ПРЕЗЕНТАЦИОННАЯ ПЛОЩАДКА КОММЕРЧЕСКИХ ПРОЕКТОВ

(настоящие и ранее опубликованные материалы размещены на сайте: www. oosp. ru > Наши проекты > ОПМ «Ноев ковчег» > Практическая реализация СКПП > Проект 4 Р/Проект 3 РЖС)

ПРОЕКТ

3РЖС

«Региональный рынок. Реорганизация жилищной сферы»

Автор проекта
Сергей Ганчарук,
председатель совета директоров
группы предприятий «Инсист»,
член координационного совета
Омского областного союза предпринимателей,
содержательный координатор
Общественной проектной мастерской «Ноев ковчег».

*Данные материалы являются **вторым** этапом разворачивания Стартовой карты первопроходческих проектов (СКПП), опубликованной ранее Общественной проектной мастерской «Ноев ковчег».* Целью публикации является презентация коммерческого смысла проекта **«Региональный рынок. Реорганизация жилищной сферы»**. Его краткое название – **Проект «3РЖС»**. Презентация предполагает привлечение внимания в первую очередь, как представителей делового и профессионального сообществ, не разочаровавшихся в предпринимательстве и научившихся выживать в нестабильных экономических условиях, так и новой Администрации Омска, которая поведёт город к его 300-летию. Конечно, есть и третий, самый главный интересант реализации подобного рода проектов – это омичи. Им будет предоставлена возможность занять определяющее место на этапе развития проекта – стать его главным инвестором при условии, что на первоначальном этапе будет построен открытый и прозрачный механизм накопления и сохранения денежных средств, не зависящий от курсов иностранных валют, стоимости барреля нефти и других внешних факторов. В этом и состоит ключевой смысл проекта, когда жители сами смогут осуществить свой выбор и ответить на вопрос: «Как улучшать качество своей жизни за счёт собственных денежных средств, при этом сохраняя их и преумножая?»*

ЧАСТЬ 1. СХЕМА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СПРАВЕДЛИВОСТИ

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ СХЕМЫ

Схему экономической справедливости наиболее наглядно можно представить на базе процесса создания жилья, который по сути один и тот же – хоть при социализме, хоть при капитализме.

Но есть два принципиальных отличия, которое меняют всю систему отношений между его участниками. Первое – это наличие экономической оболочки выгоды. И что самое главное – для всех его участников. Иначе «паразитирование» за счёт кого-либо под ложным флагом конкуренции может уничтожить сам процесс создания жилья и поставить под угрозу денежные средства потребителя, от которого на самом деле и зависит, сколько жилья можно построить в регионе. А если исполнительная власть хочет, чтобы квадратных метров было больше, то ей придётся отвечать на вопросы: «В чём смысл доступности жилья в условиях рыночной экономики и как эту самую доступность обеспечить?». При этом не заставляя и не заманивая разными способами строить «доступное», читай – дешёвое жильё, т.е. некачественное и недолговечное. Оно с течением времени падает в цене и при наличии ипотеки становится одноразовой покупкой, а не способом сохранения и накопления денежных средств населения. В этом последнем моменте состоит суть экономики жилья. Иначе все усилия, в первую очередь государства, становятся бессмысленными даже в краткосрочной перспективе.

Второе отличие – различные формы собственности всех участников процесса создания жилья, и в соответствии с этим, их разные интересы – от частных до государственных. Если этого не учитывать, то рынок формируется долго, через конфликты и потери. Особенно это видно в период кризисов, когда всё тормозится и останавливается, т.к. потребитель боится что-либо покупать, сохраняя деньги на «чёрный день». Но зато богатеют юристы, судьи и рейдеры, т.к. конфликты, судебные разбирательства и насильственный передел собственности становятся нормой экономической жизни. А государство вместо того, чтобы изменить правила игры в период спада экономики, само начинает жить в логике заклинаний и несбыточных ожиданий, дезориентируя и деморализуя своих граждан. Но вернёмся к схеме экономической справедливости. Особая роль здесь принадлежит **ассоциациям и объединениям** делового и профессионального сообществ. Только они, в отличие от частных компаний, способны сформировать и удерживать, договорившись между собой, **общий порядок взаимодействия** для всех участников процесса создания жилья, одновременно являющимися участниками регионального жилищного рынка, на выгодной и справедливой основе. Без этого разработка какой-либо осмысленной доктрины регионального строительного комплекса невозможна.

(*) - Приложение к газете «Коммерческие вести» № 43 от 02 ноября 2011года,
www. oosp. ru > Наши проекты > ОПМ «Ноев ковчег» > Взаимодействие с регионами > Спецвыпуск газеты в преддверии региональной конференции.

ЧАСТЬ 2. ПРОЕКТ «МОДЕРНИЗАЦИЯ СФЕРЫ ЖКХ»

(www. oosp. ru > Наши проекты > ОПМ «Ноев ковчег» > Диалоговые семинары > Финансы > Видео «Модернизация сферы ЖКХ»)

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

После Первой мировой войны появились идеи архитектурного минимализма, функциональности. В 1924 году по проекту Корбюзье под Бордо был возведен городок, состоящий из двух-трехэтажных домов. Это был первый в мире опыт серийного панельного строительства. После Второй мировой войны в Европе стали возводить целые жилые комплексы из однообразных типовых домов.

По указанию Н.С. Хрущева во Франции была приобретена механизированная линия по производству панелей; изучили американский опыт типового строительства. Оказалось, что дома можно монтировать из блоков, привезенных прямо с завода, в рекордно короткие сроки, параллельно производя и отделочные работы. Через некоторое время вокруг подмосковной деревни Черемушки из готовых блоков были возведены первые пятиэтажки. Затем опыт черемушкинского строительства стремительно распространился по всей стране.

Строительство «хрущевок» продолжалось с 1956 по 1985 гг. За этот период в стране было построено 290 млн. кВ. м. жилья, что составило примерно 10 % нынешнего жилого фонда.

Примерно в это же время архитекторами без участия коммунальщиков введена такая единица городской структуры, как микрорайон. Это совокупность жилых домов, поликлиники, школы, детских садов, находящихся в шаговой доступности. При возведении домов и микрорайонов должны были соблюдаться определенные гигиенические нормы: не менее 9 кв. м. на человека, близость (200-400 м.) школ, садов, объектов социального и бытового обслуживания, освещенность квартир за счет соблюдения предельно допустимого расстояния между домами.

ВСТУПЛЕНИЕ

В сегодняшней ситуации о проблемах в сфере жилищно-коммунального хозяйства страны говорят все, кому не лень – политики, предприниматели, депутаты, журналисты. Как правило, выделяются два проблемных процесса. С экономической точки зрения – это регулярно растущие тарифы за коммунальное обслуживание, а с профессиональной – увеличивающийся износ инженерных сетей.

Раньше, в советские времена, эти два разнонаправленных процесса можно было бы замкнуть и сбалансировать через бюджет города, т.к. собственность была одна, государственная. Поэтому город летом регулярно «раскапывали», меняя трубы, а к зиме старались «закопать». Таким образом поддерживались в работоспособном состоянии системы жизнеобеспечения города в суровых сибирских условиях. Последние 15-20 лет этого нет и в помине.

Что это принципиально означает? Когда проводилась приватизация 90-х, считавшаяся великим благом, под её маховик по недоразумению или чаще всего по незнанию, а в нулевых уже по умыслу, попали системы общего пользования, к которым относятся теплосети, электросети, Горгаз, Водоканал и т.д. В результате то, что имеет общее предназначение и должно быть организовано инфраструктурным образом на принципах общедоступности, избыточности и постоянного функционирования, стало частным. А, как известно, государственные интересы – это когда для всех, а частные – когда для себя. Вместо того, чтобы сохранить и развивать единую энергетическую систему страны, которой гордился Советский Союз и, которая позволяла обеспечивать современный уровень жизни в самой северной стране мира, мы её разделили и передали в частные руки. Поэтому сейчас пожинаются плоды прошлого периода – тарифы растут.

Тот же самый процесс сейчас идёт на российской железной дороге, и цены на билеты дорожают. То же самое с природными богатствами: стоимость бензина превысила все разумные пределы в стране, которая полмира снабжает энергоресурсами. Это всё демонстрирует приоритет частных интересов небольшой группы людей, а всё общество вынуждено работать на их удовлетворение. Такой «махровый» образец корпоративного государства. Одним словом, экономическая справедливость нарушена, ошибок сделано немало, и не все они пока ещё осмыслены. Их исправление – дело будущего.

Но вернёмся к нашей теме – сфере ЖКХ. Из вышесказанного должно быть ясно, что самостоятельно городская власть вряд ли сможет «вырулить» ситуацию. Процесс деградации и естественного разрушения систем жизнеобеспечения опережает процесс их восстановления, а накопленное отставание никаким бюджетом не закроешь. Остаётся вариант – включаться самим, используя в условиях ослабленного рынком государства главный принцип: «Спасение утопающих – дело рук самих утопающих». Теперь нужно понять, что делать и откуда взять деньги.

СУТЬ ПРОЕКТА

Данный проект позволяет осуществить опережающее восстановление и модернизацию коммунальной инфраструктуры сибирских городов и привлечь для этого самого главного инвестора страны – население, не нарушая при этом сложившийся способ коммерческой эксплуатации жилья. На начальном этапе важно использовать стартовый принцип модернизации сферы ЖКХ – практическую отработку массовой технологии на примере двух жилых кварталов города Омска, входящим в состав одного микрорайона и «привязанным» к общим инженерным сооружениям: трансформаторной подстанции, тепловому узлу и т.д. На следующем этапе – тиражирование этой технологии по всему Омску и другим сибирским городам на коммерческой основе.

ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

1. Капитальный **ремонт домов**, входящих в квартал, осуществляется за счёт фонда ЖКХ.

2. Благоустройство и улучшение **внутриквартальной территории** (ограждение квартала, детская, подростковая физкультурно-спортивная зона, обустроенное место для пенсионеров, пешеходный прогулочный транзит, парковая зона и т.д.) осуществляется за счёт правильной организации внутриквартальной парковки для автомобилей и продажи части парковочных мест. Поддержание её в надлежащем эксплуатационном состоянии – за счёт сдачи в аренду оставшейся части парковочных мест жителям квартала.

3. Замена **внутриквартальных сетей** осуществляется региональной инвестиционной компанией совместно с местными предприятиями, производящими профильную продукцию. Возврат денежных средств и инвестиционного дохода с коэффициентом от 1,5 до 2 обеспечивается за счёт части тарифа за коммунальные платежи.

4. Ремонт **подъездов, замена лифтов и внутри подъездных инженерных сетей** осуществляется частными инвестиционными компаниями или частными инвесторами, при этом возврат инвестиций и инвестиционный доход с коэффициентом от 1,5 до 2 обеспечивается за счёт части тарифа за обслуживание жилья.

5. Замена **внутриквартирных сетей** собственниками квартир стимулируется существенным уменьшением страхового взноса при вводимом пока на местном уровне обязательном страховании жилья, т.к. это уменьшает риск страховых случаев и в совокупности с реализацией выше обозначенных пунктов, резко повышает рыночную стоимость квартиры. Удержание такой стоимости жилья и вывод её из-под влияния кризисов обеспечивается специальным финансовым механизмом, законодательно устанавливаемым на местном уровне с участием исполнительной власти через свой региональный банк или совместно с региональным банковским и риэлторским сообществом.

УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

1. Выделение при реализации данного проекта технологической цепочки и создание для всех её участников выгодных экономических условий. И что самое главное – «превращение» проекта по модернизации сферы ЖКХ для инвесторов в эффективный механизм сохранения и накопления денежных средств, который обеспечивается тем фактом, что за системы жизнеобеспечения вынуждены платить все.

2. Развитие сферы общественных отношений делового сообщества и «посреднический» способ взаимодействия с властью, чтобы можно было в регионе устанавливать такой экономический порядок, который бы стимулировал и способствовал формированию и реализации предпринимательских проектов, как минимум, городского и регионального уровня на принципах кооперации и выгодной для всех его участников основе.

3. Создание элементов инфраструктуры региональной экономики – региональной инвестиционной и страховой компаний, желательно одновременно и регионального банка, что является основой региональной финансовой системы, без которой невозможно обеспечить экономическую независимость Омской области и осуществлять подобного рода проекты по восстановлению систем жизнеобеспечения и инфраструктуры, как в условиях роста, так и спада экономики. Зонирование города на основе экономической стратификации и введение в соответствии с зонированием нескольких стандартов качества жизни. Процесс зонирования создаёт возможность для введения реальных основ самоуправления в городе, т.к. договариваться между собой могут примерно одинаковые люди. Ведь именно участие жителей города в реализации данного проекта, направленного на опережающее восстановление и модернизацию коммунальной инфраструктуры, является определяющим.

ЧАСТЬ 3.
ПРОЕКТ «ОМСК-КАНАДА. СХЕМА ОСВОЕНИЯ МИРОВОГО ОПЫТА. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ»

(www. oosp. ru > Наши проекты > ОПМ «Ноев ковчег» > Диалоговые семинары > Финансы > Видео «Освоение мирового опыта»)

ВСТУПЛЕНИЕ.

«Гидра» модернизации вновь подняла свою голову и повторно начинает обсуждаться на высшем уровне в стране. Причины тому – явная тенденция снижения стоимости барреля нефти на мировых рынках и наступательная позиция Запада по военному вмешательству в дела Сирии и Ирана, что повлечёт за собой 100%-ую зависимость бюджета России и как следствие – зависимость её руководства, в первую очередь, от политики США. А когда «рванёт» евро, то экономическая неразбериха будет такого масштаба, что мало никому не покажется. Времени осталось совсем немного. Избежать этих процессов России практически не удастся, если не сделать двух шагов.

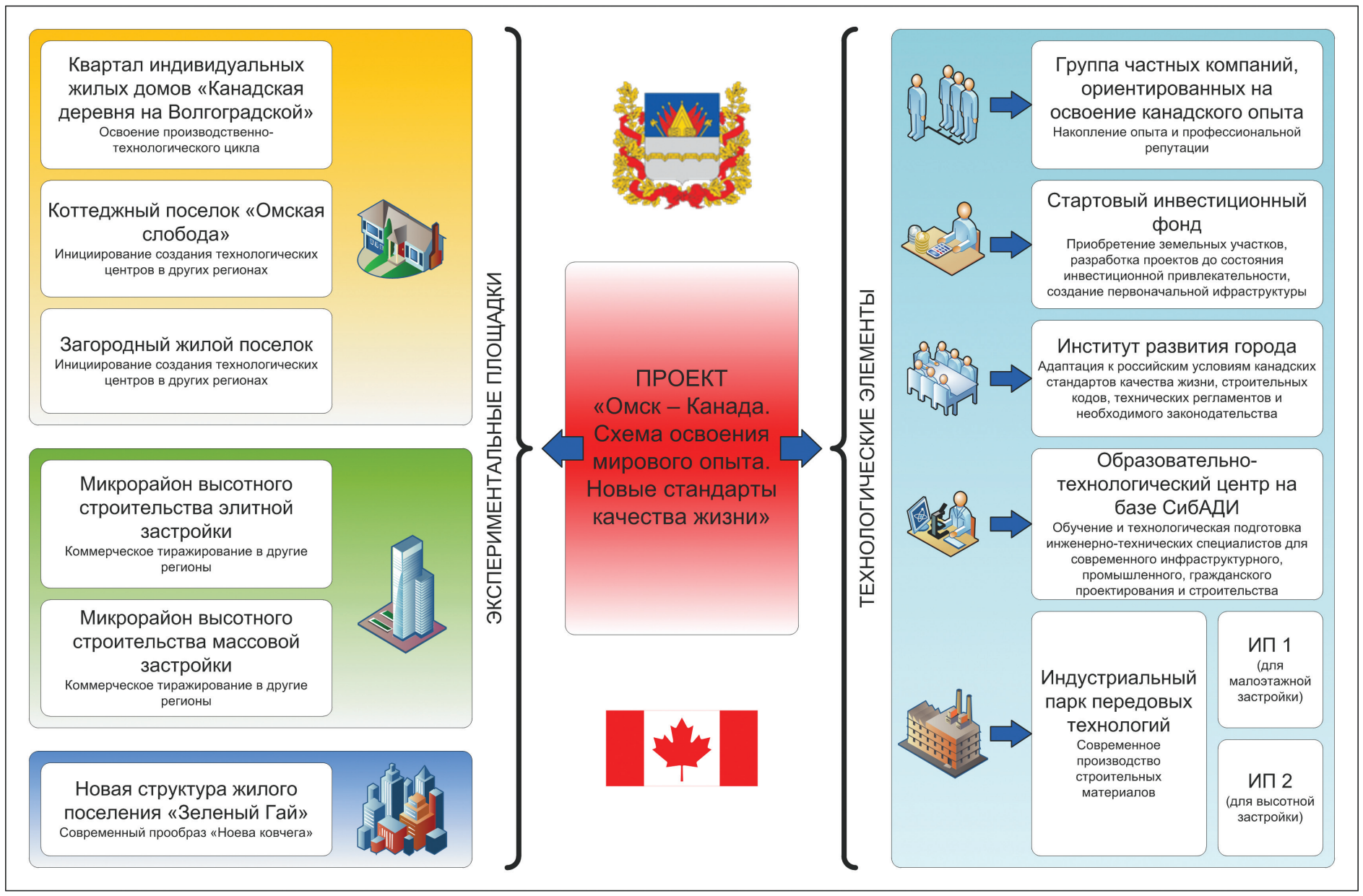
Первый – это объявление новой российско-китайской инициативы по созданию единого арабского государства на основе стран ЛАГ. Сегодняшняя твёрдость российской дипломатии вызывает огромное уважение, но этого уже недостаточно. «Включились» механизмы военной интервенции НАТО. Первая ласточка – это Турция. И для России сразу же изменились приоритеты. Главное – не ввязаться в военные действия, при этом даже не важно – на чьей стороне. Поэтому факт объявления о необходимости создания единого арабского государства и работа по всем возможным каналам, чтобы эта инициатива переросла в реальность, очень многих отрезвит, и мир выиграет значительный период времени своего мирного сосуществования.

Второй – это опережающее создание Россией и по её инициативе нескольких образцов региональных экономик. Внутри страны – на основе Омской области, как регионообразующего центра, за её пределами – например, на базе Греции, выделив её как регионообразующую европейскую страну, и в сопредельной зоне – на базе стран ШОС.

Конечно, такой работы никто не делал, но принципиальное понимание как её делать – есть, а для русского человека нет нерешаемых задач. Даже в сказках и былинах русские богатыри выбирали дорогу в неизвестное – «пойти туда, не зная куда, найти то, не знаю что». И здесь новое руководство Омской области и Омска в период подготовки к 300-летию города за счёт первопроходческой логики развития могли бы «стянуть» на территорию и человеческие, и материальные, и финансовые ресурсы. Сейчас выбор за ними – либо надеяться на справедливость федерального центра и ждать, когда что-то перепадёт, хотя бы из того, что обещали, либо самостоятельно двигаться к новой цели, «включая» федеральный центр в реализацию собственных инициатив. Тем более, сейчас эта первопроходческая практика нужна и России, и другим странам.

Поэтому все презентуемые проекты: и сегодняшний ЗРЖС, и ранее опубликованный проект 4Р, направлены на одну цель – создание инфраструктуры региональной экономики, являющейся регионообразующей основой будущего Омского региона.

Теперь от самоопределения нового руководства области и города вернёмся к проблеме модернизации. На сегодня государственные структуры в основном рассматривают модернизацию в качестве варианта технологического перевооружения предприятий. По понятию модернизацию можно проводить под внешний стандарт, объявленный как современный в одной или нескольких отраслях хозяйства страны. Отсутствие на сегодняшний день ответа на вопрос «На чьи стандарты ориентироваться?» даёт возможность Омской области и городу Омску использовать эту ситуацию и предложить свой вариант модернизации, выбрав Канаду, как вторую после России северную страну мира с одним из самых высоких стандартов качества жизни, в качестве «внешнего стандарта». Необходимо будет также обязательно учесть пока ещё непроявившуюся проблему модернизации – новый стандарт должен максимально соответствовать и быть адаптирован к культурно-историческим основаниям Сибири. При этом важно найти схему «движения в ногу» с Канадой на случай смены стандартов. Иначе потраченные усилия и ресурсы будут носить «одноразовый» характер и мы опять попадем в ловушку отставания от современности в сфере материального благосостояния.



СУТЬ ПРОЕКТА

Данный проект предполагает «использование» Омска в качестве стартовой площадки для создания современного **образца модернизации** с последующим его коммерческим тиражированием в регионы Сибири. Его реализация обеспечивается созданием нескольких экспериментальных площадок в Омске «элитного» и «массового» жилья по разработке и строительству малоэтажных и высотных микрорайонов на основе градостроительных кодов Канады.

По мере осуществления проекта создаются необходимые технологические элементы:

- стартовый инвестиционный фонд,
- институт развития города,
- образовательно-технологический центр,
- индустриальные парки передовых технологий.

Ключевой элемент – омско-канадский институт развития города, который обеспечит адаптацию к российским условиям канадских стандартов качества жизни, строительных кодов и технических регламентов, а также там, где это необходимо – адаптацию местного и федерального законодательства. Учитывая, что для малоэтажного деревянно-каркасного домостроения российские СНиПы и канадские коды уже гармонизированы, это упростит задачу.

В логике **накопления собственного опыта** модернизация строительного комплекса займет по времени не менее цикла жизни одного поколения, при этом Россия будет всё время «догонять». В логике же **освоения существующего опыта** - достаточно пятилетки. Особенно при использовании схемы «всадника», где «всадник» – Россия, «скакун» – Канада. Тогда Россия и Канада будут идти «в ногу», что позволит обеспечивать уровень технологической современности на постоянной основе.

Подобная схема освоения мирового опыта параллельно, через экспериментальные площадки, обеспечивает безболезненный переход на инновационные рельсы любой отрасли, не ломая при этом существующую систему, а сохраняя её так долго, насколько это необходимо.

ЧАСТЬ 4. ПРОЕКТ «НОВАЯ ЧУКРЕЕВКА»

ИСХОДНАЯ СИТУАЦИЯ.

1. «Включённость» жилого микрорайона «Новая Чукреевка» в национальный проект.
2. Максимальная готовность земельного участка для начала строительства жилых домов.
3. «Подорванное» доверие потребителей к микрорайону из-за публичного конфликта и неустойчивый спрос на жильё.

ЛОГИКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

1. «Привязка» концептуального проекта района Кудрово, г. Санкт-Петербург (автор – С. Чобан) к омской площадке микрорайона «Новая Чукреевка».
2. Внесение предложений в Администрацию г. Омска войти ранее предназначенным для строительства земельным участком в проект, закрепив за городом соответствующую долю в будущих квадратных метрах микрорайона.
3. Создание индустриального парка производства стройматериалов на основе золошлаковых отходов омских ТЭЦ. Выпуск для этого конвертируемых имущественных акций, замкнутых на аренду будущего жилья в микрорайоне «Новая Чукреевка».
4. Формирование логики продаж. Разработка для этого специальной городской программы по освобождению центральной части города от индивидуального жилья. Создание специализированного офиса продаж и необходимой инфраструктуры региональной экономики: инвестиционной, страховой компаний и электронной фондовой биржи.
5. Увеличение возможности по коммерческой доходности проекта. Это обеспечивается следующими способами: тиражированием проекта в Санкт-Петербург и Красноярск, использованием мощностей индустриального парка для строительства многоэтажного жилья на других площадках Омска, а также включением возможностей инфраструктуры региональной экономики, созданной для реализации проекта «Новая Чукреевка», в программу доступности жилья и решения жилищной проблемы жителей региона.

ИТОГОВЫЙ СМЫСЛ ПРОЕКТА

Проект «Новая Чукреевка», предполагая формирование местной базы стройиндустрии и «изготовление» под него элементов региональной финансовой системы, является стартовым проектом для создания на базе Омской области экономически самостоятельного региона.

На следующем этапе такой подход позволяет из Сибирского федерального округа, выделив соответствующие регионообразующие центры, сформировать новую территориально-экономическую единицу – Сибирскую губернию, хозяйственная деятельность которой может быть построена в логике штата США и Провинции Канады, но с учётом русской культурно-исторической идентичности и специфики российской государственности.

Тогда становится возможным введение механизма экономической трансформации административно-территориальных образований в регионы, а затем их укрупнение в губернии. Весь этот цикл преобразований необходимо будет осуществить, чтобы избежать допущенных европейскими государствами ошибок при создании Евросоюза *.

ЧАСТЬ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ АВТОРА

Во-первых, проект «Региональный рынок. Реорганизация жилищной сферы» подготовлен в «новой экономической идеологии», где основу составляет экономическое понятие – регион с выделением наиболее сложной и непривычной сферы человеческой деятельности в российской глубинке – региональных финансов, работать с которыми можно, только создав региональную финансовую систему. Поэтому в этой презентации я не стал вводить ещё один важный проект, связанный с жилищным рынком – это проект «Формирование рынка коммерческого и социального найма». Как показывает мой опыт, он более-менее понятен, и его адекватно воспринимают даже не управляющие, а топ-менеджеры банков, поскольку первые обременены административными заботами и согласованием своих решений с главными акционерами, и в связи с этим – ограничены по времени в своей профессиональной деятельности.

Поэтому тем, кто хотел бы построить свой бизнес в жилищной сфере с минимальным влиянием на него экономических кризисов, придётся предварительно разобраться понятием финансы, которые в повседневной жизни часто путают с деньгами. А это невольное замещение переводит «стрелки» нашего сознания на ложный путь (www. oosp. ru > Наши проекты > ОПМ «Ноев ковчег» > Диалоговые семинары > Финансы > Видео «Отличие финансов от денег»)

И второй важный момент. Не смотря на то, что публичные презентации предназначены только для понимания смысла презентуемого бизнес-проекта, некоторые предприниматели рассчитывают получить готовый рецепт для своих действий, и бывают иногда разочарованы его отсутствием. Обращаю внимание, что такого рода проекты в сфере инновационного предпринимательства осуществляются совместно, поэтому либо некоторые существенные детали при публичной презентации намеренно упущены, либо пока еще не проявились проблемы из-за отсутствия практической реализации проекта. Разрешение этих проблем потребует интеллектуального напряжения и организационных усилий, от которых часть делового сообщества по различным, часто не зависящим от неё причинам, явно отвыкла. Поэтому, к сожалению, на начальном этапе это проекты – для наиболее «продвинутых» деловых людей, как по предпринимательским способностям и своей трудоспособности, так и по масштабу своего видения.

Моя задача, как содержательного координатора ОПМ «Ноев ковчег» и автора проекта, сделать так, чтобы подобного рода проекты стали «по плечу» максимально большому количеству представителей предпринимательского сообщества не только с точки зрения их реализации и получения прибыли, но и сточки зрения их придумывания и комбинирования. Тогда есть шанс, что предпринимательская инициатива и деловая активность станут объединяющим горизонтом омского бизнес-сообщества, а Омская область, встав на первопроходческие рельсы, «наденет на себя майку лидера» регионообразующего центра Сибири.

(*) - www. oosp. ru > Наши проекты > ОПМ «Ноев ковчег» > Форумы, конференции и др. общественные мероприятия > II Международный экономический форум в Омске (24-25 ноября 2011 г.) > Видео «Региональная экономика – основа новой экономической идеологии. Логика её формирования».