

# СТРОЙКОМПЛЕКС: ДВИЖЕНИЕ ВВЕРХ



**Строительный комплекс России в последнее время претерпел значительные изменения. В целях исполнения поставленных Президентом России задач были приняты законодательные акты, которые поменяли требования к строительным компаниям, уровень их ответственности, правила работы на рынке. Были сформированы новые векторы развития отрасли, запущены новые программы. О сегодняшней ситуации в сфере строительства рассказал нашему корреспонденту вице-президент, руководитель Экспертного совета Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, член Совета НОСТРОЙ, НОПРИЗ Антон Мороз.**

**- В конце декабря прошло заседание Совета по стратегическому развитию и приоритетным проектам, посвященное развитию жилищной сферы. Президент России поставил задачу ежегодно вводить 110–120 миллионов квадратных метров жилья. Справится ли строительный комплекс?**

- Рекордом в 2015 году стали 85 миллионов квадратных метров, но надо понимать, что часть из них фактически дачная амнистия, а также иные узаконенные в соответствии с градостроительным законодательством объекты. В прошлом году была преодолена планка в 78,6 млн. кв. метров.

Увеличение этого значения до 110 миллионов – задача весьма непростая. Необходимо повысить объемы минимум на 30%, а в идеале – выйти на двойное увеличение объемов строительства. Чтобы этого достичь, надо не только совершенствовать законодательство, но, в первую очередь, заниматься территориальным развитием, увеличением строительных и производственных мощностей в целом, привлечением в отрасль финансирования в достаточном объеме и на приемлемых условиях. А также создать профессиональный кадровый резерв строителей, проектировщиков и изыскателей, которые будут в состоянии решить эту задачу. В первую очередь это должны быть молодые кадры, у которых есть желание и возможности развивать строительную отрасль и развиваться в качестве профессионалов самостоятельно. И мы им должны в этом помочь.

Минстрой планирует достичь поставленной цели к 2025 году. Значит, у нас еще есть немного времени для подготовки к новому рекорду. Строительному комплексу необходимо движение вверх. С учетом поручений, данных Президентом России В.В. Путиным, когда это делать, если не сейчас?

**- Если говорить о законодательстве, на Ваш взгляд, сегодня голос профессионального сообщества учитывается при принятии законов?**

- В целом, да. Сегодня это возможно благодаря таким инструментам, как экспертный совет при профильном комитете Госдумы, общественный совет при Минстрое России, Национальные объединения строителей, изыскателей и проектировщиков. На федеральном уровне мнение строителей до законодателей доносят «Деловая Россия» и Торгово-промышленная палата РФ, РСС и РСПП.

Также хочу отметить деятельность Экспертного совета СПб ТПП по вопросам совершенствования законодательства, куда входят эксперты Госдумы и Совета Федерации, представители РСПП, «Деловой России», региональной исполнительной и законодательной власти. Также приятно отметить, что в нашей работе принимают участие представители профильных министерств – Минстроя и Минтранса России, которые заинтересованы в нашей независимой экспертной работе. Совет должен стать весомой вспомогательной силой в части принятия правильных решений и разработки новых законопроектов, необходимых для отрасли.

**- Вы отметили, что мало заниматься законами, надо еще и развивать территории...**

- Совершенно верно, территориальное развитие – один из определяющих факторов. Что необходимо в первую очередь для организации любого строительного производства? Обеспеченные территории со всеми необходимыми техническими условиями для строительства.

Обеспечение территорий самостоятельно для инвестора может встать в очень большие деньги, которые и так ему дорого достаются в нынешних экономических условиях. Государство через помощь субъектам может обеспечить

развитие территорий самостоятельно, используя государственные бюджетные средства, а также привлекаемые ресурсы финансовых структур партнеров (например, Азиатский банк развития и Новый банк развития, созданный БРИКС).

При этом обеспечение инфраструктуры может стать весьма доходной частью для наполнения федерального и регионального бюджетов. Либо за счет продажи земли по оптимальной для инвестора, но выгодной для бюджета цене, либо за счет предоставления земли застройщику бесплатно в обмен на квадратные метры, которые застройщик так же на бесплатной основе передает государству для исполнения социальных обязанностей перед населением.

Кроме того, территориальное планирование должно учитывать размещение производственных баз строительных материалов, а также добычу производственных материалов на территории субъекта и России в целом.

Необходимо учитывать и демографическое распределение ресурсов по стране, принимая во внимание существующую проблему скопления людских ресурсов в городах-миллионниках. В связи с этим есть территории развития – Москва, Московская область и Краснодарский край, Санкт-Петербург и Ленинградская область, а также другие субъекты, которые являются лидерами, в том числе, по вводу объектов жилищного строительства.

Но при этом есть и иные примеры развития с учетом привязки к отраслевым базам и центрам. Например, в Северо-Западном округе Вологодская область развивается за счет крупных градообразующих предприятий, которые являются и потребителями, и заказчиками услуг. А в Мурманской области, где отток населения огромный, жилищное строительство практически отсутствует, существует промышленное строительство – вокруг предприятий, таких как Горно-обогатительный комбинат в Апатитах, Кольская АЭС, предприятий и городов оборонного комплекса, военноморских баз, где трудовые ресурсы обеспечены работой и существует потребность в жилищном строительстве, в том числе, в арендном жилье.

К сожалению, в части развития территорий у нас еще много проблем. Чтобы решить вопросы, в том числе, в этой сфере, Минстрой при участии экспертного сообщества и АИЖК разработал стратегию развития жилищной сферы до 2025 года. В частности, были предусмотрены меры по вовлечению в оборот земельных участков, позволяющие расширять границы городов, а также использовать застроенные территории и пустующие участки в городах. Кстати, при использовании застроенных территорий в рамках программы реновации планируется построить порядка 25% нового жилья.

Важнейшая составляющая упомянутой стратегии – это формирование рынка арендного жилья, в частности, в крупных городах, а также при градообразующих предприятиях в малых и промышленных городах. Что для этого необходимо? Земля, профессиональные человеческие ресурсы, деньги, государственная программа развития жилищного хозяйства и арендного жилья, которая все это свяжет в единую систему развития территорий, экономики и демографии в целом.

**- Чтобы это реализовать, необходимы большие деньги. Однако если жилищное строительство всегда опиралось на средства частных инвесторов, то сегодня сфера долевого строительства серьезно реформируется. Как эта ситуация отразится на строительном рынке?**

- Сейчас нам надо обеспечить гарантию привлечения средств государства и средств граждан, которые являются основными вкладчиками в строительство, а также расширение этого финансирования. А это возможно только при улучшении системы взаимодействия с банковским сектором, изменении их тарифной кредитной политики в адрес предприятий строительного комплекса, создание профессионального «строительного» банка. Нужны дешевые деньги для профессиональных и подтвердивших свою квалификацию строителей на понятных и приемлемых условиях.

У нас уже были хорошие примеры взаимодействия строительного комплекса с банковской сферой. Наверное, все помнят Промышленно-строительный банк, где работал менеджер, понимающий не только банковские механизмы, но и строительную отрасль в целом, что позволяло предприятиям строительного комплекса получать денежные средства в нормальном объеме с реальной процентной ставкой.

Сегодня существуют примеры такой работы – например, банк «Санкт-Петербург», но, к сожалению, они не многочисленны. Надеюсь, что таким банком станет «Российский капитал», собственником которого стало АИЖК. Это уже профессиональное финансовое объединение, которое имеет все необходимые инструменты для кредитования и развития строительной отрасли.

За ближайшие три года средства дольщиков будут заменены банковским кредитованием и другими формами финансирования. В течение переходного периода застройщик сможет выбирать, по какой модели он будет работать. А затем будет проведен подробный мониторинг, который покажет, какие корректировки необходимо внести, чтобы уже полностью перейти к проектному финансированию жилищного строительства.

Вообще, 110 миллионов кв. метров жилья – цифра, которая появилась не с потолка, а исходя из расчетов специалистов. Если на сегодняшний день только 35% семей имеют возможность улучшить жилищные условия с помощью ипотеки, то к 2025 году предполагается, что таких семей станет более 50%. Поэтому руководство страны ставит задачу работать как над спросом, так и над предложением. Снижаются ипотечные ставки, запускаются специальные программы субсидирования, стимулирующего развития – как населения, так и компаний-застройщиков.

**- На объемы ввода влияют и другие факторы – например, административные процедуры. Как вы охарактеризуете ситуацию в этой сфере?**





- Три года назад Минстрой сформировал исчерпывающий перечень процедур в жилищном строительстве. Работа ведется как по снижению количества процедур, так и по сокращению сроков, а также по переходу к оказанию услуг в электронном виде. К концу 2017 года из 200 процедур в жилищном строительстве осталось 103. К этой работе в помощь Минстрою России активно подключилось профессиональное сообщество в лице НОЗА, НОСТРОЙ, НОПРИЗ.

Недавно Президент РФ В.В. Путин отметил нашу невысокую позицию в рейтинге Doing Business по показателю «Получение разрешения на строительство» (115 место). Совместно с Правительством России и Минстроем мы можем решить эту проблему и вывести нашу страну и отрасль в мировые лидеры по этому показателю.

И уж точно не нужно принимать законодательные акты, которые становятся дополнительными административными препятствиями для предприятий строительного комплекса. Например, законопроект о внесении изменений в 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...», который сейчас вынесен на обсуждение.

**- Говоря об объемах строительства, важно не забывать о качестве. Президентом поставлены задачи: комфорт, безопасность, развитая социальная инфраструктура. Как это реализовать на практике?**

- Качество и комфорт в большей степени зависят от технологий, применяемых при строительстве. Чтобы развивать технологическое производство, нужно заставить – не обязать, а именно заставить застройщиков эти технологии использовать. Естественно, для застройщика это должно быть финансово и экономически обоснованно и выгодно, для чего необходимо создать условия. Застройщик должен быть заинтересован рублем: он должен зарабатывать на использовании новых технологий, а это возможно только если он будет заинтересован иметь свою основную маржинальность при долгосрочной гарантийной эксплуатации зданий, что должно стать обязанностью. Возможно, это значительно увеличит стоимость квадратного метра, но абсолютно точно это приведет к улучшению качества производимого строительного объекта и дальнейшему интересу застройщика работать с этим объектом с точки зрения его эксплуатации, а для населения жилье станет действительно комфортным и, что немаловажно, понятной станет стоимость дальнейшей эксплуатации жилья.

Соответственно, надо делать упор на полный спектр строительных работ – от момента предварительного ТЭО до эксплуатации и возможной утилизации объекта, когда процесс качественного строительства принесет небольшую, но понятную прибыль в момент сдачи объекта, и серьезную постоянную прогнозируемую прибыль застройщику, который будет эксплуатировать этот объект в течение длительного гарантийного срока. Хорошим

примером здесь служит опыт Финляндии, где давно применяется этот принцип, например, в дорожном строительстве.

Когда будут экономические стимулы для застройщиков, тогда и новые дома будут строиться на основе передовых проектных решений и технологий, с использованием качественных современных материалов. Кстати, стратегия развития отрасли предусматривает стимулирование внедрения новых и постепенный запрет на устаревшие технологии и материалы. В текущем году запланирована большая работа в части нормативно-технического регулирования жилищного строительства: будут введены новые своды правил по проектированию, строительству и эксплуатации жилых зданий.

**- А чьими руками будут внедряться новые технологии и создаваться качественная и комфортная среда обитания? Как сегодня обстоит дело с кадрами?**

- Обеспечение строительной отрасли профессиональными кадрами – вопрос болезненный. К примеру, сегодня средний возраст проектировщика приближается к 50-70 годам. Нужны молодые и профессиональные кадры. Профильные вузы переживают не лучшие времена. Зачастую очень важные для отрасли факультеты «умирают» из-за неправильно построенного заказа на специалистов обучаемых направлений. Это касается не только вузов, но и профтехучилищ, которых в стране осталось мало, и качество подготовки специалистов в них вызывает опасения. Есть угроза того, что по ряду специализаций мы будем вынуждены привлекать специалистов зарубежных стран, что повлечет увеличение затрат на данные работы, снижение собираемости налогов с фонда заработной платы, а также в целом повлияет на государственную безопасность и безопасность строящихся специальных объектов.

Созданию новых учебных заведений профессионально-технического характера, специального характера, а также возрождению профессиональных факультетов в действующих вузах строительного профиля нужно уделить отдельное государственное внимание, если мы не хотим потерять наш кадровый потенциал как в инженерно-технических, так и в рабочих специализациях. К сожалению, развитию инженерных специализаций, на мой взгляд, не способствует Болонская система образования. Выпускающиеся бакалавры становятся специалистами в лучшем случае через 3-5 лет профессиональной практики и крайне неудобны для трудоустройства на строительных предприятиях, которым квалификация специалиста нужна «здесь и сейчас».

Целесообразно устанавливать «шефство» над строительными факультетами со стороны крупных заказчиков, которые в этом случае готовили бы специалистов «под себя». Необходимо выстроить систему взаимоотношений строительных холдингов, особенно специализированных, с профильными вузами и факультетами: Газпром, Роснефть – с РГУ нефти и газа имени Губкина, дорожники – с МАДИ или Автомобильно-дорожным факультетом СПбГАСУ, архитекторы – с МАРХИ, ГАСУ, ЛИСИ, МГСУ и так далее. Чтобы работодатели заранее формировали заказ на необходимое количество специалистов, и тогда они будут готовы финансировать обучение новым технологиям, им это будет интересно, а у абитуриентов появится гарантия трудоустройства на этих предприятиях.

Кроме того, в вузы надо вернуть часть хороших традиций, которые были заложены советской системой образования. Чтобы студенты, проходившие обучение на бюджетной основе, шли работать в строительные компании с государственным участием или государственные структуры, вне зависимости от региона их расположения – туда, где необходима современная, молодая, квалифицированная инженерная специализация, на срок до пяти лет. Считаю нормальным, что

если тебе дала образование страна – отработай в тех местах, где стране необходимо, заодно за это время повысишь свою квалификацию до следующего уровня. А если учишься на платном отделении, то сам выбирай работу и доказывай, что ты профессионал.

Серьезное внимание нужно уделять развитию кадров для промышленного строительства. Развивая жилищное строительство, мы забываем о промышленности строительных материалов, о технологических отраслях строительного производства, и в принципе о промышленном строительстве. По объектам, которые связаны с индустриальным развитием страны, мы имеем риск потерять профессиональные кадры в сфере этого специализированного строительства – начиная с пищевой и легкой промышленности, деревообработки, заканчивая тяжелой промышленностью. Дома мы строить умеем, а наполнение, технологии, строительная индустрия и производственное строительство, к сожалению, не развиваются...

Особо тщательно нужно проработать вопросы, связанные с созданием законов об архитектурной и инженерной деятельности, ведь это основополагающие специалитеты по развитию строительной промышленности. Создаваемые сейчас в этой сфере законы должны быть нацелены на привлечение внимания к развитию этих специальностей, повышение их востребованности и популярности у молодых выпускников.

**- Как вы считаете, поможет ли Национальный реестр специалистов в решении кадровой проблемы отрасли?**

- НРС – это пока только учетная база, которая имеет отношение к квалификации организатора строительства, проектных и изыскательских работ. Данная система не просто учитывает, но и дает специалисту возможность осуществлять свою профессиональную деятельность на более высоком уровне, проверяет его квалификацию, данные, возможности, хотя бы по предоставленным документам. Кроме того, НРС создает информационную базу для системы статистики и государственного заказа для образовательных специализаций.

Однако надо понимать, что качество зависит не только от организатора строительства, но и от инженерно-технического, линейного, технологического персонала, который работает на объектах. Соответственно, после того, как мы отработаем учет специальностей организаторов, руководителей строительства, после того, как их ряды очистятся от «случайных» людей, мы должны еще раз реформировать техническое задание для создания более широкого реестра – по всем областям специализаций – проектных, строительных, изыскательских и т.д.

Исходя из информации, в этих созданных реестрах мы будем видеть, где хватает специалистов, где не хватает, и в каком объеме. И сможем давать государству информацию для подготовки задания вузам и средним специальным учебным заведениям.

**- НРС – одно из нововведений в рамках 372-ФЗ, который также скорректировал работу саморегулируемых организаций строительного комплекса. На ваш взгляд, насколько эффективны меры, принятые в отношении СРО?**

- В настоящий момент идет процесс очищения рядов саморегулируемых организаций от «коммерческих» и не исполняющих в должной мере законодательство. По итогам реализации 372-ФЗ саморегулирование должно

принять тот вид, который изначально был заложен Президентом России В.В. Путиным. Слабые места, конечно, еще есть, и необходимость принятия 372-ФЗ – тому подтверждение. И даже сейчас готовятся новые поправки, которые усовершенствуют как этот закон, так и саму систему саморегулирования в целом.

Но можно абсолютно точно сказать, что система живет и будет жить дальше, все острые углы и проблемы при помощи Правительства РФ и Минстроя России своевременно выявляются и корректируются законами и подзаконными актами.

Существует вектор решения этих проблем, и это должен быть диалог между властью и профсообществом, чтобы не было желания у органов власти, извините за тавтологию, «регулировать саморегулирование», чтобы власть доверяла саморегулированию полностью.

На мой взгляд, система саморегулирования уже сейчас способна к самостоятельному развитию. Я уверен, что органы власти будут заинтересованы помогать нам и не будут вынуждены брать на себя функцию «дирижера», а мы всегда готовы помочь нашей замечательной Родине.

**- Какие перспективы Вы видите и какие цели ставите на ближайшее время?**

- В силу своей деятельности я вижу ситуацию в строительстве с обеих сторон – и как представитель строительного комплекса, участвующий в самом процессе производства работ, и как человек, принимающий участие в управлении СРО, а также как представитель строительного сообщества в НОСТРОЙ и НОПРИЗ, общественных советах исполнительных и законодательных органов власти РФ и ТПП.

Меры, которые сейчас принимаются для развития строительной отрасли, повышения прозрачности строительного рынка, конечно, с учетом корректировки, в согласии с профессиональным строительным сообществом, должны в скором времени привести к положительным результатам. Мы смотрим в будущее с оптимизмом и готовы к выполнению задач, поставленных Президентом РФ В.В. Путиным.

Кстати, в этом году ассоциациям Балтийского объединения – «БСК», «БОП», «БОИ» – исполняется 10 лет. А президенту Ассоциации СРО «БСК» В.А. Чмыреву – 75 лет. Такой юбилейный год – хорошее время для подведения итогов и постановки новых целей. А наши цели, безусловно, связаны с решением тех задач, которые перед нами поставлены Президентом РФ, Правительством России, Минстроем России и, в первую очередь, теми людьми, которые нам доверяют представлять их интересы – строителям, проектировщикам, изыскателям Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Северо-Запада и всей Российской Федерации.

