

правила игры Андрей НЕКРАСОВ nekrasov@np-inform.ru

Продлевать будете?

Правительство РФ готово продлить срок действия некоторых антикризисных мер в строительной отрасли, но и самим строителям придется учиться работать в новых реалиях.



О поддержке строительной отрасли, в частности, говорили участники XIII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», которая прошла в рамках форума «Устойчивое развитие». Ее организаторами выступили Балтийское объединение и Центр социально-консервативной политики при поддержке Национального объединения строителей.

Так, заместитель министра строительства и ЖКХ Сергей Музыченко сообщил, что самые эффективные меры поддержки отрасли продлят на 2023 год, и необходимые нормативные акты уже готовятся. Среди них он отметил, например, возможность увеличения цены госконтрактов из-за роста стоимости стройматериалов. Эта мера может быть даже расширена. «Сейчас можно повысить стоимость контракта на 30%. Но есть случаи, когда стоимость работ увеличивается на большую сумму. Возможность дополнительной индексации появится. Соответствующее решение уже принято, документ на регистрации в Минюсте», – говорит Сергей Музыченко.

НЕТ ОТКАЗАМ

Он также отметил среди мер поддержки отказ от выдачи отрицательных заключений экспертизы. Проекты доводятся до устранения всех замечаний. По его словам, это волевое решение властей дало свой эффект. Кроме того, недавно принято постановление правительства РФ о сокращении обязательных требований в строительстве, что также положительно повлияет на возможность применения альтернативных и более эффективных проектных решений.

Начальник Главгосэкспертизы Игорь Манылов признался, что отказ от выдачи отрицательных заключений дался непросто: «Объемы строительства растут, в этом году нет никакого падения. Но достигается это серьезными усилиями управленцев и экспертов. Потребовалась сверхурочная работа всех участников процесса, чтобы не выдавать отрицательные заключения. Отмечу, что надо также работать с планированием и проектированием. Их качество пока не меняется в лучшую сторону».

Он также уверен, что возможность увеличения стоимости госконтрактов позволила спасти от банкротства многие компании и не останавливать работы на многих объектах. «Однако в стратегическом плане тиражировать такую одностороннюю реакцию на изменение рынка нельзя – не зря финансовый блок выступает против. Надо искать компромисс, создать системное решение для быстрого и гибкого управления стоимостью, чтобы можно было спокойно реагировать на строительную конъюнктуру, без ущерба бюджету и подрядчикам. И для этого также нужны хорошие специалисты, проектировщики и управленцы, которые смогут применять новые технологии», – говорит Игорь Манылов. Когда-то в стране проектную стоимость объектов ошибочно начали воспринимать как контрактную. И к этому все привыкли, контрольные органы и заказчики расслабились. Но нельзя рассчитывать затра-

ты по проектной смете. Для этого есть механизм определения контрактной цены. Это гибкая система управления стоимостью.

РЕЗЕРВ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЙ

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков уверен, что сейчас бизнес должен искать возможности для оптимизации. И такие есть в административных вопросах, поиске внутренних резервов и ускорении сроков строительства. Например, регуляторная гильотина могла бы быть и эффективнее. Просто переводить требования из обязательных в добровольные недостаточно. Их надо систематизировать, как было сделано в советских СНиПах.

Также, по его словам, уровень компетенций самих строительных компаний оставляет желать лучшего. Структура крупного бизнеса базируется на схемах советского периода, а мелкие компании вообще выстраивают строительный процесс по наитию.

Председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов поделился инициативами, которые обсуждаются депутатами. Например, это дальнейшее уменьшение бюрократических процедур. «Сокращение инвестиционного цикла важно – экономится время, деньги и нервы. Вместе с Минстроем мы приняли решения, позволившие почти на треть уменьшить сроки согласований и получения разрешений. Но запас еще есть, и мы не собираемся останавливаться. Надо снижать бюрократию на всех этапах, и новыми инструментами надо

учиться пользоваться, поскольку отрасль была зажата многими нормативами», – считает Сергей Пахомов.

В Госдуме работают и над существенным упрощением линейки градостроительной документации, что позволит ускорить сроки проектирования и строительства важных объектов инфраструктуры. Ищут возможности для дальнейшего увеличения доступности ипотеки, снижения ставок. «Льготная ипотека должна оживить рынок, но тенденция на стагнацию она не переломит. Риелторы говорят, что половина сделок связана с улучшением жилищных условий и с продажей имеющейся квартиры на вторичном рынке, где никаких льготных ипотек нет. Сейчас ведутся дискуссии о льготной ипотеке на «вторичке». В том числе о программах по выкупу квартир, которых, например, не хватает для создания рынка арендного жилья. Но нам нужны решения, которые позволят снизить цены на новостройки. Пока льготная ипотека приводит к росту стоимости метра, Центробанк и Минфин не поддержат нас», – уверен Сергей Пахомов.

Говорил он и о борьбе с потребительским терроризмом дольщиков. По его мнению, нужен простой и понятный до безобразия механизм передачи квартир от застройщика дольщику, который сделал бы ненужным и бесполезным привлечение к этому процессу различных юридических фирм, которые вымогают деньги у девелоперов.

С ним согласен и Антон Глушков: «Нам не нужен механизм защиты застройщика. Требуется схема, которая гарантировала бы дольщику устранение застройщиком недоделок без обращения в суды. Ведь большинство их решений связано с получением денег, а не с реальной ликвидацией дефектов».

“

Льготная ипотека должна оживить рынок, но тенденцию на стагнацию она не переломит. Риелторы говорят, что половина сделок связана с улучшением жилищных условий и с продажей имеющейся квартиры на вторичном рынке, где никаких льготных ипотек нет.

Сергей Пахомов

“

Сейчас можно повысить стоимость контракта на 30%. Но есть случаи, когда стоимость работ увеличивается на большую сумму. Возможность дополнительной индексации появится. Соответствующее решение уже принято, документ на регистрации в Минюсте.

Сергей Музыченко

“

Нам не нужен механизм защиты застройщика. Требуется схема, которая гарантировала бы дольщику устранение застройщиком недоделок без обращения в суды. Ведь большинство их решений связано с получением денег, а не с реальной ликвидацией дефектов.

Антон Глушков

