

# Дом на улице будущего

Г. ТАРАЗЕВИЧ, Председатель Президиума Верховного Совета Белорусской ССР

*Все чаще и чаще общественное мнение возвращается к вопросу: как мы строим? И ответ всем известен: строим долго и с низким качеством. А иногда получается даже так, что строим как бы не для человека, общества, а для плана, чтобы соблюсти инструкцию, сочиненную в Госстрое. И что удручает: сочиненную в Госстрое вехов сплошь и рядом бываю в гораздо лучшем состоянии, чем построенные несколько лет назад.*

*В чем главная причина всех бед? В чрезмерной централизации, которую еще можно как-то оправдать при строительстве объектов производственных, но только не социальных. Центр распределяет лимиты подрядных работ, в том числе и на хозяйственный способ строительства. Под них соответственны распределяются ресурсы. И лимитов всегда меньше, чем требуется, чем общество имеет средств, которые можно было бы направить на строительство.*

И вот по всей стране идет дележка лимитов. Госплан СССР делит, союзные министерства делают, Госпланы и Совмины республик тоже распределяют, министерства республиканские опять же прикладывают руку к «лимитному» пирогу. Правда, когда дело доходит до областей, то там уже практически делить нечего, так как все в основном пообъектно решено на союзном или республиканском уровне. Значит, если нужно что-то строить, надо добиваться, просить, обосновывать, собирать подписи. Но, положим, счастливое событие произошло — лимит получен. Однако и в этом случае нет гарантии, что объект будет построен в нормативный срок и качественно. Нужно еще включить необходимые объемы работ в план строительной организации. И даже после этого план может быть не выполнен. Строители скажут: не выделили им достаточного количества материалов под план или они не располагают необходимыми трудовыми ресурсами. А ведь существует еще процесс проектирования, где тоже свои лимиты, а значит, и их выбивание.

Централизм и бесправность потребителя — они всегда ходят рядом. Централизм подавляет инициативу мест, порождает иждивенчество, является одной из причин вездесущего дефицита. Проблема чаще всего не разрешается, а усугубляется, работает принцип «трешкина кафтана». И все сводится к тому, что диктует, определяет политику не потребитель, а тот, кто удовлетворяет потребности.

Возьмем панельное домостроение. Сегодня мы уже к нему относимся критически. Но сколько его пропагандировали, доказывали, что это индустриальный метод, что он самый экономный, что не род получает очень удобные квартиры. А на самом деле: квартиры неудобные (звукопроницаемые, неприемлемый температурно-влажностный режим), дома во всех городах на один манер, как шеренги солдат, недолговечные, трудноподдающиеся капитальному ремонту, перепланировке, реконструкции. Да и выгода здесь сомнительная в части трудозатрат.

Как-то лет 10 назад один из минских специалистов строителей доказывал, что если всех работающих на домостроительных комбинатах города перевести на кладку домов из кирпича, то они сделают их больше, чем панельных. Это утверждение недоверчиво воспринималось в тот период, когда восхваляли преимущества индустриального домостроения. Но сегодня, видимо, стоит специалистам хорошенько подумать, посчитать, сравнить да и обнародовать результаты. А что касается чисто человеческих удобств, долговечности, экономичности, то преимущества кирпичного дома очевидны. Он меньше требует затрат и в эксплуатации.

Многочисленные разговоры о монолитном домостроении. Эффективность этого метода бесспорна. В сравнении с панельным сокращаются в среднем на 40 процентов затраты на создание производственной базы, на 20 процентов — расход металла и на 30 процентов — энергетических ресурсов. Эти цифры назвал на девятой сессии Верховного Совета СССР одиннадцатого созыва заместитель Председателя Совета Министров СССР, председатель Госстроя Ю. П. Баталин. Тем не менее в итоге он вынужден был сказать, что и в перспективе основное внимание будет уделяться панельному домостроению.

А может быть, по этому очень важному для каждого человека вопросу следовало бы посоветоваться с людьми, обсудить его всенародно, а затем уж и вынести на сессию? Думается, что проблема нашего дома — сегодняшнего и будущего — заслуживает всенародного обсуждения.

И вообще, надо ли Госстрою указывать, каким должен быть дом в Туркмении, Белоруссии, на Украине и в Якутии? Да и возможно ли из центра диктовать политику домостроения по всей огромной стране? Может быть, дать инициативу местным специалистам, региональным штабам управления?

Все же почему так живуче панельное домостроение? Почему до сих пор для него строятся новые комбинаты, в том числе и для жилищного строительства на селе? Вот и на 1991—1995 годы в Белоруссии львиная доля увеличения мощностей жилищного строительства предусмотрена за счет крупнопанельного домостроения. Дело в том, что этот метод оказался весьма удобным и для низших, и для высших эшелонов управления. Так надежнее выполнить план. Ведь под него и существующие мощности домостроительного комбината почти всегда гарантированно дадут и цемент, и металл, и другие материалы. Да и организовать работу проще. Создается строительный конвейер, здание строится быстро. Строительным верхам тоже проще. Серию утвердили, комбинатов настроили — и дело сделано, на многие годы проблема снята.

Есть ли какая альтернатива нынешней системе? Есть. Это прежде всего осуществление принципов реформы управления экономикой, изложенных в решении июньского (1987 г.) Пленума ЦК КПСС.

Главная суть ее сводится, как известно, к демократизации управления, к передаче многих функций центра регионам (республикам, областям, районам) и трудовым коллективам. Есть по этому поводу и конкретные решения, постановления. А вот как они осуществляются? Как реформировать управление строительством с точки зрения низов? С чего начать?

Исторический опыт утверждает, что в социальной сфере строительство постоянно было заботой либо самого человека, его семьи, либо группы людей, объединенных общими интересами. Государство, как правило, играло незначительную роль в разрешении этих проблем. У нас же под видом благих намерений (человек и государство оказались в стороне от строительства даже собственного жилья) до последнего времени в городах законодательно было запрещено индивидуальное жилищное строительство. А датские сады, школы, магазины, столовые, дома быта, дома культуры, спортивные сооружения — все это в своем большинстве до сих пор строится государством, отраслевыми трудовыми коллективами. И по типовым проектам, утвержденным высшими строительными инстанциями страны или республики.

С точки зрения организации управления надо установить твердое правило: все социальные объекты в районе, городе, области должен строить сам регион, своими силами, силами своих строительных подразделений — постоянными или временными, государственными или кооперативными. Местные власти обязаны позаботиться, чтобы возможности этих организаций, их мощности соответствовали потребностям региона с учетом наличия финансовых ресурсов, включая фонды трудовых коллективов и сбережения граждан.

Теперь о разрешении самой острой проблемы — обеспечении стройматериалами. И здесь главный упор надо сделать на местные ресурсы.

Регион в зависимости от своих возможностей должен самообеспечиваться местными строительными материалами. Кирпич, ячеистые силикатобетонные блоки, другие виды стеновых материалов, черепица, керамическая плитка, древесно-стружечные плиты, известь и др. — все это вполне доступно для производства в любой области и в большинстве сельских районов. Местные власти должны только твердо знать, что это их забота. Может быть, кое-кому на первых порах для создания базы придется и помочь за счет республики, а то и страны. Не надо исключать и ситуации, когда при отсутствии какого-то сырья возникает нужда организовать межрегиональные поставки.

А как быть с другими материалами, организовать равномерное производство которых в каждом регионе невозможно? Как делить цемент, металл, грубы, битум, кровельные материалы? Сейчас все материалы распределяются, как известно, из центра или пропорционально объемам работ (лимитам), или в соответствии с проектной документацией.

Не здесь ли корни затратных принципов в строительстве? До проектирования какие-то ограничительные условия накладывались на общую сметную стоимость объекта, а по применению материалов этого практически нет.

Убежден: чтобы экономить, чтобы рационально использовать материальные ресурсы, и заказчик, и проектант должны знать, чем они могут располагать хотя бы в части самых дефицитных материалов. Если у нас речь идет о социальном строительстве, то знать это обязательно дол-

жен, причем заблаговременно, и регион, его органы управления.

Видимо, было бы правильным, если бы центр распределял не лимиты на строительство, а объемы дефицитных стройматериалов (по своей, центральной номенклатуре, кроме местных). И распределять их нужно по регионам в зависимости от численности населения и уровня развития социальной сферы.

Предположим, что предлагаемая система распределения ресурсов действует. В регионе заранее, скажем, за 5 лет, знают, сколько будут иметь цемента на социальное строительство. Тогда не спеша подсчитают и финансовые возможности, и мощности строителей, распределят цемент по отраслям. И если окажется, что в соответствии с принятыми технологиями, нормативами, цемента не будет хватать, то проектантам будут поставлены условия применить менее цементоемкие конструкции, сэкономить материал. Возможности для экономики огромны.

Проектирование социальных объектов также должно вестись на региональном уровне проектными институтами или мастерскими, проектными кооперативами, которые находятся в ведении соответствующего местного Совета. Вполне применимы и типовые проекты, но не в обязательном порядке, а по выбору заказчика или исполкома местного Совета. Когда объект включить в план, когда представлять проектную документацию, когда начинать и заканчивать строительство — тоже не надо диктовать сверху. Все это должно быть в компетенции заказчика, проектной организации и подрядчика. Зафиксировали свое соглашение договором — и больше ничего не надо.

Итак, роль центра, как мы предлагаем, в социальном строительстве должна быть минимальной. Он только распределяет регионам основные строительные материалы и, возможно, какие-то объемы капитальных вложений. Все остальное — что строить, когда, как и кому строить — дело республик, областей, городов, районов, трудовых коллективов.

Десятки миллионов сограждан, обычных «сасивных» очередников, должны получить реальную возможность приблизиться к новоселю, а не изнывать в бессильном ожидании, когда наконец-то заветный ордер на квартиру преподнесут на некой тарелочке. Что необходимо для этого сделать в первую очередь?

Ответ дает XIX Всесоюзная конференция КПСС: обеспечить демократический контроль за распределением жилья, установить справедливый порядок в его оплате.

Сегодня прежде всего нам необходимо поставить в один абсолютно равный экономический ряд всех наших граждан — живет ли человек в государственной квартире, в кооперативной или в собственном доме. Будут равные условия, увидит человек все свои реальные преимущества при выборе категории жилья — вот тогда он с охотой начнет строить себе дом.

Ведь что получается сейчас? Чтобы возвести дом на одну семью, нужно как минимум 10 тысяч рублей. Согласитесь, немало. Да и материалы, транспорт и все необходимое для строительства не так-то просто даются. А рядом колхоз-совхоз предлагает благоустроенные коттеджи. Безусловно, выбор не в пользу самостоятельного строительства.

Мне могут возразить: застройщикам ведь предоставлена масса всевозможных льгот. Возьмем одну из самых существенных — долгосрочные ссуды. Согласно существующим правилам, сельский житель, который возьмет в сберегательном банке, положим, 20 тысяч рублей, в течение 50 лет будет обязан вернуть государству на 11 тысяч рублей больше (2 процента годовых). А горожанин за 25 лет — почти 9 тысяч рублей (3 процента годовых). В то же время «дачнику» установлено поемуче-то лишь 0,5 процента годовых.

Если мы хотим решить жилищную проблему в малых городах и поселках городского типа и особенно на селе, нужно немедленно поворачиваться лицом к рядовому застройщику. И, кроме финансовых льгот, установить, может быть, льготные расценки на стройматериалы, транспортные услуги и т. д. Вплоть до бесплатного выделения стройматериалов в отдельных регионах.