. кв.м (Таблица 1.3).

Наряду с ростом объемов жилищного строительства наметилась тенденция увеличения объемов СМР в теплоэнергетике, в АПК, дорожном хозяйстве и социальной сфере. Появились предпосылки роста инвестиционно-строительной активности в санаторно-курортном комплексе.

Динамика основных показателей строительной деятельности за 2000-2006 гг. представлена в Таблицах 1.2-1.4.

**Таблица 1.2 – Объем выполненных строительно-монтажных работ по Краснодарскому краю**

Наименование показателя	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Индексы дефляторы в строительстве в % к предыдущему году, %	131,2	132,5	113,1	117,4	115,9	116,3	117,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», по полному кругу предприятий, млн. руб.	22114	30739	38269,7	40132,5	49290,8	57819	84984
Темп в сопоставимых ценах к предыдущему году, %	146,3	104,9	110,1	89,3	106,0	100,9	125,5

**Таблица 1.3 – Динамика основных показателей строительной деятельности в 2000-2006 гг.**

Показатели	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Инвестиции в основной капитал по виду деятельности «строительство» по крупным и средним организациям, млн. руб. в действующих ценах	590	1504	2309	3244	3416	3150	3288
То же, в % к предыдущему году в действующих ценах	X	254,9	153,5	140,5	105,3	92,2	104,3
Ввод в действие общей площади жилых домов, млн. кв. м.	1,414	1,45	1,645	1,58	1,845	1,94	2,7
То же, в % к предыдущему году	88,6	102,5	113,4	96,0	116,8	105,1	139,4

**Таблица 1.4 – Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда**

Показатели	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
По организациям всех форм собственности, млн. руб.	22114	30739	38270	40133	49291	57819	84984
В том числе по формам собственности, % от общего объема:							
Государственная	7,8	5,6	5,1	5,6	5,2	3,5	3,0
Муниципальная	3,3	4,1	2,8	1,4	2,6	4,9	4,5
Частная	76,1	82,2	86,7	89,8	89,5	89,5	89,9
Смешанная российская (без иностранного участия)	12,8	8,1	5,4	3,2	2,7	2,1	2,6
В том числе по районам и городам (по крупным и средним организациям):							
Краснодар, млн. руб.	2246	2606	3553	4393	4631	7424,3	11182
Сочи, млн. руб.	1660	1555	2267	2234	2851	5036,8	9810
Новороссийск, млн. руб.	881	851	1172	1507	1493	1397,6	2399,1

В 2006 году в крае введены в эксплуатацию несколько крупных объектов социально-культурного назначения, транспортного и туристического комплексов, завод по производству цемента мощностью 600 тыс. тонн в год в г. Новороссийске, два дробильно-сортировочных завода общей мощностью 0,9 млн. куб. м нерудных материалов в год в Лабинском и Белореченском районах, завод по выпуску бетонных изделий мощностью 100 тыс. куб. м в год в Северском районе, два производства по выпуску цементно-песчаной черепицы общей мощностью свыше 330 тыс. кв. м кроющей поверхности в г. Краснодаре и Мостовском районе, ведется строительство взлетно-посадочной полосы аэропорта «Геленджик», ряда крупных объектов на Черноморском побережье, в том числе в рамках федеральной целевой программы «Создание системы базирования Черноморского флота на территории РФ» в г. Новороссийске.

Наблюдалась следующая динамика производства отдельных видов продукции промышленности строительных материалов в натуральном выражении за 2006 г. к итогу 2005 г.:

- цемент – 4 млн. тонн или 106,9%;
- листы гипсокартонные – 44,1 млн. кв. м или 105,3%;
- гипс – 403,1 тыс. тонн или 101,7%;
- сухие строительные гипсовые смеси – 119,2 тыс. тонн или 114,6%;
- железобетонные изделия – 879,5 тыс. куб. м или 106,6%;
- кирпич строительный – 556 млн. усл. кирп. (м.у.к.) или 104,5%;
- материалы строительные нерудные – 7753,1 тыс. куб. м или 100,1%.

Информация об индексе промышленного производства, изменении роста объемов строительного-монтажных работ (оперативные данные) в Российской Федерации и Краснодарском крае в процентах к предыдущему периоду приведены в Таблицах 1.5 и 1.6.

**Таблица 1.5 – Индекс промышленного производства, изменение роста объемов строительного-монтажных работ в Краснодарском крае в процентах к предыдущему периоду**

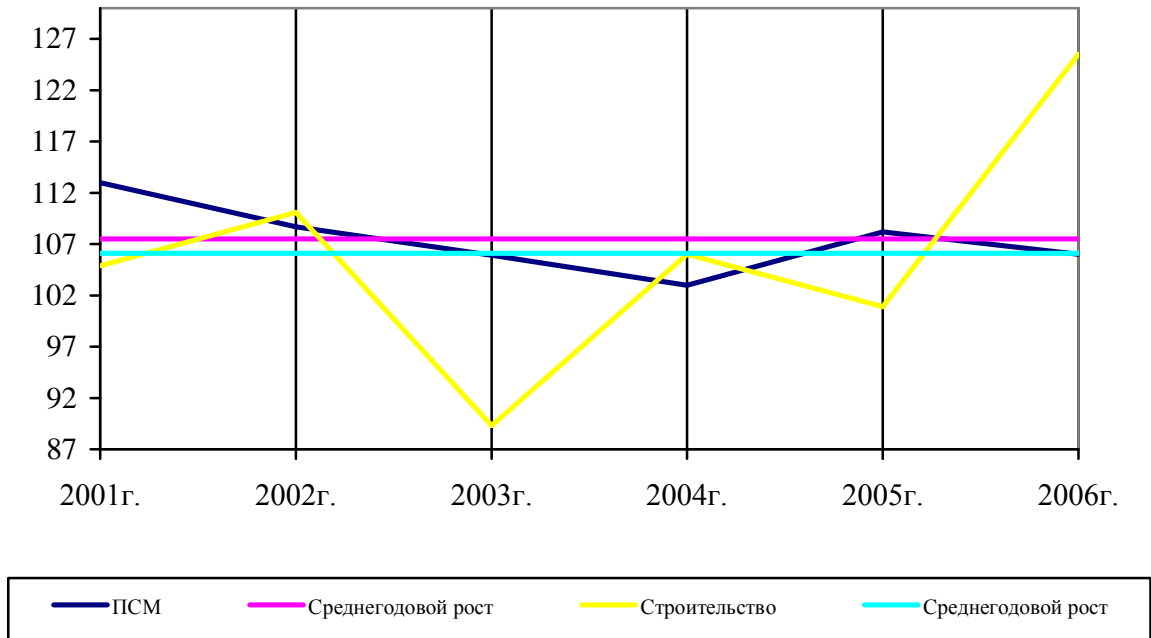
Наименование отрасли	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.
<b>Промышленность строительных материалов, в том числе:</b>	113	108,7	105,9	103	108,2	106,0
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов					108,3	106,4
Добыча прочих полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических					107	100,1
Среднегодовой рост	107,5					
<b>Строительство</b>	104,9	110,1	89,3	106	100,9	125,5
Среднегодовой рост	106,1					

**Таблица 1.6 – Индекс промышленного производства, изменение роста объемов строительного-монтажных работ в Российской Федерации в процентах к предыдущему периоду**

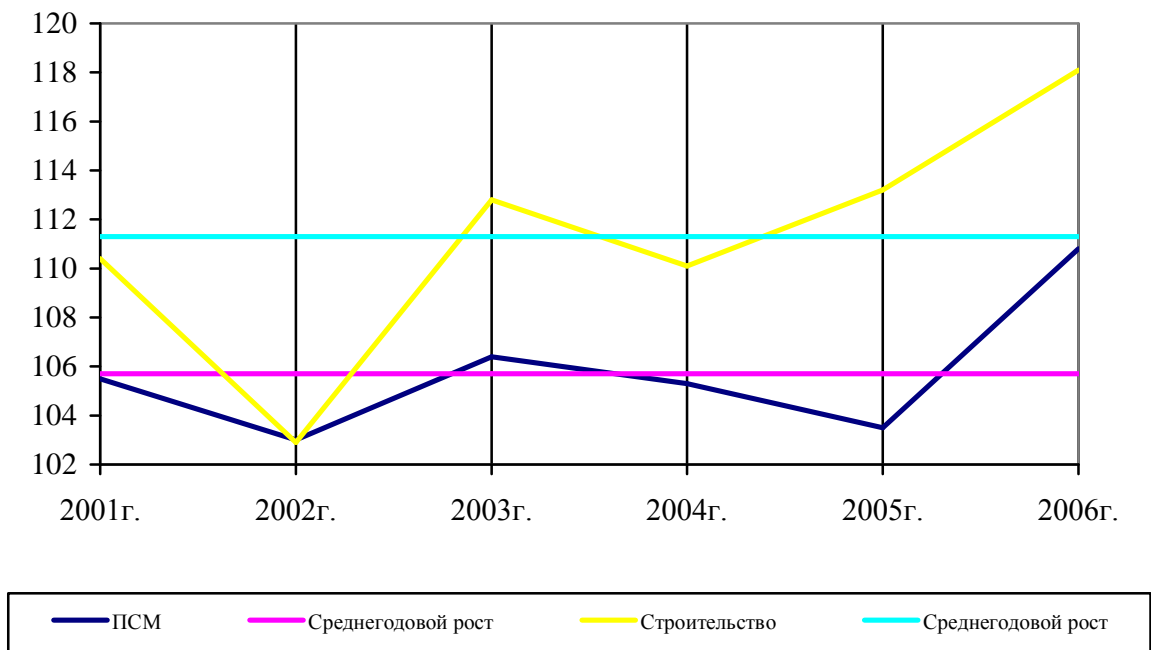
Наименование отрасли	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.
<b>Промышленность стройматериалов</b>	105,5	103	106,4	105,3	103,5	110,8
Среднегодовой рост	105,7					
<b>Строительство</b>	110,4	102,9	112,8	110,1	113,2	118,1
Среднегодовой рост	111,3					

Графики изменения роста объемов выпуска продукции ПСМ и СМР по Российской Федерации и Краснодарскому краю за период 2001-2006 годы приведены на Рисунках 1.2 и 1.3.

Анализ приведенных данных показывает, что если в целом в Российской Федерации темпы роста СМР опережали темпы развития ПСМ, то в Краснодарском крае наблюдалась обратная картина: темпы роста ПСМ опережали темпы роста СМР. Данные тенденции характеризуют действия краевой администрации, направленные на опережающее развитие промышленности строительных материалов в 2001-2006 годах.



**Рисунок 1.2 – График изменения роста объемов выпуска продукции промышленности строительных материалов и строительно-монтажных работ по Краснодарскому краю за период 2001-2006 годы**



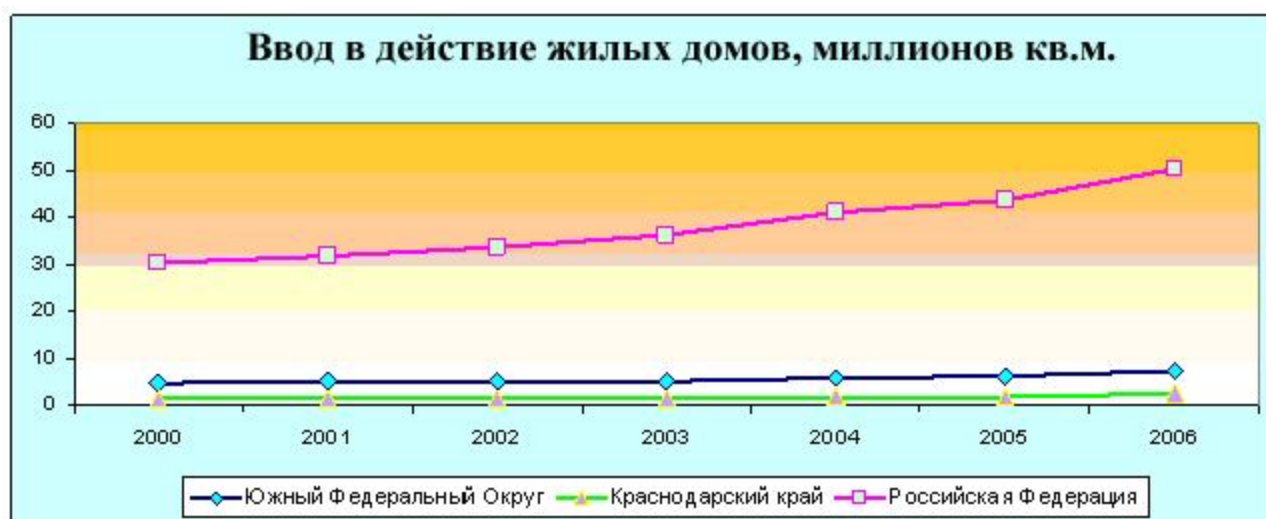
**Рисунок 1.3 – График изменения роста объемов выпуска продукции промышленности строительных материалов и строительно-монтажных работ по Российской Федерации за период 2001-2006 годы**

### 1.1.2. Жилищное строительство

В Краснодарском крае с 2000 года сформировалась тенденция устойчивого роста объемов вводимого жилья (Таблица 1.7).

**Таблица 1.7 – Сравнение показателей Краснодарского края в области жилищного строительства с РФ и ЮФО**

Показатели	Ввод в действие общей площади жилых домов, млн. кв. м.						
	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Российская Федерация	30,3	31,7	33,8	36,4	41,0	43,6	50,2
Южный Федеральный округ	4,833	5,060	5,282	5,279	5,825	6,2	7,4
Краснодарский край,	1,414	1,45	1,645	1,58	1,845	1,94	2,7
% к предыдущему году	88,6	102,5	113,4	96,0	116,8	105,1	139,4
Доля Краснодарского края в РФ	4,7	4,6	4,9	4,3	4,5	4,4	5,3
Доля Краснодарского края в ЮФО	29,3	28,7	31,1	29,9	31,7	31,3	36,1



**Рисунок 1.4 – Ввод в действие жилых домов**

По объёмам и масштабам жилищного строительства Краснодарский край лидирует в Южном федеральном округе и занял в 2006 г. третье место среди регионов России.

В масштабе Российской Федерации доля Краснодарского края за последние шесть лет изменялась незначительно и составляла в общем объёме ввода жилья 4,3-5,3%.

Доля края в общей площади вводимых в действие жилых домов в ЮФО по сравнению с 2000 годом возросла с 29,3% до 31,7%.

В настоящее время жилищный фонд Краснодарского составляет 97 млн. м<sup>2</sup>, из них 57,8 млн. м<sup>2</sup> (59,6%) – индивидуальный, 37,8 млн. м<sup>2</sup> (39,0%) – многоквартирный, 1,4 млн. м<sup>2</sup> (1,4%) – фонд, признанный ветхим и аварийным.

Чтобы обеспечить новым жильём семьи, официально состоящие на учёте, исходя из средней численности семьи в крае 3,5 человека и действующих социальных норм предоставления жилых помещений, необходимо построить 8 млн. кв. м жилья.

### 1.1.3. Промышленность строительных материалов

Строительная индустрия и промышленность строительных материалов – важнейшая подотрасль строительного комплекса, в неё входят около 700 предприятий (в том числе 60 крупных).

Имеется достаточно мощный потенциал по выпуску строительных материалов и конструкций, в том числе:

заводы сборного железобетона,	- 23;
в т.ч. выпускающие изделия	
ОБД и КПД	- 9;
предприятия нерудных материалов	- 11;
кирпичные заводы	- 17;
цементные заводы	- 3;
прочие	- 6.

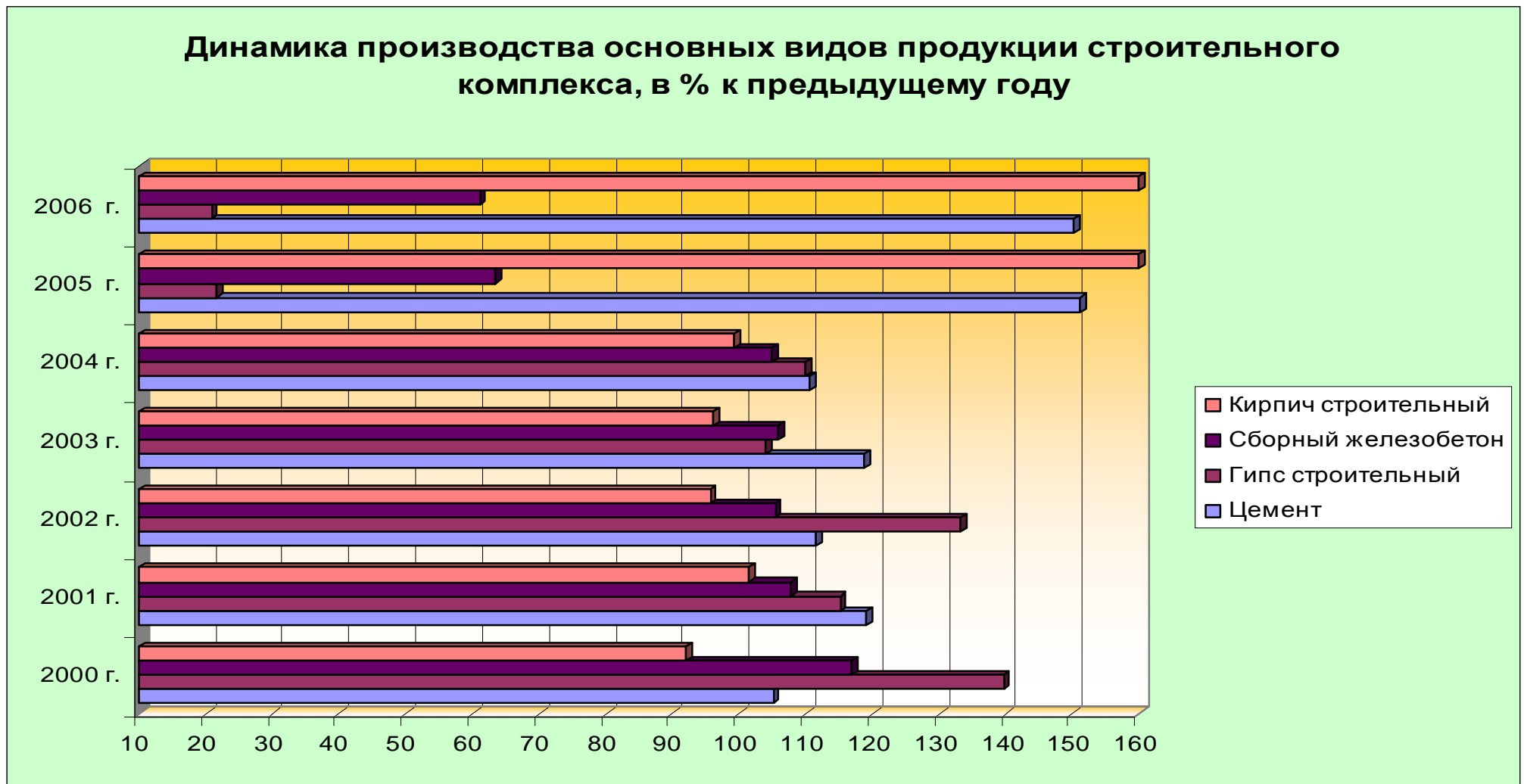
**Основные показатели развития минерально-сырьевой базы,** используемой в промышленности строительных материалов Краснодарского края, представлены в Таблице 1.8.

**Таблица 1.8 – Состояние запасов основных видов общераспространенных полезных ископаемых в Краснодарском крае**

Наименование полезных ископаемых	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Глина для производства кирпича, млн. куб. м	154,0	153,1	152,2	151,3	150,2	151,2	150,2
Глина для производства керамзита, млн. куб. м	22,0	21,9	21,8	21,7	21,7	21,6	20,9
Песок строительный и битуминозный, млн. куб. м	24,4	23,7	23,1	22,7	22,1	20,7	22,2
Песчано-гравийные смеси, млн. куб. м	700,6	696,9	693,4	689,7	686,2	684,0	686,0
Гипсовый камень для производства вяжущего, млн. т	65,8	65,4	65,0	64,5	64,0	63,5	61,1
Камень строительный (буг, щебень, известняк), млн. куб. м	292,8	291,7	290,7	289,6	288,5	287,4	288,5

Производство строительных материалов в 2006 г. составило 8,7% от общего объема промышленной продукции обрабатывающих производств, производимой в крае.

Основные показатели деятельности промышленности строительных материалов за 2000-2006 гг. представлены в Таблице 1.9 и на Рисунке 1.5.



**Рисунок 1.5 – Динамика производства основных видов продукции строительного комплекса**

Таблица 1.9 – Основные показатели деятельности промышленности строите

Наименование показателя	Единица измерения	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	200
<i>Финансово – экономические показатели</i>						
Объём выпуска промышленной продукции	млн. руб.	4 507	6 029	6 963	9 035	102
в % к прошлому году в действующих ценах		-	133,8	115,6	129,9	119
Объём привлеченных средств в основной капитал	млн. руб.	207,5	317,7	304,5	374,6	53
в % к прошлому году в действующих ценах		-	153,1	95,8	123,0	14
Производительность труда	тыс. руб./ чел.	158,14	206,47	241,77	325,00	38
в % к прошлому году		-	130,6	117,1	134,4	10
Уровень рентабельности продукции	%	19,8	19,4	24,1	21,4	21
в % к прошлому году		-	98,0	124,2	88,8	99
Численность промышленно-производственного персонала	тыс. человек	28,5	29,2	28,8	27,8	26
в % к прошлому году		137,7	102,5	98,6	96,5	11
Среднемесячная номинальная начисленная зарплата по полному кругу организаций	руб.	1896	2631	3545	4636	596
в % к прошлому году		152	138,8	134,7	130,8	13

*Натуральные показатели*

Цемент	тыс. тонн	1788	2130	2378	2813	3121,1
в % к прошлому году		105,1	119,1	111,6	118,3	110,6
Гипс строительный	тыс. тонн	211	243	324	340	370,3
в % к прошлому году		139,7	115,2	133,3	104	109,9
Гипсокартонные листы	млн.м <sup>2</sup>	23,5	29,5	36,6	40,8	41,2
в % к прошлому году		146	125,5	124,1	111,5	109,6
Нерудные материалы	млн.м <sup>3</sup>	7,1	6,5	6,2	6,4	7,6
в % к прошлому году		120,3	91,5	95,4	103,2	118,8
Сборный железобетон	тыс.м <sup>3</sup>	653	703	741	785	824
в % к прошлому году		116,8	107,7	105,4	105,9	105
Кирпич строительный	млн. штук	598	606,1	580,2	557,8	553,7
в % к прошлому году		92	101,4	95,7	96,1	99,3
Асбестоцементные листы	млн. шт.у.п.	44,8	58,7	62,6	68,6	82,7
в % к прошлому году		158,3	131	106,6	109,6	120,6

Край занимает ведущие места среди регионов страны по производству цемента, кирпича, материалов на основе гипса, сборного железобетона, нерудных строительных материалов.

Базовыми подотраслями промышленности строительных материалов края является цементная и гипсовая подотрасли, производство железобетонных изделий и стеновых материалов. За пределы края вывозится 1/3 произведенных в крае строительных материалов, в том числе цемент, изделия из гипса, железобетон, кирпич.

Техническая база предприятий по виду деятельности «производство прочих неметаллических минеральных продуктов» характеризуется более высокой степенью износа основных фондов (50,4%), чем в целом по обрабатывающим производствам, однако изменение коэффициента обновления основных фондов в этой отрасли (2006 год к 2000 году) выше на 31,3 пункта. Это связано с опережающими темпами роста инвестиций в 2005-2006 годах в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов и увеличения их доли в общем объеме инвестиций в обрабатывающие производства.

**Таблица 1.10 – Характеристика технической базы предприятий по виду деятельности «производство прочих неметаллических минеральных продуктов» (по крупным и средним предприятиям) в сравнении с показателями в целом по обрабатывающим производствам Краснодарского края**

№ п/п	Наименование показателя	2006 г.	2006 г. к 2000 г. в действующих ценах
1.	Полная учетная стоимость основных фондов, млн. руб.		
	- обрабатывающие производства, всего;	46844	101,03
	- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	5328	138,7
2.	Коэффициент обновления основных фондов, %		
	- обрабатывающие производства, всего;	11,9	163,0
	- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	10,3	194,3
3.	Степень износа основных фондов, %		
	- обрабатывающие производства, всего;	38,1	73,0
	- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	50,4	87,5
4.	Инвестиции в основной капитал, млн. руб.		
	- обрабатывающие производства, всего;	11269,7	214,5
	- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	1780,9	858,3
5.	Доля инвестиций в производство прочих неметаллических минеральных продуктов в общем объеме инвестиций в обрабатывающие производства, %	15,8	365,1

Примечание: стоимость основных фондов в 2000 году:

- обрабатывающие производства – 46368 млн. руб.
  - промышленность стройматериалов - 3842 млн. руб.
- Коэффициент обновления в 2000 году:
- обрабатывающие производства – 7,3
  - промышленность стройматериалов - 5,3
- Степень износа:
- обрабатывающие производства – 52,2
  - промышленность стройматериалов - 57,6
- Инвестиции в основной капитал в 2000 году:
- обрабатывающие производства – 5254,5 млн. руб.
  - промышленность стройматериалов - 207,5 млн. руб.

В настоящее время в крае в отрасли недостаточно мощностей по выпуску конкурентоспособной, импортозамещающей, инновационной продукции для обеспечения строительства современными качественными материалами, не применяются схемы комплексного использования природного сырья, вторичных ресурсов и отходов промышленного производства.

Ставится задача в перспективе повысить эффективность производства за счет внедрения новых технологий производства. Реализация этой задачи будет обеспечена за счет дальнейшего роста рентабельности продукции, что будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности предприятий и привлечению необходимых инвестиций для модернизации действующих производств, ввода новых мощностей по выпуску строительных материалов.

## 1.2. Оценка потенциала развития строительного комплекса

Развитие строительного комплекса Краснодарского края обеспечивается его высоким потенциалом.

С 2000 года сформировались позитивные тенденции динамики всех основных показателей, характеризующих развитие строительного комплекса края (Рисунок 1.6, Таблица 1.15).

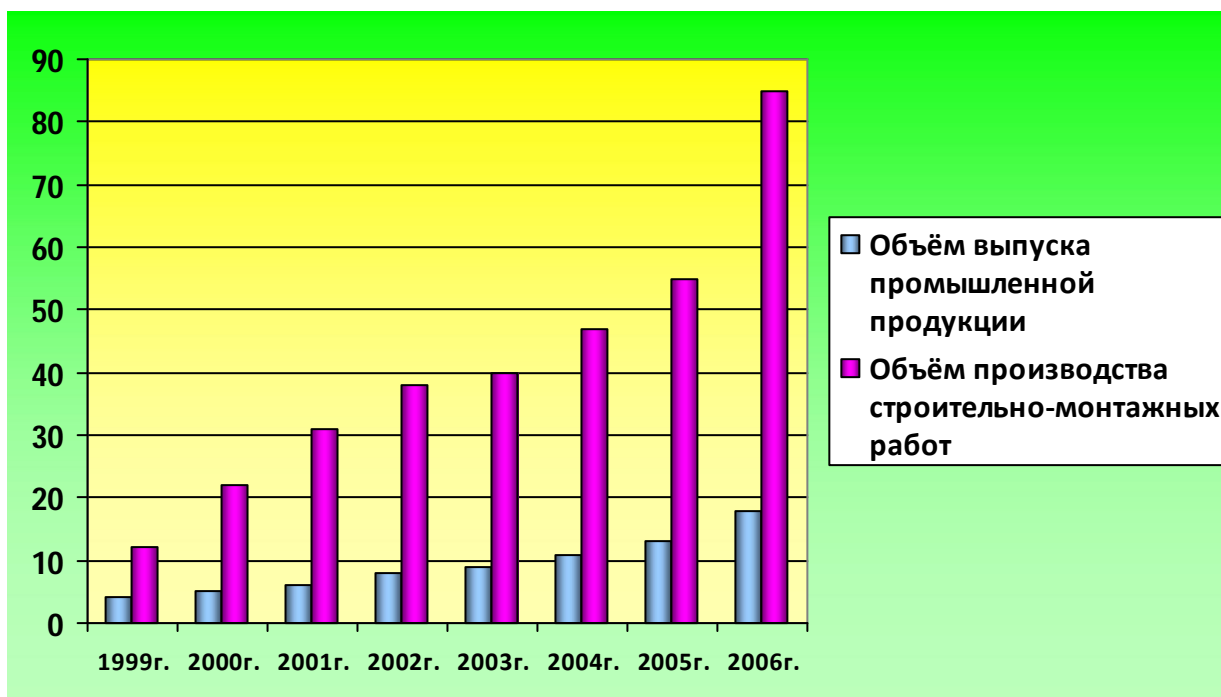


Рисунок 1.6 – Объемы производства строительного комплекса, млрд. руб.

**Таблица 1.15 – Динамика основных показателей, характеризующих развитие строительного комплекса Краснодарского края**

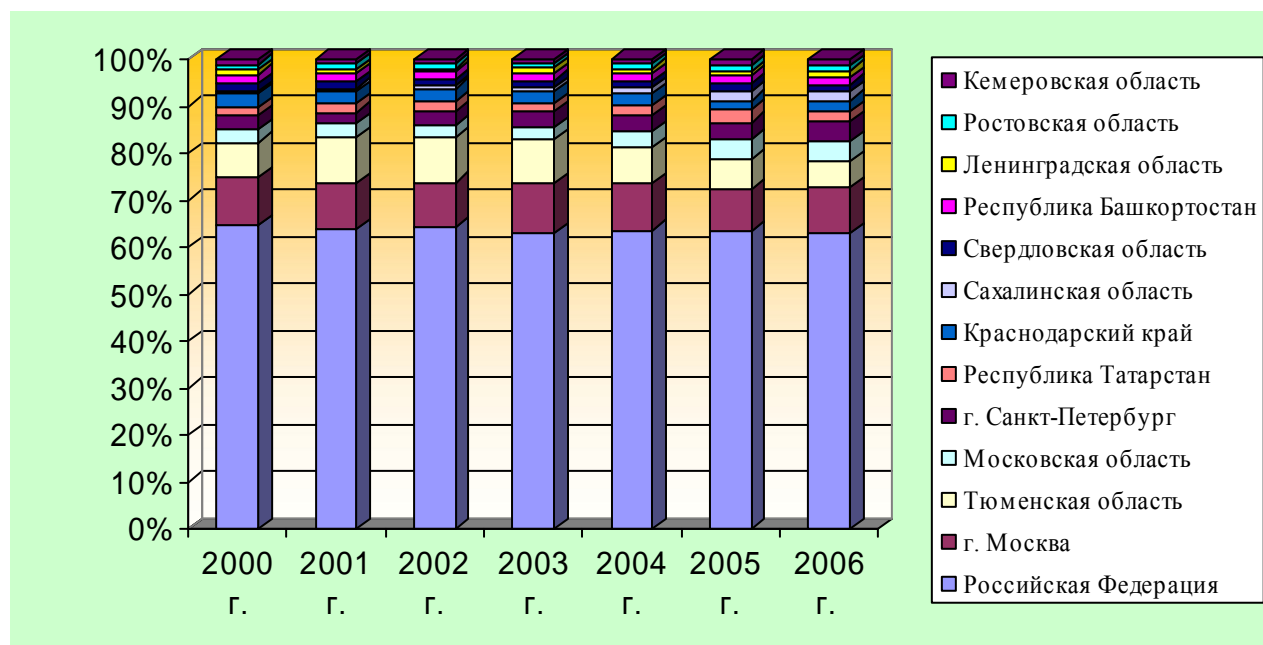
<b>Показатели</b>	<b>2000 г.</b>	<b>2001 г.</b>	<b>2002 г.</b>	<b>2003 г.</b>	<b>2004 г.</b>	<b>2005 г.</b>	<b>2006 г.</b>
Объем работ по договорам строительного подряда, млн. руб.	22 114	30 739	38 269,7	40132,5	49291	57 819	84984
Строительство жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м.	1 414	1 450	1 645	1 580	1 845	1 940	2704,8
Инвестиции по виду деятельности «строительство» по крупным и средним предприятиям, млн. руб.	590	1604	2309	3244	4335	3150	3288
Численность по виду деятельности «строительство», тыс. чел.	116,6	117,0	137	149,5	154,4	161,3	170
Производительность труда, тыс. руб./ чел.	189,7	262,7	279,3	268,4	319,2	358,5	499,9

В 2006 году край занял шестое место в России по объему работ, выполненных по договорам строительного подряда. По данному показателю край стабильно занимает первое место в ЮФО, почти вдвое опережая Ростовскую область, находящуюся на 11-м месте общероссийского рейтинга (Таблица 1.16, Рисунок 1.7).

**Таблица 1.16 – Объемы работ по договорам строительного подряда по субъектам РФ, млн. руб.**

	<b>2000 г.</b>	<b>2001 г.</b>	<b>2002 г.</b>	<b>2003 г.</b>	<b>2004 г.</b>	<b>2005 г.</b>	<b>2006 г.</b>
<b>Российская Федерация</b>	503836,8	703831,3	830995,5	1042720,8	1313651,5	1754406,2	2350840,4
<b>г. Москва</b>	79814,7	106552,0	126584,5	174140,3	208919,0	252215,5	364844,8
<b>Тюменская область</b>	58964,4	109718,4	121951,9	154524,6	154311,1	172033,4	214156,1
<b>Московская область</b>	21675,1	30301,8	33301,7	41590,0	74889,8	120237,3	161798,9
<b>г. Санкт-Петербург</b>	21983,7	27215,4	42769,4	57397,0	69332,4	102017,1	146630,9
<b>Республика Татарстан</b>	15260,3	20692,9	23279,5	31042,1	44669,3	71499,8	86606,7

<b>Краснодарский край</b>	<b><u>22114,2</u></b>	<b><u>30738,7</u></b>	<b><u>38269,7</u></b>	<b><u>40132,5</u></b>	<b><u>49290,8</u></b>	<b><u>57818,6</u></b>	<b><u>84984,0</u></b>
Сахалинская область	4141,6	5056,9	8156,7	17030,5	26549,0	57702,9	70155,0
Свердловская область	12199,8	15261,9	18305,1	22178,2	29569,0	42432,4	58489,1
Республика Башкортостан	15676,8	21242,0	19988,7	25365,0	32090,6	46438,6	55996,0
Ленинградская область	7256,8	8769,0	8597,6	17839,3	22952,7	27258,2	53905,8
Ростовская область	<b>9074,5</b>	<b>12622,6</b>	<b>13619,8</b>	<b>16643,2</b>	<b>19831,0</b>	<b>32463,6</b>	45365,7
Кемеровская область	8281,2	9871,2	10878,1	13373,0	19320,4	35251,7	42033,2



**Рисунок 1.7 – Объемы работ по договорам строительного подряда по субъектам РФ**

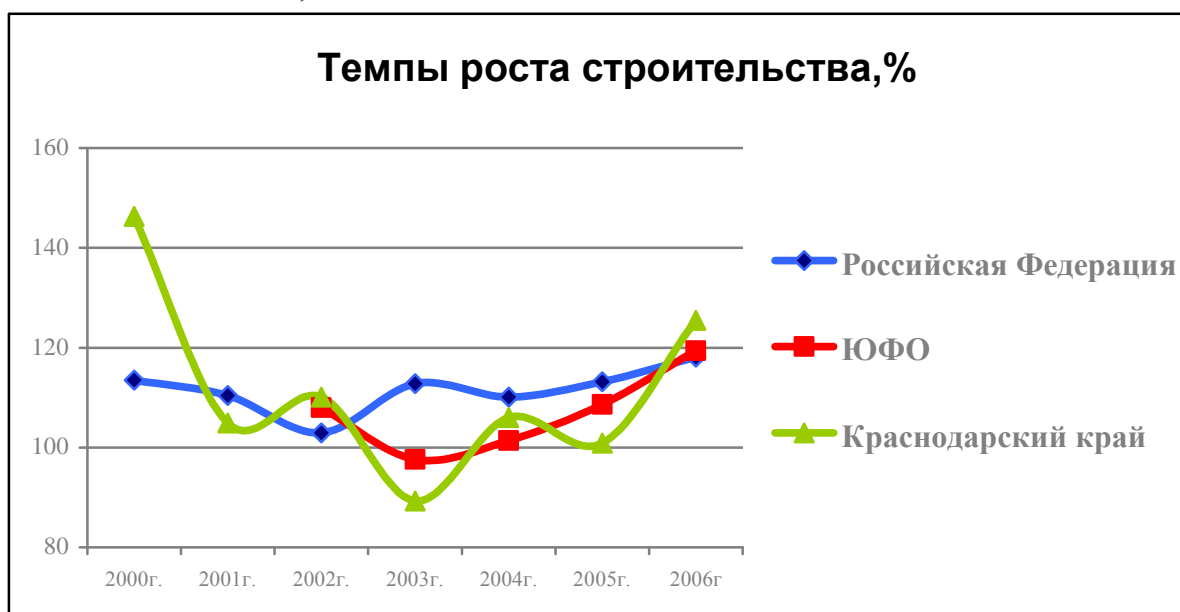
При этом темпы роста объемов работ, выполненных по договорам строительного подряда, в Краснодарском крае за период 2000-2006 гг. были несколько выше динамики среднероссийских показателей и показателей по ЮФО (Таблица 1.17, Рисунок 1.8). В 2006 году темп роста вырос до 125,5%.

Среднегодовые темпы прироста объемов работ, выполненных по договорам строительного подряда, в сопоставимых ценах за указанный период составили по краю 11,9% в год, по России – 11,6%, по ЮФО – 7,0%.

**Таблица 1.17 - Темпы роста объемов работ, выполненных по договорам строительного подряда, в сопоставимых ценах, %**

	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	В среднем за 2000-2006 гг.
<b>Российская Федерация</b>	113,5	110,4	102,9	112,8	110,1	113,2	118,1	111,6
<b>ЮФО</b>			108	97,6	101,4	108,6	119,4	107,0*
<b>Краснодарский край</b>	146,3	104,9	110,1	89,3	106,0	100,9	125,5	111,9

\* - данные за 2002-2006 годы;



**Рисунок 1.8 – Темпы роста объемов работ, выполненных по договорам строительного подряда**

Производительность труда по виду деятельности «Строительство» в Краснодарском крае (Рисунок 1.9) составила в 2006 году 500 тыс. руб./чел., что превышает соответствующий показатель в среднем по РФ.



**Рисунок 1.9 – Производительность труда**

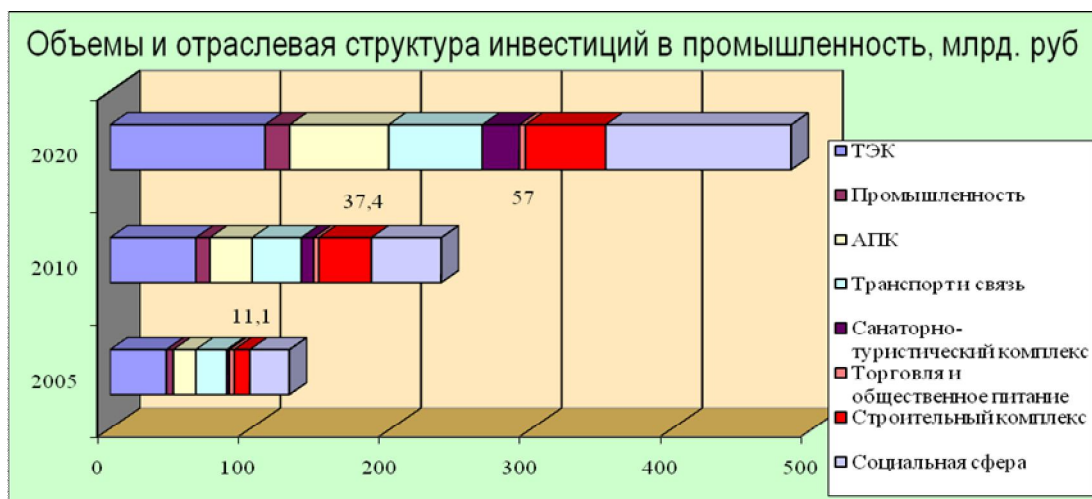
Сохранение сложившихся положительных тенденций развития строительного комплекса Краснодарского края в дальнейшем будет обеспечиваться за счет роста объемов инвестиций и высокой производительности труда.

Масштабы прогнозируемых объёмов строительной деятельности в соответствии с инвестиционным сценарием развития экономики края представлены в Таблице 1.18 и на Рисунке 1.10.

**Таблица 1.18 – Прогнозируемые объёмы и структура инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий на период до 2020 года**

	2005г факт		2006 г. факт		2009 г. прогноз		2010 г. прогноз		2020 г. прогноз	
	объем, млрд. руб.	доля, %	объем, млрд. руб.	доля, %	объем, млрд. руб.	доля, %	объем, млрд. руб.	доля, %	объем, млрд. руб.	доля, %
Инвестиции в основной капитал по всем видам экономической деятельности (в ценах 2005 г.), всего	113,0	100	132,6	100	209,8	100	222,4	100	486,5	100
в том числе:										
Строительный комплекс (за исключением стекольной и фарфоро-фаянсовой промышленности) (в ценах 2005 г.)	11,1*	9,7*	12,1*	9,1*	19,3	9,2	23,6	10,6	37,5	7,7

\*-с учетом дорожных организаций



**Рисунок 1.10 – Прогнозируемые объёмы инвестиций в основной капитал на период до 2020 года.**

Важной составляющей развития строительного комплекса является **малый бизнес**. Потенциал развития малого бизнеса в крае обусловлен тем, что люди, живущие в крае, в силу традиций и менталитета, более, чем где-либо в России, предрасположены к индивидуальному предпринимательству и малому бизнесу. В настоящее время по количеству субъектов малого предпринимательства Краснодарский край входит в четверку лидеров в Российской Федерации. В Южном федеральном округе край продолжает занимать все лидирующие позиции по количеству малых предприятий, численности работающих и объему реализации продукции.

Основные показатели развития малого предпринимательства в Краснодарском крае, представленные в Таблице 1.19, свидетельствуют об устойчивой тенденции роста количества малых предприятий, численности занятых на них, объемов выпуска товаров и услуг, а также оборота.

**Таблица 1.19 – Основные показатели развития малого предпринимательства в Краснодарском крае в 2002-2006 гг.**

Показатели	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
Количество малых предприятий (на конец года), всего тыс. единиц	23,9	29,6	36,8	35,5	35,0
в том числе строительство - единиц	3259	4182	4363	4443	4487
Среднесписочная численность занятых на малых предприятиях (без внешних совместителей, на конец года), тыс. чел.	224,5	252,4	291,7	298,5	297,9
в том числе строительство	43,5	52,5	49,5	55,8	58,4
Оборот малых предприятий – млн. руб. в ценах соответствующих лет	н.д.	н.д.	219724,7	241290,2	360048,6
в том числе строительство	н.д.	н.д.	21649,8	22777,5	40274,2

Строительный комплекс Краснодарского края обладает **значительным потенциалом инновационного развития**.

Краю обладает высоким научным и образовательным потенциалом по целому ряду направлений (АПК, медицина и т.д.). По ряду показателей Краснодарский край обладает лучшим в Южном федеральном округе научно-инновационным потенциалом, сосредоточенным в вузах и НИИ, а г. Краснодар входит в десятку лучших (по показателям инновационной активности) городов России.

В 2006 году в Краснодарском крае насчитывалось около 460 научных организаций различных организационно-правовых форм с общим числом занятых свыше 13 тысяч человек. Это составляет более 9% от общего количества научных организаций в Российской Федерации.

Ведущие вузы и НИИ края обладают квалифицированными кадрами и ресурсами, позволяющими реализовать ряд проектов федерального уровня, в частности:

- создание в г. Краснодаре инновационного университета;
- создание в крае международного Центра подготовки и переподготовки управленческих кадров для ЮФО, Восточной Украины, Армении, Абхазии и т.д. на базе филиальной сети ведущих российских учебных заведений.

Реализация этих стратегических инициатив края позволит и в дальнейшем укреплять научный и образовательный потенциал края.

Основные показатели инновационной активности, характеризующие научно-технический и инновационный потенциал края, представлены в Таблице 1.20.

**Таблица 1.20 – Научно-технический и инновационный потенциал Краснодарского края**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Внутренние текущие затраты на исследования и разработки, в % к ВРП края	0,47	0,50	0,63	0,58	0,48	0,41	0,5
Численность персонала, занятого исследованиями и разработками, на 10 тыс. занятых в экономике, чел.	36,0	39,7	40,0	38,2	36,1	32,0	н.д.
Среднемесячная заработная плата в науке, в % к заработной плате в экономике	127,0	134,4	132,4	138,1	134,2	139,2	н.д.
Удельный вес предприятий, осуществляющих технологические инновации, %	12,2	13,6	14,3	20	24,9	24,6	н.д.
Производственно-технологическая инфраструктура инновационной деятельности (центры трансфера технологий, инновационно-технологические центры, технопарки, бизнес-инкубаторы и др.), ед.	0	0	0	0	4	5	5

Как следует из данных, представленных в Таблице 1.20, в последние годы в крае затраты на исследования и разработки составляют достаточно стабильную долю от ВРП (в 2006 г. – 0,5%), что свидетельствует об устойчивом росте научно-технического сектора вместе с экономикой края.

Развивается производственно-технологическая инфраструктура инновационной деятельности, за 2004-2005 годы создано 5 новых объектов инновационно-технологической инфраструктуры.

Благодаря вышеперечисленным факторам в крае сложилась тенденция интенсивного развития прикладных исследований, наблюдается устойчивый рост удельного веса предприятий, осуществляющих технологические инновации.

В частности, реализация мероприятий краевой целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы в научно-технической сфере предусматривает:

- проведение НИОКР по созданию новых технологий жилищного строительства, новых видов строительных материалов и конструкций, технологических линий (оборудования), разработку инвестиционных проектов по их внедрению;

- разработку научно-технической и нормативной документации по вопросам инженерных изысканий, архитектурного и градостроительного проектирования, а также обеспечения научного сопровождения Программы;

- разработку научно-технической документации по вопросам тепловой защиты и инженерных систем жилых зданий, требований к новым конструкциям и элементам зданий.

Так, в 2006 году в Абинском районе были сданы в эксплуатацию три первых экспериментальных дома, возведенных по новой технологии - она значительно удешевляет строительство и сокращает сроки возведения жилья до трех месяцев. Используя это ноу-хау в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье -

гражданам России», в Абинском районе намерены освоить новые земельные участки и снизить стоимость квадратного метра жилья. Также планируется возведение блочных домов малоэтажной застройки по быстрой и недорогой технологии, опробованной в Ямало-Ненецком округе. При этом для сокращения стоимости блоки по быстрой технологии решено производить в Абинском районе. За счет собственного производства, по подсчетам специалистов, в будущем стоимость жилья для селян будет не дороже 14 тысяч рублей за квадратный метр.

В последние годы в крае наблюдаются признаки как российского, так и западного трансферта технологий и капиталов. Эти процессы затрагивают и строительный комплекс. Так, успешно функционирующий Межрегиональный центр обслуживания малых и средних предприятий выполняет функции регионального представительства Фонда содействия развитию малых форм предприятий в научно-технической сфере («Фонда Бортника»).

Повышение инвестиционной привлекательности отрасли, а следовательно **создание условий для внедрения инноваций**, требует разработки, внедрения, сертификации и постоянного улучшения систем менеджмента в соответствии с требованиями международных стандартов: ISO серии 9000 (системы менеджмента качества), ISO серии 14000 (системы экологического менеджмента), OHSAS 18000 (системы менеджмента профессиональной безопасности и охраны труда).

### **1.3. Действующие механизмы управления строительным комплексом края. Законодательные ограничения и административные барьеры, препятствующие росту инвестиций и развитию строительного комплекса**

Основным методом государственного управления строительным комплексом является разработка и принятие на федеральном, краевом и муниципальном уровнях **целевых программ**, предусматривающих строительство объектов по различным отраслям.

Основным направлением развития строительного комплекса Краснодарского края является реализация на территории Российской Федерации Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 №675, на территории субъекта Российской Федерации – Краснодарского края – краевой целевой программы «Жилище» на 2005–2010 годы», утвержденной постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 25.05.2005 № 1489-П, и принятых во исполнение указанных нормативных правовых актов муниципальных целевых программ, действующих на территории соответствующих муниципальных образований Краснодарского края.

Формы и механизмы государственного управления строительным комплексом, предусмотренные в указанных выше нормативных актах, обеспечивают, прежде всего, развитие следующих направлений:

#### **1. Формирование рынка доступного жилья:**

1) создание эффективного жилищного сектора, действующего на рыночных принципах и удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения на уровне, соответствующем их платежеспособному спросу;

2) создание механизмов участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка в целом и повышения доступа к нему определенных групп населения;

3) развитие институтов долгосрочного жилищного финансирования граждан (ипотечное кредитование на цели приобретения жилья, кредитование участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, кредитование индивидуального жилищного строительства, жилищно-накопительные формы и другие);

4) создание условий для увеличения объемов жилищного строительства через открытые конкурентные процедуры предоставления прав на сформированные земельные участки застройщикам, упрощение процедур согласования исходно-разрешительной

документации, развитие системы кредитования застройщиков на цели жилищного строительства, а также установление прозрачных и эффективных процедур финансирования развития коммунальной инфраструктуры для объектов нового жилищного строительства;

5) повышение эффективности функционирования рынка жилья в результате снижения административных барьеров и трансакционных издержек на рынке, защиты прав граждан - добросовестных приобретателей жилья, оптимизации системы налогообложения участников жилищного рынка с целью повышения его прозрачности и стимулирования развития эффективных институциональных форм организации.

**2. Реализация федеральных, краевых и муниципальных целевых программ, иных законодательных и нормативно-правовых актов, направленных на развитие строительства объектов в следующих сферах:**

1) тепло- и энергоснабжения, газификации населенных пунктов;  
2) жилищной, коммунальной, социальной, водохозяйственной, агропромышленной, проведения природоохранных мероприятий и мероприятий по ликвидации чрезвычайных ситуаций, берегозащиты, мелиорации.

Для решения задач в области **жилищного строительства** предусматриваются следующие меры:

*1. Формирование краевого реестра земельных участков для строительства доступного жилья по предложениям органов местного самоуправления в Краснодарском крае.*

На основании указанного реестра составляется план действий по подготовке земельных участков, не имеющих документации и инженерных коммуникаций, в том числе проектно-сметной документации, строительства инженерных коммуникаций, дорог, определяются возможные источники финансирования.

По земельным участкам, предназначенным для многоэтажной или индивидуальной застройки микрорайонов, составляются планы разработки градостроительной документации с необходимой инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой, планы проведения работ по обустройству площадок и привлечению инвестиций на эти цели.

*2. Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства.*

Основной целью мероприятий является опережающее обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой для увеличения предложения жилья на конкурентном рынке жилищного строительства, удовлетворяющего увеличивающийся платежеспособный спрос населения. Для достижения этой цели предусматривается:

создание эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов обеспечения земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой;

подготовка и реализация инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой в различных муниципальных образованиях Краснодарского края, что создаст условия для привлечения частных инвестиций и увеличения объемов строительства доступного жилья;

создание механизмов стимулирования органов местного самоуправления, активно проводящих государственную политику по демополизации и развитию конкуренции на рынке жилищного строительства, а также обеспечивающих комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры.

*3. Применение типовых проектов жилых домов, подготовка исходно-разрешительной документации.*

При строительстве жилых домов на земельных участках, включенных в краевой реестр, предусматривается возможность применения типовых проектов, удешевляющих стоимость строительства, с привязкой их к конкретной местности и подготовленного пакета исходно-разрешительной документации.

В дальнейшем предполагается разработка типовых проектов для высокоплотной застройки блокированными домами для одной - двух семей с минимальными земельными участками, быстровозводимых жилых домов, а также внедрение технологий так называемых растущих домов.

Разработка градостроительной документации, привязка проектов к земельным участкам, включенным в краевой реестр, подготовка исходно-разрешительной документации обеспечиваются в установленном порядке органами местного самоуправления в Краснодарском крае.

*4. Предоставление подготовленных земельных участков для строительства доступного жилья.*

Земельные участки, имеющие инженерную инфраструктуру, обеспеченные комплектом проектной и исходно-разрешительной документации, предоставляются для строительства доступного жилья инвесторам-застройщикам в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации.

*5. Развитие институтов долгосрочного жилищного кредитования,* основной целью которого является создание условий для обеспечения доступным жильем посредством применения механизмов жилищного кредитования, государственного стимулирования инвестиционной деятельности, направленной на строительство доступного жилья.

Предусматривается разработка эффективных схем финансирования инвестиционных проектов в области жилищного строительства, кредитования физических лиц, государственной поддержки юридических и физических лиц – участников указанных правоотношений, снижения рисков при кредитовании и строительстве жилья.

*6. Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства, повышение его качества и эффективности,* для реализации которых предусматривается:

1) привлечение прогрессивных технологий домостроения, включая быстровозводимые здания, применение современных экономичных строительных материалов, таких как гипсокартонные и гипсоволокнистые листы, пенобетон, полистиролбетон, эффективные утеплители, сухие строительные смеси и другие;

2) стимулирование проведения модернизации домостроительных предприятий в целях перехода к современным эффективным и энергосберегающим архитектурно-строительным системам, в том числе через механизм субсидирования из краевого бюджета процентных ставок по кредитам, полученным на эти цели;

3) развитие системы кредитования застройщиков на цели жилищного строительства;

4) привлечение частного капитала в сферу развития инженерно-коммунальной инфраструктуры, в том числе средств энерго-, газо- и водоснабжающих организаций, частных операторов - инвесторов на условиях инвестиционных (концессионных) соглашений, использование механизма краевых и муниципальных заимствований на развитие инфраструктуры.

Названные меры по развитию жилищного строительства включают систему взаимоотношений строительных предприятий с органами государственного управления.

В этих взаимоотношениях предприятия строительного комплекса выступают как подрядчики, застройщики, поставщики строительных материалов в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», федеральных, краевых и муниципальных целевых программ, иных форм, предусматривающих государственный или муниципальный заказ на строительство объектов, стимулирование строительной деятельности и производства строительных материалов.

**Предприятия строительного комплекса и инвесторы сталкиваются с целым рядом законодательных ограничений и административных барьеров, препятствующих росту инвестиций и развитию строительного комплекса.**

Для устранения указанных ограничений и барьеров будут осуществлены следующие действия.

1. Разработка нормативных правовых актов Краснодарского края, обеспечивающих:

- реализацию федерального закона о правовом зонировании территорий и нормативных правовых актов по вопросам реализации инвестиционно-строительных проектов (после их принятия на федеральном уровне);

- установление четких и прозрачных процедур территориального планирования на уровне края и муниципалитетов, а также правового зонирования с установлением градостроительных регламентов и видов разрешенного использования недвижимости на уровне муниципальных образований;

- регулирование вопросов межевания и землеустройства, предоставления долгосрочных прав (собственности, долгосрочной аренды) на земельные участки для жилищного строительства до начала проектирования или строительства, в том числе с использованием конкурсных процедур;

- создание экономических и правовых условий для завершения строительства многоквартирных жилых домов, финансирование которых осуществлялось за счет бюджетных источников;

- содействие развитию системы страхования строительных рисков и профессиональной ответственности строителей;

- разработку научно-технической документации, в том числе по вопросам, касающимся архитектурно-планировочных решений, тепловой защиты и инженерных систем жилых зданий, требований к новым конструкциям и элементам зданий;

- проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР) по созданию новых технологий жилищного строительства, новых видов строительных материалов и конструкций, технологических линий (оборудования), разработку инвестиционных проектов по их внедрению.

2. Повышение эффективности функционирования рынка жилья путем разработки механизмов по снижению административных барьеров доступа застройщиков на рынок жилищного строительства, в том числе и меры по упрощению процедуры оформления исходно-разрешительной документации на строительство жилых домов. При этом сроки подготовки исходно-разрешительной документации могут быть значительно сокращены за счет:

- разработки схемы одновременной подготовки ряда разрешительных документов;

- сокращения перечня согласующих инстанций;

- внедрения технологии одновременного прохождения экспертиз во всех заинтересованных организациях, а также привлечения для этих целей специалистов из смежных организаций.

Таким образом, резюмируя основные механизмы управления строительным комплексом со стороны органов государственной власти на основе тесного взаимодействия органов исполнительной власти Краснодарского края с органами местного самоуправления, необходимо выделить следующее:

*На краевом уровне:*

- 1) формирование нормативно-правовой и методологической базы;

- 2) принятие мер по устранению административных барьеров в сфере строительства;

- 3) формирование краевого реестра земельных участков для строительства доступного жилья, подготовка типовых проектов жилых домов;

- 4) привлечение доступных кредитных ресурсов и других внебюджетных источников (средств финансовых компаний и корпораций, средств институциональных инвесторов, накоплений граждан);

- 5) разработка эффективных механизмов использования средств государственной поддержки для достижения основных целей и задач;

- 6) организация и проведение информационной работы среди населения;

- 7) обеспечение мониторинга преобразований в жилищном строительстве с целью анализа ситуации, обобщения положительного опыта.

*На уровне органов местного самоуправления в Краснодарском крае:*

- 1) представление краевым органам исполнительной власти данных о земельных участках, подготовленных для жилой застройки;
- 2) обустройство земельных участков для жилищного строительства объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, привлечение для этих целей средств эксплуатирующих организаций и средств инвесторов;
- 3) подготовка пакета исходно-разрешительной документации;
- 4) предоставление земельных участков инвесторам-застройщикам на конкурсной основе для строительства доступного жилья;
- 5) выделение земельных участков с инженерной и транспортной инфраструктурой для индивидуальной застройки;
- 6) обеспечение жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в установленном порядке, в том числе посредством строительства (приобретения) или долевого участия в строительстве жилья за счет средств местных бюджетов.

В целях успешной реализации указанных нормативно-правовых актов предусматривается заключение соглашений с органами местного самоуправления о взаимодействии в вопросах выполнения программных мероприятий.

Однако остаются нерешенными следующие **проблемы управления строительным комплексом края:**

- строящиеся объекты находятся в ведении разных подразделений Администрации края и муниципальных образований, отсутствует система комплексного планирования и эффективная координация в принятии государственных решений, необходимых для осуществления строительной деятельности;

- система управления строительным комплексом края не обеспечивает контроля за состоянием строящихся объектов, соответствующая информация рассредоточена по разным подразделениям Администрации края и муниципальным образованиям, что затрудняет координацию в принятии государственных решений;

- для предприятий строительного комплекса, инвесторов, граждан – индивидуальных застройщиков и покупателей жилья – затруднен доступ к информации о принимаемых решениях в области архитектурно-градостроительной политики, об инвестиционных площадках, площадках для застройки, возможностях финансирования строительной деятельности, инструментах государственной поддержки ее развития и т.д.

**Нерешенность перечисленных проблем управления сдерживает рост инвестиций в развитие строительного комплекса.**

## 2. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (SWOT-АНАЛИЗ)

С целью проведения всестороннего анализа ситуации в строительном комплексе края был выполнен SWOT-анализ, в процессе которого определены сильные (S) и слабые (W) стороны, а также возможности (O) и угрозы (T) внешних факторов, влияющих на развитие строительного комплекса (таблица 2.1).

Выводы, полученные в результате SWOT-анализа, послужившие базисными элементами при формулировке основных направлений развития строительного комплекса при разработке Стратегии, приведены в таблице 2.2.

**Таблица 2.1 - SWOT-анализ инвестиционной привлекательности строительной отрасли**

<b>Сильные стороны (S)</b>	<b>Слабые стороны (W)</b>
<p>1. Благоприятные климатические условия (короткая зима, длительный теплый период, позволяющие производить строительно-монтажные работы практически круглый год) и постоянный спрос граждан на жилье в Краснодарском крае.</p> <p>2. Выгодное географическое положение («мост» между Европой и Азией - по территории края проходят два международных транспортных коридора, кратчайшие пути сухопутного, водного и воздушного сообщения между странами Европы, Средиземноморья, Ближнего Востока, Средней Азии).</p> <p>3. Развитая транспортная инфраструктура.</p> <p>4. Наличие полного спектра собственных сырьевых запасов для развития базы стройиндустрии.</p> <p>5. Высокая конкурентоспособность строительной продукции, поставляемой на экспорт (цемент ОАО «Новоросцемент», гипсовая продукция ОАО «Кнауф гипс Псебай»).</p> <p>6. Рост спроса на объекты туристического комплекса.</p> <p>7. Низкие политические инвестиционные риски, положительный инвестиционный имидж.</p>	<p>1. Низкий уровень инвестиционной активности населения края – несоответствие уровня покупательной способности населения и ценовой политики рынка (средняя заработная плата – 8,1 тыс. руб.).</p> <p>2. Наличие «теневой» экономики – отсутствует рыночная конкурентная среда для развития малого и среднего бизнеса.</p> <p>3. Отсутствие резервов энергетических мощностей для реализации программ развития отраслей.</p> <p>4. Низкий уровень экономической эффективности части имеющихся инвестиционных проектов.</p> <p>5. Неурегулированность вопросов собственности.</p> <p>6. Низкий уровень корпоративного управления на предприятиях - отсутствие программ экономического развития и не использование инструментов фондового рынка;</p> <p>7. Высокая степень износа основных фондов добывающих предприятий и предприятий, производящих строительные материалы.</p>
<b>Возможности (O)</b>	<b>Угрозы (T)</b>
<p>1. Обеспечение роста объемов жилищного строительства за счет реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», федеральной и краевой целевых программ «Жилище».</p>	<p>1. Резкое ослабление государственного регулирования инвестиционно-строительным процессом (отсутствие единого федерального центра по управлению стройкомплексом после преобразования Госстроя России, отсутствие вертикальной</p>

<p>2. Реализация среднесрочных и долгосрочных мероприятий стратегий развития отраслей экономики края, обеспечивающих рост спроса на капитальное строительство в транспортном и туристическом комплексах, АПК и других отраслях.</p> <p>3. Реализация программ экономического развития и повышения капитализации предприятий реального сектора экономики края, обеспечивающая переоснащение их основных фондов с ростом спроса на капитальное строительство.</p> <p>4. Максимальное использование минерально-сырьевой базы края для обеспечения растущих потребностей стройкомплекса.</p> <p>5. Обеспечение развития промышленности строительных материалов на основе собственной минерально-сырьевой базы.</p> <p>6. Использование положительного инвестиционного имиджа для привлечения инвестиций в строительный комплекс, в том числе для развития экспортных производств (цемента, стеновых материалов и др.).</p> <p>7. Реализация программ экономического развития и повышения капитализации предприятий промышленности строительных материалов, обеспечивающая увеличение загрузки их мощностей, улучшение финансовых показателей и объемов выпуска продукции, внедрение прогрессивных технологий.</p>	<p>структуры контрольных и надзорных органов в строительстве, планируемая отмена лицензирования строительной деятельности, ограниченное действие СНиП и других нормативных документов до введения в действие технических регламентов) могут привести к ухудшению качества строительства.</p> <p>2. Концептуальное изменение подходов к регулированию градостроительной и строительной деятельности, выразившееся в принятых федеральных законах (Градостроительный кодекс, Федеральные законы №184-ФЗ от 27.12.2002г., №131-ФЗ от 06.10.2003г., №214-ФЗ от 30.12.2004 г. и др.) при отсутствии необходимых подзаконных актов может привести к росту административных барьеров для инвестиционно-строительной деятельности.</p> <p>3. Риск возникновения приграничных конфликтов.</p> <p>4. Риск сокращения спроса на жилищное строительство и темпов его роста.</p> <p>5. Риски снижения темпов роста экономики края, сокращения спроса предприятий и инвесторов на капитальное строительство.</p> <p>6. Риск возникновения ограничений по реализации крупных инвестпроектов из-за роста стоимости строительства вследствие замещения местных строительных материалов привозными.</p> <p>7. Риск потери конкурентоспособности и банкротства предприятий строительного комплекса.</p> <p>8. Риск возникновения дефицита собственного сырья для развития промышленности стройматериалов.</p> <p>9. Угроза выбытия существующих основных фондов по причине их полного износа.</p> <p>10. Угроза оттока и не восполнения численности подготовленных специалистов.</p> <p>11. Угроза удорожания энергоносителей и роста издержек предприятий строительного комплекса.</p>
---	--

**Таблица 2.2 - Выбор стратегий развития строительного комплекса Краснодарского края**

<p><b>SO (как сильные стороны могут быть использованы для реализации возможностей):</b></p> <p>1. Инвестиционный имидж и политическая стабильность края может способствовать более активному привлечению инвестиций в жилищное и корпоративное строительство, в реализацию проектов и мероприятий Стратегии.</p> <p>2. Благоприятное климатическое расположение края и наличие черноморского и азовского побережья может способствовать значительному притоку инвестиций граждан, направленных на строительство индивидуального жилья.</p> <p>3. Наличие полного спектра собственных минерально-сырьевых запасов может способствовать существенному развитию промышленности строительных материалов.</p> <p><b>ST (какие сильные стороны необходимо сохранять для предотвращения угроз):</b></p> <p>1. Для предотвращения угрозы потери конкурентоспособности и банкротства предприятий необходимо максимально использовать минерально-сырьевую базу края, выгоды географического положения края, сохранять и развивать транспортную инфраструктуру.</p> <p>2. Для предотвращения возможности утраты существующих основных фондов и производственных мощностей необходимо сохранять и укреплять положительный инвестиционный имидж края, прежде всего в странах Западной Европы как основных потенциальных источников иностранных инвестиций.</p> <p>3. Для предотвращения ситуации, связанной с оттоком подготовленных специалистов, необходимо сохранить престижность и конкурентоспособность строительных профессий на рынке труда.</p>	<p><b>WO (как слабые стороны мешают реализации возможностей):</b></p> <p>1. Низкий уровень инвестиционной активности населения края, отсутствие резервов энергетических мощностей для реализации программ развития отраслей и низкий уровень корпоративного управления на предприятиях может препятствовать реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», федеральной и краевой программ «Жилище».</p> <p>2. Низкий уровень экономической эффективности имеющихся инвест-проектов, их недостаточная проработка, а также наличие «теневой» экономики могут привести к снижению темпов роста экономики края, сокращению спроса предприятий и инвесторов на капитальное строительство, ограничению спроса на жилищное строительство.</p> <p>3. Отсутствие резервов энергетических мощностей для реализации программ развития отраслей может препятствовать реализации среднесрочных и долгосрочных мероприятий стратегий развития отраслей экономики края, ограничивать рост спроса на капитальное строительство.</p> <p><b>WT (что необходимо сделать для предотвращения кризисных явлений, вызванных проявлением слабых сторон в условиях действия соответствующих угроз):</b></p> <p>1. Для предотвращения полного износа существующих основных фондов в промышленности стройматериалов необходимо активизировать процесс привлечения инвестиций, в том числе через механизмы лизинга, товарного кредитования и т.д. Для сохранения конкурентоспособности предприятий строительного комплекса необходимо повысить уровень корпоративного управления на предприятиях, осуществить разработку программ экономического развития и повышения капитализации предприятий с выходом их на российский и международный рынки, вовлечь в инвестиционный процесс применение инструментов фондового рынка.</p>
--	--

### **3. СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛЬ, НАПРАВЛЕНИЯ И ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**Целью Стратегии** является формирование строительного комплекса, обладающего потенциалом будущего развития, способного обеспечить рост уровня благосостояния и стандартов проживания населения края.

**В социальной сфере** Стратегия ориентирована на реализацию федеральных и региональных программ и инвестиций в области градостроительства, удовлетворение спроса населения на жилье различной степени комфортности, повышение уровня обеспеченности современными объектами коммунальной инфраструктуры, социального и культурного назначения (образования, здравоохранения, культуры, физкультуры и спорта, бытового обслуживания и т.д.).

**В реальном секторе экономики** Стратегия направлена на создание обновленного потенциала мощностей и материально-технической инфраструктуры на основе инновационных технологий, архитектурно-строительных систем, структур объемно-планировочных и конструктивных решений для нового строительства, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений, инженерных сетей.

**Стратегия развития строительного комплекса является одним из механизмов реализации Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года.** Она определяет общие принципы и направления долгосрочного развития подрядной деятельности строительства, строительной индустрии и промышленности строительных материалов в части обеспечения деятельности данных подотраслей, задает общие подходы к управлению, обеспечивающему их сбалансированное развитие.

Стратегия также исходит из необходимости своевременного удовлетворения потребностей рынка в современных строительных материалах, изделиях и конструкциях, повышения эффективности их производства и транспортировки, формирования мощностей строительной индустрии, достаточных для выполнения работ в запланированных объемах в соответствии с установленными сроками.

**Стратегические направления развития строительного комплекса Краснодарского края** представляют собой сформулированные в виде целевых требований группы **стратегических приоритетов**, реализация которых обеспечивает достижение стратегической цели. Каждый из стратегических приоритетов представляет собой **комплекс стратегических действий**.

Для реализации стратегической цели развития строительного комплекса Краснодарского края определены следующие **стратегические направления**:

1. Устойчивое, конкурентоспособное развитие жилищного, социально-культурного и промышленного строительства для обеспечения реализации целевых программ федерального, краевого и муниципального уровня, своевременного и полного удовлетворения спроса населения и делового сообщества.

2. Развитие промышленности строительных материалов и минерально-сырьевой базы строительного комплекса края на основе лучшей международной практики для повышения его конкурентоспособности на рынке строительных материалов и конструкций.

3. Создание потенциала будущего развития строительного комплекса на основе повышения эффективности государственного управления, внедрения информационных технологий и практического взаимодействия со смежными отраслями.

Стратегические направления развития строительного комплекса Краснодарского края получают следующую детализацию.

1. Работа по направлению «Устойчивое, конкурентоспособное развитие жилищного, социально-культурного и промышленного строительства для обеспечения реализации целевых программ федерального, краевого и муниципального уровня, своевременного и

полного удовлетворения спроса населения и делового сообщества» будет осуществляться за счет реализации следующих стратегических приоритетов:

1.1. Реализация на территории края национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», обеспечивающая устойчивое развитие жилищного строительства, социальной и коммунальной инфраструктуры.

1.2. Реализация мероприятий по развитию города Сочи в рамках постановления Правительства РФ «О программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», КЦП «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта (2008-2013 годы)» и Стратегии развития строительного комплекса г. Сочи на период до 2014 года.

1.3. Реализация краевой целевой программы реконструкции города Краснодара «Краснодару – столичный облик».

1.4. Активизация инвестиционной политики, обеспечивающая реализацию иных приоритетных программ и проектов федерального и общекраевого значения.

1.5. Развитие промышленного, сельскохозяйственного и других видов строительства.

2. Работа по направлению «Развитие промышленности строительных материалов и минерально-сырьевой базы строительного комплекса края на основе лучшей международной практики для повышения его конкурентоспособности на рынке строительных материалов и конструкций» будет осуществляться за счет реализации следующих стратегических приоритетов:

2.1. Развитие производства цемента, гипса и сухих строительных смесей.

2.2. Развитие производства стеновых материалов.

2.3. Развитие производства железобетонных изделий, в том числе изделий ОБД и КПД.

2.4. Развитие производства теплоизоляционных материалов.

2.5. Развитие производства нерудных строительных материалов.

2.6. Развитие минерально-сырьевой базы строительного комплекса.

2.7. Создание условий для интеграции предприятий строительного комплекса края в общероссийский и международный рынок на основе развития международного и межрегионального сотрудничества.

3. Работа по направлению «Создание потенциала будущего развития строительного комплекса на основе повышения эффективности государственного управления, внедрения информационных технологий и практического взаимодействия со смежными отраслями» будет осуществляться за счет реализации следующих стратегических приоритетов:

3.1. Формирование институциональных условий и предпосылок развития строительного комплекса, обеспечивающее на основе повышения эффективности государственного управления и взаимодействия со смежными отраслями проведение масштабных трансформационных структурных сдвигов во всех подотраслях строительного комплекса.

3.2. Формирование и осуществление государственной градостроительной политики края, определяющей территориально-планировочные условия развития строительного комплекса с учетом Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года.

3.3. Развитие архитектуры и проектирования, обеспечивающее качественное и профессиональное градостроительное сопровождение деятельности строительного комплекса.

3.4. Развитие ипотечного кредитования в жилищной сфере для привлечения инвестиций в сферу жилищного строительства и обеспечения роста объемов жилищного строительства.

3.5. Развитие системы страхования в жилищной сфере, обеспечивающей комплексную систему защиты интересов граждан как неременное условие последовательной реализации федеральной жилищной политики.

3.6. Стимулирование развития в области организации и механизации строительства, внедрения в строительном комплексе новых технологий в целях повышения конкурентоспособности строительных организаций и предприятий края.

3.7. Государственная поддержка развития строительной науки.

3.8. Обеспечение экологической безопасности, разработка и реализация мероприятий по снижению отрицательного влияния строительного комплекса на окружающую среду.

3.9. Совершенствование государственного управления, информационно-аналитического и нормативно-правового обеспечения деятельности строительного комплекса.

### **3.1. Стратегическое направление №1: Устойчивое, конкурентоспособное развитие жилищного, социально-культурного и промышленного строительства для обеспечения реализации целевых программ федерального, краевого и муниципального уровня, своевременного и полного удовлетворения спроса населения и делового сообщества**

#### **3.1.1. Основные действия по развитию жилищного строительства**

Основными задачами развития жилищного строительства являются: обеспечение роста объемов жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья, сдерживание роста его стоимости, повышение комфортности жилья и его качества, приведение существующего жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества.

Стратегия развития жилищного строительства основывается на следующих принципах:

- опережающее развитие коммунальной инфраструктуры;
- дальнейшее стимулирование индивидуального жилищного строительства с постепенным переводом его на подрядный способ производства работ;
- строительство многоэтажных жилых домов осуществляется в крупных и средних городах преимущественно на территориях, освобождаемых в результате сноса аварийного и ветхого жилья;
- в малоэтажной застройке предпочтительно используются местные строительные материалы и комплекты деталей быстровозводимых жилых домов;
- в многоэтажной застройке приоритет отдается индустриальному домостроению на основе гибких объёмно-планировочных и технологических схем.

Реализация перечисленных принципов обеспечивается за счёт технического перевооружения имеющихся в крае предприятий полносборного домостроения, ввода дополнительных мощностей, расширения объёмов каркасно-монолитного домостроения. Предусматривается также строительство предприятий по выпуску комплектов быстровозводимого жилья и создание мобильных комплексов для построения изготовления быстромонтируемых жилых домов.

Задача по сдерживанию роста стоимости строительства жилья будет решаться путем использования проектов повторного применения для возведения жилых домов экономкласса, снижении себестоимости СМР и строительной продукции.

Повышение комфортности жилья и его качества обеспечивается за счёт типологического разнообразия жилых домов, увеличения доли жилья с автономными источниками жизнеобеспечения, создания в строительных организациях и на предприятиях системы менеджмента качества.

Задача по приведению существующего жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствии со стандартами качества ЖКХ обязывает муниципальные образования иметь соответствующие программные мероприятия и надёжные механизмы

привлечения необходимых инвестиционных ресурсов, что предполагает разработку ими **стратегий инвестиционного развития**. Проектные организации, ремонтно-строительные фирмы и предприятия промышленности строительных материалов располагают возможностями осуществить модернизацию жилых домов первых типовых серий и замену изношенных инженерных сетей, выполнить работы по благоустройству дворовых территорий.

### **3.1.2. Реализация на территории края национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», обеспечивающая устойчивое развитие жилищного строительства, социальной и коммунальной инфраструктуры**

Основным механизмом реализации Национального проекта является **краевая целевая программа «Жилище» на 2005-2010 годы**. Часть мероприятий финансируется за счет **федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы**.

Основная цель краевой целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы – создание условий, обеспечивающих доступность жилья для разных категорий граждан.

Программные мероприятия разделены на два основных блока:

- мероприятия по снижению стоимости жилья, развитию ипотеки, увеличению объемов жилищного строительства;
- обеспечение жильем очередников и отдельных категорий граждан, определенных федеральным законодательством.

#### **Механизмы удешевления стоимости строительства:**

1. Предоставление под строительство доступного жилья подготовленных земельных участков. В этих целях формируется единый реестр земельных участков, имеющих инженерные коммуникации.

2. Применение типовых проектов быстровозводимых жилых домов, из экономичных материалов, внедрение технологий "растущих домов", привязка их к конкретной местности и административная поддержка в подготовке исходно-разрешительной документации.

3. Предоставление подготовленных земельных участков, обеспеченных проектами для строительства доступного жилья.

4. Применение форм государственной поддержки на краевом уровне:

- предоставление социальных выплат из краевого бюджета для оплаты части стоимости жилья физическим лицам, в том числе в виде оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья;

- субсидирование процентной ставки по банковским кредитам юридическим лицам - участникам жилищного кредитования;

- выделение социальных выплат молодым семьям;

- налоговые льготы для застройщиков;

- возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства;

- предоставление государственных и муниципальных гарантий по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства;

- предоставления субсидий (субвенций) из краевого бюджета местным бюджетам на финансирование затрат по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в целях жилищного строительства на условиях паритетного софинансирования из средств местных бюджетов;

- субсидирование процентных ставок по кредитам, полученным предприятиями строительного комплекса в кредитных организациях.

Кроме того, предусмотрены следующие меры:

- работа с кредитными организациями по развитию ипотечного жилищного кредитования, привлечению средств финансовых компаний, корпораций, негосударственных пенсионных фондов и использованию инструментов финансового и фондового рынков;
- снижение административных барьеров при получении земельного участка, упрощение процедуры и сокращение сроков его оформления;
- привлечение прогрессивных технологий домостроения, включая быстровозводимые здания, применение современных экономичных строительных материалов, таких как пенобетон, полистиролбетон, эффективные утеплители, сухие строительные смеси и другие.

Проведение этих мероприятий позволит значительно снизить стоимость одного квадратного метра нового жилья, создать конкуренцию на рынке жилищного строительства, снизить цены на вторичном рынке жилья и повысить доступность жилья для основных групп населения.

Одним из механизмов развития жилищного строительства станет реализация на территории края мероприятий **федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг.**, которые будут осуществляться по следующим направлениям: жилищно-коммунальное хозяйство; обеспечение доступности жилья; жилищное строительство; текущие обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

В рамках данной Программы будут разработаны технические решения и в дальнейшем налажено интенсивное производство легкотранспортабельных быстровозводимых жилых домов и общественных зданий, которые могут храниться в виде компактных контейнерных универсальных комплектов 75-80% готовности, их масса ограничена 7-8 т, габаритные размеры позволяют перевозить их железнодорожным транспортом и автотранспортом без ограничений. Конструкция комплектов позволяет возводить объем здания или его части на месте без применения монтажных кранов с помощью простейших приспособлений.

Из универсальных комплектов могут собираться одно- и многокомнатные дома, одноэтажные общественные здания, магазины, некоторые производственные здания, для их производства используются деревянные или легкие эффективные конструкции гнутых стальных оцинкованных профилей, эффективных утеплителей, листовых материалов и т.п.

Основными типами в массовой жилой застройке городов останутся многоквартирные жилые дома (5 и 10 этажные, как наиболее экономичные) с размещением в первых этажах встроенно-пристроенных предприятий торговли, бытового обслуживания и других учреждений социально-бытовой инфраструктуры.

Широкое применение в городском строительстве найдут также 1-4 этажные дома, обеспечивающие высокоплотную городскую застройку, в том числе при реконструкции исторически сложившейся городской среды.

При стабильных экономических условиях и последовательной реализации стратегических планов, объёмы жилищного строительства увеличатся вдвое к 2010 году, что составит ежегодный прирост жилья 0,7 кв.м на душу населения. При сохранении темпов роста жилищного строительства в последующий период, к 2020 году ежегодный ввод жилья на душу населения возрастет до 1 кв.м и, тем самым, обеспечится воспроизводство жилищного фонда. В результате каждая семья получит возможность обновлять жилищные условия 2-3 раза в течение жизни.

### **3.1.3. Реализация комплекса мероприятий по развитию города Сочи в рамках «Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», утвержденной постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2007 года № 991, КЦП «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта (2008-2013 годы)» и Стратегии развития строительного комплекса г. Сочи на период до 2014 года**

В соответствии со Стратегией социально-экономического развития края до 2020 года одним из приоритетов является развитие курортно-рекреационного и туристического комплекса края. При этом особое внимание будет уделено **проектам комплексного развития территорий края**. Среди них – создание и развитие туристско-спортивного горноклиматического комплекса «Красная Поляна» в городе-курорте Сочи.

Ориентировочная стоимость проекта – 150 млрд. рублей. Реализация проекта позволит увеличить загруженность г. Сочи в зимний период, увеличить количество отдыхающих до 1 млн. человек.

Учитывая проведение на этой территории **зимних Олимпийских игр 2014 года**, реализация данного проекта становится общегосударственной задачей. Основным инструментом государственной поддержки проекта является «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», утвержденная постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2007 года № 991.

С учетом требований реализации данной Программы, приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Краевой целевой программы «Жилище (2005-2010 годы)», Городской целевой программы «Жилище» принята и реализуется Стратегия развития строительного комплекса г. Сочи на период до 2014 г., целью которой является своевременное и полное удовлетворение потребностей в строительстве зданий, сооружений и объектов инфраструктуры в соответствии с целевыми программами федерального, регионального и местного уровня, спросом со стороны делового сообщества и населения.

Стратегия развития строительного комплекса г. Сочи исходит из необходимости своевременного удовлетворения потребностей рынка в современных строительных материалах, изделиях и конструкциях, повышения эффективности их производства, транспортировки и использования, формирования мощностей строительной индустрии, достаточных для выполнения работ в запланированных объемах в соответствии с установленными сроками.

**Основными направлениями реализации Стратегии развития строительного комплекса г. Сочи будут:**

- формирование единой системы управления на основе координации интересов инвесторов, представителей строительного комплекса, органов государственной власти и местного самоуправления;
- укрупнение и модернизация местных подрядных строительных организаций;
- привлечение в город на конкурсной основе крупных иногородних строительных организаций;
- укрупнение и модернизация местной промышленности строительных материалов.
- развитие проектно-изыскательской деятельности, транспортной инфраструктуры, системы материально-технического обеспечения.
- развитие научного и образовательного сопровождения деятельности строительного комплекса.
- обеспечение соблюдения экологических требований и обеспечения качества строительства.

Развитие инфраструктуры Сочи как города-курорта мирового уровня будет способствовать **расширению межрегиональных и международных связей** и обеспечит мультипликативный эффект, стимулирующий сотрудничество в экономической и культурной сферах.

### **3.1.4. Реализация проекта реконструкции и развития административного центра Краснодарского края – г. Краснодара**

Одним из приоритетов реализации Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года является **формирование в крае комфортной жилищной, деловой и рекреационной среды, обеспечивающей возможность его превращения в процессинговый и торгово-дистрибуторский центр Юга России.**

Стратегическая инициатива края в развитии индустрии гостеприимства в сочетании с реализацией транспортно-логистических функций края центра на Юге России предполагает развитие инфраструктуры бизнес-туризма и превращение агломерации Краснодар – Сочи – Новороссийск в место осуществления широких международных контактов.

Наряду с проектом развития города Сочи вторым приоритетным проектом комплексного развития территории является **проект реконструкции и развития административного центра Краснодарского края – города Краснодара.**

В целях формирования современного архитектурного облика города, ликвидации ветхого и аварийного фонда, обеспечения нормальных условий и безопасности проживания граждан необходимо **проведение комплексной реконструкции центральной части города.**

Анализ текущего состояния и темпов улучшения благоустройства, обновления городской инфраструктуры муниципального образования город Краснодар показывает, что расходы, выделяемые в рамках местного бюджета на данные цели, не позволяют решить имеющиеся проблемы за период менее 10 лет. Данная задача будет решаться в рамках **краевой целевой программы «Краснодару - столичный облик»**, первый этап которой реализуется в 2007-2008 гг.

Для достижения основной цели будут решены следующие задачи:

- проведение реконструкции центральной части города Краснодара со сносом аварийных жилых домов;
- проведение реставрации, консервации с сохранением памятников истории и культуры;
- капитальный ремонт и реконструкция объектов дорожно-мостового хозяйства, благоустройство и озеленение, строительство и реконструкция объектов жилищно-коммунального хозяйства, повышение уровня и качества водо-, газо-, тепло- и электроснабжения в центральной части города Краснодара, на другой территории города Краснодара;
- улучшение экологической ситуации, проведение берегоукрепительных работ;
- осуществление мероприятий по развитию транспортного обслуживания населения;

В рамках мероприятий по переселению граждан Российской Федерации, проживающих на территории города Краснодара, из ветхого и аварийного муниципального жилищного фонда в течение трех лет улучшат свои жилищные условия 5000 семей, будет построено 270 тыс. кв. м. жилья.

В результате улучшения транспортной схемы повысится пропускная способность дорожно-мостового хозяйства. Модернизация жилищно-коммунального хозяйства позволит повысить уровень обеспеченности населения водой, природным газом, улучшить тепло- и электроснабжение города.

Длина подводных электрических сетей увеличится на 56 км, будут построены 11 трансформаторных подстанций. Строительство воздушной линии электропередач позволит обеспечить стабильное напряжение в электросетях.

Реконструкция системы водоснабжения позволит увеличить водопроводные сети на 18 км, построить и реконструировать 3 водохозяйственных объекта для увеличения подачи воды до 140 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Планируется построить 21 км канализационных сетей, построить и реконструировать 6 сооружений бытовой канализации.

Реконструкция систем ливнеотведения даст возможность предотвратить подтопление города во время ливневых дождей и паводков.

Строительство новых 28 км сетей ливневой канализации позволит провести водоотведение с территории площадью 4,5 тыс. га.

Будут построены 53,5 км газовых сетей.

Возрастет эффективность работы теплового хозяйства города, сократятся потери тепла, повысится безопасность работы муниципальных котельных.

Реализация программных мероприятий экологической направленности позволит предотвратить наводнения, создаст надежную защиту населения от стихийных бедствий, существенно улучшит санитарно-эпидемиологическое состояние окружающей среды.

В результате выполнения мероприятий по благоустройству и озеленению улиц, реконструкции дорог, благоустройству дворов улучшится внешний облик города.

Срок реализации Программы – 2007-2008 годы.

Общий объем финансирования Программы составляет – 6 794,7 млн. руб., в том числе:

- из средств краевого бюджета – 3 337,9 млн. руб.;
- из местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар) – 2 388,7 млн. руб.;
- из внебюджетных источников – 1 068,1 млн. руб.

### **3.1.5. Активизация инвестиционной политики, обеспечивающая реализацию иных приоритетных программ и проектов федерального и общекраевого значения**

**Основными источникам формирования и роста инвестиционных ресурсов на уровне стройкомплекса будут:**

- собственные средства предприятий (свободные денежные средства, эмиссия ценных бумаг, прибыль, дивиденды от акций других компаний, амортизационные отчисления и др.);
- государственные, региональные и муниципальные вложения;
- вложения зарубежных инвесторов;
- заемные средства (кредиты коммерческих банков, займы инвестиционных фондов, пенсионных частных фондов, акционерных обществ, частных лиц и др.);
- денежные средства населения, включая ипотечные кредиты. За счет этого источника в перспективе будет строиться до 85-87% объемов жилищного строительства.

**Приоритетами государственного инвестирования на период до 2020 года будут:**

- строительство и реконструкция объектов социальной инфраструктуры (образование, здравоохранение, культура);
- жилищное строительство для обеспечения отдельных категорий граждан, определенных федеральным законодательством;
- модернизация и развитие стратегически важных инфраструктурных объектов и технически сложных систем жизнеобеспечения (транспорт, телекоммуникационные инфраструктуры, мощности оборонного комплекса и др.);
- поддержка развития фундаментальной науки и развития наукоемких технологий в строительстве и производстве строительных материалов.

**Разработка и реализация программ экономического развития и повышения капитализации предприятий строительного комплекса обеспечит повышение их инвестиционной привлекательности за счет:**

- использования возможности некапиталоемкого роста за счет загрузки простаивающих производственных мощностей;
- усиления инновационной направленности инвестиционной деятельности;
- решения вопроса о собственности на землю под зданиями и сооружениями;
- вывода из хозяйственного оборота неиспользуемых основных фондов за счет применения ускоренной амортизации, продажи непрофильных активов;
- совершенствования управления пакетами акций акционерных обществ.

**Меры, направленные на стимулирование инвестиций в основной капитал:**

- развитие инвестиционного кредитования как механизма, обеспечивающего привлечение инвестиций в сферу жилищного строительства и способствующего росту объемов жилищного строительства;
- уменьшение числа посредников между инвесторами, производителями и потребителями строительной продукции;
- расширение использования новых инвестиционных инструментов (пенсионные фонды, ссудный фонд промышленности, фондовые облигационные займы, эмиссия ценных бумаг) и институциональных рычагов (в частности, механизмов банкротства);
- развитие и укрепление фондового рынка с выпуском ценных бумаг субъектов строительно-промышленного бизнеса;
- формирование микрофинансовых инфраструктур инвестиционного рынка, нацеленных на предоставление кредитов для субъектов малого бизнеса (кредитных кооперативов, обществ взаимного кредитования, ссудосберегательных строительных касс, структур ипотечного кредитования и т.д.);
- координация действий органов государственного управления на федеральном и региональном уровнях по реализации инвестиционной программы строительного комплекса;
- формирование инвестиционно-управленческой инфраструктуры для реализации федеральных и краевых целевых программ с участием крупных кредитных организаций, а также страховых компаний, обеспечивающих страхование имущества, незавершенного строительства, строительных, инвестиционных и инновационных рисков, освоение новых кредитно-инвестиционных механизмов и финансовых технологий при реализации программ.

**Меры по снижению инвестиционных рисков:**

- способствование повышению уровня кредитоспособности потенциальных заемщиков путем стимулирования создания интегрированных структур, ассоциаций и других объединенных производственных структур, а также инфраструктур финансово-кредитного рынка и рынка страховых услуг;
- совершенствование механизмов гарантирования и страхования инвестиций в рамках строительного комплекса, разработка различных схем финансовых гарантий, механизма применения залоговых форм в целях обеспечения возвратности инвестиций и кредитов, создание Фонда страхования инвестиций в строительном комплексе для снижения рисков разного характера.
- усиление института гарантий государства по предоставляемым банками кредитам предприятиям в рамках целевых федеральных программ.

### **3.1.6. Основные действия по развитию промышленного, сельскохозяйственного и других видов строительства**

Поскольку развитие социальной инфраструктуры должно вестись одновременно с жилищным строительством, предстоит разработать схемы размещения вновь возводимых объектов и необходимую градостроительную документацию. Наряду с преимущественным использованием на эти цели бюджетных ассигнований, муниципальные образования должны выработать и доступные схемы привлечения внебюджетных средств.

Задача по **развитию санаторно-курортного и туристического комплекса** выходит за рамки чисто краевого значения, потому её решение во многом будет зависеть от позиции и поддержки федеральных органов. Основным инструментом такой поддержки в настоящее

время является «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», утвержденная постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2007 года № 991.

Настоящая Стратегия развития строительного комплекса края в целом учитывает также сбалансированное развитие курортных зон всего Азово-Черноморского побережья и в предгорных районах края. Основная задача строительного комплекса в решении задачи развития санаторных зон и туристических центров – обеспечить привлечение необходимых подрядных сил и поставку строительных материалов и изделий, в том числе и за счёт наращивания их выпуска на местных промышленных предприятиях.

В социальной сфере стратегическая задача состоит в том, чтобы обеспечить оптимальное равновесие между развитием социального сектора с учётом нужд местного населения и для приезжающих на оздоровление в край отдыхающих и туристов.

**В производственной сфере перед строительным комплексом поставлены задачи, связанные с развитием топливно-энергетического и агропромышленного комплексов, промышленности, транспорта и связи.** Несмотря на специфику каждой отрасли, их объединяет единая схема взаимодействия с подрядными организациями: промышленное, сельскохозяйственное или транспортное предприятие самостоятельно изыскивает источник финансирования (либо использует средства целевого фонда) и привлекает строительные фирмы на условиях подряда.

Для решения задач **развития ТЭК**, включающих реконструкцию и строительство новых генерирующих мощностей, объектов теплоэнергетики, магистральных газопроводов и газификацию населённых пунктов, мощностей по добыче, переработке и транспортировке нефти и нефтепродуктов, необходимо дальнейшее укрепление производственно-технического потенциала специализированных строительно-монтажных организаций. Получат распространение перебазируемые бетоносмесительные установки, мобильные комплексы. Потребуется организация выпуска асбоцементных труб и теплоизоляционных изделий для трубопроводов.

**Развитие промышленности** предусматривает техническое перевооружение действующих предприятий и создание новых мощностей в химии и нефтехимии, машиностроении и металлообработке, деревообработке.

В промышленном строительстве главным фактором изменения характера и структуры продукции является **интенсификация инвестиционной политики в промышленности.** Доля затрат, направляемых на реконструкцию и техническое перевооружение действующего производства, возрастет к 2010 году до 78-80%.

Главным направлением снижения стоимости, трудоемкости и материалоемкости строительства промышленных объектов в прогнозируемый период будет уменьшение площадей и строительных объемов зданий, а также территорий предприятий в расчете на единицу производственной мощности. Это достигается за счет массового внедрения в промышленное производство принципиально новых технологий, высокопроизводительного оборудования, гибких автоматизированных систем и робототехнических комплексов.

Другим важнейшим направлением уменьшения площадей и строительных объемов в расчете на единицу производственной мощности является дальнейшее совершенствование объемно-планировочных решений зданий при значительном повышении их гибкости и универсальности с целью обеспечения легкости приспособления зданий к частым изменениям технологических процессов с выполнением минимальных объемов работ по переустройству зданий при модернизации.

Эти цели будут достигаться разработкой рациональных унифицированных параметров зданий и сооружений; применением одно- и двухэтажных сборных зданий (модулей) из легких металлических конструкций комплектной поставки. Получит массовое развитие комплектно-блочный метод строительства из крупногабаритных объемных блоков с заранее установленным в них оборудованием или его узлами. Увеличится доля одноэтажных зданий из легких металлических конструкций.

Для воспроизводства основных фондов действующих предприятий будут разработаны и широко внедрены рациональные архитектурно-строительные решения в зависимости от «возраста» модернизируемых фондов и особенностей их объемно-планировочных и конструктивных решений. При этом будет обеспечиваться возможность выполнения строительно-монтажных работ преимущественно без остановки производства.

Задача строительного комплекса по обеспечению **развития АПК** связана с реконструкцией и строительством объектов оросительных систем, животноводческих помещений. Для возведения объектов АПК потребуется организовать выпуск лёгких строительных конструкций. Предусматривается укрупнение имеющихся в районах края сельских строительных организаций, создание мобильных производственных баз.

На развитие хозяйственного комплекса края значительное влияние оказывает состояние транспортных коммуникаций. С учётом этого в задачу **развития транспорта и связи** входит увеличение грузооборота морских портов Азово-Черноморского побережья, увеличение пропускной способности железнодорожных линий и станционных узлов, реконструкция аэропортов, строительство и реконструкция автомобильных дорог общего пользования федерального, краевого и местного значения. Не менее важное значение имеет также развитие средств связи и телекоммуникационной инфраструктуры.

Крупномасштабные инвестиционные проекты планируется реализовать по строительству автопаромных, контейнерных, перегрузочных, нефтеналивных терминалов и комплексов по перевалке жидкого углеводородного сырья. Одновременно с расширением припортовых железнодорожных станций будет осуществляться развитие путевого хозяйства, «расшивка» узких мест железнодорожных перегонов и объездов. Намечается и новое строительство железнодорожных линий в курортных зонах и участков обхода Краснодара.

Масштабные задачи ставятся и по развитию сети автомобильных автодорог, включая строительство платных магистралей, приведение в нормативное состояние автодорог на подходах к морским портам и аэропортам, в курортных зонах. Значительные работы планируются по обустройству местных дорог, связывающих сельские населённые пункты.

Строительному комплексу поставлены конкретные задачи на среднесрочный период в рамках действующих на территории края федеральных целевых программ и подпрограмм, в том числе «Жилище», «Дети России», «Предупреждение и борьба с заболеваниями социального характера», «Неотложные меры по предупреждению распространения в РФ заболевания, вызываемого вирусом иммунодефицита человека АНТИ-ВИЧ (СПИД)», «Развитие физической культуры и спорта в РФ», а также «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», утвержденной постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2007 года № 991, и других, а также стратегий и программ развития других отраслевых комплексов края.

## **3.2. Стратегическое направление №2: Развитие промышленности строительных материалов и минерально-сырьевой базы строительного комплекса края на основе лучшей международной практики, для повышения его конкурентоспособности на рынке строительных материалов и конструкций**

### **3.2.1. Основные действия по развитию промышленности строительных материалов и изделий**

Основное направление развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года определяется необходимостью обеспечения строительного рынка края и России высококачественными строительными материалами, изделиями и конструкциями, способными конкурировать с импортной продукцией.

Для достижения указанных целей в промышленности строительных материалов необходимо решить следующие задачи:

- провести обновление основных фондов предприятий промышленности строительных материалов с переходом на более высокий уровень их технического оснащения;
- обеспечить выпуск высококачественных конкурентоспособных материалов и изделий;
- добиться снижения ресурсоемкости, энергетических и трудовых затрат на изготовление продукции;
- привлечь необходимые инвестиции для модернизации действующих производств, введения новых мощностей и их эффективной эксплуатации;
- повысить производительность труда за счет максимальной механизации и автоматизации производственных процессов;
- предусмотреть рациональное использование минеральных природных ресурсов и вовлечение в производство техногенных отходов различных отраслей промышленности;
- организовать подготовку отраслевых специалистов всех уровней.

А также осуществить следующие меры государственной поддержки промышленности строительных материалов:

1) на федеральном уровне:

- совершенствование законодательства с целью создания условий для повышения инвестиционной активности;
- совершенствование стандартизации и сертификации строительных материалов, изделий и конструкций, в том числе создание единой законодательной системы технического нормирования в промышленности строительных материалов, обеспечивающей реализацию положений Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- содействие развитию системы финансового лизинга техники, используемой в промышленности строительных материалов;
- включение важнейших научно-исследовательских работ, ориентированных на создание новых высокоэффективных технологий по производству строительных материалов в действующие и разрабатываемые федеральные целевые программы;
- осуществление эффективной внешнеторговой политики, в том числе на снижение ставок таможенных пошлин на технологическое оборудование, сырьевые компоненты и запасные части, не производимые в Российской Федерации;

2) на краевом уровне:

- по совершенствованию нормативно-правового и нормативно-технического регулирования в рамках полномочий края;
- реформирование предприятий отрасли, разработку программ их экономического развития и повышения капитализации;
- содействие формированию в отрасли интегрированных структур, объединению отраслевых предприятий в некоммерческие союзы, партнерства и ассоциации;
- обучение и повышение квалификации специалистов для соответствующих подотраслей по производству конкурентоспособных строительных материалов, способных грамотно работать в современных экономических условиях;
- поддержку сотрудничества с зарубежными фирмами по привлечению в отрасль передовых технологий, оборудования и инвестиций;
- поддержку малого предпринимательства.

Наиболее значимыми мероприятиями, обеспечивающими конкурентоспособность строительных материалов и конструкций, будут ресурсосбережение всех видов, увеличение доли высокой степени переработки, расширение сырьевой базы производства, обеспечение гибкости производства.

Рост выпуска конкурентоспособной, высокотехнологичной и наукоемкой продукции должен быть обеспечен путем создания благоприятной экономической и правовой среды для инновационной деятельности, создания эффективной инновационной инфраструктуры в

научно-технической сфере и промышленности строительных материалов: инновационные центры и лаборатории, в том числе в рамках вузовской науки, технопарковые структуры и др., обеспечивающие глубокую коммерциализацию результатов исследований и разработок.

Одной из стратегических линий развития инновационных продуктов в рамках промышленности строительных материалов является увеличение экспортной составляющей и разработки механизмов, обеспечивающих вхождение отрасли и строительства в целом в ВТО.

Одновременно необходимо разработать и осуществить комплекс мероприятий по переподготовке и повышению квалификации специалистов промышленных предприятий по направлениям менеджмента и маркетинга.

Стратегические действия по развитию производства отдельных видов продукции промышленности строительных материалов заключаются в следующем.

### **3.2.1.1. Развитие производства цемента, гипса и сухих строительных смесей**

**Цементное производство** является базовой подотраслью строительного комплекса края, от которой зависит решение проблем воспроизводственных процессов, социальных вопросов, в частности строительство жилья, объектов здравоохранения, просвещения и культуры.

С вводом в эксплуатацию в 2006 году ООО «Атакайцемент» (г. Новороссийск) завода по производству цемента мощностью 0,6 млн. тонн суммарные мощности по выпуску цемента в крае составили 4940 тыс. тонн.

В 2006 году на душу населения в Российской Федерации было произведено 385 кг цемента, в Краснодарском крае – 781 кг. Двукратное превышение объема производства цемента в Краснодарском крае над общероссийским показателем, в основном, связано с тем, что часть цемента вывозится за пределы края по причине отсутствия производства цемента в 9 из 13 регионов Южного федерального округа.

Наличие в крае уникальных сырьевых запасов – мергеля для производства цемента обеспечит дальнейшее наращивание объемов производства цемента и перевод технологии на энергосберегающий «сухой» способ за счет строительства новых заводов и расширения мощностей действующих производств.

За счет расширения существующих производств цемента в городе Новороссийске, строительства новых заводов в Туапсинском и Крымском районах к 2013 году мощности по выпуску цемента возрастут более чем на 8 млн. тонн. Это позволит при коэффициенте использования мощностей на уровне 80% достичь производства цемента в Краснодарском крае более 10 млн. тонн в год или в 2,5 раза выше аналогичного показателя за 2006 год.

С учетом того что около 70-75 % производимого цемента предполагается доставлять потребителям железной дорогой, то необходима модернизация и расширение ее пропускной способности в г. Новороссийск, и кроме того строительство железнодорожной ветки и автомобильной дороги к строящимся в Крымском и Туапсинском районах цементным заводам.

Для реализации только этих инвестиционных проектов потребности в топливно-энергетических ресурсах составят:

- по природному газу – 458 млн. куб. м, электроснабжению – 84 МВт в г. Новороссийск;
- по природному газу – 4,3 млн. куб. м, электроснабжению – 84 МВт в Туапсинском районе;
- по природному газу – 8 млн. куб. м, электроснабжению – 48 МВт в Крымском районе.

Потребность хозяйствующих субъектов и населения Краснодарского края в цементе в 2006 году оценивалась на уровне 2,4 млн. тонн. С учетом прогнозируемых объемов строительного-монтажных работ и ввода жилья, в 2010 году потребуется около 4,4 млн. тонн

цемента, а в 2020 – до 7,2 млн. тонн. Вся потребность в цементе будет покрываться за счет краевых производителей, а остальная часть цемента будет реализовываться за пределы края.

**Гипсовое производство** в крае представлено одним предприятием, выпустившим в 2006 году гипса около 0,4 млн. тонн, листов гипсокартонных – около 44 млн. кв. м, сухих строительных смесей – около 120 тыс. тонн.

Мировой и отечественный опыт использования **сухих строительных смесей** показал их высокую эффективность и преимущества по сравнению с традиционными методами проведения работ: повышение производительности труда от 1,5 до 5 раз в зависимости от вида работ; снижение материалоемкости по сравнению с традиционными технологиями в 3-10 раз; повышение качества работы; обеспечение длительности срока хранения и др.

В 2006 году на душу населения в Российской Федерации было произведено 15,5 кг гипса, а в Краснодарском крае – 79 кг. Пятикратное превышение объема производства гипса в Краснодарском крае над общероссийским показателем связано с тем, что значительная часть гипсовой продукции вывозится за пределы края.

Наличие в крае сырьевых запасов – гипсового камня обеспечит наращивание объемов производства гипса и изделий из него за счет строительства новых заводов и расширения действующих мощностей.

За счет расширения существующего производства гипса в Мостовском районе, строительства новых заводов в Отрадненском и Усть-Лабинском районах к 2011 году мощности по выпуску гипса возрастут более чем на 0,7 млн. тонн. Это позволит при коэффициенте использования мощностей на уровне 80% достичь производства гипса в Краснодарском крае свыше 0,8 млн. тонн или в 2 раза выше аналогичного показателя за 2006 год.

По данным инвестиционным проектам потребности в топливно-энергетических ресурсах составят:

- по природному газу – 45 млн. куб. м, электроснабжению – 18,4 МВт в Мостовском районе;
- по природному газу – 9,2 млн. куб. м, электроснабжению – 2,6 МВт в Отрадненском районе.

### **3.2.1.2. Развитие производства стеновых материалов**

В последние годы как в России, так и в Краснодарском крае происходит динамичное развитие жилищного строительства. Это требует расширения номенклатуры производства стеновых материалов, повышения их эффективности с точки зрения сохранения тепла и возможности использовать в их производстве местные сырьевые ресурсы.

В 2006 году на душу населения в Российской Федерации было произведено 112,1 усл. кирп., а в Краснодарском крае – 143,5 усл. кирп. или на 28 % выше, чем в РФ.

Реализация приоритетных национальных проектов, федеральных и краевых целевых программ предусматривает увеличение объемов кирпичного и каменного строительства к 2010 году в 1,5 - 2 раза. Это потребует от производителей увеличение выпуска стеновых материалов в 2010 году до уровня 1020 млн. шт. усл. кирпича, в 2020 году – до 2200 млн. шт. усл. кирпича.

С учетом наличия в крае сырья для производства кирпича и стеновых материалов в этой подотрасли планируется дальнейшее наращивание объемов производства, расширения номенклатуры и производство инновационных материалов за счет строительства новых заводов и расширения мощностей действующих производств.

Показатель выпуска стеновых материалов в объеме 2200 млн. шт. усл. кирп. будет достигнут за счет увеличения коэффициента использования действующих мощностей и строительства новых производств в городах Краснодаре, Славянском, Тимашевском, Усть-Лабинском, Успенском и других районах края суммарной мощностью более 600 млн. шт. усл. кирпича.

По данным инвестиционным проектам в области производства стеновых материалов потребности в топливно-энергетических ресурсах составят:

- по природному газу – 10,7 млн. куб. м, электроснабжению – 1,9 МВт в Славянском районе;
- по природному газу – 32 млн. куб. м, электроснабжению – 41 МВт в г. Краснодаре;
- по природному газу – 7 млн. куб. м, электроснабжению – 10 МВт в Абинском районе;
- по природному газу – 12,2 млн. куб. м, электроснабжению – 3 МВт в Усть-Лабинском районе;
- по природному газу – 5,4 млн. куб. м, электроснабжению – 2,0 МВт в Успенском районе;
- по природному газу – 7,8 млн. куб. м, электроснабжению – 3,0 МВт в Тимашевском районе.

### **3.2.1.3. Развитие производства крупнопанельного домостроения**

В 2006 году доля возведенного в крае крупнопанельного жилья составила 13 %. Завершен переход предприятий крупнопанельного домостроения на производство ширококорпусных домов на основе переработки типовых серий.

В 2006 году выпуск изделий объемно-блочного и крупнопанельного домостроения составил 347 тыс. кв. м или 105,1% к 2005 году.

После окончания реконструкции и модернизации предприятий объемно-блочного и крупнопанельного домостроения в 2009 году выпуск изделий ОБД и КПД может достичь 620 тыс. кв. м жилья в год. Основной объем (около 60%) возводимого из ОБД и КПД жилья приходится на г. Краснодар.

Основными направлениями в реформировании предприятий индустриального домостроения края являются:

- модернизация и техническое перевооружение действующих мощностей;
- освоение производства изделий и конструкций для зданий различных архитектурно-строительных систем, в том числе каркасных, сборно-монолитных, смешанных и других;
- создание многопрофильных строительных объединений, осуществляющих полный цикл строительства зданий, сооружений и инфраструктуры, что позволяет самостоятельно осуществлять инвестирование реконструкции и перепрофилирования предприятий индустриального домостроения;
- развитие монолитного и сборно-монолитного домостроения и повышение качества за счет проведения организационных мер, расширения использования в строительном процессе отечественных технологий, опалубки, машин и механизмов;
- расширение производства эффективных материалов и изделий для малоэтажного и индивидуального жилищного строительства и продукции общестроительного назначения с использованием местных строительных материалов и энергосберегающих технологий.

### **3.2.1.4. Развитие производства теплоизоляционных материалов**

Решение проблем энергосбережения не может быть обеспечено без применения высокоэффективных теплоизоляционных материалов.

Несмотря на то, что в последние годы в Российской Федерации вопросу увеличения объема выпуска и повышения качества отечественных теплоизоляционных материалов уделяется значительное внимание, на строительном рынке ощущается дефицит таких материалов.

Основным видом производимых в России утеплителей являются минераловатные изделия и пенопласты, доля которых в общем объеме производства составляет соответственно 65% и 20 %.

В связи с тем, что в крае в незначительных количествах производятся пенопласты и ячеистые бетоны, на строительном рынке имеется дефицит высокоэффективных теплоизоляционных материалов.

Развитие производства теплоизоляционных материалов в рассматриваемом периоде будет осуществляться за счет строительства завода по производству керамзита мощностью 800 тыс. куб. м в год в Северском районе.

По данному инвестиционному проекту в Северском районе требуемые мощности для удовлетворения потребности в топливно-энергетических ресурсах составят:

- по природному газу – 2,4 млн. куб. м, электроснабжению – 3,0 МВт

### **3.2.1.5. Развитие производства нерудных строительных материалов.**

Производство нерудных строительных материалов в общем объеме выпуска строительных материалов в крае в 2006 году составило 6,4 % и достигло уровня 7,9 млн. куб. м. или 120,7 % к 2001 году.

При этом потребность строительного комплекса края в нерудных строительных материалах удовлетворялась за счет собственного производства и ввоза около 0,5 млн. куб. м из-за пределов края, в основном, из Республики Адыгея.

Для увеличения объема производства и расширения номенклатуры нерудных строительных материалов:

- в 2006 году в крае было введено два дробильно-сортировочных комплекса общей мощностью 0,9 млн. куб. м в Лабинском и Белореченском районах, что составило 30 % ввода аналогичных мощностей по Российской Федерации в 2006 году

В 2007-2009 годах планируется ввод в эксплуатацию дробильно-сортировочных комплексов общей мощностью свыше 5,4 млн. куб. м.

Потребности строительного комплекса края в нерудных строительных материалах в 2020 году будут полностью удовлетворяться краевыми производителями за счет расширения действующих производств и строительства новых дробильно-сортировочных заводов и комплексов.

### **3.2.2. Основные действия по развитию минерально-сырьевой базы строительного комплекса**

Существующие балансовые запасы твердых полезных ископаемых или нерудных материалов, включающие цементное сырье, песок, глины, песчано-гравийные смеси, гипсовый камень, камень строительный, в сотни раз превышают ежегодные потребности, поэтому их более чем достаточно для реализации стратегических задач.

Обеспеченность разведанными и утвержденными запасами песчано-гравийных смесей, песка и строительного камня (802,7 млн. куб. м), при планируемом увеличении добычи нерудных материалов, в среднем составит около 65 лет. Существующие мощности горнодобывающих предприятий края также позволяют увеличить выпуск нерудных строительных материалов, однако в настоящее время производственные возможности используются недостаточно эффективно. На 1 января 2007 года мощности предприятий по выпуску нерудных строительных материалов составляют более 12,7 млн. куб. м при коэффициенте использования мощностей на уровне 61,2% в 2006 году.

Стратегические действия по развитию горнодобывающей подотрасли промышленности стройматериалов направлены на:

- техническое перевооружение и реконструкцию действующих карьеров, дробильно-сортировочных заводов, обогатительных цехов и др. с учетом изменений качества сырья и требований к продукции;

- рациональное и комплексное использование минерального сырья, включающее разработку техногенных месторождений, увеличение производства материалов из отсевов дробления, разработку обводненных месторождений на полную глубину без водопонижения.

Для повышения эффективности работы предприятий горнодобывающей подотрасли промышленности стройматериалов будет реализован следующий комплекс мер:

- повышение степени использования извлеченных из недр горных пород;

- использование нетрадиционных видов минерального сырья для различных видов строительных материалов, изделий и конструкций;
- разработка и ведение кадастров месторождений сырья для производства строительных материалов и горнодобывающих предприятий, находящихся на самостоятельном балансе;
- совершенствование и гармонизация нормативно-законодательной базы недропользования.

В целях укрепления минерально-сырьевой базы в 2007 году предусмотрено из средств краевого бюджета финансирование проведения геологоразведочных работ на сумму 10 млн. руб. в пяти районах края для последующей организации производства минеральной ваты, высокопрочного щебня, песчано-гравийных смесей, песка, а также цементного сырья в районах Туапсе и Сочи.

### ***Развитие системы недропользования на территории Краснодарского края***

В соответствии с политикой Правительства Российской Федерации, направленной на реформирование всей системы государственного управления, и, в том числе, системы недропользования, с целью обеспечения устойчивого развития природно-ресурсной базы, ее рационального использования и стимулирования диверсификации структуры экономики и повышения ее конкурентоспособности, предполагается реформировать систему управления и сформировать эффективную стратегию развития фонда недр Краснодарского края.

Стратегия развития государственного фонда недр будет направлена на обеспечение баланса воспроизводства и добычи полезных ископаемых в интересах настоящего и будущих поколений. Она должна обеспечить устойчивые доходы бюджетной системы на долгосрочную перспективу, предусматривать удовлетворение потребностей экономики в минеральном сырье и стимулировать развитие технологического и промышленного потенциала.

***Основными принципами обеспечения устойчивого развития системы недропользования на территории Краснодарского края являются:***

- рациональное сочетание административных и экономических (в том числе рыночных) методов государственного регулирования в области недропользования;
- сбалансированность и учет интересов федеральных и краевых органов государственной власти, недропользователей и потребителей минерального сырья;
- широкое использование новых технических средств и современных высокоэффективных информационных технологий;
- совершенствование нормативно-правового обеспечения системы недропользования на территории Краснодарского края.

В области воспроизводства и использования минерально-сырьевой базы твердых полезных ископаемых края основными приоритетами в деле обеспечения устойчивого развития системы недропользования на территории Краснодарского края являются:

- обеспечение сохранения и укрепления единой государственной собственности на недра, сосредоточив усилия на разделении полномочий по управлению единой государственной собственностью;
- создание и совершенствование единой системы управления государственным фондом недр;
- сбалансированное и экономически обоснованное размещение производительных сил, учитывающее геологическую зональность и рекреационную составляющую территории края;
- геолого-экономическую переоценку месторождений и участков месторождений твердых полезных ископаемых, состоящих на государственном балансе в качестве резервных;

- разработка и поэтапное внедрение системы финансирования геологоразведочных работ на общераспространенные полезные ископаемые с привлечением средств местных бюджетов и недропользователей;
- завершение начатых в прошлые годы геологоразведочных работ и работ по государственному геологическому информационному обеспечению хозяйственного комплекса Краснодарского края;
- сосредоточение усилий федеральных, краевых и местных органов власти с целью вовлечения в освоение местных сырьевых ресурсов для использования в цементном, стекольном и минераловатном производствах.

***В области лицензирования недропользования:***

- совершенствование государственной системы лицензирования, как инструмента реализации государственной стратегии использования минеральных ресурсов;
- контроль за исполнением лицензионных условий на недропользование, своевременным и правильным внесением платежей за право пользования недрами;
- совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы лицензирования пользования недрами;
- разработка и реализация единой программы последовательного ввода в освоение месторождений и участков недр через систему лицензирования.

***В области управления отношениями недропользования:***

- разграничение функций и прав федеральных и краевых органов государственной власти в сфере недропользования при условии обоюдного и жесткого соблюдения действующего законодательства;
- обеспечение условий для систематической и комплексной социально-экономической оценки и переоценки минерально-сырьевого потенциала края при минимизации бюджетных затрат;
- создание программно-технических средств единой информационно-аналитической системы недропользования;
- обеспечение доступности заинтересованных субъектов к открытым для использования информационным ресурсам по недропользованию.

### **3.2.3. Создание условий для интеграции предприятий строительного комплекса края в общероссийский и международный рынок на основе развития международного и межрегионального сотрудничества**

Продолжающийся рост цен на товары и услуги в базовых отраслях экономики, в первую очередь в естественных монополиях, приводит к росту цен в промышленности строительных материалов, что негативно сказывается на конкурентоспособности отечественных материалов. Цены на отечественную продукцию постоянно растут, приближаясь к мировым, что является следствием высоких удельных расходов и затрат при ее производстве, особенно, на топливно-энергетические ресурсы.

Перед отраслью стоит серьезная задача укрепления позиций продукции отрасли на отечественном рынке с дальнейшим выходом на внешние рынки. Особую остроту эти вопросы приобретают в свете предстоящего вступления России в ВТО.

Учитывая, что отечественная промышленность строительных материалов ориентирована в основном на внутренний рынок, одной из важнейших ее задач является тщательная подготовка всех структур к вступлению России в ВТО и интеграцию в мировую экономику.

При вступлении России в ВТО необходимо провести меры по преодолению негативных последствий для промышленности строительных материалов. В частности следует учитывать, что:

- членство в ВТО ограничивает свободу государства в применении мер регулирования внешнеэкономической деятельности, особенно ограничивающих импорт;

- устранение прямого государственного регулирования внутренних цен на энергоносители и сближение их уровня с уровнем мировых цен вызовет рост затрат в энергоемких отраслях и приведет к снижению ценовых конкурентных преимуществ российских предприятий;

- усложнение методов защиты от конкуренции со стороны импорта в рамках правил ВТО, упрощение процедур доступа импорта на рынок при существующих проблемах в отечественной промышленности могут сделать более привлекательным ввоз ряда товаров из-за рубежа по сравнению с иностранным инвестированием в создание производственных мощностей в России;

- конкуренция может привести к спаду отдельных видов промышленного производства и даже закрытию некоторых предприятий.

Преимущества вступления в ВТО обеспечивают:

- приобретение гарантированной защиты от возможного применения другими государствами дискриминационных таможенных сборов, внутренних налогов, акцизов и т.д.;

- снижение негативного воздействия на российский рынок барьеров при импорте новейшего технологического оборудования и технологий для строительства и промышленности строительных материалов;

- приведение к сопоставимому виду законодательно-правовых, технических и других норм, а также стандартов и правил сертификации;

- создание условий для развития совместных предприятий на условиях объединения с иностранным капиталом, что вызовет рост конкурентоспособности российских товаропроизводителей и рост объемов экспорта;

- этому же процессу будет способствовать рост импорта новейших технологий, техники, технологического оборудования, продуктовых инноваций;

- создание условий для урегулирования внешнеторговых споров.

**Меры государственной поддержки, обеспечивающие повышение уровня эффективности производства и конкурентоспособности отечественных производителей при вступлении России в ВТО, будут направлены на:**

- формирование институциональных и законодательных условий внедрения инноваций в подотрасли строительного комплекса, переход на международную систему бухгалтерского учета;

- приведение российских норм и стандартов к требованиям ВТО;

- совершенствование налогового законодательства и механизмов его применения в условиях развития высокотехнологичных производств;

- развитие системы венчурного инвестирования в научно-технической сфере;

- ориентацию банковской системы на процессы модернизации строительного комплекса и его материально-технической базы, обеспечение развития системы ипотечного кредитования путем институциональных преобразований инфраструктурного характера и усиления роли государства в развитии системы ипотеки, разработку механизмов по стимулированию вовлечения сбережений населения не только в жилищное строительство, но и в кредитование строительно-промышленного бизнеса.

**Создание условий для интеграции строительных организаций и предприятий края в общероссийский и международный рынок** предполагает решение трёх основных задач:

- участие подрядных организаций края в проектировании и строительстве объектов на территории регионов России и зарубежных стран;

- увеличение объемов производства строительной продукции с целью обеспечения потребностей экспорта строительного комплекса края;

- защиту внутреннего подрядного рынка и производства строительной продукции от недобросовестной конкуренции.

Выход строительно-монтажных организаций края на внешний подрядный рынок должен обеспечить их конкурентоспособность по выполнению работы на уровне

международных стандартов. Для этого потребуется аккредитация подрядных фирм в определённой области внешнеэкономической деятельности, а также нужны соответствующая подготовка квалифицированных кадров, обновление строительной техники и освоение правил мирового рынка строительных услуг. Необходимо иметь и соответствующую организационно-правовую базу – принять краевые программы по внешнеэкономической деятельности в области строительства, создать страховые и залоговые фонды, осуществить переход от системы заказчика к системе управления проектом.

Создание резерва производства строительной продукции для экспортных поставок связано с повышением их конкурентоспособности за счёт качественных и экономических показателей. Обеспечить конкурентные преимущества позволят государственная поддержка и налоговые льготы, для чего необходимо принять краевой закон, направленный на стимулирование заинтересованности предприятий в обновлении производственных мощностей на основе внедрения передовых технологий.

Повышение технического уровня производства потребует соответствующего инвестирования в научно-технические разработки и в развитие машиностроительной базы.

Решение задачи по защите внутреннего подрядного рынка и производства строительной продукции от нежелательной и недобросовестной конкуренции со стороны иностранных фирм требует сбалансированной региональной промышленной и кадровой политики. Этому будет способствовать и создание на территории края региональных свободных экономических зон, установление квот на привлечение иностранной рабочей силы. Важно также возобновить разработку ТСН и технических регламентов на основе ФЗ «О техническом регулировании».

Правовую защиту краевых подрядных организаций и производителей строительной продукции должны обеспечить принятие краевого закона о промышленной политике в строительном комплексе.

### **3.3. Стратегическое направление №3: Создание потенциала будущего развития строительного комплекса на основе повышения эффективности государственного управления, внедрения информационных технологий и практического взаимодействия со смежными отраслями**

#### **3.3.1. Институциональные условия и предпосылки развития строительного комплекса**

Система институциональных условий и предпосылок развития строительного комплекса включают следующие основные элементы:

- выравнивание условий конкуренции, повышение уровня конкурентоспособности товаров и услуг, совершенствование государственного регулирования деятельности строительного комплекса;

- завершение налоговой реформы, ускорение процессов реструктуризации долгов предприятий строительного комплекса, создание условий для выхода предприятий строительно-промышленной сферы из теневой экономики (нерыночный сектор), в том числе малого бизнеса;

- системная работа по созданию возможностей для приобретения предприятиями строительного комплекса продукции высокотехнологичных производств и современного оборудования для промышленности строительных материалов (в т.ч. высокотехнологичного оборудования для малых предприятий), реализация действенной антимонопольной политики в целях расширения масштабов конкуренции, и таким образом обеспечение сдерживания роста цен на все виды энергоносителей;

- совершенствование трудовых отношений путем защиты прав наемных работников, расширения прав предпринимателей и создания условий их взаимодействия в рамках современного рынка труда и пенсионной реформы;

- согласование мер по совершенствованию трудовых отношений и развитию образования для получения нового качества образования, необходимого для вхождения каждого работающего в процессы глобализации.

Для повышения конкурентоспособности продукции и услуг строительного комплекса края на внутреннем и мировом рынках необходимо провести **институциональные преобразования**, главными направлениями которых являются:

- формирование государственной градостроительной политики, обеспечивающей реализацию Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года, осуществление необходимых для решения этой задачи мер по развитию архитектуры и проектирования;

- государственная поддержка развития в строительном комплексе малого предпринимательства;

- государственная поддержка развития ипотечного кредитования в жилищной сфере;

- государственная поддержка развития страхования в жилищной сфере;

- повышение эффективности взаимодействия со смежными отраслями;

- внедрения в строительном комплексе новых технологий;

- государственная поддержка развития в крае строительной науки;

- обеспечение экологической безопасности, разработка и реализация мероприятий по снижению отрицательного влияния строительного комплекса на окружающую среду;

- совершенствование государственного управления, информационно-аналитического и нормативно-правового обеспечения деятельности строительного комплекса;

- реформирование предприятий строительного комплекса, разработка программ их экономического развития и повышения капитализации;

- формирование и развитие интегрированных структур на основе предприятий строительного комплекса;

- государственная поддержка развития в строительном комплексе малого предпринимательства.

### **3.3.2. Градостроительная политика**

Формирование и осуществление государственной градостроительной политики края будет определять территориально-планировочные условия развития строительного комплекса с учетом Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года.

Основными направлениями развития градостроительства, обеспечивающими условия и предпосылки развития строительного комплекса края на период до 2020 года, являются:

- формирование и осуществление государственной градостроительной политики края, учитывающей систему социальных, экономических и экологических факторов, обеспечивающих устойчивое развитие отдельных территорий и края в целом;

- обеспечение градостроительными средствами включения края в общероссийское и единое мировое пространство, стабильного функционирования и взаимоувязанного развития систем расселения, транспортно-коммуникационной и производственной инфраструктур;

- обеспечение соответствия и интеграции социально-экономических мер федерального, краевого и муниципального уровней при разработке стратегий и программ развития отраслей экономики, социальной сферы и края в целом;

- разработка Схемы территориального планирования Краснодарского края с учетом доработки и уточнения Генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации, основные положения которой были одобрены Правительством в 1994 году;

- обеспечение градостроительной документацией краевого и муниципального уровня – как основы планирования территорий и размещения земельных участков под все виды

строительства, в том числе разработка схем территориального планирования муниципальных образований и обновление генеральных планов городов края;

- развитие и совершенствование краевого градостроительного законодательства и нормативного технического обеспечения градостроительной деятельности;

- создание условий для развития рынков недвижимости, установления обоснованной территориально-планировочной документацией и экономическими расчетами платы за землю, направление вырученных средств на повышение качества городской (урбанизированной) среды;

- проведение работ по созданию и ведению государственного градостроительного кадастра на территории края;

- совершенствование государственного контроля за осуществлением градостроительной деятельности в рамках компетенции краевых органов государственной власти и местного самоуправления.

В рамках документов территориального планирования края следует пересмотреть проектную и строительную практику застройки, сложившуюся за последнее десятилетие. На отдельных территориях, в частности на прилегающих к городам и поселениям землях, необходимо рассмотреть вопрос перехода от уплотненного городского строительства в форме кварталов, микрорайонов, жилых районов, застроенных многоэтажными жилыми домами и объектами социального назначения, обслуживаемых единой жилищно-коммунальной инфраструктурой, к новым формам застройки.

В малых городах и сельской местности основным типом жилища может стать односемейный жилой дом-усадебный участок земли размером не меньше 20-40 соток, а в городской застройке – блок-квартирные дома с прилегающими малыми земельными участками. В крупных городах необходимо увеличивать удельный вес домов повышенной этажности.

Резервы территорий и благоприятные природно-климатические условия в крае способствуют переходу к принципам усадебной застройки. Предложенная в 90-х годах и закрепленная в Генеральной схеме расселения на территории РФ группа основных систем расселения страны – Среднерусской, Южносибирской и Тихоокеанской – базировалась именно на принципах усадебного расселения вдоль линий железных дорог. В качестве точек роста при этом используются малые города и природные зоны более крупных поселений.

Все земли городов и иных поселений должны использоваться в соответствии с их генеральными планами и проектами застройки, с учетом определенных градостроительных требований.

При предоставлении земельных участков для целей строительства вне поселений эти требования также должны определяться соответствующей территориально-планировочной документацией.

Основным правоустанавливающим документом, удостоверяющим право строить (реконструировать, производить работы по разрытию и др.) является разрешение на строительство. По смыслу, данный документ гарантирует общественную безопасность будущего объекта. Поэтому реформирование разрешительного процесса в строительстве является важнейшей стратегической задачей.

Для осуществления градостроительной деятельности необходимо развитие и совершенствование федерального и краевого законодательства в этой области.

На федеральном уровне планируется разработать проекты федеральных законов: «О пространственной организации территории Российской Федерации»; «О зонировании территории Российской Федерации»; «О правовом зонировании поселений Российской Федерации»; «О публичных сервитутах в градостроительстве»; «Об участии граждан в принятии градостроительных решений»; «О мониторинге объектов градостроительной деятельности» и др.

В рамках компетенции Краснодарского края, как субъекта Российской Федерации, необходима разработка законодательных актов, конкретизирующих нормы вышеперечисленных федеральных законов с учетом особенностей края.

Для реализации стратегических мероприятий по архитектурно-градостроительному обеспечению строительной деятельности необходимо:

- принятие недостающих технических регламентов и строительных нормативов;
- установление критериев нормативной готовности объектов строительства (жилья) при приемке в эксплуатацию и регистрации вновь созданного объекта недвижимости (учитывая, что 75% годового объема вводимого жилья на территории края составляет индивидуальное жилищное строительство).

Переход к новым земельным отношениям в условиях рыночной экономики должен сопровождаться разработкой градостроительной документации. Процесс вовлечения земельных ресурсов в гражданский оборот (как стадия формирования первичного рынка земли и иной недвижимости) должен быть подкреплен законодательными и нормативными правовыми актами в сфере градостроительной деятельности.

Одной из задач разработки Схемы территориального планирования края является изучение состояния и выбор основных направлений развития территорий края, включенных в хозяйственное использование (поселения, производства, рекреации и т.п.) и подлежащих сохранению как ресурсные или биосферные резервы.

В целях решения демографических проблем разработка Схемы территориального планирования края позволит выработать предложения по регулированию расселения и миграционных потоков, обустройства переселенцев.

Консолидированные схемы территориального планирования Краснодарского края и соседних регионов конкретизируют основные положения государственной градостроительной политики при определении направлений развития рассматриваемых регионов.

Консолидированные схемы позволят выявить наиболее острые проблемы и районы, нуждающиеся в приоритетном внимании и государственном регулировании, выработать решения по комплексному системному взаимосвязанному развитию Южного федерального округа.

Ведение государственного градостроительного кадастра (ГГК) с использованием современных информационных технологий обеспечивает накопление и систематизацию интегрирующей информации о состоянии объектов градостроительной деятельности и среды жизнедеятельности, ограничениях и обременениях, регламентах, зонировании территорий, включая территории, подверженные опасным техногенным процессам, об их градостроительной ценности, а также технико-экономические показатели, характеризующие состояние территорий городов и поселений.

С целью информатизации градостроительной деятельности будет продолжена реализация федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)».

На краевом и муниципальном уровнях будет продолжена политика, направленная на сокращение административных барьеров и согласительных процедур при предоставлении земельных участков, подготовке исходно-разрешительной документации.

### **3.3.3. Необходимые меры по развитию архитектуры и проектирования**

Развитие архитектуры и проектирования будет обеспечивать качественное и профессиональное градостроительное сопровождение деятельности строительного комплекса.

Основными направлениями развития архитектуры и проектирования на период до 2020 года являются:

- обеспечение градостроительного сопровождения реализации Стратегии, разработка научно-технической и нормативной документации по вопросам инженерных изысканий, архитектурного и градостроительного проектирования;
- обогащение и совершенствование архитектуры, создание и развитие регионального своеобразия архитектурно-пространственной среды;
- перестройка проектного дела с внедрением новых методов графического исполнения и рабочего проектирования в целом, компьютеризация инженерных и экономических расчетов;
- создание комфортного и дешевого в эксплуатации жилища, учитывая различные слои и группы населения и государственные социальные стандарты;
- реконструкция сложившейся застройки путем развития типологии жилища в соответствии с потребностями модернизации существующего жилищного фонда в домах первых массовых серий с обеспечением надежного и безопасного проживания населения;
- разработка и совершенствование архитектурно-строительных систем нового поколения, обеспечивающих возможности организации внутреннего пространства, повышение энергоэффективности, сейсмической безопасности, комфорта и гигиенических качеств, а также использование подземного пространства для устройства различных объектов обслуживания и сооружений;
- разработка типовых проектов жилых домов, градостроительной документации для применения их при решении задач Стратегии в рамках реализации краевой целевой программы «Жилище» на 2005 - 2010 годы;
- охрана культурного и архитектурно-строительного наследия, реставрация и восстановление исторических, культурных и архитектурных памятников, восстановление исторической части городов;
- формирование средствами архитектуры и градостроительства доступной для инвалидов и других мало мобильных групп населения среды жизнедеятельности.

#### **3.3.4. Развитие ипотечного кредитования в жилищной сфере**

Основной целью развития ипотечного жилищного кредитования в Краснодарского края является создание условий для обеспечения жителей Краснодарского края доступным жильем посредством применения различных механизмов жилищного кредитования, создание и развитие механизмов государственной поддержки инвестиционной деятельности.

Для достижения этой цели необходимо решить задачи по разработке качественных и эффективных механизмов финансирования инвестиционных проектов, в том числе по строительству жилья, и снижения рисков при кредитовании и строительстве жилья.

Необходимо принимать участие в совершенствовании нормативно-правовой базы по развитию ипотечного кредитования.

Решение указанных задач предполагает проведение комплекса мероприятий, направленных на создание условий для строительства доступного населению жилья, легализации доходов населения края, оптимизацию условий кредитования по приобретению и строительству жилья коммерческими банками, привлечения инвестиционных ресурсов, применения различных форм государственной поддержки населения, совершенствования механизмов ипотечного жилищного кредитования посредством использования инструментов фондового рынка, проведения информационно-разъяснительных и рекламных мероприятий по вопросам государственной поддержки, строительства и кредитования населения.

Для реализации указанных мероприятий необходимо вовлечение наибольшего количества кредитных организаций в жилищное кредитование, в том числе долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

На краевом уровне необходимо дальнейшее совершенствование деятельности и развитие ОАО «Кубанское ипотечное агентство», координирующего свою работу с федеральным агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Необходимо также продолжить системную работу по созданию информационной базы данных ипотечного

кредитования, в которую должна быть введена доступная для всех пользователей информация о действующих на региональном уровне ипотечных схемах, накопительных схемах аккумулирования денежных средств населения, их последующей индексации на инфляцию и изменение процентной ставки доходности, о рынке ипотечных ценных бумаг, объемах поддержки института ипотечного кредитования бюджетами всех уровней.

Проводится работа по привлечению банков, занимающих ведущие позиции в ипотечном кредитовании по России. Расширение банковской инфраструктуры на территории Краснодарского края, привлечение на рынок ипотечного кредитования края новых банковских организаций создает конкурентную среду, вынуждая банки смягчать условия кредитования и снижать процентные ставки, что повышает доступность ипотечных кредитов для населения.

Одним из направлений работы является развитие кредитования граждан на этапе долевого и индивидуального строительства, развитие и внедрение на практике схем финансирования банками строительства жилья через кредиты на долевое строительство гражданам, в том числе связанных схем кредитования.

В результате доля кредитов на долевое участие в строительстве жилья от общего объема ипотечных жилищных кредитов в настоящее время выросла с 10% в аналогичном периоде прошлого года до 22 %. Выросла доля кредитов на индивидуальное строительство жилья.

Другим направлением, способствующим развитию ипотечного рынка, является определение формы и объемов участия государственных структур в его поддержке.

В среднесрочной перспективе данный комплекс задач будет решаться в рамках подпрограммы «Развитие жилищного кредитования Краснодарского края» краевой целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы.

В Краснодарском крае в рамках подпрограммы развития жилищного кредитования Краснодарского края на 2005-2010 годы краевой целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы действует Порядок предоставления социальной выплаты физическим лицам на оплату части стоимости жилья в виде первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение (строительство) жилья, утвержденный постановлением главы администрации Краснодарского края от 25 июля 2007 года № 653 и Порядок предоставления гражданам субсидий из краевого бюджета для оплаты части стоимости жилья, приобретаемого (строящегося) с помощью ипотечного жилищного кредита, утвержденного постановлением главы администрации Краснодарского края от 30 августа 2005 года №790.

Более 70 кредитных организаций (без учета филиалов краевых банков и доп. офисов) работают с населением по Порядку предоставления социальных выплат, в рамках подписанных соглашений с банками о реализации подпрограммы развития ипотечного жилищного кредитования на территории Краснодарского края.

Существующая государственная поддержка стимулировала рост количества выданных ипотечных жилищных кредитов в 2006 году в 7 раз по сравнению с 2005 годом. Вместе с тем увеличилось количество заявок на получение субсидий. Программа получила свое развитие и приобрела популярность среди населения.

В 2007 году на цели субсидирования граждан из краевого бюджета было предусмотрено 423,4 млн.рублей. Данные средства были освоены в полном объеме.

Субсидирование граждан из краевого бюджета стимулировало рост количества ипотечных жилищных кредитов в 2007 году в сравнении с 2005 годом в 11 раз.

**Таблица 3.1 - Динамика объемов ипотечного жилищного кредитования**

Показатели	2005 г.	2006 г.	2006 г./ 2005 г.	2007 г.	2007 г./ 2006 г.
Количество ипотечных жилищных кредитов, шт.	715	3 900	5,5	7 986	2,05
Объем ипотечного жилищного кредитования, тыс.руб.	601	3 988	6,6	12 191	3

За период действия программы бюджетную поддержку получили более 3,6 тысяч семей - это каждый третий житель Краснодарского края, получивший ипотечный жилищный кредит.

На 2008 год в рамках финансирования подпрограммы развития жилищного кредитования Краснодарского края на 2005 – 2010 годы, краевой целевой программы «Жилище» на 2005 – 2010 годы изначально было предусмотрено 979 миллионов рублей (что составляет 7% от 14,1 миллиарда рублей – предполагаемого объема выдачи банками гражданам ипотечных жилищных кредитов в 2008 году). Это позволит увеличить количество участников программы субсидирования до 4000 семей.

В связи со значительным ростом стоимости квадратного метра жилья, средняя сумма субсидии на одну семью, согласно действующего порядка предоставления социальных выплат, также значительно выросла (средняя сумма субсидии в конце 2005 года на одну семью составляла 92 тыс. рублей, во 2-м квартале 2008 года средняя сумма социальной выплаты на семью из трех человек составляла 350 тыс. рублей, для многодетной семьи – 700 тыс. рублей).

В настоящее время заявления граждан на получение социальной выплаты превышают денежные средства, предусмотренные в краевом бюджете на цели предоставления социальных выплат.

В связи с этим в проектах бюджетов необходимо запланировать денежные средства на цели оказания государственной поддержки гражданам, улучшающим жилищные условия с помощью кредитов банков, в суммах, позволяющих обеспечить выдачу банками гражданам кредитов на цели улучшения жилищных условий:

- на 2009 год – в сумме 18,1 миллиарда рублей.
- на 2010 год – в сумме 22 миллиардов рублей.
- на 2011 год – в сумме 26 миллиардов рублей, несмотря на завершение в 2010 году реализации краевой целевой программы «Жилище» на 2005 – 2010 годы.

Для исключения ситуации, когда развитие ипотечного кредитования ведет к удорожанию стоимости жилья, необходимо создание государственных схем (консорциумов, управляющих компаний и т.д.) по строительству социального и/или доступного жилья, объектов социальной и инженерной инфраструктуры в рамках целевых программ.

### **3.3.5. Развитие системы страхования в жилищной сфере**

Система страхования должна охватывать строительство и реконструкцию жилища, сооружений инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, гарантии его ремонта, восстановления и обеспечения проживающих коммунальными услугами.

Комплексную систему защиты интересов граждан следует рассматривать как непереносимое условие последовательной реализации федеральной жилищной политики. Такая система будет включать:

- 1) страхование ответственности всех участников жилищного строительства — проектировщиков, геодезистов, архитекторов, строителей и др. — за последствия возможных ошибок от начала работ до возведения жилых домов;

2) страхование послепусковых гарантийных обязательств на случай выявления после сдачи объекта недостатков, допущенных при строительно-монтажных работах;

3) страхование ответственности организации ЖКХ, принявшей дом в эксплуатацию, за возможные нарушения в обеспечении жильцов водой, электроэнергией, теплом, газом и др. услугами;

4) страхование жилищного фонда, т.е. всех частных домов, квартир в муниципальных и государственных домах, жилищного фонда предприятий, учреждений и организаций на случай гибели или повреждения соответствующих объектов от пожаров, стихийных бедствий, аварий техногенного характера и др. событий.

**Страхование жилищного фонда** представляется приоритетным звеном всей системы.

Состояние жилищного фонда характеризуется возрастающим из года в год износом, значительными размерами выбытия жилья из-за ветхости и аварийности, а также вследствие пожаров, нарушений внутридомовых систем водоснабжения, отопления, взрывов бытового газа и других причин.

Ремонт поврежденных инженерных систем и жилых помещений требует значительных средств, снижая эффективность использования направляемых в жилищно-коммунальную сферу ограниченных финансовых ресурсов. В этой связи необходимо более активное использование механизма и источников возмещения ущерба, причиненного жилищному фонду, путем развития его добровольного страхования и введения обязательного страхования.

За последние годы начинает развиваться «льготное» добровольное страхование неприватизированного и приватизированного жилья (главным образом квартир) в городах.

В Москве на 1 января 2003 г. было застраховано 822,5 тыс. жилых помещений, или 27% от числа помещений, которые могут быть застрахованы. Существенным фактором, стимулирующим развитие добровольного страхования жилья, является гарантия Правительства Москвы по возмещению части ущерба по застрахованному жилью. С 2005 г. соотношение ущерба, возмещаемого за счет бюджета и страховых взносов граждан составляет 60:40. До этого за счет бюджета возмещалось 50%, а ранее – 70% ущерба. Льготное страхование проводится по единым нормативам на 1 кв. м площади квартиры. Дополнительно в незначительных масштабах проводится коммерческое страхование жилья по оценке, определяемой жильцом и страховой компанией.

Программы льготного страхования жилья внедрены в городах Барнаул, Ростов-на-Дону, Самара, Тверь, Тольятти, в ряде городов Московской области.

В Концепции развития страхования в Российской Федерации, одобренной распоряжением Правительства РФ от 25 сентября 2002 г. № 1361-р, определяется, что «при существующем уровне платежеспособного спроса на услуги добровольного страхования приоритетным является обязательное страхование, которое позволит создать страховую защиту для потенциально рискованных групп населения, юридических лиц, а также значительно снизить затраты государства на возмещение ущерба пострадавшим в результате стихийных бедствий, аварий и катастроф».

Одним из направлений развития обязательного страхования, предусмотренных Концепцией, является страхование имущества от пожаров и стихийных бедствий. Очевидно, это оправдано по отношению к жилищному фонду страны как одной из важнейших частей недвижимого имущества.

Предусматривается этапность распространения обязательного страхования жилищного фонда в зависимости от его состояния. Вначале оно целесообразно в отношении новых домов, возведенные в последние 5-10 лет. При этом край как субъект Федерации будет вправе начинать обязательное страхование с городов, где имеются большие экономические и организационные предпосылки для введения этого вида страхования. В последующем обязательное страхование будет распространено на весь жилищный фонд с износом не более 60%.

### 3.3.6. Развитие топливно-энергетического комплекса края

Необходимым условием развития строительного комплекса Краснодарского края является формирование резерва энергетических мощностей для подключения новых потребителей.

Значительного роста объемов потребляемой энергии потребует реализация на территории края национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», реализация проекта реконструкции и развития административного центра Краснодарского края, развитие промышленного, сельскохозяйственного и других видов строительства.

Увеличение объемов энергетических мощностей также потребуются для реализации мероприятий по расширению производственной базы промышленности строительных материалов, предусмотренных стратегическим направлением «Развитие промышленности строительных материалов и минерально-сырьевой базы строительного комплекса края для повышения его конкурентоспособности на рынке строительных материалов, изделий и конструкций».

В этой связи основными задачами ТЭК края, предусмотренными Стратегией ТЭК, являются:

1. Реконструкция и строительство новых генерирующих мощностей и объектов теплоэнергетики, в т.ч.:

- реконструкция действующих ТЭЦ;
- строительство малых и средних ТЭЦ;
- строительство газопоршневых электростанций;
- строительство малых и микро-ГЭС на реках;
- сооружение ветро- и гелиоустановок;
- развитие геотермальной энергетики;
- строительство подстанций и ЛЭП.

2. Реконструкция и строительство магистральных газопроводов.

3. Газификация населённых пунктов и надежное снабжение потребителей края природным и сжиженным газом.

4. Реконструкция и строительство мощностей по добычи, переработке и транспортировке нефти и нефтепродуктов, в т.ч.:

- ввод новых месторождений;
- реконструкция нефтеперерабатывающих заводов;
- строительство магистральных нефтепроводов;
- строительство перегрузочных комплексов нефти и сжиженного углеводородного газа (СУГ);

- строительство второй очереди Каспийского трубопроводного консорциума (КТК);

- техническое перевооружение предприятий, применение новых технологий.

5. Увеличение выпуска теплоизоляционных изделий для трубопроводов и комплектов монтажного инструмента.

Все вышеперечисленные задачи в целом согласуются со Стратегией развития строительного комплекса Краснодарского края. Однако без резкого увеличения темпов строительства энергетических объектов в ближайшем будущем невозможно обеспечить потребности развивающейся инфраструктуры.

В этой связи в ближайшее время необходимо разработать комплексную программу развития ТЭК Краснодарского края, учитывающую обеспечение энергетическими мощностями потребности экономики края в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Краснодарского края до 2020 года.

### **3.3.7. Основные направления развития научно-технического прогресса в области технологии и организации строительного производства**

Важным условием повышения конкурентоспособности строительных организаций и предприятий края является развитие научно-технического прогресса в области технологии и организации строительного производства.

**В области организации строительного производства основными направлениями развития будут:**

- прогнозирование и оптимизация параметров организации строительства как единой системы создания зданий и сооружений;
- разработка и совершенствование существующих форм и методов организации строительства (долговременные потоки, комплектно-блочный метод, узловой метод, вахтовый, экспедиционный метод);
- разработка научных принципов и методов технико-экономического обоснования рациональных технологических решений и форм организации подготовительного и основного периода в строительстве (реконструкции);
- исследование эффективности использования средств механизации, транспортных средств, мобильных зданий и определение областей их рационального применения;
- разработка научных принципов и методологии строительства крупных объектов и комплексов;
- формирование пакета программ организации строительства (реконструкции), технологии и механизации строительного-монтажных работ;
- организационно-технологическое обеспечение деятельности малых и средних строительных фирм;
- создание системы управления качеством (в соответствии с требованиями ИСО-9000);
- развитие информационных технологий по кругу инжиниринговых услуг;
- разработка нормативно-методических документов;
- методическое сопровождение инвестиционно-строительных программ.

**В области технологии строительного производства основными направлениями развития применительно к различным видам работ являются:**

- разработка методологии и расчетных показателей нормирования продолжительности выполнения строительного-монтажных работ;
- разработка научных концепций и новых технологий приготовления, транспортирования, укладки бетонных смесей, устройства опалубки и арматурных работ;
- контроль и оценка качества строительного-монтажных, ремонтно-строительных работ, конструкций зданий и сооружений;
- разработка исходных технических требований по созданию строительных машин для выполнения основных видов строительных работ, изготовление изделий и освоение серийного производства;
- исследование воздействия строительных и ремонтных работ на естественную и искусственную среду обитания и разработка экологически безопасных технологий, средств механизации и оснастки;
- разработка нормативных документов, в том числе стандартов в области строительного производства, и средств механизации с учетом требований экологии.

Совершенствование технологии работ по возведению конструкций и сооружений из монолитного железобетона потребует разработки и организации изготовления новых видов унифицированной многооборачиваемой опалубки из стали, легких сплавов, фанеры, пластмасс и специальных видов несъемной опалубки. Доля несъемной опалубки, в том числе со специальными свойствами (облицовка-изоляция и т.п.), будет непрерывно возрастать.

Важным направлением является также применение объемно-переставной опалубки для одновременного бетонирования поперечных несущих стен и перекрытий зданий,

обеспечивающей высокое качество поверхности монолитных конструкций и снижение трудовых затрат.

При устройстве рулонных кровель следует предусматривать постоянную замену традиционного рубероида и толя новыми высокоэффективными полимерными материалами, стеклорубероидом, рубероидом с предварительно нанесенным слоем мастики, пластиками, комбинированными материалами на основе пенополиуретана, вспененных латексов и других теплоизоляторов.

В прогнозируемом периоде намечается более широкое применение эффективных видов покрытий полов, обеспечивающих снижение трудоемкости и себестоимости их устройства. В промышленных зданиях должны преобладать бесшовные наливные покрытия полов на основе полимеров, а также монолитные и сборные бетонные полы. Для их устройства должны применяться специальные машины-укладчики, которые смогут работать как на больших площадках, так и в стесненных условиях.

Одним из важных перспективных направлений является разработка новых технологий и оборудования по утилизации продуктов разборки устаревших конструкций жилых домов. Необходимо создание, по аналогии с зарубежными, экономических условий, стимулирующих развитие переработки твердых строительных отходов.

В области **механизации строительного производства** основными направлениями являются:

- расширение технологических возможностей строительных машин за счет более широкой номенклатуры сменного рабочего оборудования существующих машин и создания новых универсальных машин многоцелевого назначения, оснащенных широкой номенклатурой сменного рабочего оборудования и рабочих органов;

- создание принципиально новых типов машин, в конструкции которых для взаимодействия с рабочей средой используются достижения в области фундаментальных наук (энергия взрыва, электрогидравлический эффект, ультразвук, лучи лазера и т.д.);

- повышение мобильности и транспортабельности машин за счет широкого применения пневмоколесного хода, компоновок, обеспечивающих быстрый перевод в транспортное положение и соответствие ограничительным габаритам, рациональных схем монтажа и демонтажа и т.д.;

- интенсификация рабочих циклов машин путем увеличения скоростей исполнительных механизмов;

- автоматизация работы строительных машин, применение полуавтоматических и автоматических систем управления на базе микропроцессоров, разработка систем для дистанционного и радиопрограммного управления;

- снижение энергоемкости механизированных процессов при использовании средств механизации, оптимизация рабочих движений механизмов и режима работы двигателей с помощью автоматизированного программного управления и бортовых ЭВМ;

- повышение надежности и долговечности машин, улучшение приспособленности их к техническому обслуживанию и ремонту, к контролю состояния их сборочных единиц без разборки с помощью встроенных и внешних средств диагностирования;

- совершенствование организационных форм эксплуатации строительных машин и автотранспортных средств, а также совершенствование лизинговой деятельности.

Более интенсивное развитие жилищного, в т.ч. малоэтажного и коттеджного строительства, потребует широкого использования мини-техники: малогабаритных универсальных землеройно-транспортных машин, экскаваторов-планировщиков, миниэкскаваторов, средств механизации для рыхления и уплотнения грунтов в стесненных условиях, мобильных башенных кранов легкого типа и т. д.

В области совершенствования техники безопасности необходимо продолжить исследования по совершенствованию системы обеспечения работоспособности башенных кранов с произвольной конфигурацией зон ограничения при производстве строительномонтажных работ, а также при реконструкции (разборке) жилых зданий и промышленных

объектов. Система осуществляет управление приводами крана — поворота стрелы, перемещения крана по рельсовому пути, вылета и подъема груза и выделяет зону, в которую не должен попадать груз, но могут попадать элементы стрелы, зону с ограничением высоты проноса груза. Принцип функционирования системы основан на цифровой обработке сигналов аналоговых датчиков.

### **3.3.8. Основные действия по развитию строительной науки**

Сформировавшийся рынок продукции и услуг строительного комплекса предъявляет повышенные требования к строительной науке и требует ее структурных преобразований.

Реформирование строительной науки в крае может идти по следующим направлениям:

- формирование на основе существующих крупных отраслевых институтов небольших мобильных по тематике исследований, в т.ч. частных структур по отдельным направлениям строительной науки;
- формирование исследовательского университета, на основе части действующих институтов с комплексной тематикой, по аналогии с США;
- создание высокотехнологичных строительных организаций, таких как технопарки, инновационно-технологические центры, венчурные фирмы, соединяющие в рамках строительно-промышленных фирм производственный и научно-исследовательский потенциал, в т.ч. отраслевой науки;
- формирование научно-инновационных групп, лабораторий, отделов в рамках интегрированных бизнес-групп, либо финансово-строительных групп.

Особым направлением преобразований в проектной и научно-исследовательской среде является формирование и стимулирование развития малого научно-технического и инновационного предпринимательства, частного сектора науки и проектирования.

**Реализация мероприятий краевой целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы в научно-технической сфере предусматривает:**

- разработку научно-технической и нормативной документации по вопросам инженерных изысканий, архитектурного и градостроительного проектирования, а также обеспечения научного сопровождения Программы;
- разработку научно-технической документации по вопросам тепловой защиты и инженерных систем жилых зданий, требований к новым конструкциям и элементам зданий;
- проведение НИОКР по созданию новых технологий жилищного строительства, новых видов строительных материалов и конструкций, технологических линий (оборудования), разработку инвестиционных проектов по их внедрению.

**Приоритетными направлениями научно-технического развития строительного комплекса, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства являются:**

- разработка новых технологий быстрого возведения и трансформации жилья при формировании современной среды жизнедеятельности;
- разработка новых технологий и технических решений по повышению надежности функционирования систем жизнеобеспечения и жилищного фонда городов и поселений на базе автоматизированного диспетчерского управления потреблением воды, тепла, электроэнергии и повышения уровня технической и экологической безопасности;
- создание оптимальных методов и технических решений, обеспечивающих повышение безопасности населения, территорий и строительных объектов от опасных природных и техногенных воздействий;
- создание новых видов эффективных экологически чистых строительных материалов, изделий и конструкций, прогрессивных технологий и оборудования для их производства;
- разработка энергосберегающих технологий межотраслевого применения в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве;

- разработка отраслевых телекоммуникационных систем на базе современных информационных технологий.

**Научно-технический прогресс в жилищном строительстве будет обеспечиваться за счет:**

- согласованного с требованиями строительного рынка развития и модернизации материально-технической базы крупнопанельного домостроения на выпуск модернизированных энергоэффективных крупнопанельных домов и их конкурентоспособности по показателю «цена-качество» в больших населенных пунктах, в т.ч. ширококорпусных домов на основе переработки типовых серий, индустриального домостроения для малоэтажного и индивидуального строительства с использованием местных сырьевых ресурсов, в целях выполнения требований по теплоспротивлению ограждающих конструкций увеличивается выпуск трехслойных стеновых панелей полной заводской готовности;

- выпуска ширококорпусных крупнопанельных домов с улучшенной планировкой и энергоэффективными ограждающими конструкциями и многоэтажных домов смешанных архитектурно-строительных систем с несущим каркасом и наружными самонесущими стенами из ячеистого бетона, внедрения сборно-монолитного каркаса, производства несущих конструкций для домов универсальной каркасной безригельной системы;

- расширения масштабов сочетания крупнопанельного и монолитного домостроения;

- расширения масштабов строительства полносборных жилых домов из сборных конструкций повышенной строительной готовности;

- увеличения применения объемных и объемно-пространственных элементов в зданиях (сантехкабины, элементы лифтовых шахт, объемные элементы лоджий и эркеров, кухонные и лестничные блоки);

- развития индустриального монолитного домостроения в городах и сельских населенных местах с применением модульных инвентарных опалубок и комплексной механизацией приготовления, транспортировки и укладки бетона;

- совершенствования ограждающих конструкций жилых зданий с расширением применения трехслойных панелей наружных стен с эффективными утеплителями, развития производства панелей наружных стен слоистой конструкции из небетонных и синтетических материалов;

- расширения применения высокопрочной напрягаемой арматуры, в том числе в каркасно-панельных зданиях с напрягаемой в процессе монтажа арматурой, а также неметаллической арматуры с целью снижения расхода металла;

- совершенствования заводских и построечных технологий домостроения с использованием автоматизированных технологических линий и гибких систем домостроения;

- перехода на широкое применение в городском строительстве безрулонных конструкций кровли из сборных элементов полной строительной готовности;

- широкого применения облегченных каркасных перегородок с обшивкой из листовых материалов на основе гипса, а также пазогребневых гипсобетонных и ячеистобетонных плит;

- применения индустриальных конструкций полов из износостойчивых рулонных материалов на теплозвукоизолирующей основе, крупногабаритных паркетных щитов, плитных материалов на основе отходов деревообработки, самонивелирующихся гипсовых стяжек;

- применения новых типов герметизирующих и уплотняющих материалов для заделки стыков в полносборных зданиях, в том числе пенополиуретановых композиций, более совершенных конструкций окон, дверей и приборов к ним;

- расширения индустриальных видов отделки фасадов и внутренних помещений, в том числе отделки с обнажением фактуры естественного камня, рельефной отделки, листовых и пленочных материалов;

- расширения использования автономных отопительных, водопроводных и газовых инженерных систем.

Будут разработаны и внедрены новые технологии возведения жилых домов качественно нового поколения на основе экологичных и энергоэкономичных технологий жизнеобеспечения, технологии реконструкции и модернизации жилых домов, технологии по повышению надежности функционирования систем жизнеобеспечения и жилищного фонда городов и поселений и т.д.

**Основными направлениями научно-технического прогресса в промышленном, транспортном и энергетическом строительстве будут:**

- в теплоэнергетическом строительстве – строительство зданий ТЭЦ из строительнотехнологических блоков, применение конструкций максимальной заводской готовности на основе унификации и типизации отдельных конструкций и узлов, увеличение доли монолитных конструкций, внедрение опалубки новых типов заводского изготовления;

- в транспортном железнодорожном строительстве в связи с повышением грузонапряженности и увеличением скоростей движения будут использоваться более мощные конструкции верхнего строения пути, на скоростных направлениях получит применение бесстыковый путь повышенной устойчивости со сварными плетями «от светофора до светофора».

На электрифицированных железных дорогах получают повсеместное применение опоры контактной сети из высокопрочных бетонов (марки 600 и выше), стойких против электрокоррозии, опоры с обратной конической комлевой частью, жесткие поперечины разного типа, трехлучевые фундаменты и анкера и др.

Производственные здания в транспортном строительстве в основном будут возводиться полносборными из комплектных наборов конструкций заводского изготовления. Каркасы зданий – в основном железобетонные, но увеличится также доля применения стальных каркасов. Возрастет доля неутепленных зданий. Для стеновых ограждающих конструкций характерно увеличение доли стального профилированного листа и цементно-волоконистых панелей.

В водном транспорте (морском и речном) наиболее перспективными конструкциями в строительстве причальных сооружений будут: экранированные больверки из стального и железобетонного шпунта, конструкции из ячеек из стального плоского листа, эстакады из преднапряженных железобетонных свай, ростверки на железобетонных и стальных трубчатых сваях и т.д. Для гидротехнических сооружений в перспективе характерно применение металлических конструкций из стального шпунта, металлических труб большого диаметра и других сложных профилей повышенной несущей способности.

В воздушном транспорте основные направления совершенствования конструктивных решений зданий будут заключаться в укрупнении элементов, широком применении высокопрочных бетонов, легких ограждающих конструкций с эффективными утеплителями, во внедрении зданий комплектной заводской поставки из легких металлических конструкций, в блокировке зданий; в аэровокзальном комплексе – в повышении плотности застройки за счет кооперирования и блокирования аэровокзала со службами и предприятиями аэропорта; по аэродромному комплексу – в применении жестких монолитных покрытий и покрытий из высокопрочного бетона на взлетно-посадочных полосах, а также рамных покрытий, в применении синтетических сеток для армирования асфальтобетонных слоев усиления жестких покрытий и др.

В строительстве сооружений трубопроводного транспорта получают широкое внедрение открытые компоновки технологического оборудования при сооружении полностью автоматизированных насосных и компрессорных станций с применением перекачивающих агрегатов нового типа, включая размещаемые в трубопроводе.

Совершенствование конструктивных решений трубопроводных систем предполагается в направлении расширения применения спиральношовных, квазимонолитных и бандажированных труб взамен монолитных труб с внутренним

антикоррозионным покрытием и обетонированных труб, труб из пластмасс, анкеров и пригрузов специальных конструкций.

В линейном строительстве прогнозируется дальнейшее развитие поточно-скоростного строительства магистральных трубопроводов на базе создания технологий промышленного типа с элементами автоматизации и широким использованием заводских заготовок, монтаж труб с заводским изоляционным покрытием, автоматическая сварка и автоматический контроль качества сооружаемых трубопроводов.

**Совершенствование строительных решений в сельскохозяйственном строительстве будет направлено на:**

- экономию земельных угодий за счет уплотненной застройки зданиями павильонного типа и блокирования объектов подсобно-производственного назначения, а также использования под застройку неудобных земель;
- расширение применения эффективных индустриальных систем зданий и сооружений (в т.ч. из модульных секций).

Совершенствование объемно-планировочных и конструктивных решений зданий производственного назначения в сельскохозяйственном строительстве будет развиваться в направлении блокирования зданий, укрупнения сетки колонн, увеличения пролетов, применения облегченных конструкций, повышения уровня индустриализации и заводской готовности элементов и деталей.

**Технический прогресс в водохозяйственном строительстве** будет осуществляться за счет внедрения: сборных железобетонных облицовок каналов; железобетонных низконапорных и высоконапорных трубопроводов вместо открытых каналов; грунтопленочных экранов из рулонных полимерных материалов взамен облицовок из сборного железобетона; стальных тонкостенных труб с антикоррозионным покрытием; пластмассовых напорных труб; пластмассовых гофрированных перфорированных труб, прокладываемых бестраншейным способом.

Широкое применение должны получить: вертикальный дренаж с тонкостенными стальными или неметаллическими обсадными трубами, унифицированные сборные железобетонные конструкции гидротехнических сооружений, новые типы конструкций насосных станций и др. Главными задачами водохозяйственного строительства является осуществление целенаправленных комплексных мероприятий по восстановлению или улучшению плодородия земель.

**Научно-технический прогресс в промышленности строительных материалов будет сопровождаться:**

- переходом производителей строительных материалов к глубокому изучению спроса на продукцию по краю, регионам России и за рубежом, квалифицированному маркетингу и рекламе;
- разработкой и внедрением в производство новых видов эффективных строительных материалов, изделий и конструкций, в том числе композиционных;
- совершенствованием традиционных технологий и оборудования с переводом отрасли на энерго- и ресурсосберегающие технологии, учитывающие отечественные и зарубежные достижения;
- расширением ассортимента традиционных материалов и изделий (кровельных, стеновых, полимерных материалов, светопрозрачных конструкций и других изделий);
- осуществлением мер по снижению издержек производства;
- внедрением в производство строительных материалов техногенных отходов;
- совершенствованием системы управления и подготовки кадров.

### **3.3.9. Основные действия по развитию образования и обеспечению подготовки специалистов для строительного комплекса**

Проведенный анализ состояния подготовки специалистов для строительного комплекса Краснодарского края свидетельствует о несоответствии динамики ее развития

задачам обеспечения опережающих темпов роста строительной отрасли края, которые необходимо решить для достижения цели настоящей Стратегии. В ближайшие пять лет количество выпускаемых специалистов с высшим и средним строительным образованием в специализированных учебных заведениях края должно быть увеличено примерно в два раза.

Для этого, уже начиная с 2007 года планы набора студентов и учащихся по строительным специальностям в специализированных учебных заведениях края должны значительно возрасти. Это предполагает увеличение государственного финансирования этих учебных заведений (расширение их учебно-материальной базы, оснащение её современным учебным оборудованием, привлечение квалифицированных научно-педагогических кадров, внедрение эффективных методов и технологий обучения, создание современного методического обеспечения и т.п.).

**В целях реализации программ развития строительного комплекса края в первую очередь необходимо:**

- разработать Прогноз развития кадрового потенциала строительного комплекса края до 2020 года с учетом предполагаемых темпов роста в строительной индустрии промышленности строительных материалов и строительства. На основе такого прогноза определить потребность в квалифицированных специалистах и рекомендовать сформировать государственный заказ на подготовку кадров с высшим и средним специальным образованием для строительной инфраструктуры края;

- в целях усиления преемственности в обучении специалистов разного образовательного уровня и повышения качества подготовки специалистов, а также престижности низовых ступеней профессионального образования, рассмотреть вопрос о целесообразности слияния профессионально-технических училищ с техникумами, сохранив при этом ступени образовательных уровней (начального профессионального и среднего специального). При этом перевод выпускников на каждую следующую ступень образования осуществлять на добровольной основе. Предполагается предусмотреть льготные условия зачисления выпускников техникумов в вуз по специальностям, которые в настоящее время являются дефицитными;

- разработать краевую программу развития учебных заведений строительного профиля, обеспечить для её реализации привлечение необходимых средств, в том числе средств частных инвесторов. В программе предусмотреть расширение в учебных заведениях края перечня строительных специальностей, постепенное увеличение количественных показателей приема учащихся, расширение учебно-материальной базы и её техническое оснащение, обеспечение высококвалифицированными преподавательскими кадрами.

Принять срочные меры по созданию и развитию краевой системы профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководителей и специалистов строительного комплекса, используя существующие структуры высших учебных заведений края и специализированных учебных заведений дополнительного профессионального образования строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства, расположенных в других регионах РФ.

### **3.3.10. Обеспечение экологической безопасности и меры по снижению отрицательного влияния деятельности строительного комплекса на окружающую среду**

Влияние деятельности строительного комплекса на состояние окружающей среды происходит по трем основным направлениям:

- при использовании природных ресурсов в производственном процессе (ресурсы недр, водные, лесные и др.);

- при использовании территории и пространства (земельные участки, акватория, геологическая среда);

- при выбросах в окружающую среду производственных отходов строительства и промышленности строительных материалов.

В рамках строительного комплекса в целях обеспечения безопасности и снижения отрицательного влияния на окружающую среду представляется необходимым:

- решение проблем по утилизации твердых отходов промышленности, их переработке и вовлечению в строительное производство;
- рекультивация земель;
- проведение мероприятий по уменьшению норм отвода земель за счет рационального использования земельного пространства;
- внедрение малоотходных технологических процессов, обеспечивающих подавление или сокращение вредных выбросов, проведение реконструкции газоотводящих систем;
- предотвращение шумового загрязнения путем разработки шумозащитных решений по всей цепочке – в проектировании, производстве строительных материалов, строительстве и эксплуатации объекта, а также акустических мероприятий и оборудования защиты от шума, применение зонирования и структурного расчленения территории по уровням шума, создание системы зеленых насаждений;
- организация системы управления процессами по охране окружающей среды через директивный контроль и налоги на выбросы – как инструмент экономического государственного регулирования.

### **3.3.11. Основные действия по совершенствованию государственного управления, информационно-аналитического и нормативно-правового обеспечения деятельности строительного комплекса**

Для реализации настоящей Стратегии необходимо осуществить следующих комплекс стратегических действий по совершенствованию государственного управления:

- разработка Схемы территориального планирования Краснодарского края;
- формирование и осуществление государственной градостроительной политики края, определяющей и обеспечивающей территориально-планировочные условия развития строительного комплекса с учетом Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года.
- формирование эффективной системы управления реализацией проектов комплексного развития территорий, в том числе в рамках создаваемой особой экономической зоны туристско-рекреационного типа;
- формирование инвестиционно-управленческой инфраструктуры для реализации федеральных и краевых целевых программ в области строительства с участием крупных кредитных организаций, а также страховых компаний, обеспечивающих страхование жилья, незавершенного строительства, строительных, инвестиционных и инновационных рисков, освоение новых кредитно-инвестиционных механизмов и финансовых технологий при реализации программ;
- реализация мер государственной поддержки, обеспечивающих формирование необходимых институциональных условий и предпосылок развития строительного комплекса.

Важным условием повышения эффективности управления строительным комплексом является **формирование системы информационно-аналитического обеспечения его деятельности.**

**Назначение данной системы** – предоставление справочной и аналитической информации органам государственной власти, местного самоуправления, разработчикам инвестиционных проектов и инвесторам, в том числе инвесторам в индивидуальное жилищное строительство, заемщикам по ипотечному кредитованию.

Данная система будет консолидировать информацию по:

- состоянию строящихся и вводных объектов;
- площадкам для инвестиций;
- инвестиционным проектам и предложениям;
- экономике строительного комплекса;

- рынку доступного жилья;
- программам жилищного финансирования.

За счет средств федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг. будут реализованы следующие **мероприятия по совершенствованию законодательной и нормативно-правовой базы:**

- **в области жилищно-коммунального хозяйства:** будут разработаны нормативные документы, связанные с совершенствованием процедур тарифного регулирования предприятий коммунального хозяйства – локальных естественных монополистов и др.; внесены изменения в законодательные и иные нормативные акты с целью совершенствования механизма предоставления льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг и адресной поддержки граждан по принципу жилищных субсидий, ликвидации перекрестного субсидирования тарифов на коммунальные услуги для различных групп потребителей, упорядочения отнесения затрат на себестоимость продукции и услуг предприятий коммунального хозяйства и т.д.;

- **в области доступности жилья:** будут разработаны нормативные правовые документы, обеспечивающие реализацию положений нового Жилищного кодекса РФ (типовой договор социального найма, правила признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и т.п.); разработаны новые законопроекты, регулирующие вопросы обращения эмиссионных ипотечных ценных бумаг, защиты прав и законных интересов граждан и их объединений, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение жилья, иные нормативные правовые акты, целью которых является повышение эффективности рынка жилья и стимулирования предоставления долгосрочных ипотечных кредитов населению.

Будут подготовлены также нормативные документы, обеспечивающие единые основания признания граждан нуждающимися в получении жилья или улучшении жилищных условий при содействии органов государственной власти и местного самоуправления, а также обеспечивающие завершение перехода к прямой финансовой поддержке граждан, нуждающихся в получении жилья или улучшении жилищных условий, через предоставление им адресных субсидий на приобретение жилья и устанавливающие четкую регламентацию процедур по их предоставлению с единым методическим подходом по определению размера субсидий и контролю за их распределением и использованием и др.

- **в области жилищного строительства** будут внесены изменения в законодательство, направленные на упорядочение и упрощение порядка согласования и реализации инвестиционных проектов, обеспечение условий для формирования и комплексной подготовки земельных участков под жилую застройку, а также разработаны проекты нормативных правовых актов, регулирующих вопросы межевания и землеустройства, предоставления долгосрочных прав (собственности, долгосрочной аренды) на земельные участки для жилищного строительства до начала проектирования или строительства, в том числе с использованием конкурсных процедур; подготовлены и приняты на федеральном и краевом уровне законы о правовом зонировании территорий и нормативные правовые акты по вопросам реализации инвестиционно-строительных проектов; создана нормативно-правовая база для формирования единых объектов недвижимости, включающих земельный участок и расположенные на нем здания, земельный участок и сооружения и др.

- **в области текущих обязательств государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан** будут разработаны документы, позволяющие унифицировать механизмы содействия в обеспечении жильем отдельных категорий граждан за счет средств федерального бюджета путем предоставления субсидий на приобретение жилья в виде государственных жилищных сертификатов.

## 4. ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

В рамках настоящей Стратегии критериями достижения стратегической цели выступают следующие **целевые показатели** (табл. 4.1):

- инвестиции в основной капитал в строительный комплекс по полному кругу предприятий (млрд. руб.);
- объемы ввода жилых домов всех форм собственности (млн. кв.м общей площади в год);
- объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (млрд. руб.), и темпы роста к предыдущему году (% в год).

С помощью данного набора показателей осуществлялась **оценка ожидаемых результатов реализации Стратегии**.

Для этого была разработана **модель расчета динамики целевых показателей деятельности строительного комплекса**, на основе которой сформированы варианты прогнозы (сценарии) изменения элементов строительного комплекса до 2020 года и определены объемы необходимых инвестиций, обеспечивающие развитие строительного комплекса в соответствии с целевым сценарием.

**Модель расчета динамики целевых показателей деятельности строительного комплекса основана на следующих принципиальных положениях.**

1. В качестве базы использовались результаты анализа существующих тенденций развития основных подотраслей строительного комплекса края, а также сценарии развития экономики края, обоснованные в Стратегии его социально-экономического развития до 2020 года.

2. Осуществлялась экспертная оценка возможных изменений трендов в результате реализации мероприятий, предусматриваемых настоящей Стратегией, Стратегией социально-экономического развития края до 2020 года, иными стратегическими и программными документами.

3. Делались экспертные допущения об изменении долей инвестиций в основной капитал, направляемых в строительство и промышленность строительных материалов с учетом осуществления мероприятий, предусматриваемых настоящей Стратегией.

В основу модели был положен прогноз объемов инвестиций в основной капитал, соответствующий инвестиционному сценарию развития экономики края. Исходя из задач обеспечения удвоения ВРП, опережающего развития базовых отраслей промышленности на основе технологического обновления и повышения эффективности производства была осуществлена **экспертная оценка среднегодовых темпов роста объемов инвестиций**. Расчеты, проведенные в рамках разработки Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года, показали, что решение этих задач обеспечивается при **среднегодовых темпах роста объемов инвестиций 14% до 2010 года и 8,2% до 2020 года, которые достижимы в результате реализации Стратегии**. Исходя из объемов и темпов роста инвестиций в основной капитал рассчитываются объемы и темпы роста инвестиций в строительный комплекс края. Исходя из объемов и темпов роста инвестиций в строительство, можно оценить объемы строительных работ и ввода в действие жилья, а также темпы роста, соответствующие этим показателям. В свою очередь, исходя из объемов и темпов роста объемов СМР прогнозируется потребность в строительных материалах, а также соответствующие темпы роста.

Для **расчета объема инвестиций в строительный комплекс** принято предположение о динамике долей инвестиций в основной капитал, направляемых в строительство и промышленность строительных материалов: до 2008 года эти доли остаются на уровне средних значений 2005-2006 годов, затем в связи с реализацией ряда крупных инвестиционных проектов по реконструкции и модернизации действующих и строительству новых производств в цементной, гипсовой, керамической подотраслях и других доля

инвестиций в строительный комплекс края до 2012 года может возрасти на 3-3,5%, после завершения большей части проектов доля инвестиций в 2020 году прогнозируется на уровне 7-8%.

С учетом влияния факторов, обеспечивающих прогнозируемое развитие строительного комплекса края, данное предположение является достаточно реалистичным. **При среднегодовых темпах прироста инвестиций по всем видам экономической деятельности по Краснодарскому краю в основной капитал 14% в год, предусмотренных инвестиционным сценарием, темп прироста инвестиций в строительный комплекс до 2010 года составит около 17%, при среднегодовых темпах роста инвестиций 8,2% до 2020 года соответственно в строительный комплекс на том же уровне (таблица 4.3).**

Рост объемов инвестиций в строительный комплекс приведет к увеличению его мощностей и технической вооруженности, освоению новых технологий производства строительных материалов, что обеспечит мультипликативный эффект: увеличатся объемы инвестиций в основной капитал других отраслей, «перерабатываемые» строительным комплексом за счет возведения зданий и сооружений. При поддерживающей роли инвестиций из федерального и краевого бюджета в строительство объектов г. Сочи, объектов транспортной и социальной инфраструктуры это повлечет за собой **рост среднегодовых объемов строительных работ темпами 16,9% до 2010 года и средними темпами не менее 8,4% в 2011-2020 годах.**

**Объемы вводимого жилья и темпы их роста** рассчитывались исходя из предположения, что объемы инвестиций, направляемые на строительство жилья, растут примерно теми же темпами, что и инвестиции в строительство. Для расчетов также учтен коэффициент относительного удорожания жилья. Это обусловлено тем, что в прогнозный период на краевом рынке жилья сохранится превышение спроса над предложением ввиду роста благосостояния и, как следствие, платежеспособного спроса населения края, а также давления внешнего спроса (покупка жилья мигрантами и жителями других регионов).

Темпы роста объемов строительных работ приведут **к повышению спроса на строительные материалы, что позволит увеличить объемы их производства и реализации.**

В соответствии со сделанными предположениями были рассчитаны возможные значения объемов реализованной продукции (потребность в основных строительных материалах), динамика которых приведена в таблице 4.2.

**Таблица 4.1 - Ожидаемые результаты реализации Стратегии (инвестиционный сценарий)**

Ожидаемые результаты реализации Стратегии	2006	2007	2010 (прогноз)	2020 (прогноз)	2010/ 2006	2020/ 2006
Инвестиции в основной капитал в строительный комплекс по полному кругу предприятий, млрд. руб. (в ценах 2005 г.)	12,1*	23,3*	23,6	37,5	2,0	3,0
<i>То же, в % к предыдущему году</i>	109,0	192,6	117,0	107,6	-	-
Ввод в действие общей площади жилых домов, млн. кв. м.	2,7	3,5	5,2	9,2	1,93	3,41
<i>То же, в % к предыдущему году</i>	<i>137,1</i>	<i>129,6</i>	<i>113</i>	<i>105,9</i>	-	-
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» по полному кругу предприятий, млрд. руб. (в ценах 2005 г.)	72,5	87,3	125,3	280,6	1,7	3,9
<i>То же, в % к предыдущему году в сопоставимых ценах</i>	<i>125,5</i>	<i>120,4</i>	<i>111,1</i>	<i>108,3</i>	-	-

\*-с учетом дорожных организаций

**Таблица 4.2 - Потребность строительного комплекса Краснодарского края в основных материалах на период до 2020 года**

Ожидаемые результаты реализации Стратегии	2006	2007	2010 (п)
Цемент, млн. т	2,8	3,1	4
Нерудные строительные материалы, млн. куб. м	10,6	12,9	1
Стеновые материалы, млн. шт. усл. кирпича	732	795	1

В рамках настоящей Стратегии описанный выше **инвестиционный сценарий признан целевым. Это означает, что заложенный в Стратегию комплекс стратегических действий должен обеспечить развитие строительного комплекса по данному сценарию и достижение значений целевых показателей не ниже, чем предусмотрено этим сценарием.**

Рассмотрен также инерционный сценарий, который рассчитан исходя из среднегодовых темпов роста инвестиций в объеме 10% в 2010 г. и 2,5% к 2020 году. Сравнение ожидаемых результатов двух сценариев приведено в таблице 4.3.

Таким образом, ожидаемые результаты реализации Стратегии позволяют сделать **вывод о высокой эффективности предлагаемых стратегических мероприятий по двум основным критериям:**

- **общая экономическая эффективность** (рост объемов инвестиций в основной капитал, рост объемов строительно-монтажных работ и объемов производства строительных материалов);

- **социальная эффективность** (рост объемов вводимого жилья, что позволяет обеспечить рост качества жизни населения за счет повышения уровня его обеспеченности жильем, а также замещения ветхого и аварийного жилья новым благоустроенным).

Достижение краем ожидаемых результатов исполнения Стратегии по перечисленным показателям **значительно увеличит вклад края в реализацию целей федерального Правительства:** повышение уровня и качества жизни населения, обеспечение высоких устойчивых темпов экономического роста, создание потенциала будущего развития.

Таблица 4.3 - Сравнение инвестиционного и инерционного сценариев реализации Стратегии

Значения целевых показателей	2010 год		2020 год	
	Инвестиционный	Инерционный	Инвестиционный	Инерционный
Темпы прироста инвестиций в экономику края, % в год	14,0	10	8,2	2,5
Темпы прироста инвестиций в строительный комплекс, % в год	17,0	10	8,0	6,0
Темпы прироста объемов СМР, % в год	11,4	8,1	8,0	2,4
Объемы ввода жилья, млн. кв. м общей площади в год	5,2	4,6	9,2	5,4

## 5. ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

Сложность и многомерность поставленных задач, а также их временная взаимоувязанность обуславливает целесообразность выделения двух этапов реализации Стратегии.

**На первом этапе (2007–2008 годы) необходимо осуществить следующие мероприятия:**

- обеспечить на территории края реализацию федеральных национальных проектов;
- создать условия для привлечения необходимых инвестиций на модернизацию действующих производств, введения новых мощностей;
- осуществить комплекс мер по экономической инвентаризации основных фондов, анализу возможностей их эффективного использования, с выделением ненужных объектов и выводом их в последующем из хозяйственного оборота;
- разработать инвестиционную стратегию строительного комплекса Краснодарского края до 2010 года;
- разработать и внедрить информационно-аналитическую систему обеспечения деятельности строительного комплекса;
- разработать схему размещения производительных сил на территории края.

**На втором этапе (2009–2020 годы) предусматривается:**

- обеспечить реализацию постановления Правительства РФ от 29 декабря 2007 года № 991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта», КЦП «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта (2008-2013 годы)»;
- обеспечить расширение имеющихся и создание новых экспортноориентированных производств, главным образом, за счет более глубокой переработки сырья и материалов, использования ресурсо- и энергосберегающих технологий;
- повысить производительность труда за счет максимальной механизации и автоматизации производственных процессов.

## 6. МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

### 6.1. Совершенствование системы государственного управления развитием строительного комплекса края. Рабочая модель деятельности строительного комплекса

Повышение эффективности управления строительным комплексом в крае предполагает совершенствование методов управления на трех уровнях – региональном (краевом), муниципальном и уровне хозяйствующих субъектов, а также выработку механизмов эффективного взаимодействия и согласования стратегических решений с федеральными органами государственной власти, органами местного самоуправления и руководством крупных предприятий.

Система стратегического управления развитием строительного комплекса края должна включать **три функциональных блока**:

- **стратегический блок** (реализация Стратегии; создание правовых, финансовых, организационных и информационных условий реализации Стратегии; реализация ФЦП, ФАИП, национальных проектов в части развития строительного комплекса);

- **программный блок** (разработка и реализация инвестиционной стратегии строительного комплекса Краснодарского края до 2010 года; разработка и реализация планов мероприятий по выполнению краевой Стратегии и инвестиционной стратегии строительного комплекса Краснодарского края до 2010 года; разработка и реализация муниципальных стратегий и программ в области развития строительного комплекса);

- **блок мониторинга реализации Стратегии и управления изменениями** (мониторинг отклонений от целевых значений показателей и оперативное реагирование на эти отклонения).

**По состоянию на конец 2006 года функционирование стратегического и программного блоков системы стратегического управления развитием строительного комплекса края основывается на следующих основных механизмах:**

- реализация на территории края мероприятий национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»;

- реализация на территории края мероприятий федеральных целевых программ и подпрограмм, в том числе «Юг России», «Жилище», «Дети России», «Предупреждение и борьба с заболеваниями социального характера», «Неотложные меры по предупреждению распространения в РФ заболевания, вызываемого вирусом иммунодефицита человека АНТИ-ВИЧ (СПИД)», «Развитие физической культуры и спорта в РФ» и других;

- реализация на территории края постановления Правительства РФ от 29 декабря 2007 года № 991 «О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта»;

- реализация краевых целевых программ «Жилище» на 2005-2010 годы, «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического и бальнеологического курорта (2008-2013 годы)», «Краснодару - столичный облик» (первый этап – в 2007-2008 гг.);

- реализация Стратегии развития строительного комплекса г. Сочи на период до 2014 года.

В целях повышения эффективности государственного управления строительным комплексом в крае будут осуществлены **следующие действия, направленные на внедрение механизмов комплексного планирования**:

- создание информационно-аналитической системы (ИАС) обеспечения деятельности строительного комплекса и информационно-аналитического центра (ИАЦ) департамента строительства;

- разработка и реализация инвестиционной стратегии строительного комплекса Краснодарского края до 2010 года, обеспечивающей эффективную интеграцию

вышеперечисленных механизмов стратегического и программно-целевого управления в среднесрочной перспективе;

- участие в разработке стратегий социально-экономического развития муниципальных образований Краснодарского края, пакета комплексных программ, предусмотренных Стратегией социально-экономического развития Краснодарского края и реализация предусмотренных этими программами мер по строительству и реконструкции зданий и сооружений, объектов инфраструктуры края, привлечению инвестиций в основные фонды, формированию институциональных условий и предпосылок развития строительного комплекса.

Система взаимодействия строительного комплекса со смежными отраслями на основе стратегий и комплексных программ представлена на рисунке 6.1.

Необходимость включения в систему стратегического управления краем такого элемента, **как комплексные программы**, обусловлена следующими обстоятельствами:

- во-первых, к настоящему моменту количество краевых целевых программ приблизилось к 70, что требует структуризации этого массива для целей эффективного управления;

- во-вторых, необходима согласованная реализация мероприятий (проектов) краевого уровня, включенных в краевые целевые программы, и мероприятий (проектов) межрегионального, федерального и международного уровней, в том числе реализуемых в рамках ФЦП и национальных проектов.

**Комплексные программы как механизм управления обладают следующими преимуществами:**

- межведомственный и межотраслевой характер (связывают стройкомплекс с отраслями реального сектора, социальной сферы и общеэкономическим блоком; связана с другими программами);

- обеспечивают согласованность со стратегическими действиями федеральных министерств и ведомств;

- обеспечивает интеграцию мероприятий разного уровня (федерального, межрегионального, краевого, муниципального);

- включают реализуемые на территории края мероприятия ФЦП, национальные проекты, межрегиональные и международные программы, стратегические инвестиционные проекты, институциональные мероприятия.

Данный набор преимуществ в полной мере относится и к программе социально-экономического развития Краснодарского края. Помимо данной программы, выступающей одним из основных механизмов реализации Стратегии, существенное влияние на реализацию Стратегии оказывают следующие комплексные программы общеэкономического блока, выполняющие интегрирующую функцию:

- Комплексная программа «Повышение инвестиционной привлекательности Краснодарского края»;

- Комплексная программа «Развитие международного и межрегионального сотрудничества»;

- Комплексная программа «Совершенствование системы стратегического управления в Краснодарском крае»;

- Комплексная программа «Развитие инновационного потенциала Краснодарского края»;

- Комплексная программа «Развитие малого и среднего бизнеса в Краснодарском крае».

Разработка этих программ также предусмотрена Стратегией социально-экономического развития края до 2020 года.

Управленческие решения, связанные с реализацией функций *стратегического блока*, принимаются на уровне администрации Краснодарского края.

Управленческие решения, связанные с реализацией функций программного блока, принимаются на четырех уровнях:



**Рисунок 6.1 - Повышение эффективности взаимодействия со смежными отраслями через комплексные программы**

- 1) заместителей главы администрации (губернатора) Краснодарского края, курирующих комплексные программы;
- 2) органов исполнительной власти Краснодарского края (департамент строительства, департамент по архитектуре и градостроительству, управление государственного строительного надзора);
- 3) органов местного самоуправления;
- 4) государственных учреждений и предприятий, подведомственных департаменту строительства Краснодарского края (см. Рисунок 6.2).

**Мониторинг реализации Стратегии и управление изменениями** осуществляется на всех вышеперечисленных уровнях в рамках Системы Управления Реализацией Стратегии Развития Строительного Комплекса.

В результате реализации описанного выше комплекса действий по совершенствованию системы управления строительным комплексом в крае будет сформирована новая рабочая модель деятельности строительного комплекса (Рисунок 6.3).

Важнейшими элементами новой модели станут:

- настоящая Стратегия и система управления ее реализацией;
- инвестиционная стратегия строительного комплекса Краснодарского края до 2010 года;
- система единого заказчика на строительство объектов с использованием бюджетных средств края (соответствующие функции и необходимая информация будут сконцентрированы в Департаменте строительства Краснодарского края).

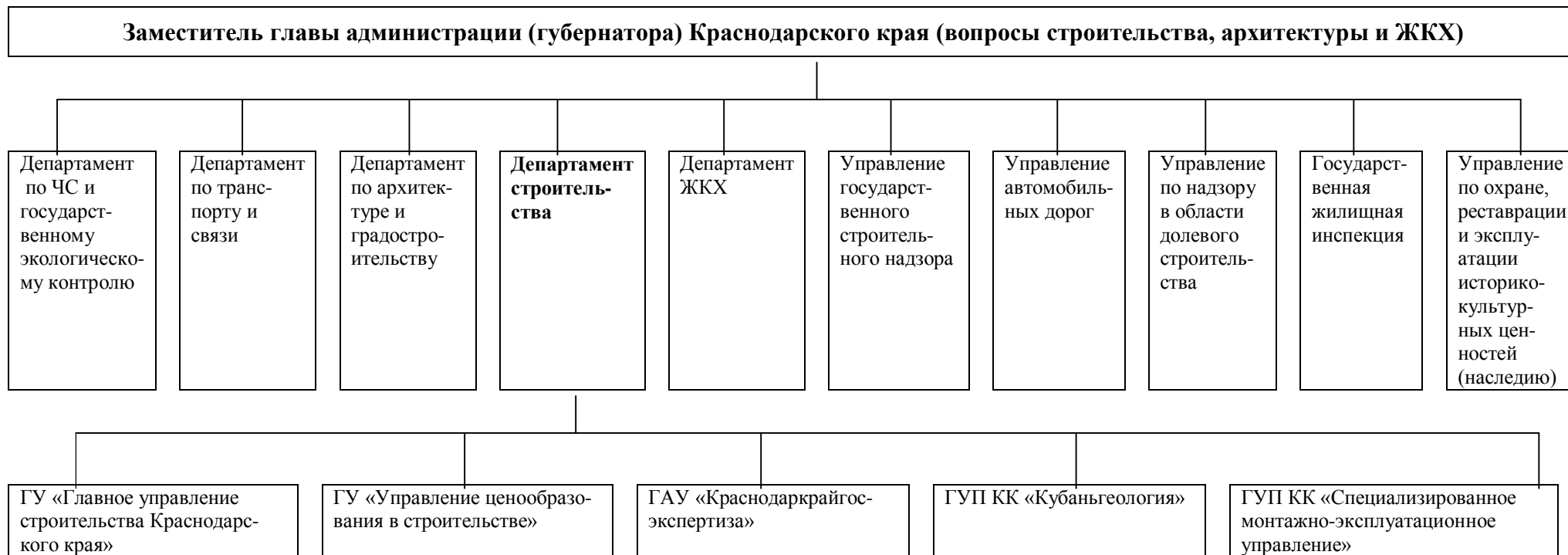
Для обеспечения эффективного функционирования строительного комплекса в рамках новой рабочей модели будут созданы **информационно-аналитическая система (ИАС) обеспечения деятельности строительного комплекса и информационно-аналитический центр (ИАЦ) департамента строительства.**

## **6.2. Система Управления реализацией Стратегии Развития Строительного Комплекса. Мониторинг реализации Стратегии**

**Назначением** Системы Управления Реализацией Стратегии Развития Строительного Комплекса (в дальнейшем «СУР СРСК») Краснодарского края является обеспечение необходимой информацией (информационно-аналитические функции), методиками и регламентами процессов планирования, контроля и мониторинга реализации Стратегии, а также ее актуализации с учетом изменений социально-экономической ситуации в крае.

**Объектом СУР СРСК** являются показатели перечисленных ниже документов и характеристики действий (проектов, мероприятий):

- Стратегия развития строительного комплекса Краснодарского края (долгосрочный документ, в дальнейшем – «Стратегия»);
- инвестиционная стратегия строительного комплекса Краснодарского края до 2010 года (среднесрочный документ, в дальнейшем – «инвестиционная стратегия»), обеспечивающая реализацию Стратегии;
- краевые целевые программы, детализирующие реализацию инвестиционной стратегии по отдельным направлениям;
- проекты как действия, реализуемые в рамках целевых программ или непосредственно включенные в инвестиционную стратегию;
- мероприятия в рамках проектов, включенных в целевые программы или непосредственно в инвестиционную стратегию.



**Рисунок 6.2 – Уровни принятия управленческих решений, связанных с реализацией функций программного блока**

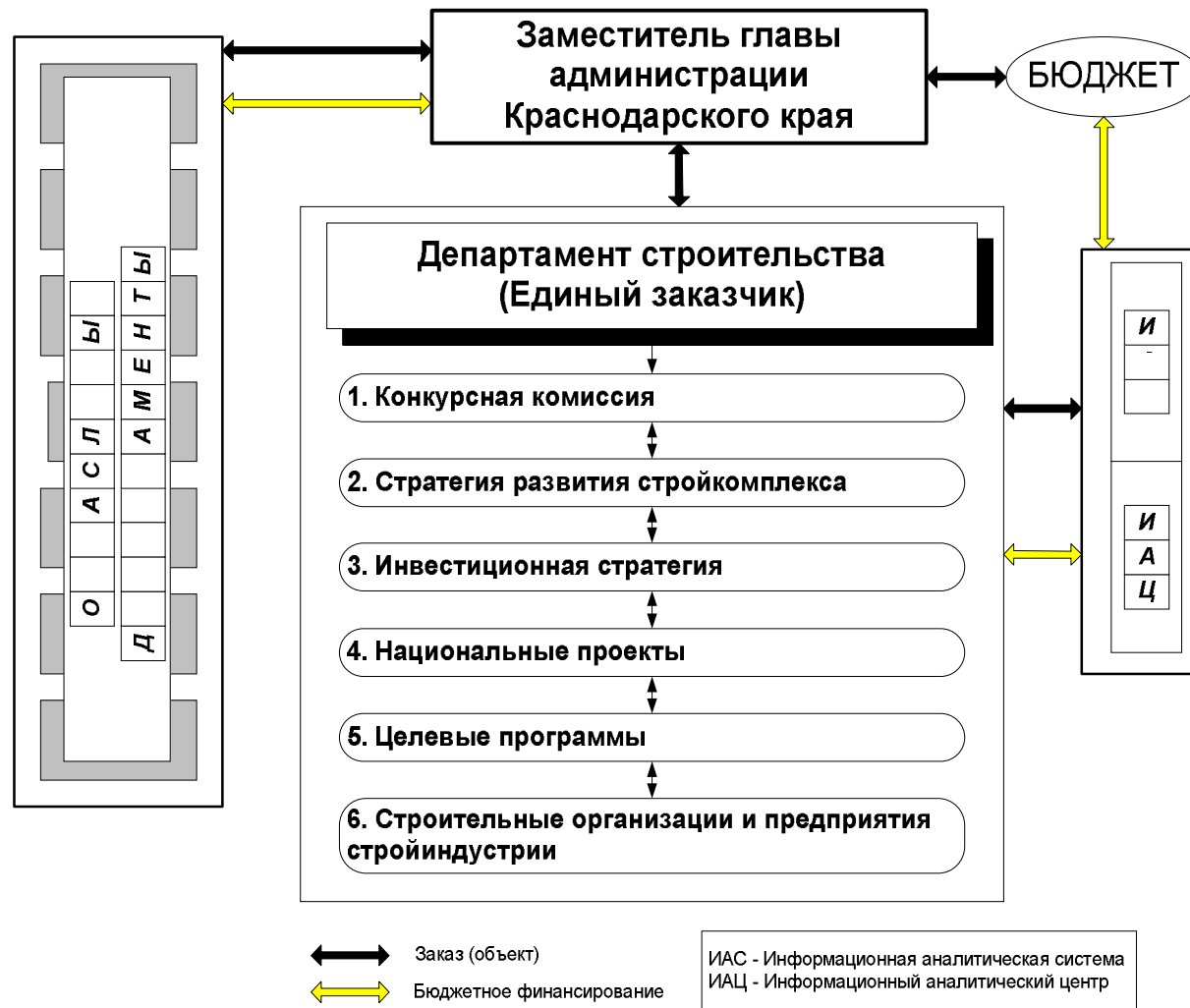


Рисунок 6.3 - Рабочая модель деятельности строительного комплек

Отдельные мероприятия описываются набором значений следующих атрибутов:

- назначение (цель);
- стоимость;
- сроки начала и завершения;
- источник финансирования;
- форма и характеристики результата;
- качественные и количественные характеристики результата;
- ответственный исполнитель в лице соответствующего хозяйствующего субъекта.

**К субъектам СУР СРСК относятся:**

- заместитель главы администрации, курирующий строительный комплекс;
- руководство и специалисты департамента строительства, осуществляющие непосредственное управление развитием строительного комплекса.

Важнейшим элементом СУР СРСК является **информационно-аналитический центр (ИАЦ) департамента строительства Краснодарского края**, обеспечивающий субъекты СУР СРСК всей необходимой информацией для принятия решений по реализации Стратегии.

Предполагается, что ядром ИАЦ будет **информационно-аналитическая система обеспечения деятельности строительного комплекса (ИАС ОДСК)**, представляющая собой информационный портал, интегрирующий информацию ответственных исполнителей о ходе исполнения мероприятий, информацию, исходящую от соответствующих государственных органов, от системы информационного обеспечения градостроительной деятельности, создаваемой в каждом муниципальном образовании в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.06.2006 №363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности», с информацией аналитической службы ИАЦ.

**ИАС ОДСК позволит осуществлять полноценный мониторинг реализации Стратегии.** Наличие объективной и актуальной информации о ходе исполнения каждого из мероприятий, реализуемых в рамках Стратегии и инвестиционной стратегии, позволит своевременно принимать соответствующие управленческие решения, повысить эффективность деятельности ответственных исполнителей, а также специалистов и руководителей соответствующих подразделений органов власти края, своевременно информировать федеральные органы РФ о состоянии исполнения соответствующих федеральных целевых программ и национальных проектов на территории края.

**Права доступа** к информации ИАС ОДСК регламентируются соответствующими документами. Права доступа должны быть определены так, чтобы обеспечивать предоставление необходимой справочной и аналитической информации не только органам государственной власти, и местного самоуправления, но также разработчикам инвестиционных проектов и инвесторам, в том числе инвесторам в индивидуальное жилищное строительство, заемщикам по ипотечному кредитованию.

В частности, это касается информации о :

- финансово-экономическом состоянии строительного комплекса, уровню инвестиционных рисков;
- состоянии строящихся и вводимых объектов;
- площадках для инвестиций, инвестиционных проектах и предложениях;
- рынке доступного жилья, программах жилищного финансирования (для граждан, заинтересованных в приобретении жилья);
- ходе исполнения программ и проектов на территории края (для руководителей, инвесторов, населения и СМИ).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Цель работы по теме «Стратегия развития строительного комплекса Краснодарского края до 2020 года» состояла в том, чтобы определить стратегические цели, направления и действия по формированию экономики строительного комплекса края с динамичным потенциалом, обеспечивающим улучшение качественных показателей и структурных характеристик комплекса, эффективное воспроизводство и модернизацию производственных мощностей, укрепление конкурентоспособности, рост уровня благосостояния населения и стандартов проживания, укрепление внутренней безопасности Краснодарского края.

При разработке Стратегии использованы материалы Департамента строительства и других органов исполнительной власти Краснодарского края, Росстроя, публикации по данному направлению академических и отраслевых институтов, центров, информационных изданий различных направлений, информация Краснодарстата (Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю) и Росстата (Федеральная служба государственной статистики РФ).

В ходе работы решены следующие задачи:

- проведен анализ современного состояния строительного комплекса края, основных тенденций, проблем и потенциала его развития;

- с учетом этих результатов проведен SWOT-анализ строительного комплекса, определены основные стратегические цели и направления его развития до 2020 года, которые детализируются в виде комплекса стратегических действий (программ, проектов и иных стратегических мероприятий) федерального, регионального и муниципального уровней.

- построена модель расчета основных показателей деятельности строительного комплекса, на основе которой сформированы вариантные прогнозы (сценарии) изменения элементов строительного комплекса до 2020 года, рассчитаны объемы необходимых инвестиций и ожидаемые результаты реализации Стратегии.

- описаны этапы реализации Стратегии, система управления, контроля и мониторинга, механизмы реализации Стратегии, а также План стратегических мероприятий.

Стратегия разработана исходя из принципа соответствия приоритетам федерального Правительства, Стратегии социально-экономического развития края до 2020 года с учетом стратегий и программ развития других сфер деятельности.

Практическое значение планируемых результатов реализации Стратегии заключается в обеспечении:

- повышения уровня интеграции строительного комплекса края в строительный комплекс России с последующим выходом на экономический уровень передовых стран мира;

- повышения инвестиционной активности, в том числе:

- роста объемов капитальных вложений в новое строительство;

- реконструкции и технического перевооружения существующих основных фондов;

- общего повышения эффективности капитального строительства;

- разработки экономически эффективных и социально значимых строительных программ и проектов.