

ЖИЛИЩНАЯ
ПОЛИТИКА

Российский стройкомплекс как площадка для экспериментов чиновников

Ввод жилья должен расти на фоне падения доходов населения — кто купит это жилье?

О том, что срочный переход рынка жилья от долевого строительства к проектному финансированию — самая главная и самая болезненная тема для российских строителей, говорит тот факт, что 80% всех выступлений на пленарном заседании IX Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство» было посвящено именно ей.

Масштабное мероприятие в очередной раз прошло в Петербурге при большом скоплении строителей, представителей СРО, общественных объединений и чиновников. Как сообщил организатор и идеолог конференции, член Совета Национального объединения строителей Антон Мороз, на конференцию приехали участники из 43 регионов России.

Государственную власть представляли депутаты Государственной Думы Владимир Катенев и Илья Осипов, замминистра строительства России Никита Сташин, а также представители правительств Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПРИКАЗАНО ВЫЖИТЬ!

«Можно запретить привозить импортные фрукты, но нельзя запретить строить жилье», — с таким посылом выступил депутат ГД Владимир Катенев, попутно сообщив, что в Петербурге жилья строится достаточно, все оно раскупается на этапе строительства, ипотека выросла на 60%. И всего лишь 0,7% компаний могут обанкротиться или уже находятся в этом состоянии из-за новаций в законодательстве.

Однако, судя по перечисленным далее проблемам, с которыми сталкиваются застройщики и строители, в отрасли все далеко не так радужно. Так, главными своими бедами российские строители назвали:

1. Недостаточный спрос на жилье — многие объекты и квартиры продаются годами.
2. Высокий уровень налогов и отсутствие минимального желания властей говорить хоть о каких-то льготах для строителей жилья.

ВСЕГО ЛИШЬ 0,7% КОМПАНИЙ МОГУТ ОБАНКРОТИТЬСЯ ИЛИ УЖЕ НАХОДЯТСЯ В ЭТОМ СОСТОЯНИИ ИЗ-ЗА НОВАЦИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ.

3. Высокая стоимость строительных материалов, причем цены постоянно растут и на конечном этапе строительства объекта могут отличаться от первоначальных в разы.
4. Недобросовестная конкуренция внутри самой отрасли.
5. Дорогие — практически недоступные — кредиты и нехватка собственных средств.
6. Недоступность из-за санкций качественных импортных строительных материалов, оборудования и техники.

Сюда же стоит отнести непрерывно изменяющееся законодательство — причем поправки в законы разрабатываются в недрах Минстроя России без учета мнения профессионалов строительного рынка. Как итог — постоянное изменение измененных??? уже неоднократно законов. Как побочный итог — непрерывное высасывание денег из застройщиков, а по факту — из покупателей жилья — то на страхование договоров, то в компенсационный фонд долевого строительства жилья. А потом эти деньги растворяются в неизвестном направлении. И счет идет на десятки миллиардов рублей.



Еще одна проблема, которую в упор не хотят видеть в Минстрое России, и прежде всего, замминистра по жилищной политике Никита Стасишин, — страна наша большая, и далеко не везде условия для строительства такие же благоприятные, как в Москве и в Санкт-Петербурге. А все законы по «долевке» и проектному финансированию пишутся на основе московского опыта. А в Республике Коми, например, как и в других регионах Крайнего Севера, строить можно только 3 месяца в году, а стройматериалы завезти только по «зимникам», особенно в дальние районы. А потом строительство по факту на 9 месяцев останавливается — и дом тут же заносится в реестр проблемных объектов. Северяне не в первый раз говорят о своих проблемах, но Никита Стасишин в очередной раз не пожелал их услышать.

Кстати, отвечая на вопрос журналистов о том, делал ли Минстрой России прогноз о том, сколько застройщиков и строительных компаний в результате изменения законодательства уйдет со строительного рынка,

НА ФОНЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ САНКЦИЙ И ОТТОКА ИНВЕСТИЦИЙ РЕГИОНЫ ВСЕ БОЛЬШЕ ПОГРУЖАЮТСЯ В ДОЛГИ, НЕ УМЕЯ ПРЕДСТАВИТЬ СВОИ ВОЗМОЖНОСТИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ИНВЕСТОРАМ.

Никита Стасишин ответил, что прогнозов таких не строилось, но если реформа пройдет достаточно аккуратно, то особых проблем не предвидится. Главное — понять, как будут работать эскроу-счета и во что обойдется компаниям банковское кредитование.

ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА: ПОЛИТИКОЙ ПО ЗДРАВому СМЫСЛУ

Обсуждение текущих проблем отрасли, опять-таки, на 90% касалось очередного реформирования жилищного строительства. К сожалению, остались «за бортом» вопросы применения энергоэффективных и инновационных строительных материалов и технологий, реформа ценообразования в строительной отрасли, которая еще не заработала, но уже напрягла и производителей, и строителей.

Лишь слегка были затронуты вопросы градостроительной политики и развития территорий — в том смысле, что стратегии пространственного развития в стране нет, а без нее бессмысленно говорить о развитии городов и поселений, строительстве новых дорог, открытии новых производств. По сути, сейчас каждый регион занимается своим собственным развитием в меру своего понимания и возможностей. На фоне международных санкций и оттока инвестиций регионы все больше погружаются в долги, не умея представить свои возможности потенциальным инвесторам. Как заявил Антон Мороз, необходимо разработать экономическую карту России с выделением экономических зон, а также систему территориального планирования. Кроме того, у каждого региона должна быть своя «визитная карточка», в которой будут указаны все инвестиционно привлекательные направления развития. Без этих документов требовать с губернаторов роста строительства жилья бессмысленно — особенно

там, где народ массово уезжает в Европейскую часть России и большие города.

Кстати говоря, во многих регионах жилье строится исключительно в областных центрах, а в районах, а тем более в селах нового жилья не видели уже десятилетиями — разве что пара-тройка новых индивидуальных жилых домов будет построена их хозяевами. И новые законы не только не помогают маленьким региональным строительным компаниям, которые, собственно, и должны застроить Россию новым жильем — они их убивают на корню. Это к вопросу развития малого бизнеса в России. Да и отток населения из регионов в десятках крупных городов огромный. Каждый год российские просторы все более обезлюдивают — и не в последнюю очередь оттого, что люди не хотят жить в домах, фактически, XVIII века — без газа и воды, с туалетом на улице и электричеством с перебоями, без доступа к медицинской помощи, школе и магазинам. Но, как с горечью сказал председатель Комиссии по общественному контролю и взаимодействию с общественными советами Владислав Гриб, в России о народе вряд ли кто-то заботится: у государства главная задача — рост ВВП, а у бизнеса — рост доходов. Население здесь — как инструмент достижения того и другого, не более того.

Что касается практики применения очередных поправок в закон о долевом строительстве жилья, то большинство застройщиков, которые хотят остаться на этом рынке, уже открыли спецсчета в банках, а тем, кто затянул это действие, будет приостановлена регистрация договоров долевого участия. Опыт показал, что процедура открытия спецсчета довольно простая, пока малозатратная (5000 рублей по одному счету в месяц), и банки не особенно вмешиваются в работу застройщиков.

Однако ожидать, что стоимость жилья останется на прежнем уровне, не приходится — об этом открыто заявил координатор НОСТРОя в Санкт-Петербурге Александр Вахмистров. Издержки компаний вырасту, в том числе и из-за проектного финансирования. Затоваренности рынка пока нет, но все будет решать не предложение, а спрос — а доходы населения падают четвертый год подряд. И это через несколько лет скажется и на развитии ипотечного кредитования, которое сейчас выбирает последние закрома, что бы там ни говорили в корпорации «ДОМ.РФ».

Кстати, Никита Стасишин походя дал понять, что игрушки под названием «арендное жилье» в России не будет еще очень долго: во-первых, у застройщиков нет длинных дешевых денег, чтобы в нее «играть», а во-вторых, муниципалитеты ни за что не отдадут бесплатно, как это обусловлено в законе, участки с подготовленной инфраструктурой, если их можно продать на торгах. Так что про массовое арендное жилье как федеральную программу лучше забыть.



ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО: РАЗ ЗАПЛАТКА, ДВА ЗАПЛАТКА — БУДЕТ ТРЕТЯЯ

Законодательство, затрагивающее интересы строительной отрасли России, с одной стороны, меняется постоянно и непредсказуемо, а с другой стороны, закостенело в своих догмах. Яркий пример — переселение граждан из аварийного жилья. Сейчас процедура строительства нового дома для переселенцев занимает 2 года, и только 9 месяцев из них — это собственно строительство, а остальное — торги, документы и куча согласований. И даже в деревне, где нужно построить один дом, и будет это делать одна всем известная компания, все эти процедуры обязательны к соблюдению. Да и в целом закон 44-ФЗ непригоден для строительной отрасли — об этом говорится который уж раз, но позиция ФАС и Минэкономразвития твердокаменна: все на аукционы!

Что касается выполнения поставленных Владимиром Путиным задач по строительству 120 млн кв. м жилья в год, то тут потребуются коренные изменения подходов к самому строительству, в том числе и законодательное. Сейчас, по словам Никиты Стасишина, Минстрой России готовит очередную порцию поправок в законодательство, и часть пожеланий профессионалов в них будет учтена.

При этом в ближайшие годы должно развиваться массовое индустриальное домостроение — фактически, его объемы должны увеличиться в 2 раза с 43 до 80 млн кв. м в год. Доля индивидуального жилья, по-видимому, останется на прежнем уровне — около 40 млн кв. м. Сейчас 15 регионов России обеспечивают 80% индустриального домостроения, и, по всей видимости, эта тенденция сохранится. При таком подходе, очевидно, будут расти крупные города и продолжать вымирать деревни и районные центры.

При наращивании индустриального домостроения, по мнению Н.Стасишина, нужны правильный подход к формированию земельных участков, доступность проектного финансирования и понятные правила игры, которые не будут меняться каждый год. Нужна модернизация строительной отрасли, чтобы она могла дать новое качество строительства по новым стандартам, которые также нужно разработать. Кроме того, нужно начинать проектировать по-новому, чтобы создавать не только новое комфортное жилье, но и комфортную среду обитания.

Вопрос, правда, чьими руками все это будет делаться — профессиональных строителей или тех «гостей из СНГ», которые сейчас массово работают на стройках всей России — от Калининграда до Сахалина. Уровень этих строителей понятен, а вот уровень инженеров призван выявить и подтвердить Национальный реестр специалистов строительной отрасли, о котором рассказал исполнительный директор НОСТРОя **Виктор Прядеин**. Сейчас в НРС включено 169 тысяч специалистов, но остается вопрос: кто будет пользоваться этой информацией? По мнению В.Прядеина, с НРС должны плотно работать застройщики, чтобы понимать, кого они берут в качестве генподрядчиков, отвечающих за качество и безопасность строительства. Еще один бенефициар НРС — органы стройнадзора, проверяющие ход строительства и компетентность тех лиц, которые подписывают акты на выполнение работ и т.д.

В целом, подводя итоги обсуждения проблем строительной отрасли и на пленарном заседании, и в ходе круглых столов, можно говорить о том, что профессиональное сообщество ждет, когда его, наконец, услышат. Кроме того, большие надежды возлагаются на нового министра строительства Владимира Якушева и его команду, поскольку некоторые вопросы не просто назрели, а перезрели. ☺

В РОССИИ О НАРОДЕ
ВРЯД ЛИ КТО-ТО
ЗАБОТИТСЯ: У ГОСУ-
ДАРСТВА ГЛАВНАЯ
ЗАДАЧА — РОСТ ВВП,
А У БИЗНЕСА — РОСТ
ДОХОДОВ.



Лариса ПОРШНЕВА