



## ПРАВИЛА ИГРЫ

Елена КУЗНЕЦОВА [lena@np-inform.ru](mailto:lena@np-inform.ru)

## Памятники не спасти в одиночку

**КАК СОХРАНЯТЬ КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ И РАЗВИВАТЬ ПРИ ЭТОМ СОВРЕМЕННЫЙ МЕГАПОЛИС? ОБ ЭТОМ ШЛА РЕЧЬ НА КОНФЕРЕНЦИИ, ОРГАНИЗОВАННОЙ В РАМКАХ ВЫСТАВКИ «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО».**

И городские, и федеральные власти уверены: значимый вклад в спасение памятников внесут программы по передаче исторических объектов в льготную аренду. Так, Северо-Западный филиал Агентства по управлению и использованию памятников передал инвесторам «за рубль» аварийный Гостиный двор в Новой Ладоге и несколько фортов Кронштадта. Г-н Филиановский рассказал Владимиру Филиановскому, для фортов «Риф» и «Милютин» уже подготовлены проекты, и в ближайшее время начнутся реставрационные работы. Их надо выполнить за пять лет. Арендная плата составляет рубль за метр в год, правда, есть «скрытые платежи»: 1-2 млн рублей как гарантия выполнения проекта в срок, а также 35% стоимости самих реставрационных работ. Г-н Филиановский рассказал, что агентство пытается найти эффективно-пользователя для разрушающейся дачи Фаберже. Одна из идей – заинтересовать этим объектом фонд «Связь времён», который создал музей Фаберже в Шуваловском дворце. В агентстве считают, что дачу Фаберже после реставрации можно превратить в выставочный центр. Правда, детально проект стороны пока не обсуждали.



Для аварийных Александровских ворот нашёлся меценат, готовый выкупить право их долгосрочной аренды по программе «Памятник за рубль» и привести этот объект в порядок.

Александр Якушев, курирующий в Комитете имущественных отношений программу «Памятники за рубль», рассказал, что на несколько объектов уже есть заинтересованные лица. В частности, на базе бывшего Императорского вокзала в Пушкине хотят создать музей и туристический центр. Удивительно, но даже для Александровских ворот Охтинских пороховых заводов, которые невозможно использовать, нашёлся меценат. «Человек готов привести их в порядок чтобы было красиво. И 49 лет поддерживать их в хорошем состоянии», – сообщил г-н Якушев. По его словам, по закону город не может отдать объект бесплатно, а потенциальный благотворитель согласен приобрести право долгосрочной аренды на торгах. Один из первых объектов, торги по которому запланированы уже во втором квартале 2019-го, – это дом Челищева на Вознесенском пр., 36. По словам Александра Якушева, начальная арендная плата может составить 18 млн в год, а через 7 лет, за которые нужно отреставрировать памятник по разработанному и согласованному проекту, – один рубль за кв.м.

Однако эти программы распространяются далеко не на все аварийные объекты культурного наследия. Город надеется на деятельное участие бизнеса. Правда, требования к реставрации и реконструкции столь жёсткие, что девелоперы, которые готовы на них решиться, можно пересчитать по пальцам. Так, Михаил Гушин, директор по маркетингу Группы RBI, признал, что заниматься реконструкцией памятников за границами исторического центра нерентабельно, хотя в центральных районах компания дала новую жизнь пяти таким объектам.

Зашла речь и об устаревших нормах реставрации, о сложностях проектирования из-за минимального финансирования таких работ. Сергей Старцев, глава компании «ЭкоСпейсСтрой», рассказал о нарушении режима грунтовых вод, что угрожает сохранности зданий исторического центра. Как в обозримом будущем распутать весь клубок проблем – неясно. Но очевидно, что бюджетных денег на всё не хватит.

## НОВЫЙ КУРС

Андрей НЕКРАСОВ [nekrasov@np-inform.ru](mailto:nekrasov@np-inform.ru) Юлия МИХЕЕВА [miheeva@np-inform.ru](mailto:miheeva@np-inform.ru)

## В напряжённом ожидании

**ЧАСТЬ ПЕТЕРБУРГСКИХ СТРОЕК НЕ СМОГУТ ПОЛУЧИТЬ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ. И ДЕЛО НЕ В НИЗКОЙ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ, ХОТЯ У БАНКОВ ДОВОЛЬНО ВЫСОКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЭТОМУ ПОКАЗАТЕЛЮ, А В ЧИСТО ЮРИДИЧЕСКИХ СЛОЖНОСТЯХ. ЧТОБЫ ИХ РЕШИТЬ, НАДО ОПЯТЬ МЕНЯТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО. ОЧЕВИДНО, ВОЗНИКНУТ ПРОБЛЕМЫ И С ФИНАНСИРОВАНИЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ.**

О переходе отрасли на новые правила речь шла на Конгрессе по строительству IBC, который прошёл в рамках 25-й Международной выставки «ИнтерСтройЭкспо».

Пленарное заседание вёл председатель Петербургского регионального отделения «Деловой России», генеральный директор ГК «Доверие» Дмитрий Панов. По его словам, основные проблемы сегодня вызваны отсутствием чётких правил, которым бы могли следовать застройщики при переходе на проектное финансирование. Он привёл неутешительные цифры. Треть заявок на кредиты, поданных девелоперами, получают отказы. Из 63 уполномоченных банков только 28 подтвердили, что готовы работать со строителями, но реально ими занимаются меньше десятка кредитных учреждений. По оценкам Сбербанка, почти из 6000 российских застройщиков менее 10% хотя бы раз обращались за кредитами – опыта нет. Компаниям, которые не могут получить кредит, обещают помощь государства, но как будет осуществляться эта поддержка, тоже пока неясно.

Из-за отсутствия подзаконных актов на федеральном и местном уровнях шансы, что 1 июля все компании получат заключения, которые определяют, надо ли им переходить на новые правила или можно работать по старым, близки к нулю. По оценкам генерального директора СРО А «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, в Петербурге около 200 проектов можно будет завершить по старым правилам, ещё примерно сотне придётся перейти на эскроу и у многих из них могут возникнуть проблемы с получением кредитов.

## НАДЕЖДА УМИРАЕТ ПОСЛЕДНЕЙ

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнёры» Дмитрий Некрестьянов полагает, что низкая активность девелоперов, которые не спешат за кредитами, объясняется отсутствием чётких правил игры: «Законы установили множество запретов, но не дали работающего механизма. Сейчас банки не в состоянии просчитать риски, поскольку законодательство и нормативные акты постоянно меняются. А застройщики всё ещё ждут давно обещанных критериев, которые должны определить, кому переходить на эскроу». Он говорил и о сложностях, которые возникнут с финансированием социальных объектов. Например, тратить деньги дольщиков на «социалку» можно, только если потом безвозмездно передашь её бюджету. «В Петербурге в этом вопросе есть некая социальная несправедливость. Кто-то отдаёт объекты безвозмездно, а у кого-то бюджет их выкупает. Нужен единый подход. Разумнее перейти в денежные отношения – девелопер оплачивает создание необходимых мест в школах и садах, а строит их город», – полагает Дмитрий Некрестьянов.

По словам Алексея Белоусова, в прошлом году в Петербурге введено около 4 млн кв.м жилья: «Чтобы обеспечить такой объём социальной инфраструктурой, требуется 100 детских садов стоимостью примерно 25 млрд рублей и 20 школ – ещё около 30 млрд. И это без учёта имеющегося дефицита. Понятно, что решить проблему город может только вместе с застройщиками, но для этого нужны чёткие правила».

Сейчас девелоперы и чиновники обсуждают несколько вариантов. Для начала органы власти должны утвердить и ежегодно об-



новлять цену создания одного места в школе и детском саду. Все жилые комплексы отличаются по площади и не всегда можно построить садик или школу ровно на столько мест, сколько необходимо. Используя установленную цену, застройщик смог бы оплатить недостающие места или же продать «лишние» городу, что позволит сократить дефицит мест в социальных объектах.

## ПРИХОДИТЕ ЗА ДЕНЬГАМИ

Начальник отдела финансирования недвижимости Управления кредитования и проектного финансирования Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк» Константин Бачкин сообщил, что банк активно готовился к увеличению числа заявок на кредиты от застройщиков. В Петербургском отделении количество строительных экспертов увеличено вдвое, число кредитных специалистов – на 20%. Однако ожидания пока не оправдались. С нынешним небольшим объёмом банк справляется легко, но предупреждает, что, если застройщики обратятся в последний момент в июне, могут быть задержки. Средний срок согласования кредита – два месяца.

Г-н Бачкин заверил, что с точки зрения ликвидности банков проблем не будет. Им предстоит полностью заместить около 4,7 трлн рублей – столько сегодня на рынке денег дольщиков. Но это надо сделать не одномоментно, а в течение двух-трёх лет. Так что банки справятся.

Однако он подтвердил опасения, что часть компаний не получит проектное финансирование. «Во-первых, из-за нехватки собственных средств у застройщика; во-вторых – из-за недостаточно устойчивой финансовой модели ряда проектов».

Что касается финансирования «социалки», у банка есть кредит «под будущую прибыль действующих проектов». В этом случае оценивается один или пул проектов компании, считается объём будущей прибыли, например, 1 млрд за три года. До 50% от этой суммы банк может выдать в кредит (под залог доли в материнской компании и поручительство бенефициара), который можно использовать на покупку участков, расселение или социальные объекты. А также рассматривать как собственное участие девелопера при проектно-финансировании.

Перечислил г-н Бачкин и основные причины отказов. Это систематическое нарушение сроков ввода или обязательств перед дольщиками, наличие существенных исков от контрагентов или убыточность проектов. «Есть прогноз расходов по проекту с учётом процентов и нало-

гов и прогноз доходности. Разница между ними должна составлять 10%, в противном случае банк считает, что проект на грани рентабельности. Но эту проблему зачастую можно решить, увеличив объём собственного участия самого застройщика», – поясняет Константин Бачкин.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ ТУПИК

Застройщики к обозначенной цифрой отнеслись скептически. Рентабельность в 10% сейчас редкость даже для проектов в Петербурге, а в более дешёвых новостройках в Ленобласти она и 7% не превышает. Кроме того, по словам врио начальника Службы госстройнадзора Петербурга Вячеслава Захарова, строительство 85% жилых домов выходит за первоначальные сроки – разрешения продлеваются: «В городе 570 действующих разрешений на строительство на 21 млн кв.м жилья. Большинство этих проектов состоят из нескольких домов, расположенных на одном участке». И в этом кроется ещё одна проблема. Например, проект реализуют в нескольких очередях, объединённых одним паркингом. Первая очередь уже заселена, граждане оформили собственность на квартиры. Часть участка, где стройка ещё идёт, по закону в залоге у дольщиков. Банк просто не выдаст кредит, поскольку не сможет получить землю в залог. Он предложит провести межевание, разделить участок на несколько наделов, но сделать это просто невозможно, из-за, например, общего паркинга. Эту тупиковую ситуацию Минстрой обещал урегулировать законодательно, но пока этого не сделано.

Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» (застройщик ЖК «Огни залива») Дмитрий Сухотин поделился опытом взаимодействия с банками по уже начатым проектам. По его словам сложность в том, что крупные стройки, состоящие из нескольких очередей, фактически живут по двум, а иногда и трём редакциям 214-ФЗ.

Директор Петербургского Союза строительных компаний Лев Каплан рассказал о международном опыте финансирования жилищного строительства, а вице-президент СПб ТПП, член Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей» Антон Мороз говорил о территориальном планировании и деурбанизации в рамках исполнения майских указов президента РФ. Здесь тоже много проблем. Например, документы территории или убыточность проектов. «Есть прогноз расходов по проекту с учётом процентов и нало-

гов и прогноз доходности. Разница между ними должна составлять 10%, в противном случае банк считает, что проект на грани рентабельности. Но эту проблему зачастую можно решить, увеличив объём собственного участия самого застройщика», – поясняет Константин Бачкин.

## КАЧЕСТВО В ПРОЛЁТЕ

С переходом на проектное финансирование перед застройщиками ещё острее встанут вопросы качества. К такому выводу пришли участники специальной дискуссии конгресса. По словам Александра Орта, президента ГК «Негосударственный надзор и экспертиза», в Петербурге за последние десять лет не возникало серьёзных обрушений по вине проектировщиков. Основная причина ЧП – нарушение технологии строительства и низкая квалификация (а зачастую и её отсутствие) у рабочего персонала. Однако проблем в сфере проектирования тоже хватает. «Качество во многом определяется ценой, а на проектировщиков пытаются сэкономить в первую очередь», – отметил Андрей Уртёв, директор СРО НП «Союзпроектстрой-Проект». – В итоге многие высококвалифицированные специалисты уходят из отрасли».

Левон Давидянц, гендиректор «Лидер Пром» и президент Ассоциации «Бетон и железобетон Северо-Запад», указал на отсутствие госконтроля и ценовой демпинг на рынке производства ЖБИ, а также в целом на низкий уровень квалификации работников служб качества на стройплощадках. Игорь Коваль, руководитель научно-технического центра «Полипласт Северо-Запад», обратил внимание на то, что хотя объекты в целом проходят сегодня по нормативам качества, их долгосрочная эксплуатация под вопросом: «Высокие цены на цемент и в то же время ухудшение его характеристик, низкий контроль и «туманные» технические регламенты приводят к тому, что сделать сегодня долговечный бетон – это надо встать на уши, – подчеркнул он. – А через пять-десять лет использования ситуация может стать критической: некоторые конструкции просто начнут рассыпаться».

Мешает строительному процессу и сама нормативная казуистика. «Ни одну из основных характеристик бетона сейчас нельзя однозначно определить», – уверен Алексей Лейкин, доцент Петербургского государственного университета путей сообщения. – И как бы вы ни проводили экспертизу, так или иначе вы нарушаете какой-то ГОСТ. Так что в случае судебных исков прав окажется тот, у кого юрист более подкован в таких вопросах».

