



Послекризисное становление

Как Вы оцениваете успешность преодоления экономического кризиса предприятиями отрасли, успешность антикризисных мероприятий в Вашем регионе, на Северо-Западе, по России в целом? Каково нынешнее состояние строительной отрасли?

Белоусов Алексей:

— В 2010 г. на строительном рынке Санкт-Петербурга наблюдался рост активности как со стороны строительных компаний, так и покупателей строящейся недвижимости. По данным экспертов, за 2010 г. объем продаж квадратных метров жилья увеличился более чем на 50% по сравнению с 2009 г. В 2010 г. строительные компании проявили высокую заинтересованность к покупке земельных участков под жилую недвижимость, конечная цена которых, зачастую, превышала начальную в разы, и приступили к реализации десятков ранее «замороженных» проектов.

Серьезную помощь в преодолении экономической рецессии в Санкт-Петербурге оказало Правительство города, объявив налоговые каникулы и за счет этого снизив нагрузку на бизнес в период кризиса. Кроме того, в этот период резко увеличилось объемы бюджетного строительства, что так же оказало благоприятное влияние на экономическое состояние строительных компаний. Аналогичные меры предпринимались и в других регионах Северо-Запада и России.

Конкка Евгений:

— Я считаю, что в настоящий момент предприятия строительной отрасли в Карелии находятся в стадии послекризисного

После серьезного падения строительная отрасль начинает понемногу оживать: увеличивается активность на рынке, завершен процесс перехода на саморегулирование и в общих чертах новый облик отрасли уже сформирован. Поэтому именно сейчас важно оглянуться, посмотреть на то, как строители проходили дно кризиса, какие шаги предпринимались и насколько они оказались эффективными.

Об этом мы беседуем сегодня с представителями двух саморегулируемых организаций Северо-Запада — вице-президентом СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», координатором НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу, депутат Законодательного Собрания СПб Алексеем Белоусовым и исполнительным директором СРО НП «Объединение строителей Карелии» Конкка Евгением.

становления. То есть они стараются достичь показателей докризисного уровня, но пока еще в полном объеме из кризиса они не вышли.

Что же до Северо-Запада, то мне сложно, конечно, говорить за весь регион, но в целом там ситуация думая схожая.

Каковы предварительные итоги перехода отрасли на саморегулирование? Достигнуты ли поставленные цели? Проявившиеся недостатки саморегулирования — многочисленные коммерческие СРО и т.д. — являются ли они недостатками самой схемы саморегулирования отрасли в наших условиях или это всего лишь некие «близнецы роста»?

Белоусов Алексей:

— Ушедший 2010 год стал первым годом после окончания действия лицензирования в строительной отрасли, когда система саморегулирования заработала полнообъемно. Сегодня можно говорить о

том, что институт саморегулирования оказал положительное воздействие на развитие строительной отрасли, объединив всех участников строительного рынка: застройщиков, компании в сфере проектирования, изыскательских работ, пожарной безопасности и пр. Структура строительной отрасли стала более прозрачной и четкой, что позволяет не только оперативно определять проблемы, связанные с работой фирм-однодневок, недобросовестной конкуренцией и демпингом, но и решать их в короткие сроки. Так, сегодня ведется активная работа над совершенствованием законодательной и нормативной базы саморегулирования в строительстве. В этот процесс вовлечены многие саморегулируемые организации Северо-Западного федерального округа. Более того, строительные компании вносят значительный вклад в законотворческую работу, делая предложения на основе своего практического опыта. Строительная отрасль из разрозненной системы становится единой структурой, формирующейся вокруг института саморегулирования.

Конкка Евгений:

— Строительная отрасль перешла на саморегулирование в целом. Сейчас созданы саморегулируемые организации по всем трем направлениям: изыскание, строительство и проектирование. Кроме того, были созданы национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей. Цели, которые были прописаны при переходе на саморегулирование, в общем и целом достигнуты, но и проявились недостатки, в т.ч. и различные коммерческие СРО, предлагающие получение свидетельства о допуске в кратчайшие сроки. Думаю, что все эти примеры — это, на самом деле, «болезнь роста». Когда отрасль в новом виде будет окончательно сформирована, то, я думаю, эти коммерческие саморегулируемые организации в конце концов уйдут в небытие. Они либо сами развалятся, либо соответствующие контрольные органы поставят их на свое место.

В целом, задачи, которые были поставлены перед саморегулированием, были достигнуты. Шероховатости же будут устраняться в процессе дальнейшей работы через национальное объединение строителей, через министерство регионального развития. Это будет регулироваться новыми законами, постановлениями, положениями, и все войдет в нормальное русло.

Возможно ли с помощью законодательных, организационных, проектных решений, с помощью ГЧП, с помощью технических нововведений на стадии строительства и других инициатив существенно снизить стоимость жилья и не допустить в дальнейшем ее быстрого роста — хотя бы для жилья экономического класса и хотя бы в рамках отдельно взятого региона?

Белоусов Алексей:

— Сегодня строительные компании предпринимают меры, связанные со снижением себестоимости проектов. Но учитывая, что на стоимость квадратного метра влияет множество факторов, самостоятельно застройщики не смогут сделать доступной недвижимость на рынке нового строительства. На мой взгляд, способствовать формированию рынка доступной недвижимости могут меры, снижающие административные барьеры в строительстве, а также бюджетное финансирование инженерной подготовки территорий, снижение ставки финансирования строительных проектов со стороны банковской системы, развитие ипотеки, государственные программы поддержки льготных категорий граждан, государственные заказы на строительство жилья.

Конкка Евгений:

— Думаю, с помощью законодательных, организационных, проектных решений снизить стоимость жилья возможно. Здесь вопрос будет связан непосредственно с выделением земельных участков для строительства жилья, может быть даже не на конкурсной основе, а каким-то другим образом. Организационные решения могут влиять на снижение стоимости жилья за счет решения

вопросов, связанных с подготовкой территории для строительства (создания инженерии, строительства дорог к строящимся объектам). Проектные же решения могли бы обеспечить снижение стоимости жилья за счет использования новых технологий, новых материалов, использования типового проектирования и т.д.

Без детального анализа, конечно, нельзя сказать будет ли это снижение в разы или на несколько процентов, но, тем не менее, я думаю, что с помощью всех этих мер это возможно сделать, возможно снизить стоимость жилья. Скорее всего, это будет касаться жилья экономического класса. Объекты же более качественные и дорогостоящие, коммерческое жилье, по-прежнему будут продаваться по существующим сейчас на рынке ценам.

Как бы Вы сформулировали три самых существенных, с Вашей точки зрения, проблемы строительной отрасли, требующих первоочередного внимания?

Белоусов Алексей:

— В качестве основных проблем, с которыми сталкиваются строительные компании, можно выделить недобросовестную конкуренцию и демпинг со стороны организаций, принимающих участие в конкурсе на государственный заказ, административные барьеры, связанные с подготовкой исходно-разрешительной документации при реализации инвестиционных проектов, пробелы в законодательной базе, регулирующей строительный рынок. Считаю, что переход строительной отрасли на саморегулирование способствует решению обозначенных проблем. Со своей стороны саморегулируемые организации в сфере строительства уже предпринимают меры для создания благоприятных условий, способствующих эффективному развитию бизнеса добросовестных строительных компаний, работающих в рамках закона.

Конкка Евгений:

— В первую очередь это выделение земельных участков под строительство, в частности под жилье. Чем больше мы сформируем участков, тем больше будет возможность их продавать. Может быть, за счет этого уменьшится стоимость земли, может быть ее можно будет снизить какими-то законодательными актами, проводить конкурсы или аукционы по более выгодным условиям для застройщиков.

Второй существенной проблемой является подготовка территорий под застройку. Это создание инженерной инфраструктуры, строительство подъездных дорог, которые в дальнейшем будут эксплуатироваться как постоянные.

И, в-третьих, я считаю необходимым развивать строительную индустрию. Причем развитие ее именно в тех регионах, в которых идет строительство. Нужно приблизить строительную индустрию к стройке, и это, кстати говоря, тоже способствовало бы уменьшению стоимости строительства.

Как Вы оцениваете темпы и эффективность разрешения старых актуальных проблем отрасли — снижение административных барьеров, сокращение сроков оформления исходно-разрешительной документации, инженерной подготовки земель под застройку, подключения, ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (ФЗ-94) и т.д.?

Белоусов Алексей:

— СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» неоднократно выступало с инициативой введения института предквалификации компаний, участвующих в торгах по размещению средств государственного заказа. В результате на совещании по вопросам жилищного строительства в регионах Председатель Правительства РФ Владимир Владимирович Путин поддержал инициативу НОСТРОЙ о внесении поправок в №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» в части оценки квалификации участников государственного заказа и дал поручения соответствующим министерствам на основе предложений Национального объединения.

Конкка Евгений:

— Эти проблемы решаются не очень быстро. По ФЗ-94 постоянно обсуждается множество вопросов, этот закон в нынешнем виде немножко тормозит развитие строительства. В частности, существуют проблемы демпинга цен со стороны организаций, принимающих участие в конкурсах. По инициативе некоторых СРО и НОСТРОЯ предлагается ввести институт предквалификации строительных компаний. И хотелось бы, чтобы эти вопросы разрешались побыстрее.

На сегодняшний момент есть определенные нюансы, которые мешают быстро согласовывать проектную документацию, начинать строительство, получать разрешение на строительство. Есть определенные задержки, возникающие из-за того, что каждая организация действует в рамках закона, а по закону на прохождение каждого этапа согласования отводится много времени. На один этап ушел месяц, на другой, и пока все эти согласования проходят — общий срок прохождения получается очень большим. Я считаю, что этот вопрос можно решить только на законодательном уровне. Только таким образом можно добиться того, чтобы все эти согласования происходили быстрее.

К примеру, сейчас уже многие объекты не подлежат экспертизе, введены исключения. Кроме того для сокращения сроков предпринимается и другие различные шаги, но, тем не менее, пока что этого недостаточно чтобы сократить прохождения всей документации: разрешительной, согласовательной, проектной и т.д.

Как бы Вы сформулировали три наиболее важных, с Вашей точки зрения, достижения строительной отрасли, позволивших ей стать лучше?

Белоусов Алексей:

— На мой взгляд, наиболее важным достижением строительной отрасли является повышение качества и уровня строительства. Если сравнивать современные жилые объекты с недвижимостью, построенной в советское время, то жилье стало соответствовать условиям комфортного проживания. В целом изменился принцип работы застройщиков, которые в своих проектах ориентируются на требования клиентов и выходят на рынок с предложениями, отличающимися планировкой, площадью, качеством отделки, а также стоимостью. Кроме того, российские застройщики, эффективно используя опыт зарубежных коллег, внедряют в строительство современные энергосберегающие технологии, реализуют проекты «экологического» строительства.

Важным достижением строительной отрасли стал ее успешный переход на саморегулирование. Выполняя свои базовые функции, СРО очищают строительный рынок от недобросовестных участников, контролируют профессиональный уровень своих компаний и решают вопросы, связанные с развитием строительного рынка Северо-Западного федерального округа.

Благодаря принятию Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» удалось минимизировать рост обманутых дольщиков. Со своей стороны НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» подготовило проект Закона Санкт-Петербурга «Об обеспечении защиты имущественных интересов граждан, связанных с привлечением их денежных средств для строительства жилых помещений в многоквартирных домах», а также на его основе проект Федерального закона, которые позволяют в будущем полностью исключить возможность мошеннических действий по отношению к покупателям строящейся недвижимости.

Конкка Евгений:

— Что касается Карелии, то таким достижением в первую очередь является увеличение объемов строительства жилья. Серьезные продвижения есть в дорожном строительстве — на территории Карелии обновляется достаточно много дорог. Кроме того в достаточно больших объемах ведется строительство дорог федерального, республиканского, местного значения. Ну, и еще одним достижением можно назвать начало развития строительной индустрии Карелии. Сейчас в этой отрасли появилось несколько предприятий, которые работают не только для республики, но и выходят на другие рынки, за пределы Карелии.

	Год	Объем работ по виду деят. «стр-во», млн. руб.	Ввод жилья, тыс. м ²	Ввод жилья, м ² /чел.	Ввод жилья (ИЖС), тыс. м ² (% от общего ввода)
Карелия	2008 г.	10267,0	152,5	0,22	49,2 (32,2%)
	2009 г.	7070,2	164,2	0,24	49,6 (30,2%)
	2010 г.	9049,5	142,4		43,8 (30,7%)
Коми	2008 г.	42544,2	184,4	0,19	68,5 (37,2%)
	2009 г.	44425,3	120,1	0,12	50,2 (43,8%)
	2010 г.	51936,2	81,2		42,7 (52,5%)
Архангельская область	2008 г.	39484,3	304,6	0,24	104,5 (34,3%)
	2009 г.	19821,1	258,1	0,20	111,3 (43,1%)
	2010 г.	25822,9	268,2		104,0 (38,8%)
Вологодская область	2008 г.	36181,5	526,9	0,43	141,9 (26,9%)
	2009 г.	27172,3	484,7	0,40	158,6 (32,7%)
	2010 г.		409,1		142,5
Мурманская область	2008 г.	17609,9	7,5	0,01	7,3 (97,3%)
	2009 г.	11235,1	22,1	0,03	6,0 (27,2%)
	2010 г.	17400	27,8		
Новгородская область	2008 г.	13234,3	259,0	0,40	83,4 (32,2%)
	2009 г.	14240,1	245,7	0,38	102,2 (41,6%)
	2010 г.		250,2		134,8
Псковская область	2008 г.	10229,1	151,2	0,22	63,9 (42,3%)
	2009 г.	6157,9	190,5	0,27	80,0 (41,9%)
	2010 г.	7121,9	139,5		56,7
Ленинградская область	2008 г.	87643,8	908,0	0,56	540,8 (59,6%)
	2009 г.	92727,1	1030,7	0,63	626,8 (60,8%)
	2010 г.	72100	1041,1		440,4 (42,3%)
С.-Петербург	2008 г.	413360,8	3209,9	0,70	202,3 (6,3%)
	2009 г.	319527,9	2603,2	0,57	262,4 (10,1%)
	2010 г.	340000	2656,5		122,9 (4,6%)

Основные показатели работы строительного комплекса СЗФО (без Калининградской обл.)

Как Вы прогнозируете дальнейшее развитие строительной отрасли на ближайшие годы?

Белоусов Алексей:

— Считаю, что в ближайшей перспективе строительная отрасль Санкт-Петербурга продолжит стабильно развиваться. Банки ежегодно увеличивают объемы кредитования как для строительных компаний, так и приобретателей жилья по ипотечным программам. Но годовая процентная ставка остается достаточно высокой, по сравнению с европейским рынком жилищного кредитования, что не позволяет, например, ипотеке стать доступным инструментом решения жилищных проблем для большинства петербуржцев.

Безусловно, дальнейшему развитию строительного рынка жилой недвижимости будут способствовать целевые государственные жилищные программы, на которые из бюджета Санкт-Петербурга в 2011 г. выделяется свыше трех миллиардов рублей. Кроме того, правительством Санкт-Петербурга предусмотрено 8,3 млрд. руб. на строительство жилья для государственных

нужд в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье», а также 1,5 млрд. руб. — на приобретение жилья для льготных категорий граждан. Также для городских властей и строительного сообщества остаются приоритетными задачи строительства и реконструкции объектов инженерной и социальной инфраструктуры, возведения жилья для государственных нужд, развития транспорта и дорожного хозяйства, реализации крупных инвестиционных проектов.

Конкка Евгений:

— Отрасль в конце концов преодолет последствия кризиса и начнет подниматься. Возможно, не так быстро, как нам хотелось бы, но развитие будет. Определенные цели уже поставлены и по жилью, и по строительству других объектов: общественных, административных и т.д. Строительная отрасль станет потихоньку развиваться и выйдет на докризисные рубежи (а может даже и превысит их), думаю, в течение двух-трех лет. ■

Беседовал Андрей Федоскин