

Мультипликатор с мультипроблемами

Строительная отрасль остается одним из самых уязвимых секторов экономики. Недостаточный спрос на продукцию, низкая платежеспособность потребителей и высокие ставки по кредитам в коммерческих банках — тот минимум, который строители одними из первых ощущают на себе. Особой остроты проблемам добавляет и отсутствие внятного диалога с чиновниками, ответственными за отрасль. Так совпало, что в Иркутской области в текущем году негативные тенденции сплелись воедино, грозя региональному строительному сектору если не катастрофой, то сильнейшей стагнацией.

В
этот
раз
за



круглым столом
 Экспертного совета
 собрались (слева
 направо): депутат ЗС
 Иркутской области,
 директор «ФСК
 «Домстрой» Алексей
 Красноштанов,
 председатель
 правления иркутского
 подразделения Союза
 архитекторов России
 Игорь Козак, ведущий
 совета журналист
 Игорь Альтер,
 гендиректор ООО
 «Востсибстрой» Виктор
 Ильичев.

Строительная отрасль Приангарья и ее проблемы оказались в центре внимания Экспертного совета АН на прошлой неделе. За круглым столом — руководители крупнейших строительных и проектных организаций

региона: председатель правления иркутского подразделения Союза архитекторов России Игорь Козак, член-корреспондент Российской академии архитектуры и строительных наук и действительный член Международной академии архитектуры в Москве Елена Григорьева, депутат законодательного собрания ИО Алексей Красноштанов, генеральный директор ООО «ВостСибстрой» Виктор Ильичев, первый заместитель генерального директора ОАО «Сибавиастрой» Алексей Волков, генеральный директор ООО «Гранд-Строй» Екатерина Прядко, директор по развитию ЗАО «ГорПроект» Мария Кузакова, генеральный директор ООО «Норд-Вест» Анатолий Гусев, директор «Студия-Проект» Антон Жуков. Встреча, состоявшаяся в очередной турбулентный период для строительной отрасли, показала: для участников рынка опасен не сам финансовый кризис, сколько отсутствие открытой и стабильной работы с местной и региональной властью. Ведущим Экспертного совета выступает известный журналист Игорь Альтер.

По замкнутому кругу

Генеральный директор
ООО «Норд-Вест»
Анатолий Гусев.

«Состояние стройкомплекса региона находится, если мягко сказать, в упадке. Чему, на мой взгляд, две причины. Во-первых, финансовый кризис и упавшая в результате платежеспособность населения. И, во-вторых, — отсутствие возможности у иркутских строителей возводить доступное жилье», — отмечает депутат законодательного собрания Иркутской области, руководитель строительного холдинга «ДомСтрой» Алексей Красноштанов. Первый заместитель генерального директора «Сибавиастрой» Алексей Волков солидарен: уже сейчас в структуре расходов российских домохозяйств траты на ипотеку достигли верхней планки — 30%. Чтобы строителям удерживать хотя бы сегодняшние объемы продаж, надо снижать цену квадратного метра, что в Иркутске пока нереально. Строители напоминают: для этого в первую очередь необходимы земельные участки с подведенной инженерной инфраструктурой, а также развитие ипотечных программ, в том числе продолжение действия льготной.

«Массовое дешевое жилищное строительство станет возможным только тогда, когда строителям будут предоставлять бесплатные земельные участки с бесплатной инженерией, а государство будет помогать определенной категории граждан с ипотекой», — замечает Алексей Красноштанов. «Платежеспособность населения резко упала, и мы повлиять на эту ситуацию никак не можем, — говорит и генеральный директор СК «Нордвест» Анатолий Гусев. — Зато может государство. Мы преодолеем этот кризис, только если власть развернется к нам лицом. К примеру, помогут с предоставлением земельных участков. Все объекты, построенные нами раньше, возводились только на землях, приобретенных на вторичном рынке».

При этом Алексей Волков приводит и конкретный механизм, максимально подходящий под запросы строителей о предоставлении земель. Речь о так называемых голландских аукционах, при которых торги ведутся на понижение стоимости квадратного метра. К примеру, в Новосибирске, говорит Алексей Волков,



недавно по такой схеме был разыгран участок под жилищное строительство. Определенный в ходе аукциона инвестор должен будет выставить на рынок жилье по цене 23 тыс. 600 рублей. «Город все сделал, чтобы эта площадка была отторгована: решил все вопросы с сетями, градпланированием. Инвестор шел на абсолютно понятных условиях. К тому же и сам, как домостроительный комбинат, напрямую был заинтересован в том, чтобы строить много и быстро», — поясняет он.

В контексте

По данным Росстата, четыре месяца подряд показатель объема ввода жилья в Российской Федерации демонстрирует отрицательную динамику. Если в мае падение составило всего минус 0,3%, то в июне этот показатель составил минус 7,6%, в июле — минус 5,9%, в августе — минус 7,2%. Последний раз в истории современной России отрицательная динамика ввода жилья четыре месяца подряд наблюдалась в 2010 году.

Красноречив и еще один показатель Росстата: согласно его данным, уже 21 месяц подряд наблюдается отрицательная динамика по объему выполненных работ по виду деятельности «Строительство». Объем работ, выполненных по этому виду деятельности, в августе 2015-го составил 523,9 млрд руб. или 89,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

При этом реальные располагаемые доходы населения падают шестой месяц подряд, а реальная заработная плата рухнула в апреле более чем на 13%, составив 86,8% по сравнению с апрелем прошлого года. Это самый низкий показатель за весь предыдущий посткризисный период начиная с 2009 г.

Однако участники Экспертного совета пока не слишком верят даже в возможность такой перспективы в Иркутске. «Предоставление земель по закону возможно только через торги, бесплатно никто не даст. По коммуникациям та же ситуация: Водоканал, Энергосбыт — юридические лица, которые бесплатно подключать никого не будут, — добавляет скепсиса депутат городской думы, глава ООО «ВостСибСтрой» Виктор Ильичев, резюмируя: — В сегодняшней ситуации, когда непонятно, с каких денег строить садики и школы, неясно, как будет решаться вопрос с выплатой зарплаты бюджетникам, даже речи об этом нет».

Объединяя усилия

Важнейшим подспорьем, сходятся во мнении строители и проектировщики, могло бы стать снижение обременений застройщиков. А в целом — консолидация сил государства и строителей. Причем для Иркутской области, поясняют эксперты, больше речь идет о консолидации усилий игроков рынка и местной и региональной властей. «Исходя из общения с федеральными чиновниками, могу точно сказать, что они искренне думают, что сняли все административные барьеры. По крайней мере к этому стремятся. Более того, они готовы привести сюда деньги через федеральные программы, ту же ФЦП «Жилье для российской семьи», но мы не готовы или не умеем их брать», — говорит генеральный директор ООО «Гранд-Строй» Екатерина Прядко, добавляя, что «наша главная задача — решить сначала внутренние проблемы региона».

Генеральный директор
ООО «Гранд-Строй»
Екатерина Прядко.

К числу таких член-корреспондент Российской академии архитектуры и строительных наук и действительный член Международной академии архитектуры в Москве Елена Григорьева относит прежде всего частую смену власти и отсутствие преемственности между новыми «первыми лицами»: «Была прекрасная стратегически верная идея агломерации. Иркутск был форпостом всего этого движения по развитию агломерации в стране и мог, став городом-миллионником, занять совсем другую строчку в списке российских городов. А значит, и получить массу преференций. Но сменилась власть и нам даже запретили это слово вслух произносить».

Схожая ситуация и с аэропортом Иркутска. Первое постановление о его переносе из черты областного центра было подписано более полувека назад, вспоминает ведущий Экспертного совета, журналист Игорь Альтер. С тех пор, как известно, ничего не изменилось. «Зато Красноярск успел вовремя вынести аэропорт за черту города и благодаря этому до сих пор имеет большое количество земли под микрорайонную застройку, — замечает Елена Григорьева — Устойчивое развитие предполагает продолжение здоровых проектов. И пока этого не будет, мы будем все время откатываться назад и терять темп».

Надежда на то, что бизнес будет услышан новым губернатором, у застройщиков все же есть. Надо отдать должное, Сергей Левченко уже принял участие в годовом отчетном собрании Союза строителей Иркутской области, где пообещал отрасли помощь «в возрождении строительного комплекса». «Именно в возрождении, то, что было раньше, — жизнью назвать нельзя», — уточнил Левченко, особо заметив, что ситуации, когда правительство работает, а строители наблюдают из-за угла, не повторится. «Работать будем все», — подчеркнул глава области.

Строители и не возражают, говоря о том, что в противном случае сегодняшний «завал» отрасли, как его охарактеризовал губернатор, грозит превратиться в «развал». «По поднятой нами информации, в 2013 году было выдано разрешений на строительство в Иркутске (один из самых красноречивых показателей — АН) 1 млн 426 тыс. кв. м только коммерческого жилья (без учета социальных, торговых объектов). В 2014-м — эта цифра уже снизилась до 388 тыс. кв. м, а в первом полугодии 2015-го — до 135 тыс. Это к вопросу перспектив отрасли и работы чиновников. Если сопоставлять эти данные с объемами введенного в эксплуатацию жилья, то на 2015 год работы еще хватит. А вот что мы будем делать в 2016-м?» — задается вопросом Екатерина Прядко.

Ответа на него и не требуется. В профессиональном сообществе все понимают: кризис в строительной отрасли региона уже обещает быть затяжным, а без принятия срочных мер еще и превзойдет по негативным последствиям стагнацию 2009 года. «Сегодняшние нормы заставляют нас начинать проектировать как минимум за 1,5-2 года до непосредственной стройки. Некоторые проектировщики в Иркутске сейчас не заняты вообще. А это значит, что с окончанием реализации начатых проектов нас ждет провал», — говорит директор «Студия-Проект» Антон Жуков.



Еще более конкретен, обозначая нерадостные перспективы, председатель правления иркутского подразделения Союза архитекторов России Игорь Козак. «На центральном пленуме архитекторов России прозвучала цифра, что за 2015 год количество занятых в сфере проектирования сократилось на треть. Это российский показатель, но я думаю, что у нас в области и в Иркутске он еще выше. Поэтому сегодня реально, что строители переживают очень серьезный кризис, а проектировщики и вовсе остались без работы. И многие проектные компании, которые мы еще недавно называли крупными, сегодня фактически стали малым и средним бизнесом. Если так пойдет и дальше, то мы получим результат похуже, чем в прошлый кризис, когда многие ушли из профессии. На эту тему надо задумываться. И здесь много есть вариантов, как помочь», — замечает он.

Без административных барьеров и с федеральными вливаниями

Член-корреспондент
Российской академии
архитектуры и
строительных наук и
действительный член
Международной
академии архитектуры
в Москве Елена
Григорьева.

Одна из главных проблем касается снятия административных барьеров. Об этом много говорится, бизнесу неоднократно обещали работу по принципу «одного окна», сокращение сроков согласования и бюрократических переписок. Но воз и ныне там. «Только для сравнения: в Градостроительном комитете Красноярска работают всего 10 человек, иркутский комитет уже давно перешагнул планку в 50 занятых, — говорит директор по развитию ЗАО «ГорПроект» Мария Кузакова. — «Единое окно» было создано для простых граждан, им действительно стало легче. Сегодня, чтобы получить градостроительный план на индивидуальный жилой дом, достаточно заявления и месяца ожидания. Для предпринимателей же ничего не изменилось: как ходили по кабинетам, так и продолжаем ходить. Только на получение разрешения на микрорайонную застройку уходят месяцы работы».



Отдельным блоком в числе административных барьеров с 2014 года стоит и государственная экологическая экспертиза при строительстве новых объектов в границах Байкальской природной территории (БПТ). Напомним, тогда в феврале Минприроды России внесло изменения в постановление №643 от 2001 года, устанавливающее перечень видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне БПТ. А в июле вступил в действие федеральный закон, который фактически обязал инициаторов новых строительных проектов в БПТ получать заключение государственной экологической экспертизы. Эти требования, неоднократно подчеркивали застройщики, являются основной препой для строителей не только Иркутской области, но и Бурятии. Однако даже совместные усилия двух регионов по внесению изменений в федеральное законодательство так и не дали результата.

Хотя, с другой стороны, отсутствие результата — тоже результат, причем весьма показательный в части работы местных чиновников с федеральными программами. «Мы проводили аналитику, только по данным

официального сайта иркутского Водоканала, у 54% водопроводных сетей (420 из 774 км) отмечается 100%-ный износ. Из 745 км канализационных сетей 371 км также со 100% износом. Решить эту и многие другие проблемы без участия в федеральных программах невозможно. Но для получения федерального финансирования нужна проектная документация, нужна подготовленная регионом заявка, а их нет, как нет и специалистов, готовых и умеющих их разрабатывать», — говорит Екатерина Прядко.

«К дешевому жилью без капиталовложений федеральных средств, в том числе на обеспечение площадок инженерной инфраструктурой, не прийти никогда, — поддерживает и Мария Кузакова. — Если пойдет реконструкция сетей, то можно будет поднимать вопрос о присоединении пригородных стройплощадок к городским сетям. Например, строящихся поселков «Сибирьэнерготрейда». Подключение к городским сетям дало бы им существенное снижение стоимости квадратного метра. Мы делали для компании сравнительный анализ: обеспечение площадок альтернативными источниками инженерной инфраструктуры обходится в четыре раза дороже, чем технологические присоединения в Иркутске».

«Механизм жизни в кризис существует. Надо четко понимать, что рубль вложения государства в строительную отрасль, будь то поддержка ипотеки или софинансирование объектов инфраструктуры, дает от пяти до семи раз оборот денег. То есть действует очень сильный мультипликатор, и этим надо пользоваться, — подчеркивает Алексей Волков. — Я глубоко убежден, что вложения в жилищное строительство и развитие жилищного строительства являются основой государственной безопасности страны, самым важным постулатом с точки зрения управления государством».

Три кита бизнеса: стабильность, открытость, компетентность

Строители единодушны: бизнес устал от нестабильности, постоянно меняющихся правил работы. «Нужны программы, нужно уходить от сегодняшней нестабильности, — говорит и Виктор Ильичев. — У бизнеса должно быть понимание, куда движется отрасль, должны быть четкие и понятные правила игры. А не как сейчас, когда с приходом каждого нового чиновника, отвечающего за градостроительную деятельность, мы начинаем заново подавать документы, потому что списки требующихся бумаг все время обновляются». Среди последних требований в Иркутске, приводят пример эксперты, дополнительное соглашение с застройщиком на благоустройство прилегающей территории.

А между тем пример того, когда



сложнейшие градостроительные решения принимались и реализовывались в кратчайшие сроки, в Иркутске более чем наглядно. Елена Григорьева отмечает, что гигантский рывок по этой теме в том числе был сделан при губернаторе Мезенцеве. «130-й квартал, библиотека Молчанова-Сибирского, водно-спортивный комплекс: принимались решения, а уже на следующий день спрашивалось, как они движутся, — вспоминает она. — По тому же 130-му кварталу в июле была сделана концепция, а через неделю мы ее докладывали федеральному

министру, и процесс уже шел».

Кроме наращивания и удержания темпов в градостроительстве, Иркутской области необходимо и еще два важных принципа работы чиновников и участников отрасли — открытость и компетентность, уверен Игорь Козак. «Если сегодня у власти будут выстроены понятные отношения со строительным, проектным комплексом и если все это будет функционировать в открытом поле, ситуация, даже несмотря на наличие серьезных финансовых проблем, все равно улучшится. Климат улучшится», — добавляет Игорь Козак.

«При содействии власти любой бизнес дает городу и региону развитие. Если вспомнить начало нашего разговора, когда мы отмечали, что отрасль в упадке, а каждая смена власти сопровождается сменой правил игры, то сейчас можно резюмировать: мы в начале нового пути. И завтра будет лучше», — попытался завершить разговор на оптимистичной ноте Антон Жуков. Действительно ли будет лучше, предстоит оценить всем нам. Пока же АН со своей стороны сделает все возможное для донесения позиции строителей до городских и областных властей. Первое, на что рассчитывают строители региона, что уже на следующем Экспертном совете полноценное участие в диалоге примут председатель правительства Иркутской области Александр Битаров, исполняющая обязанности министра строительства Светлана Свиркина, мэр Иркутска Дмитрий Бердников, вице-мэр города, глава градостроительного комитета Иван Готовский — все те, без кого решение важнейшей государственной задачи — обеспечения населения доступным жильем — не представляется возможным.

Анна Смирнова.
Фото Светланы Волковой

[Новости Прибайкалья - в Вайбере. Только эксклюзив! Подписывайтесь!](#)

[Читайте нас в Одноклассниках!](#)

[Читайте нас в Телеграме!](#)

Автор: Артур Скальский © Аргументы недели НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 10310 30.10.2015, 18:05
© 2028

URL: <https://babr24.com/?ADE=139921> Bytes: 18771 / 17426 [Версия для печати](#)

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24_link_bot

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24_link_bot

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)