

Профессионализм определяет все

Евгений Максович, как Вы оцениваете сегодняшнее состояние строительной отрасли?

— На мой взгляд, состояние отрасли хуже, чем хотелось бы, но в целом все не так трагично. В сравнении с прошлым годом, безусловно, ситуация ухудшилась, но она лучше, чем прогнозировалась в конце 2008 года.

Конечно, точные прогнозы давать сложно, но наш анализ показывает, что ситуация стабилизируется.

Какие конкретные шаги нужно сделать как на федеральном, так и на местном уровне для поддержки строительной отрасли? Как Вы прогнозируете дальнейшее ее развитие?

— В первую очередь изменения должны касаться законодательной базы, потому что законодательство может быть совершенно далеким от реальной жизни. По крайней мере, выход многих федеральных законов, касающихся нашей деятельности, пошел отнюдь не на пользу делу.

Пример такого закона — закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (ФЗ-94). Его реализация приводит, по сути, к тому, что подряды через аукционы получают по демпинговым ценам либо компании-однодневки, либо компании, не способные выполнить за эти цену свои обязательства. И трудности возникают при этом и у заказчиков, и у подрядчиков.

Еще одной актуальнейшей проблемой является старый вопрос земель и их инженерной подготовки под застройку. Сейчас происходит очень интересный процесс — если раньше найти земли под застройку было просто, то сегодня земельные участки предлагают очень многие продавцы. Только предлагают их по совершенно нереальным ценам и необустроенными.

Дело доходит до того, что, например, в Москве крупные застройщики отказываются от земель, которые они же купили год-два назад на аукционе для застройки крупных микрорайонов. Происходит это потому, что покупательский спрос резко упал, а кредитование строительных организаций и ипотечное кредитование физических лиц сегодня практически не осуществляется. Поэтому и необходимости содержать у себя такие земли на данный момент тоже нет.

Если же говорить о ситуации по Петрозаводску, то сегодня, по моей оценке, ситуация с земельными участками далека от нормальной. К сожалению, у многих владельцев земли нет ничего, кроме желания на ней заработать. Эти участки получались ими самыми разными путями, причем земля получалась не под жилищное строительство, а под административные здания, деловые центры и т. д. Если

Одной из наиболее пострадавших от кризиса отраслей сейчас считается строительство. О проблемах, стоящих сейчас перед застройщиками и о путях их решения мы беседуем с Генеральным директором ОАО «Строительная компания «Век», заслуженным строителем РФ Евгением Максовичем Воскобойниковым.

посмотреть все земельные участки, отведенные под строительство подобных центров, то может создаться впечатление, что Петрозаводск является европейским бизнес-центром. В итоге при формальном выполнении существующего земельного законодательства на подобным образом отведенных участках не ведется никакого строительства.

Поэтому я оцениваю сложившуюся ситуацию в целом как неудовлетворительную, и считаю, что федеральное земельное законодательство требует серьезных изменений, а действия местных чиновников, принимавших подобные решения, должны быть серьезно проанализированы.

Можно ли сейчас подвести предварительные итоги процесса перехода строительной отрасли на саморегулирование? На каком этапе сейчас находится процесс создания СРО строительных предприятий Карелии?

— Вопрос перехода отрасли на саморегулирование неоднозначен, и какие будут результаты этого процесса, думаю, никто еще пока толком не знает. Оценки могут быть, конечно, разные, но, на мой взгляд, плюсов перехода к СРО меньше, чем минусов. Меняя внешнюю форму, мы упускаем суть, а суть ведь не в том, как именно организована отрасль, суть — в уровне профессионализма строителей. К примеру, в Финляндии нет никаких специальных документов, допускающих к работе: нет ни лицензий, ни допусков к работе. Но есть высокопрофессиональная работа подрядных организаций, где качество зависит не от того, какая организация выполняет эти работы. Это возможно потому, что у строительных организаций есть традиции строить хорошо, потому что есть жесткие требования заказчиков, потому что есть реальная высокая профессиональная подготовка всех исполнителей от рабочего до руководителей, с чем, к сожалению, у нас большая проблема.

Переход к СРО аргументировался необходимостью повышения безопасности и качества строительных работ. Действительно, к качеству выполнения работ некоторыми фирмами иногда возникают вопросы. При этом даже сейчас допуск нужен не для всех работ, выполняемых ими, но сейчас у таких фирм есть хотя бы лицензия. В следующем же году даже лицензия им не понадобится. К тому же такие фирмы будут составлять серьезную конкуренцию (с точки зрения ценообразования) крупным компаниям, которые получили соответствующие допуски, и это точно не способствует улучшению

безопасности ведения работ или качества строительства.

Если говорить о себестоимости строительства жилья, то какие из составляющих инвестиционной себестоимости являются наиболее существенными с Вашей точки зрения? Насколько существенной структурой себестоимости оптимальна?

— Вообще говоря, все составляющие себестоимости известны, но степень их влияния на итоговую себестоимость зависит от конкретного объекта. Каждый объект имеет свою определенную себестоимость с различной долей ее составляющих.

Например, в нашем проекте по застройке микрорайона «Радужный» на наб. Варкауса в Петрозаводске огромную долю составляет создание инфраструктуры и освобождение земельных участков под застройку. На нас в этом проекте легли нагрузки не только как на застройщиков, но и как на инвесторов, и это, естественно, отразилось на итоговой себестоимости квадратного метра. Затраты для того, чтобы построить микрорайон, составили десятки миллионов рублей. Еще одним значимым фактором, влияющим на себестоимость данного проекта, являются подключения. Это самый болезненный вопрос, потому что самые большие затраты пришлось как раз на энергетику. Я бы не стал в сложившейся ситуации обвинять энергетиков, это вопрос существующего законодательства. За рубежом такие проекты весьма интересны для энергетических компаний, потому что их реализация дает им новых клиентов и увеличивает прибыль. К сожалению, у нас ситуация иная. И, возводя объекты жилья на наб. Варкауса, инвесторы вкладывают около 200 млн. рублей в реконструкцию подстанции «Карелэнерго». Кроме этого, мы строим еще 4 подстанции и одну распределительную подстанцию, уложили 10 км кабелей, и все это за свои собственные средства. И, естественно, это все не может не сказаться на себестоимости и, как следствие, на конечной цене продажи объектов недвижимости.

Такая ситуация, на мой взгляд, в целом ненормальна, и выход из нее один — за такие работы не должны платить строители, за это должны платить энергетики, зарабатывая при этом деньги на услугах потенциальным потребителям и направляя часть своей прибыли на развитие собственного хозяйства, как это делают, например, связисты.

Аналогична ситуация и с коммунальными системами — нам пришлось на этом объекте строить водопроводы, канализации,

теплотрассы, подключая при этом бесплатно существующие здания по ранее выданным ПКС техническим условиям.

И прямо противоположный пример с телекоммуникациями. На рынке связи есть конкуренция, и это определяет подход работающих там компаний, которые проводили все работы за свой счет.

Все эти вынужденные инвестиции в создание инфраструктуры, в энергетику, в коммунальные сети серьезно влияют на себестоимость жилья. И только на одном этом объекте на наб. Варкауса при участии в проекте коммунальных организаций стоимость можно было бы уменьшить на 8-10% как минимум.

В последний год достаточно часто говорят о том, что кризис — это не только опасность, но еще и шанс, шанс сделать что-то лучше, оптимальнее. Согласны ли Вы с этим? В чем может заключаться такой «шанс» для строительной отрасли?

— Больших результатов в плане экономического эффекта от кризиса я не ожидаю. Кризис, с одной стороны, заставляет задуматься, лишний раз посмотреть на свои затраты, лишний раз поискать пути повышения доходов, но в принципе, мы и так этим занимались. Проблемы строительной отрасли достаточно глубоки и существовали в том или ином виде и до кризиса.

В первую очередь, это очень низкий уровень профессиональной подготовки, прежде всего рабочих. Профессионально-техническое образование, по большому счету, отсутствует, и это влияет сегодня на производительность труда, на результативность, на эффективность и т.д.

В нашей компании кризис не произвел каких-либо особых перемен — мы работаем стабильно и ожидаем в этом году рост всех показателей. С началом кризиса мы не увольняли сотрудников и не собираемся делать этого в дальнейшем. У нас есть ряд дочерних предприятий — «Век-Сте-

клов», «Век-фасадные технологии» — и с началом кризиса эти предприятия свои объемы не уменьшили. Во время кризиса люди считают деньги и они все равно будут покупать лучше. А так как мы нацелены на наилучшее качество и работ, и услуг, то, наверное, мы просто меньше почувствовали кризис.

Может быть самый главный и самый важный урок, который преподнес нам кризис — это требование большей ответственности для публичных выступлений. Когда кризис только начинался, стали раздаваться призывы к населению страны не покупать недвижимость, потому что цены рухнут. Но ничего этого не произошло, рухнули только многие строительные компании, а вместе с ними и люди потеряли деньги. В Петрозаводске это не так заметно, как в Москве и Санкт-Петербурге. Но если вы придете туда, то увидите огромное количество недостроенных домов и замороженных строек. Не менее 80% строительных объектов заморожено. Это была глубочайшая ошибка, которая нанесла непоправимый ущерб. Чтобы ее исправить, нужно изменить общественное мнение, и именно в этом органы власти различного уровня могли бы оказать огромную помощь. Тем более, что для оказания такой помощи денег не нужно.

Многие люди сейчас застыли в ожидании, что делать с деньгами. Ходят слухи, что девальвация будет, что квартиры еще упадут в цене и т.д., но поверьте моему опыту, самое надежное вложение сегодня — это недвижимость. Сейчас произошла небольшая корректировка стоимости квартир, которая составила от 5 до 20%, ниже цена снижаться уже не будет. Поэтому деньги, вложенные сейчас в недвижимость, не пропадут ни при каких обстоятельствах.

Точно так же крупным банкам с большой долей государства, оставшимся на рынке ипотечного кредитования, необходимо больше заявлять о себе. Хотя бы по-

тому, что сейчас сложилось мнение, что не надо пока покупать — еще цены рухнут; кредитов все равно нет. На самом деле кредиты есть. Условия кредитования ужесточились, ставки выросли, но — кредиты есть. Поэтому сложившиеся установки нужно менять. К тому же, самый надежный заемщик — это физическое лицо, которое взяло ипотечный кредит. Процент невозврата по таким кредитам меньше 1%.

Для того, чтобы помочь нормализовать ситуацию по ипотеке, сделать ее стабильной, возможностей у законодателей и у власти вполне достаточно. Тем более, что несколько лет назад была проделана большая политическая, организационная работа, для того, чтобы банки начали выдавать ипотечные кредиты. И эта работа не должна пропасть просто так.

Если возникнут новые возможности по ипотечному кредитованию — сразу сильно оживится строительство. Если решатся земельные вопросы и земельные участки будут попадать к нормальной строительной компании, работающей «под ключ» от проектирования до передачи покупателю, работающей красиво, современно, быстро, качественно, выиграют и покупатели недвижимости, и государство, и строители и все остальные.

Это многим понятно, но, к сожалению, часто на практике происходит то, что происходит.

Евгений Максович, какая работа ведется в Вашей компании по перспективному планированию?

— Планов у нас много. У нас ведется постоянный поиск путей решения стратегических вопросов, у нас достаточно большой, серьезный коллектив, хорошая стройиндустрия. На этот и на следующий год работой мы обеспечены, сейчас все наши мысли о 2011 году. ■

Беседовал Андрей Федоскин



КОНТУР
Петрозаводск

Разгляди город получше!



Электронная карта Петрозаводска




скачать новую версию карты
можно на сайте
contour.ptz.ru

contour@ptz.ru **26-00-03**

- электронная карта города
- маршруты городского транспорта
- каталог организаций и предприятий
- расписания междугороднего транспорта