

Перемены на строительном рынке

Российский строительный комплекс переживает существенные преобразования в рамках проводимой реформы. О сегодняшней ситуации и тенденциях развития строительной отрасли рассказал Владимир Быков, председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства и рынку недвижимости Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, директор Ассоциации СРО «БСК».

Текст: Мария Кольчугина



– Владимир Леонидович, в сфере строительства на федеральном уровне происходят серьезные перемены. Расскажите, какие темы стали наиболее актуальными и нашли отражение в деятельности возглавляемого вами комитета?

– Президентом РФ дано поручение Правительству РФ и руководителю Минстроя России активизировать строительную отрасль, которая является локомотивом экономики России, как путем апробированных мероприятий, которые уже не раз давали положительный результат (улучшения системы

финансирования, кредитования), так и с помощью введения в строительстве проектного финансирования. Таким образом, банковский сектор подключится к реализации строительных проектов, при этом фактически будет ликвидировано долевое строительство. Делается упор на то, что средства дольщиков будут заморожены на эскроу-счетах, чтобы препятствовать появлению обманутых дольщиков. Всё финансирование строительства объектов будет возлагаться на банки и банковские условия. При этом банкирам нужно будет обеспечить для строителей приемлемую процентную ставку, а не ту грабительскую, которая существует сейчас.

21 декабря Правительство РФ утвердило дорожную карту постепенного отхода от практики долевого строительства, по которой с 1 июля 2019 года покупка жилья в строящемся доме будет возможна только в случае внесения всех средств по договорам долевого участия на эскроу-счет в банке. Эти деньги как бы «замораживаются», а получить их застройщик жилья сможет только после завершения строительства объекта.

– Как профессиональное сообщество восприняло эти нововведения?

– Строители не в восторге от этих нововведений, особенно малый и средний бизнес. Понятно, что банки на них особого внимания не обращают, льготных кредитов они не получают. Более того, планируется ликвидировать и жилищно-строительные кооперативы.

17–18 марта в «Ленэкспо» пройдет юбилейная, 20-я выставка «Строим дом» при поддержке СПб ТПП. Мы ежегодно принимаем непосредственное участие в этом мероприятии и получаем положительный заряд и очень интересный и полезный опыт, так как там есть чему поучиться.

Вследствие происходящих изменений существенно сузится круг застройщиков, генподрядчиков, выживут сильнейшие. То есть создаются предпосылки к монополизации строительного рынка.

В целом ситуация на рынке нестабильная. Мы видим, что строительство замерло: стройки останавливаются, продажи снижаются.

По оценкам экспертов, сейчас в стадии строительства находится около 16 тысяч многоквартирных домов. При введении проектного финансирования каждый банк должен будет оценить все проекты. По каждому объекту нужно будет провести, помимо государственной, дополнительно еще и банковскую экспертизу. А это дополнительные расходы. Кроме того, по предложению экспертов не все банки будут допущены к проектному финансированию. Поэтому пока видим тенденцию к удорожанию реализуемых проектов и негативные последствия.

– Как комитет участвует в формировании нормативно-правовой базы сферы строительства?

– Основная наша работа – вовремя увидеть элементы отрицательного воздействия принимаемых законов. Изучение нестыковок и разночтений принятых законодательных актов и стремление к тому, чтобы эти ошибки не повторились в будущем, – одни из основных целей деятельности комитета. К примеру, коммерческим застрой-

щикам по Градостроительному кодексу РФ необходимо членство в СРО, а государственным – нет, а посему необразованный госзаказчик натворит столько бед, что...

Участники комитета приходят со своими предложениями. Также рассматриваются обращения членов СПб ТПП. В процессе их обсуждения разрабатываются документы, которые направляются для их рассмотрения в профильные органы власти.

Рекомендации и предложения профессионального сообщества также формируются в виде резолюций проводимых конференций и в процессе непосредственного обсуждения на слушаниях экспертных комиссий в Госдуме РФ, на пленарных заседаниях.

К сожалению, бывает так, что мы видим обратную сторону медали, пишем наши замечания и предложения, а в итоге выходит закон в совершенно другом виде – в том числе по поправкам к Градостроительному кодексу РФ в отношении работников, включаемых в Национальный реестр специалистов.

В сентябре 2017 года при СПб ТПП был создан экспертный совет по вопросам совершенствования законодательства. В него вошли эксперты Госдумы и Совета Федерации, представители профильных министерств – Министерства строительства и ЖКХ РФ и Министерства транспорта РФ, региональной исполнительной и законодательной власти, РСПП, «Деловой России». Рассчитываем, что совет станет весомой

вспомогательной силой в части принятия правильных решений и разработки новых законопроектов, необходимых для строительной отрасли.

– В каких еще направлениях осуществляет работу возглавляемый вами комитет?

– На протяжении многих лет мы занимаемся популяризацией положительного опыта, приобретенного организациями строительной сферы: организуем, проводим и поддерживаем специализированные выставки, конференции, круглые столы.

Очередное заседание комитета, которое состоится 15 февраля в СПб ТПП, будет посвящено популяризации современных инновационных строительных материалов, изделий и технологий. Будут выступать представители компаний, производители материалов, те, кто достиг положительных резуль-

– Что можете сказать о деловых связях предпринимательских кругов Санкт-Петербурга и Калининградской области?

– Недавно прошла встреча губернаторов Калининградской области и Санкт-Петербурга – Антона Алиханова и Георгия Полтавченко, на которой были намечены планы по взаимодействию. В частности, обсуждалось развитие круизного судоходства в бассейне Балтийского моря, в чем заинтересованы оба региона.

Хочу отметить, что петербургские строительные организации в настоящее время участвуют в реализации строительных проектов на территории Калининградской области, а калининградцы достаточно успешно работают в Петербурге. Взаимодействие продолжается, положительные примеры есть – например, в рамках строительства объектов к чемпионату мира по футболу – 2018.

– Каковы основные тенденции развития строительного рынка Санкт-Петербурга?

– К сожалению, на данный момент ситуация непростая. Замедляются продажи жилья, стоимость площадей падает. В 2017 году ввод площадей в бизнес-центрах Петербурга оказался минимальным за всю историю рынка офисной недвижимости города, что говорит о снижении деловой активности, нехватке финансовых ресурсов. Заморожена масса проектов. Ожидается увеличение банкротств компаний в сфере строительства. Не создаются необходимые условия для развития малого и среднего бизнеса.

Радует, что, вопреки этим обстоятельствам, есть компании, которые получают не убыток, а прибыль. Хотелось бы, чтобы таких организаций становилось больше. Желаю всем членам СПб ТПП и всем организациям строительной сферы положительных результатов в их практической деятельности, чтобы их проекты заканчивались с прибылью, чтобы они правильно выбирали направление и управление своими проектами. **БС**



татов и готов делиться своим опытом и наработками с коллегами. А 17–18 марта в «Ленэкспо» пройдет юбилейная, 20-я выставка «Строим дом» при поддержке СПб ТПП. Мы ежегодно принимаем непосредственное участие в этом мероприятии и получаем положительный заряд и очень интересный и полезный опыт, так как там есть чему поучиться.