

# АНТОН МОРОЗ: ВАЖНО СТИМУЛИРОВАТЬ СПРОС НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Новые масштабные задачи, требования времени, необходимость решения накопившихся проблем повлекли серьезные преобразования в строительной отрасли России. О сегодняшней ситуации на строительном рынке, а также приоритетах и актуальных направлениях работы Национального объединения строителей в свете происходящих реформ рассказывает вице-президент НОСТРОЙ, член Совета НОСТРОЙ Антон Мороз.



**- Корр.: Антон Михайлович, в апреле состоялся Всероссийский съезд НОСТРОЙ. Какие основные вопросы обсуждались? Что больше всего волнует профессиональное сообщество?**

- В ходе предваряющих съезд круглых столов и непосредственно самого съезда коллеги высказали большое количество предложений и отметили проблемы, которые являются общими для строительного комплекса большинства регионов России.

Это и вопросы контрактования, и ценообразование, и реформа долевого строительства, и профессиональное образование, и нехватка кадров для включения в Национальный реестр специалистов, и модернизация документов технического регулирования, и проблемы саморегулирования – контроль договорных обязательств членов СРО, вопрос о компенсационных фондах, а также возможности реализации нацпроекта «Жилье».

**- Корр.: Получается, что перед НОСТРОЙ сейчас стоит более широкий круг вопросов?**

- Да, если раньше приоритетом нашей работы было становление, а затем реформирование системы саморегулирования в строительстве, то теперь мы работаем по двум направлениям – по развитию саморегулирования, а также по значительному спектру вопросов, с которыми сталкиваются в своей работе члены СРО, то есть больше 89 тысяч строительных компаний.

**- Корр.: Что стоит на повестке дня у саморегулируемых организаций?**

- Актуальными сейчас являются вопросы в сфере профессионального образования и повышения квалификации. Это связано с тем, что независимая оценка квалификации с 1 июля становится обязательной. Также, в связи с обязанностью СРО контролировать исполнение членами обязательств по договорам строительного подряда, возникают вопросы по автоматизации и цифровизации процессов контроля.

Кроме того, животрепещущим остается вопрос прохождения и вступления в силу законопроекта, определяющего конкретные требования к компенсационным фондам саморегулируемых организаций. Мы планируем включить в проект закона те поправки, которые были утверждены Всероссийским съездом строителей. Поэтому одной из ос-

новных задач является взаимодействие с Ростехнадзором и Минстроем России, а также принятие совместно с НОПРИЗ единого решения по дальнейшему учету средств компенсационных фондов СРО. Решение должно быть оформлено либо в виде федерального закона или поправки к закону, либо в виде иного нормативного акта, имеющего законную силу, который позволит исключить различные толкования и прекратить судебные дела. Организации должны четко понимать, могут ли к ним быть предъявлены претензии со стороны национальных объединений или Ростехнадзора относительно компенсационных фондов в случае их утраты, или нет. Мы сейчас окончательно определяемся с этой позицией внутри профсообщества и согласовываем ее с государством.

**- Учитывая смену президента НОСТРОЙ, планируются ли какие-то нововведения в работе нацобъединения?**

- По предложению нового президента А.Н. Глушкова в НОСТРОЙ сейчас создается ряд специализированных органов – это технический совет, который будет заниматься вопросами технического регулирования и нормирования, и консультационный совет. Это не аппаратные структуры, в состав которых будут включаться эксперты по аналогии с Экспертным советом: на основании решений Окружных конференций будут направляться активные, заслуженные представители отрасли от регионов, желающие проводить работу по тем или иным направлениям.

Новые советы будут готовить заключения и материалы, как для президента, так и в адрес органов государственной власти от лица НОСТРОЙ по тематике, для которой они созданы – по техническому регулированию, вопросам саморегулирования и т.д. Так же, как сейчас Экспертный совет готовит документы по законотворчеству.

Структура аппарата будет приведена в соответствие с этими органами. Планируется уделять отдельное внимание точечным вопросам технического регулирования, чем НОСТРОЙ давно не занимался детально, а также вопросам ценообразования в строительстве. У Объединения есть взаимопонимание с Минстроем России и Главгосэкспертизой по данному направлению. В частности, мы планируем посредством проводимых конкурсов профессионального мастерства получить аналитику, которая позволит нам определить и поднять расценки на работы по различным



специализациям до реальных и устраивающих строительный комплекс.

**- Корр.: Говоря об интересах строителей, что бы Вы выделили в первую очередь?**

- Прежде всего, необходимо стимулировать спрос на строительные услуги. Сейчас мы наблюдаем негативную динамику снижения объемов жилищного строительства, параллельно – отсутствие спроса на промышленное строительство со стороны коммерческих участников, несмотря на наличие стабильного государственного заказа, который, к сожалению, не может компенсировать это уменьшение в объемах спроса.

**- Корр.: Что необходимо для повышения покупательского спроса на жилье?**

- Задача может быть решена по четырем основным направлениям. Первое – снижение стоимости одного квадратного метра жилья, что в настоящее время является труднореализуемой задачей. Второе – повышение доходов населения. Это, к сожалению, зависит от макроэкономических условий. По данным Росстата, доходы населения снижаются. Следующее – снижение размера первоначального взноса. Фактически с 1 июля 2019 года денежные средства будут находиться внутри банковской системы, и доступ застройщика к ним будет только после того, как он сдаст объект.

**- Корр.: Возникает вопрос, является ли первоначальный взнос ипотечного кредитования в размере 15-20% столь необходимым банку для выдачи такого кредита?**

- Вопрос справедливый. На наш взгляд, денежные средства полностью не выходят из банковской системы, так как средства ипотечного кредита не перечисляются ни самому дольщику, ни застройщику. У застройщика в отношениях с банком возникает право требовать выплат с эскроу-счета по факту выполнения работ или по отдельным этапам, а у дольщика – обязанность по погашению «тела» кредита и процентов. Кроме того, интерес всех участников обеспечен еще и фондом за-

щиты прав дольщиков, на деятельность которого также отчисляются большие суммы, включенные в стоимость квадратного метра.

Поэтому мы считаем необходимым рассмотреть вопрос о снижении первоначального взноса до размера не больше пяти заработных плат гражданина при условии, что это будет документально подтвержденная «белая» зарплата. Тем самым мы позволим огромному количеству граждан, нуждающимся в жилье, выйти на рынок, простимулируем их требовать от работодателей выплаты «белой» зарплаты для получения одобрения от банков в предоставлении кредитных продуктов. Таким образом, будет сформирована прозрачная система налогообложения доходов физических лиц, качественная кредитная история заемщиков, что привлечет покупателей на рынок ипотечного кредитования как нового, так и вторичного жилья. Кстати, доля ипотечного жилищного кредитования для новостроек неуклонно снижается: с 40% в 2016 году до 26,4% в феврале 2019 года.

**- Корр.: Какие механизмы могут увеличить объемы ипотечного кредитования на этапе строительства?**

- Например, субсидирование ставки ипотечного кредитования, которое критикуется Министерством финансов РФ и Министерством экономического развития РФ. Но в то же время в 2015 году оно фактически спасло рынок жилищного строительства, и отказываться от этого механизма ни в коем случае нельзя.

Существует еще один механизм, который заложен в системе проектного финансирования с применением эскроу-счетов. Банк, который выдает ипотеку участнику долевого строительства с применением эскроу-счетов, фактически не несет никаких затрат. Он просто перечисляет ипотечные денежные средства с одного счета банка на эскроу-счет. Если раньше выдача ипотеки на строящееся жилье содержала для банка и дольщиков риски недостроя, то при использовании эскроу-счетов банки автоматически получают свои средства обратно. Таким образом, созданы все условия для того, чтобы банк имел возможность установить для участника долевого строительства льготный период по уплате ипотечных

платежей на период строительства до ввода объекта в эксплуатацию (со снижением размера таких платежей вплоть до нуля). Это существенно повысит привлекательность ипотеки для граждан на строящееся жилье и, как следствие, увеличит объем финансирования на первичном рынке. Также будут увеличены продажи и повысится рентабельность проектов.

**- Корр.: Что будет со ставкой на проектное финансирование?**

- Предполагалось, что при высоких продажах кредитная ставка составит 6-7%. По предлагаемой схеме на счете эскроу будут только денежные средства банка и первоначальный взнос по ипотеке, то есть банк сможет снизить ставку проектного финансирования только на сумму первоначального взноса, что повысит итоговый процент по кредиту для застройщика. Однако, по нашим расчетам, такое повышение будет не более чем на 2 процентных пункта, поскольку доля ипотеки в долевым строительстве резко возрастет. Кроме того, уже сейчас банки предусматривают возможность оплаты процентов по кредиту застройщиком после сдачи объекта в эксплуатацию и раскрытия эскроу-счетов, то есть дополнительной финансовой нагрузки на застройщика в период строительства не возникнет. А это очень важно, поскольку дополнительная финансовая нагрузка от 6 до 10% на нынешний момент может ложиться на компанию за счет пользования эскроу-счетами. Мы предлагаем Центральному банку РФ рассмотреть указанную схему и включить ее в рекомендательный стандарт ипотечного кредитования, который в настоящее время разработан и 4 апреля был рассмотрен на совещании у вице-преьера Виталия Леонтьевича Мутко.

**- Корр.: Застройщики выражают обоснованные опасения относительно произвола банков. Как можно решить эту проблему?**

- Необходимо разработать стандарты проектного финансирования, которые не позволят банкам злоупотреблять своим доминирующим положением, что уже происходит на рынке жилищного строительства в отдельных регионах, и помогут выстроить четкую систему взаимоотношений застройщиков и банковского сектора внутри рынка.

К сожалению, те рекомендации, которые были утверждены Банком России, Минстроем России и ДОМ.РФ 15 апреля текущего года, не окажут серьезного влияния на совершенствование взаимоотношений застройщиков и банков. На сегодняшний момент мы не видим равноправия между застройщиками и банкирами.

В большинстве случаев застройщики являются зависимой стороной во взаимоотношениях с банками и не могут перейти в другой банк. Существенное ограничение количества уполномоченных банков в регионах тому не способствует. Поэтому застройщик вынужден принимать условия банка или закрывать свой проект. Зачастую типовые условия банков приводят к тому, что в договор включается возможность произвольного изменения ставки кредитования банком без причины и ограничения максимального размера, нет ограничений на дисконтирование залогов. Земельный участок, собственные вложения застройщика оцениваются банками хаотично по непрозрачной методике с дисконтом до 50% от рыночной цены. Банк выдает свою форму договора, внесение правок обсуждать отказывается, мотивируя собственной оценкой рисков, включает условие о возможности досрочного расторжения по инициативе банка. При этом застройщик должен вернуть все средства в месячный срок, иначе устанавливаются гигантские штрафы и неустойки. Все это приводит к удорожанию стоимости строительства более чем на 10%.

На прошедших в Санкт-Петербурге и Ленинградской области профильных мероприятиях застройщиками была



озвучена цифра 15% для тех объектов, которые будут строиться с использованием механизмов проектного финансирования. Естественно, эти затраты лягут на дольщиков.

Ну и конечно, необходимо изыскивать другие источники финансирования жилищного строительства. В частности, мы поддерживаем развитие механизмов жилищных накоплений и те меры, которые принимаются в этом направлении.

**- Корр.: Уже много лет говорится о необходимости внесения изменений в федеральный закон о контрактной системе. Какова позиция НОСТРОЙ в этом вопросе?**

- Действительно, предложения профсообщества по изменению системы госзакупок звучали на протяжении практически десяти лет. Радует, что дело наконец-то сдвинулось с мертвой точки.

Недавно на одном из совещаний Президент России дал указание разобраться с вопросами контрактирования в строительстве. После этого прошло совещание у вице-преьера В.Л. Мутко с «Опорой России», где были даны конкретные поручения Нацобъединениям и Минстрою России подготовить поправки в законопроект. Поправки должны урегулировать контракты по полному комплексу строительных работ, начиная с инженерных изысканий, заканчивая проектированием и строительством.

У нас до конца мая есть время, чтобы совместно с НОПРИЗ подготовить предложения в качестве поправок к 44-ФЗ, не принимая отдельного закона. Данные поправки должны внести те необходимые и пострадавшие нами нормы, которые профессиональное сообщество давно предлагает и требует включить в систему контрактирования в строительстве. И это станет огромным подспорьем для развития строительной отрасли, избавит нас от демпинга, позволит выходить на рынок строительным компаниям, имеющим возможность выполнения работ, без катастрофического снижения цены.

Вероятно, было бы правильным учесть возможность участия СРО в контрактных процедурах, поскольку они несут ответственность за исполнение контрактных обязательств своих членов. При этом мы считаем, что

одним из основных игроков в системе контрактования строителей должно стать Министерство строительства, как нормотворец, законодатель. Права и обязанности Минстроя должны быть отражены в поправках к закону. В свою очередь НОСТРОЙ как общественная организация, как партнер Министерства должен выстраивать дальнейшие взаимоотношения, чтобы мы исполняли эти функции совместно, помогая Минстрою, но в то же время не забывая, что мы представляем интересы СРО и самих строителей.

Нам дан уникальный шанс, мы имеем все необходимые распоряжения первых лиц государства. И Минстрой, и Правительство России ждут от нас профессионального дополнения поправок в законопроект.

**- Корр.: Помимо перечисленных, какие еще направления сегодня важны для НОСТРОЙ?**

- Одно из основных направлений нашей деятельности – подготовка Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. Правительство РФ поручило нам принять активное участие в разработке стратегии, стать соавторами. Мы занимаемся этим глубоко и рассчитываем, что это позволит вывести строительную отрасль на новый этап развития.

Также необходима работа по популяризации деятельности НОСТРОЙ и саморегулируемых организаций во всех сегментах общества, начиная с федеральной, региональной власти, заканчивая населением. Чтобы слова «НОСТРОЙ», «представитель НОСТРОЙ в регионе», «саморегулируемая организация» были не чем-то непонятным и где-то даже ругательным, а означали понятную для власти и граждан системную организацию, объединение, которое решает именно задачи строителей и саморегулирования.

Естественно, нам нельзя забывать о вступлении в силу 214-ФЗ и 218-ФЗ, активно работать с застройщиками, которые являются заказчиками для наших генподрядных организаций для того, чтобы они спокойно перешли на проектное финансирование.

При этом важно уделять внимание производственной деятельности, промышленному строительству, строительству технологических, линейных объектов. Это также входит в сферу интересов наших саморегулируемых организаций и строительных компаний – их членов.

Мы должны активно участвовать в деятельности, регламентирующей все эти направления, как в законодательном плане, так и в техническом регулировании, в образовательной, инвестиционной деятельности, выстраивать взаимодействие банковской системы со

строительными компаниями, не только с застройщиками, но и генподрядчиками и субподрядчиками. Возможно, целесообразно сейчас инициировать создание строительного банка или укрепление позиций одного из банков с передачей ему основных функций строительного банка.

**- Корр.: Приближается десятилетие Национального объединения строителей. Что за это время удалось достичь?**

- За прошедшие 10 лет удалось отладить систему саморегулирования. Да, еще существуют определенные проблемы, но они решаемы, мы понимаем пути их решения.

Нам однозначно необходимо подвести некую черту этого десятилетия, понять, что мы сделали правильно, что неправильно, провести либо в рамках дня строителя, либо дня саморегулирования открытое обсуждение наших целей и задач, которые мы будем решать в ближайшие четыре года, выработать дополнительные требования, которые мы поставим перед собой.

Конечно, мы очень рассчитываем, что ту концепцию развития строительной отрасли, которую мы сейчас создаем совместно с Правительством РФ, те нормы, которые в нее заложим, помогут строительству выйти на новый этап развития и стать не на словах, а в реальности локомотивом роста экономики России.

Сейчас государство через различные инструменты передает функции общественного контроля. Об этом говорят Общественная палата РФ, Минстрой России и различные политические силы. Этими функциями общественного контроля мы можем и обязаны пользоваться, помогая решать проблемы строительным компаниям, как в регионах, так и на федеральном уровне.

В частности, сейчас мы ведем активную работу по осуществлению общественного контроля за национальным проектом «Жилье и городская среда». Уже получили из многих регионов отклики, которые мы доведем до председателя Правительства РФ Д.А. Медведева, до Министра строительства и ЖКХ РФ В.В. Якушева, который координирует эту программу, и вице-преьера Правительства РФ В.Л. Мутко.

Мы надеемся, что по результатам этих объективных данных, полученных «с земли» от профессиональной общественной организации, а Минстрой России неоднократно называл НОСТРОЙ и НОПРИЗ своими основными экспертами, мы сможем обеспечить объективную картину и порекомендовать органам власти совместно с нами выработать те решения, которые позволят развивать строительную отрасль.

