

## Экономика региона

# Мэрия взялась за строителей

Падение объемов жилищного строительства побудило мэрию Новосибирска к решительным действиям. Власти активизировали борьбу с застройщиками — должниками муниципалитета по аренде земельных участков, самовольным строительством и долгостроем. Бизнес считает шаги власти разумными, а планы по регулированию строительного рынка достижимыми. Но предвещает дальнейшее снижение темпов жилищного строительства, которое в 2017 году может достигнуть 30%.

— **строиндустрия** —

### Дома, которые не сдаются

По итогам первого полугодия 2016 года строительные компании Новосибирска ввели в эксплуатацию 537 тыс. кв. м жилья. Это на 200 тыс. кв. м меньше, чем в 2015 году. «В этом году по объективным причинам реализация квартир замедлилась, что сказалось на объемах ввода нового жилья. Тем не менее динамика, которую демонстрирует рынок, и тот задел, который есть, вселяют уверенность, что по итогам года мы уверенно преодолеем планку в 1 млн кв. м, введем 1,35 млн кв. м многоквартирного жилья и 50 тыс. кв. м индивидуального», — комментирует мэр Новосибирска Анатолий Локоть. По его словам, в первом полугодии в городе введено 45 многоквартирных жилых домов, из них 38 — на участках комплексной застройки. Больше всего жилья сдано в Октябрьском и Кировском районах. В прошлом году мегаполис прирос рекордными 1,71 млн кв. м (132 многоквартирных дома и 1 464 многоквартирных и индивидуальных строения).

На этапе строительства в Новосибирске находятся 470 многоквартирных домов общей площадью более 4,5 млн кв. м. «Это серьезный задел, и резерв не уменьшается. Только в планах жилого комплекса «Ясный берег» (застройщик ООО «Аква Сити») развитие жилищного строительства на участке в 40 га. И это не единственный пример», — подчеркивает начальник департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев. Главной проблемой отрасли он считает нехватку оборотных средств у строительных компаний, это ведет к безденежным расчетам с поставщиками стройматериалов. Доля бартерных сделок оценивается в 10–20%, в кризис 2008–2009 годов она достигала 60–70%.

Мониторинг состояния стройплощадок города, который мэрия провела в первом квартале, выявил 46 долгостроев, из которых 21 объект требует особого внимания властей. Из-за низких темпов строительства существует опасность, что «застройщики не выдержат условия договора долевого участия, где четко прописаны сроки ввода объекта», пояснил глава строительного ведомства. «Сформирован список из 14 объектов, которые требуют в обязательном порядке дополнительных инвестиций, то есть сбора средств жителями не хватит, чтобы достроить объекты. Сформированы ЖК. Показательная площадка — «Неоград», где три ЖК представили сметы, они выверены управлением капитального строительства города, мы готовим проведение конкурсов», — отметил Алексей Кондратьев. Обманутыми дольщиками ООО «Неоград»

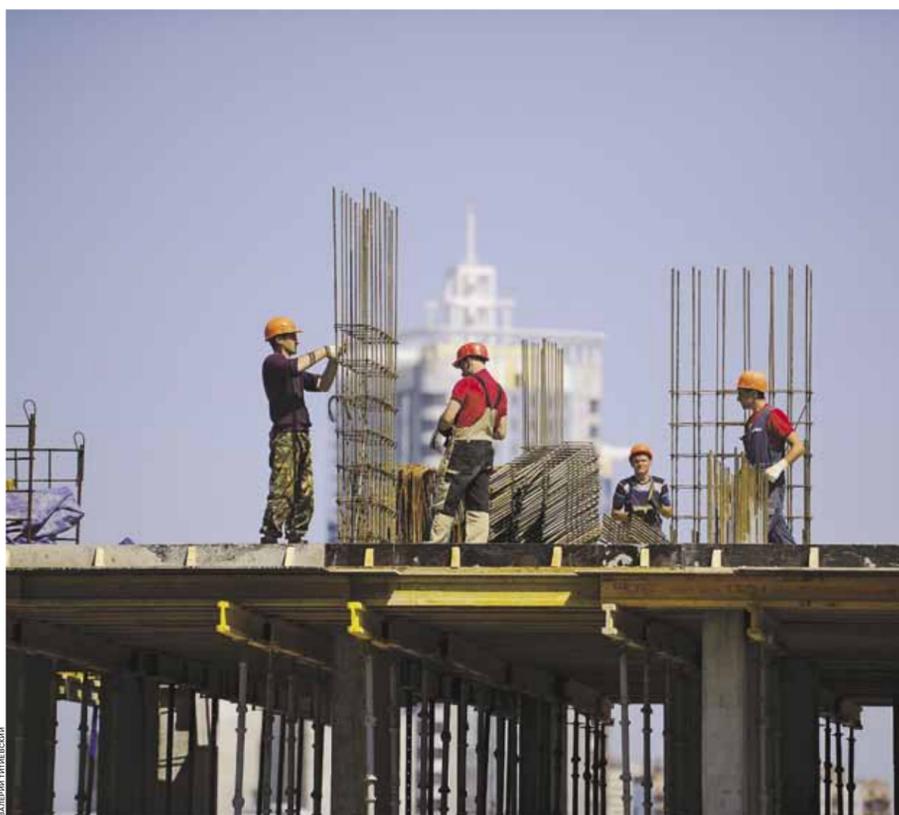
признаны более тысячи человек. По словам господина Кондратьева, 24 из 46 долгостроев считаются самодостаточными: чтобы их достроить, хватит досбора средств членов ЖКС и субсидий из областного и городского бюджетов. На подключение объектов к сетям тепло-, электро- и водоснабжения в 2016 году муниципалитетом предусмотрены субсидии в размере 85 млн руб.

До конца текущего года мэрия планирует сдать 16 долгостроев, что решит жилищную проблему 1,6 тыс. обманутых дольщиков. В прошлом году строители ввели в эксплуатацию 18 долгостроев. «Понятно, что самые простые дома, где наиболее простые проблемы, мы в первую очередь решили и решаем сейчас, а дальше будут с каждым шагом более емкие, более тяжелые, более запутанные истории. У каждого своя», — подчеркнул Анатолий Локоть.

Впредь власти намерены не допускать появления долгостроев. «Перед департаментом строительства поставлена задача сделать все необходимое, чтобы в городе не появлялось новых проблемных объектов. Во всяком случае, стабилизировать эту ситуацию», — говорит мэр. «В одночасье решить проблему долгостроя невозможно, это требует слишком больших вложений. Но не допустить появления обманутых дольщиков в будущем — это реально. И необходимые меры к этому в городе приняты», — считает председатель комиссии по градостроительству совета депутатов Новосибирска Дмитрий Дамаев.

### Самострой оставят сносом

Другая важная задача, стоящая сегодня перед мэрией Новосибирска, — пресечение незаконного строительства. В середине июля муниципалитет заключил соглашение с управлением Росреестра по Новосибирской области о дополнительной проверке вводимых в эксплуатацию жилых домов. «Мы столкнулись с проблемой, что у Росреестра нет возможности выявлять на этапе анализа документов, насколько правомерно и корректно возведен объект, подлежащий государственной регистрации. В первую очередь это касается незаконной застройки многоквартирными домами участков земли, выделенных под индивидуальное жилищное строительство», — пояснил Алексей Кондратьев. Теперь при получении документов на регистрацию объекта Росреестр должен запрашивать у отделов архитектуры в районных администрациях сведения о том, выдавались ли разрешения на строительство этих домов. Особое внимание чиновники будут проявлять к объектам, площадь застройки которых превышает 40% от земельного участка, а количество этажей —



Локомотивом жилищного строительства в Новосибирске продолжает оставаться ипотека

больше трех (включая цокольный этаж). «В случае если разрешение на строительство этого объекта не выдавалось, информация от администрации районов в онлайн-передаче в службу Росреестра. И он отказывает в регистрации объекта», — говорит господин Кондратьев.

Одновременно с этим районные администрации будут добиваться в суде сноса самовольно построенных объектов. «Мы провели консультацию со службой судебных приставов. Они готовы максимально оперативно эти решения отработать», — заметил Алексей Кондратьев. Хотя чиновник оговаривается: на практике процедура сноса объекта очень длительная.

Одна из последних громких историй, связанных с незаконным строительством, — пересмотр решения о сносе трехэтажного самостроя по адресу ул. Крестянского, 40, в Дзержинском районе Новосибирска. Суд вынул просьбам 27 семей незаконно построенного в частном секторе многоквартирного дома не сносить здание. Среди жильцов оказались семьи, потратившие на покупку квартир материнский капитал и сертификат военнослужащего.

«На мой взгляд, самовольные застройщики не просто нарушают законодательство, но еще тут моральная некая сторона присутствует: они stalkуют интересы новосибирцев и создают конфликтные ситуации, которые дальше предлагают решать властям», — посетовал Анатолий Локоть.

### Среди проблем долга

И, наконец, власти намерены усилить давление на застройщиков — должников по аренде земельных участков. «На 1 июля общая задолженность строителей перед муниципалитетом составила 3,32 млрд руб. Долги по аренде за земельные участки — около 2 млрд руб. К сожа-

лению, не все застройщики-арендаторы ведут себя добросовестно. Помимо, есть экономические сложности, но если кто-то думает, что сможет прикрыть ими свои долги перед городом, то это не так. Решать свои проблемы за счет бюджета Новосибирска мы никому не позволим», — заявил 21 июля на встрече с представителями СМИ Анатолий Локоть. Уже осенью градоначальник пообещал принять меры, которые позволят решить проблему задолженности застройщиков перед муниципалитетом. «У нас очень серьезные намерения», — подчеркнул мэр, добавив, что новый регламент работы с должниками разрабатывается совместно с советом депутатов Новосибирска.

В начале года начальник департамента земельных и имущественных отношений мэрии Новосибирска Георгий Жигульский констатировал, что проблема задолженности строителей перед муниципалитетом усугубляется. Тогда нереальными к взысканию муниципалитетом признавал почти 1,5 млрд руб., из которых 500 млн руб. — долги предприятий-банкротов и еще столько же — задолженность по договорам аренды земельных участков, на которых расположены долгострои. А еще 230 млн руб. — долги, возникшие из-за введения осенью 2014 года двойного коэффициента арендной платы за участки, где застройщик не уложился в трехлетний цикл строительства. Двойной коэффициент власти отменили, и теперь проигрывают судебные дела по взысканию этих долгов. В списке крупнейших должников — лидеры рынка жилищного строительства.

«Считаю, что нужно разделять задолженность, которая образовалась в предшествующие годы, и текущую. Если застройщик выполняет текущие обязательства, но не признает прежнюю задолженность, то эта ситуация вполне нормальная: суд решит, кто прав, кто виноват. Но если строитель уклоняется от упла-

ты текущих платежей — эта проблема, которая требует незамедлительного вмешательства властей», — убежден Дмитрий Дамаев. Отслеживать динамику формирования и погашения долгов на строительном рынке он предлагает ежеквартально. Среди других инициатив депутата городского корпуса — запретить участвовать в торгах застройщикам, которые имеют задолженность перед муниципалитетом, а также повысить продуктивность работы судебных приставов. «От всей задолженности, которая признается судом, взыскивается лишь 10%. Это плохая статистика, которая указывает на недостаточную эффективность работы судебных приставов», — говорит господин Дамаев.

Генеральный директор строительной компании «Энергомонтаж» Иван Сидоренко считает, что проблема задолженности застройщиков перед муниципалитетом решить вполне возможно. Решения должны быть предельно взвешенными, чтобы не допустить банкротства строительных компаний, и в особенности — лидеров отрасли. «Меня как участника рынка не радует, что бок о бок со мной работают компании, которые не платят за землю. Они снижают конкурентоспособность ответственных застройщиков, ведь мы-то платим! Но, конечно, в каждом конкретном случае нужно разбираться отдельно, что именно стало причиной формирования задолженности у застройщика», — подчеркивает господин Сидоренко.

«Многие строители участвуют в госзаказах, строят социальные объекты. На мой взгляд, мэрия могла бы вместе с банками рассмотреть возможность перекредитования застройщиков. Чтобы застройщики получили возможность привлекать кредиты на погашение долгов по аренде земли, а потом возмещать их из средств, которые получают в рамках госконтракта. Всего то, что нужно, — желание и воля», — считает Иван Сидоренко.

### Упасть, чтобы стать дорожке

Наметившееся с начала года падение объемов жилищного строительства продолжится, отмечают участники рынка. «В 2014 году объемы строительства нашей компании упали вдвое, и предпосылки для их роста нет. Более того, в личных разговорах коллеги по бизнесу говорят, что в следующем году сократят объемы ввода жилья еще на 20–30%. 2018 год может быть еще тяжелее», — говорит Иван Сидоренко. — Строительная отрасль очень инертна. Реальное падение рынка мы ощутим через год-полтора, ведь мало кто из застройщиков выходит на новые площадки. Новых проектов очень мало. Все ждет лучших времен. А этот год мы на старых дрожжах вытеем и сданием ожидаемые 1,3–1,4 млн кв. м».

По данным Алексея Кондратьева, на 1 июля было заключено 14,5 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 21% меньше показателя за аналогичный период 2015 года (18,4 тыс. договоров). Тем не менее власти зафиксировали и позитивные изменения на рынке. «Благодаря программе государственного субсидирования число ипотечных сделок растет. По данным Новосибирского областного агентства ипотечного кредитования, ипотечные кредиты в третьем квартале 2016 года будут предлагаться со ставкой 10,16%. Это еще на 1% ниже. Считаем, этот факт положительно повлияет на динамику заключения ипотечных договоров», — подчеркнул господин Кондратьев. Доля ипотечных сделок на строительном рынке превышает 50%.

Положительную динамику на новосибирском рынке ипотечного кредитования подтверждают и банкиры. «В первом полугодии 2016 года Сибирский банк Сбербанка выдал ипотечных кредитов на сумму 6,1 млрд руб., что превышает объем выдачи жилищных кредитов в аналогичном периоде 2015 года на 8,5%. При этом средний чек ипотечного кредита с 2015 года практически не изменился и составляет около 1,5 млн руб.», — отмечает заместитель председателя — управляющий новосибирским отделением №8047 ПАО «Сбербанк» Игорь Безматерных. Банк «Левобережный» по итогам года ожидает увеличения объема ипотечного кредитования на 30% по сравнению с 2015 годом. «В этом году банк пересмотрел процентные ставки по собственным ипотечным программам в сторону снижения», — объяснила начальник управления ипотечного кредитования Банка «Левобережный» Дина Павлова. Как рассказала «Ъ» директор по розничному бизнесу филиала «Новосибирский» Альфа-банка Марина Кокоулина, ставки по ипотечным кредитам для приобретения жилья в новостройках начинаются в банке от 11,5%.

«Если государство найдет способ снизить стоимость ипотеки до считанных процентов, то за счет мультипликативного эффекта от развития стройиндустрии оно сторицей вернет затраты в виде растущих налоговых поступлений в бюджет», — убежден генеральный директор ГК «Стриж» Игорь Белокобыльский.

На фоне падения объемов строительства уже в следующем году эксперты прогнозируют рост стоимости новостроек — до 3% в квартал на жилье экономкласса.

Михаил Кичанов

## Во встречном движении

— **промышленность** —

В итоге доля горно-шахтного оборудования (ГШО), поставляемого из-за рубежа, снизилась с 96% (по некоторым видам) в 2014 году до 53%. Кроме того, именно местные заводы стали больше производить запчастей и предоставлять сервисных услуг для кузбасских угольщиков.

Для увеличения доли местных производителей в заказах угольщиков в феврале 2015 года региональные власти сформировали рабочую группу по подготовке сводного заказа на производство ГШО в Кузбассе. Она составила список потребностей горняков, с одной стороны, и производственных возможностей машиностроителей, с другой. Таким образом отметила госпожа Кутылкина, удалось свести угольщиков и машиностроителей, что позволило некоторым предприятиям, таким как завод ООО «Объединенные машиностроительные технологии», ОАО «Анжеро-ромаш», подразделение ООО «Завод «Горэкс-светотехника» в Прокопьевске, существенно увеличить объем выпуска продукции. В то же время, признала заместитель губернатора, на некоторых машиностроительных предприятиях региона положение по-прежнему сложное, как, в частности, в ООО «Юргинский машиностроительный завод» (контролируется госкорпорацией «Уралвагонзавод»).

Впрочем, представители бизнеса комментируют ситуацию в своих отраслях и отмеченный статистикой промышленный рост довольно сдержанно. Роман Завацкий, исполнительный директор Новокузнецкой группы компаний «Кузнецкмонгажстройдетали» (КМСД, строительство и металлообработка/производство), отметил, что не замечает особенного промышленного роста в регионе. По его данным, первую половину текущего года всю металлообрабатывающую отрасль «трясло» в связи с ростом на 35% цен на металлопрокат и подписанные компанией в начале года договоры с газовиками и нефтяниками приходилось пересогласовывать. «Только сейчас возвращаемся к прежним показателям», — отметил он. Строительный блок, как и везде, из-за отсутствия крупных строек и финансирования стагнирует. На положение группы негативно влияют нарастающие неплатежи, в том числе бюджета.

Заместитель председателя законбрани по предпринимательству и инновациям Егор Каширских, ссылаясь на результаты общения с представителями малого и среднего бизнеса Кузбасса, также не увидел «объективных причин говорить о росте». Возможно, но есть в крупной индустрии, особенно если тому способствовало изменение курсовой разницы, но «в сфере малого и средне-

го предпринимательства, малого производства и сферы услуг», по его мнению, «явного роста не видно».

Примечательно, что в мае нынешнего года компания КМСД запустила в Новокузнецке Кузнецкий завод литейных заготовок по выпуску отливок из различных марок чугуна и стали мощностью 2,4 тыс. т в год, на котором будет занято 30 человек. Инвестиции в проект составили 150 млн руб., в том числе 100 млн — кредитные и лизинговые средства. На открытии завода Роман Завацкий отметил, что новое производство позволит конкурировать с иностранными поставщиками, в частности таких деталей, как зубья для ковшей экскаваторов, работающих в Кузбассе, которые пока везут из Америки и Польши. Впрочем, комментируя «Ъ» ввод нового производства, он отметил, что завод запустили на фоне закрытия других крупных предприятий по литью в этой отрасли и «раскачивая» процесс придется еще месяцем.

Как и в прошлом году, промышленный рост региона обеспечивает еще и энергетика. Индекс производства в отрасли «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» за пять месяцев 2016 года составил 108,1%, в том числе в выработке и передаче электроэнергии — 109,6%. В генерации тепла и электроэнергии лидируют элек-

тростанция кузбасского филиала ООО «Сибирская генерирующая компания» (СГК). По данным отдела по связям с общественностью филиала, эти станции в первом полугодии выработали 11,23 млрд кВт•ч электроэнергии, что на 20% больше, чем в первом полугодии прошлого года. Увеличение выработки электроэнергии в 2016 году, как пояснили в отделе, продолжали определять те же факторы, что обеспечивают рост производства СГК со второй половины 2014 года. Это маловодность сибирских рек, на которых размещены гидроэлектростанции; объединение двух рыночных зон — европейской части РФ и Сибири; модернизация мощностей СГК, проведенная в 2010–2014 годах.

В июне текущего года кузбасские ТЭЦ и ГРЭС СГК выработали 1,08 млрд кВт•ч, что на 17% выше показателей июня 2015 года. При этом, как отметили в отделе, в июне выработка электроэнергии резко сократилась по сравнению с маем, когда она составила 1,6 млрд кВт•ч. Это связано с увеличением водности сибирских рек, на которых работают ГЭС, из-за чего выросла доля гидрогенерации в ОЭС Сибири. Кроме того, закончен отопительный сезон, и нагрузка теплофикационных станций, работающих в режиме когенерации, также была снижена.

Таким образом, факторы роста индустрии Кузбасса, включившиеся два года назад, про-

должают работать, если судить по основным данным промышленного развития региона. Представители бизнеса этот рост видят не всегда и очень осторожно оценивают возможные перспективы развития своей отрасли. Аналогичные осторожные прогнозы делают и власти региона. К примеру, в распоряжении коллегии администрации Кемеровской области от 13 февраля 2015 года «Об утверждении плана мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Кемеровской области в 2015 году и на 2016–2017 годы» прогнозировался рост промышленного производства на 1,3% в прошлом году, тогда как фактически он был в полтора раза больше и составил 2,1%. Примечательно, что прогноза социально-экономического развития на 2016 год в официальных документах обладминистрации нет. В частности, в новом распоряжении коллегии от 7 апреля 2016 года (отмененном, кстати, предыдущее, от 13 февраля 2015 года) «Об утверждении плана действий, направленных на обеспечение стабильного социально-экономического развития Кемеровской области в 2016–2017 годах» содержится только «неотложные мероприятия, направленные на обеспечение социально-экономической ситуации», то есть на обеспечение стабилизации.

Игорь Лавренков, Кемерово