

Что нам стоит дом построить, или Какие проблемы ждут строителей и дольщиков

В Торгово-промышленной палате России на днях состоялся большой «круглый стол» на тему «Переход к проектному финансированию в жилищном строительстве». Тема на первый взгляд обычная, касается текущих проблем и забот строительной отрасли. Но для занятых в ней людей, а это тысячи специалистов и рабочих, а также для тех, кто мечтает улучшить свои жилищные условия, приобрести новую квартиру – вопрос что ни на есть злободневный. А стало быть, и обсуждаемая в Москве тема затрагивает интересы многих людей. В обсуждении приняли участие министр строительства РФ Владимир Якушев, замминистра Никита Стасишин, председатель Комитета Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, президент НОЗА (Национального объединения застройщиков) Леонид Казинец и ряд других важных персон.

В этой серьезной дискуссии профессионалов отрасли принимал участие заместитель председателя муниципалитета Ярославля, руководитель одной из строительных фирм города Сергей Калинин

– Сергей Григорьевич, расскажите, чем было вызвано столь солидное собрание руководителей строительной отрасли, что обсуждалось за «круглым столом»?

– Добавлю, что этот «круглый стол» в ТПП России оказался очень представительным – он собрал более 200 участников, а еще тысяча специалистов и руководителей отрасли смогли воспользоваться видеотрансляцией, чтобы знать суть этого чрезвычайно важного разговора.

А дело в том, что с 1 июля т.г. вступят в силу новые правила, которые в корне меняют систему финансирования строительства жилья. Их четко разъяснил министр Владимир Якушев. В соответствии с Федеральным законом № 478 все жилищные проекты в стране разделяют на три группы.

В первую войдут те, кому банки одобрили проектное финансирование (с открытием счетов эскроу), во вторую – кому разрешат достраивать начатый объект по заключенным ранее договорам с застройщиками (при условии готовности дома не менее 30 процентов) и, наконец, третья группа не получит ни проектного финансирования от банков, ни разрешения от контролирующих органов на достройку по старой схеме. Сюда попадут, скорее всего, небольшие строительные компании с небольшими объектами, а они, как правило, и работают в регионах, районах. Объекты из «третьей группы», скорее всего, будут завершаться при поддержке механиз-



мов, которые разрабатываются Минстроем по поручению Президента России.

– Сразу возникает вопрос: а что это за счета эскроу?

– Суть в том, что средства дольщиков жилищного строительства будут поступать не напрямую к застройщику, т.е. организации, которая и возводит дом, а на спецсчета, называемые эскроу, уполномоченных банков. Деньги дольщиков там «замораживаются» и будут выдаваться фирме-строителю только после того, как она сдаст готовые квартиры своим клиентам.

– А как в таком случае будет работать строительная фирма, ведь ей нужны материалы, комплектующие, нужно платить заработную плату и т.д.?

– Интересный вопрос. Пока в строительной среде бытует мнение, что такой порядок больше выгоды принесет самим уполномоченным банкам – если они получат право концентрировать у себя средства дольщиков. Понятно, что «за спасибо» нам никто не даст материалы – их надо покупать. Значит, фирмы-застройщики пойдут в те же банки за кредитами. А проценты с заемных средств неизбежно «войдут» в цену квадратного метра. И это беспокоит не только потенциальных покупателей жилья – тех, кто планирует построить новую квартиру, но и нас, строителей. Думаю, если не со второй половины текущего года, то со следующего это неизбежно приведет к росту цен на новые квартиры.

– Тогда объясните, пожалуйста, зачем эти новые правила вводятся, если они создают проблемы для одних и рост цен для других?

– Как декларировалось ранее, эта мера направлена на защиту интересов дольщиков. Раньше средства дольщиков поступали в распоряжение строительной фирмы, но, к сожалению, не все застройщики оказались добросовестными исполнителями – так появились у нас обманутые дольщики. Правда, таких фирм не более 5–7 процентов от общего числа строительных компаний, которые в основном добросовестно выполняют свои обязательства, но эти «обманщики» подорвали доверие к долевым строительству, заманивая своих клиентов низкими ценами за квадратный метр жилой площади, какими-то другими льготами.

Честно говоря, я очень сожалею, что не была доведена до конца идея создания Стройбанка, который мог бы обеспечивать выполнение взятых строителями обязательств. Об этом, кстати, я сказал, выступая перед участниками недавнего «круглого стола» в Москве.

В целом сейчас мы наблюдаем централизацию средств, ресурсов. Это видно и по банковской сфере: почти каждый месяц закрывается тот или иной проблемный банк. То же самое, видимо, будет происходить и в строительной отрасли. Небольшие фирмы, а они, повторяю, и работают в регионах, скорее всего, «уступят» место на рынке строительства жилья крупным, мощным компаниям. Что-то похожее произошло ранее в торговле: в регионы пришли крупные сетевые фирмы, а маленькие магазины розничной торговли закрылись.

– Картина, честно говоря, выглядит не очень оптимистично. А что делать тем, кто сейчас думает о приобретении новой квартиры, улучшении своих жилищных условий? Что вы посоветуете?

– Посоветую этим людям поспешить. Кто намерен в ближайшее время приобрести новую квартиру, лучше сделать это

сейчас, не откладывая «в долгий ящик». Вы сможете так сэкономить немало своих средств.

К вопросу об оптимизме, могу сказать о себе: я – оптимист. За 20 лет работы в отрасли пришлось сталкиваться со многими проблемами, находить, казалось бы, решения нерешаемым вопросам. Пример: «выруливается» у нас в регионе, казалось бы, безнадежная ситуация с обманутыми дольщиками. Я и мои коллеги рады, что смогли внести в это свой вклад.

Когда мы приобретали площадку для нового строительства жилья на проспекте Машиностроителей в Ярославле, была достигнута договоренность с мэрией, что один из двух своих 5-этажных домов мы отдадим обманутым дольщикам. Так, в 35 квартирах появились счастливые новоселы, которые уже отчаялись получить свое жилье. Им построенный нами дом принес радость. А значит, и нам тоже!

Могу с удовлетворением сказать, что наша компания соответствует всем критериям организаций, которые пока продолжают строительство без применения эскроу-счетов. Мы планируем и дальше вести застройку микрорайона, а наш потенциал позволит из построенного жилья выделить около 70 квартир для обманутых дольщиков и таким образом построить весь квартал, брошенный в свое время (недобросовестным застройщиком). Эту задачу считаю для нашего коллектива первейшей.

Сейчас здесь на глазах растет новое жилое, уже 17-этажное здание, которое строится по современной монолитно-каркасной технологии, где все квартиры будут теплые, с удобной планировкой и, что немаловажно, с индивидуальной регулировкой и учетом тепла в каждой квартире. Да к тому же установим сверхпрочные лифты из нержавеющей стали, которые невозможно ни сжечь, ни разбить.

Интерес к этому микрорайону и у ярославцев, и у иногородних потенциальных покупателей есть. Микрорайон обжитой, с развитой транспортной и социально-бытовой инфраструктурой: есть здесь школы и детские сады, медицинские учреждения и торговые центры, досуговые и спортивные комплексы. Замечательная экология, совсем рядом – сосновый бор. Думаю, что наши новоселы, кто приобретет здесь жилье, будут довольны. Мы работаем для людей. Значит, должны свое дело выполнять качественно, находить решения самых сложных задач. Придает оптимизму мне, руководителю строительной фирмы, и то, что готовность нашего объекта довольно высокая. Так что ждем новоселов.

