

Номинация: Авторская колонка

Название СМИ: Портал «Российский строительный комплекс»

Название статьи: Шоковая хирургия

Автор: Руслан Дзкуя

Ссылка:

<http://www.rossk.ru/news/%D0%A2%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8/shokovaya-khirurgiya/>

Вот уже несколько месяцев я аккуратно хожу на все мероприятия, посвященные предстоящей строительной реформе. Нет-нет, я не оговорился, именно так: предстоящей. Потому что активное обсуждение её началось тогда, когда основные документы были подписаны и встал вопрос, а как же теперь исполнять предначертанное.

Сразу скажу, ни один из участников этого законодательного процесса никаких вражеских намерений касательно российской экономики не имеет. Да и глупостей особых, в общем-то, никто не говорит. У каждого своя логика и своя правда. Беда в том, что все эти логические построения плохо друг с другом стыкуются.

Отсель грозить мы будем...

Вся история безуспешной борьбы с таким неприятным явлением, как «обманутые дольщики» хорошо известна, и мы не будем её повторять. Заметим лишь, что ситуация в конце концов стала трагикомичной, а потому требующей незамедлительных действий. С одной стороны, людей жалко, с другой, регулярные обещания, с которыми выступали то министр, а то и сам премьер, начали вызывать смех.

Надо было что-то делать, и решили, как это у нас водится, поступить радикально. То есть отрубить голову, раз она болит, а никакие иные средства не помогают. Конечно, тут было бы вполне уместно проанализировать применённые способы лечения, и, думаю, я бы не сильно погрешил против истины, если бы сказал, что на самом деле власть много лет занималась не борьбой, а имитацией борьбы. Однако мы договорились не отвлекаться, вести речь исключительно о нынешней ситуации и по возможности без всяких моральных категорий.

Итак, долевое строительство фактически прекратит свое существование через 4 месяца. Застройщикам предложено перейти на проектное финансирование. Решение о перспективности или неперспективности проекта будут принимать банки. Для тех, кто ещё не достроил, придуманы особые правила, применять которые будут пока непонятно как. Для сложных случаев создадут межведомственную комиссию, вероятно, с широкими полномочиями (что не предполагает какой-либо апелляции). Желающим строить дальше предложено либо смириться с новыми правилами, либо искать себе другого применения.

Пойди туда, пойдя сюда...

Надо сказать, нынешняя активность власти, представители которой комментируют свои действия, выслушивают вопросы и даже пытаются отвечать по существу – вещь необычная. Но удивляться нечему. Перед отраслью поставлено фактически две задачи чрезвычайной сложности: с одной стороны, добиться к 2024 году ежегодного ввода жилья на уровне 120 млн. кв. метров, с другой, - избавиться навсегда от «обманутых дольщиков».

Эти задачи поставлены и подтверждены неоднократно, и, похоже, в правительстве понимают, что история про ишака и шаха тут не прокатит.

Всем под богом ходим, конечно, но всё-таки 2024 год – он довольно близко, и отвечать за невыполнение майских указов придется. А в том, что указы, по крайней мере, в полном объёме, выполнены не будут, сомнений нет. Вот руководители отрасли и зашевелились. Помнится, заместитель министра Никита Стасишин весь прошлый год излучал счастье, объясняя застройщикам, как скоро всё отлично устроится. Сейчас он говорит да и выглядит уже не так оптимистично.

Проблема в том, что отрасль оказалась в положении тyani-толкая. С одной стороны, принимаются меры, призванные исключить самую возможность появления обманутых дольщиков. С другой, эти самые меры, которые, может быть, и окажутся действенными, неминуемо приведут ... к падению объемов. О чем сначала робко, вполголоса, а теперь уже во всеулышание заявляют сами ответственные руководители.

Все понимают: проведение намеченной реформы никакого роста объемов в обозримом будущем не даст. Конечно, есть надежда, что президент, как всякий начальник, желая получить вместо нынешних ~ 80 миллионов квадратных метров, к примеру, 100 миллионов, требует 120, полагая, что даже если в итоге будет 90, все равно неплохо. Может, и так, однако беда в том, что тут как бы 60 не получить! Да ещё при сохранении и даже развитии института «обманутых дольщиков».

Готов ответить

В конце минувшей недели в престижном зале Торгово-промышленной палаты на Ильинке прошел круглый стол, организованный Национальным объединением застройщиков. Мероприятие получилось весьма представительным. Пришли все заинтересованные стороны, и все они высказались - депутаты, чиновники, банкиры, строители. К сотне участников, которые съехались в Москву со всех концов России, надо прибавить еще примерно тысячу, которые, по словам президента НОЗА Леонида Казинца, подключились к интернет-трансляции в режиме онлайн.

В начале круглого стола выступал Никита Стасишин, но вишенкой на торте стал приезд на Ильинку прямо с заседания правительства министра Владимира Якушева. Он выступил, потом терпеливо отвечал на вопросы и вообще делал всё, чтобы застройщики почувствовали, как сильно власть желает всем добра.

Спору нет, власть отказалась от патерналистского подхода и позиционирует себя в качестве партнера. Это хорошо. Однако даже самые обстоятельные объяснения недостаточны. Не потому, что кто-то не договаривает, а просто многое ещё неясно. И это плохо.

Повторюсь, я никоим образом не собираюсь кого бы то ни было обличать. Уж тем более министра, который демонстрирует очень приличное понимание проблем отрасли. Я всего лишь хотел бы обратить внимание на многочисленные нестыковки между заявленными целями и тем, как их собираются достигать.

Всё будет хорошо?

Давайте начнем с того, что итогом реформ, как нам говорят, будет очищение строительного рынка. Произойдет это путём сокращения числа игроков, что должно значительно улучшить их качественный состав. Цифры называют разные, но мы, пожалуй, поверим Герману Грефу, утверждающему, что с рынка уйдет порядка 30% застройщиков.

Хорошо, пусть так, но тут, пожалуй, уместно будет спросить: неужели у нас треть застройщиков входит в категорию недобросовестных? Согласно статистике, в России сейчас порядка 3 тыс. компаний работает с дольщиками. Проблемы есть у многих, но, согласитесь, проблемы и нечистые намерения есть вещи разные, а, кроме того, опасное положение у 10%, максимум у 15%. Значит, остальные попадают под репрессии за компанию? Чтобы уж наверняка захватить и тех, кто могут быть виновны? Подобный опыт решения проблем у нас в истории был и, стоит признать, ничего хорошего не принес.

Судя по всему, с 1 июля 2019 г. все проекты жилищного строительства распределятся по нескольким категориям. Давайте их коротко рассмотрим.

1. Новые проекты

1) Новые проекты, получившие одобрение в банке и, соответственно, проектное финансирование. Тут, пожалуй, никаких вопросов. Убедил банк, что проект реален – получай финансирование и отправляйся работать.

2) Новые проекты, не получившие одобрения в банке.

Вот тут уже не всё ясно. Решение банка – окончательное, никакие апелляции не предусмотрены, и это вроде бы логично: мои деньги, кому хочу, тому и ссужаю. Не нравится – иди в другой банк. Однако вполне резонно задаться вопросом, а насколько объективным будет решение. Впрочем, к этой теме мы вернемся позже.

2. Незавершенные проекты, получившие разрешение на достройку по старой схеме.

Объявлено, что критерием будет 30-процентная готовность объекта, а также продажа в рамках ДДУ не менее 10% площадей. Тут совсем интересно. А кто будет определять, возведено 30% или еще только 29%? Банк? Администрация? А у застройщика будет право голоса?

Для тех, кто не успел построить 30%, оказывается, есть послабления, а именно, специальные смягчающие коэффициенты:

- 1) для тех, кто строит в рамках масштабного проекта КОТ (комплексное освоение территорий);
- 2) для проектов, над которыми трудятся застройщики, входящие в число системоорганизующих организаций;
- 3) для застройщиков, участвующих в столичной программе реновации;
- 4) для региональных застройщиков, если они достраивают чужие объекты по соглашению с властями.

Все это замечательно, конечно, но, согласитесь, никакого отношения к свободной конкуренции не имеет. Большая компания может быть спокойна, маленькая компания может быть свободна – вот как это называется. Абсолютно все специалисты предсказывают, что в результате предпринимаемых мер в сфере строительства не останется никакого среднего бизнеса. При этом ни разу не слышал я, чтобы кто-то сказал, что, мол, так и надо, строительный рынок – он только для больших парней. Но если все всё понимают, тогда в чём же логика?

3. Незавершенные объекты, не получившие разрешение на достройку по старой схеме.

Если с новыми не одобренными проектами всё более-менее понятно – ступай, откуда пришёл, то с уже начатыми, но не имеющими прав на снисхождение, придётся разбираться, для чего пока предложено две схемы:

1) докапитализация Фонда защиты дольщиков за счет государственного бюджета с последующим предоставлением застройщику беспроцентной ссуды или займа по минимальной ставке.

2) Соглашение между федеральными и региональными органами власти, согласно которому администрация субъекта федерации сама будет определять порядок достройки, но и сама же будет отвечать за возможное появление долгостроя и обманутых дольщиков.

Вот тут наверняка и будет самое интересное. С одной стороны, ясно, что основным источником останется бюджет. В то же время вся полнота власти (по соглашению) перейдет регионам. А там уж будут разбираться по своему разумению.

Нет сомнений, что каждый из выделенных нами пунктов может и обязательно вызовет споры. И кто-то должен их разрешать. Каким образом это будет происходить, до последнего не было ясно, но вот, наконец, и заместитель министра Никита Стасишин, и сам министр Владимир Якушев объявили, что для спорных случаев будет образована особая межведомственная комиссия. Отлично! Вот только, на мой взгляд, сейчас, за 4 месяца до перехода на новый порядок финансирования строительства, уже должно быть готово хотя бы положение об этой комиссии. В ней ведь специалисты должны работать. Оценщики, эксперты самого разного профиля. Их найти надо, привлечь к работе, определиться с порядком финансирования деятельности комиссии. Тысяча вопросов возникает, а их еще даже не собирались решать.

Вопросы от зануды

Не будучи специалистом, я пытаюсь восполнить этот существенный недостаток вниманием ко всему, что слышу. И в глаза мне бросаются всё новые и новые нестыковки, которые, признаюсь, внушают тревогу.

Начну с мелочи. Само по себе введение эскроу-счетов подаётся как проявление заботы о покупателе жилья. Охотно верю. Мне только вот что любопытно. Раньше дольщик отдавал деньги застройщику, так сказать, даром, в обмен на квартиру, которая обходилась ему дешевле. Сейчас дольщик снова отдаёт деньги даром, только теперь уже банку, и о «дешевле» речи не идёт. Судя по всему, год-полтора деньги будут работать на пользу банка. Почему? Они там не хотят поделиться?

Следующее замечание. На упоминавшемся круглом столе неоднократно отмечалось, что даже в Сбербанке, флагмане строительного процесса, минимум специалистов, способных вести проект. Что уж там говорить о других банках. Если всё останется как есть, процесс утверждения проекта растянется на долгие месяцы. Владимир Якушев в ответ на эту жалобу сказал, что банкам надо принимать дополнительных сотрудников, пусть они этим и занимаются. Но это легко сказать. Где вы за четыре ближайших месяца найдете достаточное количество специалистов, разбирающихся и в финансах, и в вопросах строительства? Счет-то пойдет на сотни, если не тысячи, тут же не двадцать человек нужно принять на службу.

Еще одно сомнение. Понятно, что фактически руководство строительным процессом будет отдано банкам. А какие, собственно, основания доверять этой отрасли больше, чем другим? Да, были случаи, когда застройщик, собрав деньги, пускался в бег. Отчего бы такому же не случиться с банкиром? Министр признал, что на наших глазах лопались банки из первой двадчатки, но выразил надежду, что Центробанк сумеет удержать ситуацию под контролем. Надеяться, конечно, можно, но вообще-то хотелось бы каких-то более прочных оснований.

Тут же будет кстати обратить внимание на ещё один аспект работы с эскроу-счетами. Застройщики не раз спрашивали, почему бы не открывать эти счета по мере выполнения работ. Отказ им, в общем-то, понятен: нет у нас, повторимся, такого числа специалистов, которые могли бы полностью сопровождать реализацию проекта и выдавать промежуточные заключения. Но на круглом столе задан был вопрос более скромный: а отчего бы не открывать счета, когда здание уже принято и получило заключение о соответствии? Зачем непременно ждать, когда будут выданы документы о праве собственности? Ответ министра меня поразил: он объяснил, что таким образом можно будет подстраховаться от всякого рода двойных продаж. Помилуйте, откуда же взяться двойным продажам?! Ведь всей документацией будут банки заниматься! Они что, не в состоянии посчитать, сколько денег поступило, сколько квартир должно быть выдано? Похоже, министр весьма трезво оценивает возможности нашей банковской системы.

Теперь вернемся к обещанному разговору о том, какое решение по проекту принимает банк. Ясно, что это будет окончательное, не подлежащее обжалованию решение. Но точно ли оно будет объективным? Можно говорить не просто об опасениях, а об уверенности, что фактическая передача полномочий в руки некомпетентной в строительстве структуры приведет не к очищению, а к переделу рынка, и, скорее всего, это произойдет в интересах компаний, так или иначе аффилированных с властью и финансовыми кругами. То есть с рынка будут выдавливаться не те, чья работа вызывает опасения, а чужих, и, можно не сомневаться, ни малейшей пользы рынку это не принесет.

Беги, Форест, беги!

Надо отдать должное представителям отрасли. Они долго и терпеливо вели дискуссию с властью, и в результате многие положения реформы удалось смягчить и придать им сколько-нибудь разумный вид. Ведь по первому впечатлению идея перехода к проектному финансированию очень напоминала идею столичной реновации. Помните, там тоже всё начиналось с достаточно жесткого заявления: выдаем метр за метр, и никаких рассуждений об оценке имеющейся недвижимости, с тем, чтобы вытребовать что-то адекватное по цене.

Повторюсь, год не прошёл даром. Но в целом строительная реформа, по мнению очень и очень многих участников рынка, не подготовлена и приведет, во-первых, к падению объемов жилищного строительства, во-вторых, к росту числа обманутых дольщиков, в-третьих, к уходу с рынка целого ряда компаний, которые ничуть не хуже других, а просто не имеют ресурсов для того, чтобы защитить свои интересы.

Вот и хочется спросить наше почтенное правительство: скажите на милость, почему строительная отрасль должна быть в положении того кота из анекдота? Помните, там речь шла о различных способах удаления гланд? Может быть, хватит экспериментировать? Хватит прибегать к шоковым методам? Может, сначала всё-таки продумать всё, вплоть до мелочей, а потом уж приступать?

Конечно, отрасль не рухнет. Всё как-то само собой придет в норму, предприниматели найдут способы выжить и в этой ситуации. Но больно уж досадно, что мы опять выкрутимся вопреки, а не благодаря тем решениям, которые принимаются на самом высоком уровне.