

«С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА НИКТО НЕ ПОСОВЕТОВАЛСЯ»

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ» ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ЛИДИИ ГОРБОРУКОВОЙ ПОДВЕЛ ИТОГИ РАБОТЫ КОМПАНИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА, А ТАКЖЕ ВЫСКАЗАЛ СВОЕ МНЕНИЕ О ТОМ, КАКОЕ ВЛИЯНИЕ НА СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК ОКАЖУТ ПОПРАВКИ, ВНОСИМЫЕ В 214-ФЗ О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ДРУГИЕ ПОДЗАКОННЫЕ АКТЫ.

BUSINESS GUIDE: Согласны ли вы с утверждением участников строительного рынка Петербурга о том, что наращивать продажи приходится за счет снижения прибыли?

ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ: В целом это верно. На это в принципе влияет общеэкономическая ситуация. На мой взгляд, в дальнейшем объемы строительства будут сокращаться: на рынок будет меньше выходить новых объектов. В результате предложение снизится, а спрос останется на прежнем уровне или вырастет. При такой ситуации цены должны пойти вверх. Так всегда бывает на рынке, это лишь вопрос времени. Это очередной виток развития рынка.

BG: Компании какого типа будут отказываться от новых проектов? Ваша компания, например, не отказывается от них.

И. К.: Речь не идет о том, что какие-то застройщики будут полностью отказываться от реализации новых проектов, хотя и такое возможно, учитывая те законодательные изменения, которые вступят в силу с июля 2018 года. Я в первую очередь подразумеваю, что компании будут придерживаться, откладывая запуск продаж и строительства новых очередей в комплексных проектах. Таким образом, объемы сократятся.

BG: Недавно Госдума РФ приняла закон о компенсационном фонде долевого строительства. Какое ваше мнение по поводу пунктов нового закона. Пойдут ли они на пользу рынку?

И. К.: Законодатель преследует с виду благородную цель — защиту прав дольщиков. Но при этом создаются условия, которые будут вредить всему строительному рынку, а в конечном итоге негативно скажутся и на покупателях жилья. Я считаю, что размер обязательных отчислений застройщиков в компенсационный фонд долевого строительства, установленный на уровне 1,2% от стоимости каждого договора с дольщиком, слишком большой. Раньше говорили, что ставка должна быть дифференцированной для разных компаний. Но в итоге сейчас она одинаковая и для компании с большим опытом и высокой надежностью, и для новичка, у которого за душой один проект. Так тоже неправильно. Ведь все это дополнительная нагрузка на себестоимость.

Компания «Росстройинвест» пока не проводила полную юридическую экспертизу нового закона. Но даже после первого прочтения нормативного акта можно сделать вывод, что в целом закон принят непродуманный. С участниками строительного рынка никто не посоветовался. Эта поспешность принятия закона удивляет. Уверен, что до 1 июля 2018 года этот закон еще претерпит изменения.

BG: Эти законодательные изменения как-то повлияют на ситуацию с количеством игроков на строительном рынке?

И. К.: Я думаю, что повлияют. В первую очередь они ударят по небольшим ком-



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

паниям. Кроме того, общее ужесточение правил работы на рынке повлечет за собой уменьшение предложения. Безусловно, очистка рынка будет, более мелкие игроки покинут отрасль. Но при этом государство забывает про развитие рынка, регулируя его вот таким жестким способом. Судя по всему, стоит задача сделать отрасль менее конкурентоспособной, более управляемой. А ведь именно предпринимательство развивает рынок, дает налоги и другие блага государству, если создавать компаниям правильные условия для работы.

BG: А что насчет дольщиков, им изменения пойдут на благо?

И. К.: Увеличение себестоимости квадратного метра, думаю, им точно на пользу не будет. Надежность компаний увеличится, это плюс. Но тут важно посмотреть, как заработают все эти механизмы с юридической точки зрения. Не исключено, что некоторые положения закона в итоге функционировать не будут, так как найдутся лазейки для их несоблюдения. Это как с механизмом страхования. Я, например, не знаю ни одного случая, чтобы хоть одна страховая компания, в которую вся страна перечисляла деньги, достроила хоть один объект. А ведь страховых компаний не больше двадцати, а на самом деле рабочих из них только пять. Они уходят от ответственности, называя это нестраховым случаем. В результате деньги идут страховым компаниям, а дольщикам от них никакого толка. Это фикция чистой воды.

BG: Есть мнение, что застройщики начнут скупать участки земли и быстрее получать разрешение на строительство на них до 1 июля 2018 года, чтобы работать по старым правилам...

И. К.: В этом есть определенный смысл, и я уверен, что некоторые компании пойдут именно по этому пути. Хотя я и уверен, что запастись разрешениями на строительство на годы вперед невозможно, тем не менее увеличение разрешений на строительство мы точно увидим в первом полугодии 2018 года. В каком-то виде новый закон станет катализатором принятия решения по тем сделкам, которые сейчас находятся в затянувшейся стадии. Люди начнут быстрее принимать решения как по покупке, так и по продаже земли.

BG: На этом фоне что будет происходить со стоимостью земли?

И. К.: Цена на нее снизится, так как продать землю так же важно, как и ее купить. Сейчас земельный рынок подешевел, товар стал более сложным. Участки недостаточно проработаны, в основном продаются без необходимой разрешительной документации. А на решение этих вопросов уходит много дополнительного времени.

BG: Есть ли спад в продажах у компании «Росстройинвест» по итогам первого полугодия 2017 года?

И. К.: Вообще, если брать итоги продаж в целом по году, то спада мы не видим. Может быть, по отдельным месяцам есть незначительное снижение. У нас месяц от месяца данные меняются — где-то больше, где-то меньше. А общий объем продаж в первом полугодии близок к плану.

BG: «Росстройинвест» вышел на рынок Москвы. Как идет работа над проектом? Определелись ли уже с архитектурным обликом будущего объекта?

И. К.: Компания приобрела земельный участок площадью около 0,6 га на территории неработающего хлебозавода на Звенигородском шоссе, практически в центре Мо-

сквы. Мы провели архитектурный конкурс, победу в котором одержала мастерская очень известного московского архитектора Юрия Григоряна. Сейчас идет активная работа над проектом. Это будет элитный комплекс, очень привлекательный с архитектурной точки зрения. В нем в качестве доминант предусмотрены две башни высотой 75 метров. Фасады будут отделаны натуральными материалами. Непосредственно строительство объекта мы планируем начать в первом квартале 2018 года.

BG: Есть ли в планах компании дальнейшее расширение портфеля проектов в Москве?

И. К.: Да, конечно, мы пришли на рынок Москвы надолго. Мы рассматриваем все привлекательные предложения по локациям внутри МКАД. Но новые участки пока не купили. Переговоры идут, работа ведется, но сделок, о которых можно рассказать, пока нет.

BG: Интересно ли компании поучаствовать в программе реновации кварталов в Москве?

И. К.: Все зависит от конкретных условий программы. Пока ясности нет. Будет ли построен дополнительный объем жилья или все будет передаваться людям, переселившимся из кварталов реновации, что будет происходить с освободившимися в процессе реновации земельными пятнами...

BG: Как идет реализация проектов ЖК «Два ангела» и ЖК «Суворов», заявленных компанией в 2017 году?

И. К.: Мы считаем эти проекты более чем удачными. Оба объекта расположены в удобной локации. Жилой комплекс «Два ангела» мы строим в Красногвардейском на Республиканской улице рядом с Малоохтинским парком. А ЖК «Суворов» будет расположен в Калининском районе на проспекте Маршала Блюхера, 12. У каждого из объектов своя оригинальная архитектура и удобные планировки. После старта продаж по этим проектам мы видим на них устойчивый спрос.

BG: Смольный собирается создать НКО «Фонд социальных обязательств». Новая структура призвана унифицировать взаимоотношения между петербургским правительством и девелоперами в части социальных обязательств. По-вашему, такая структура нужна?

И. К.: Очевидно, что порядок в решении этих вопросов нужен. Все, как всегда, зависит от реализации. На мой взгляд, нужно тщательно продумать механизм, запуск которого предлагает Смольный, точно все просчитать, проконсультироваться со строительным сообществом, а потом начинать воплощать в жизнь.

BG: Планирует ли компания до конца 2017 года заявлять о реализации новых объектов?

И. К.: Да, мы намерены вывести на рынок еще один новый проект, о котором расскажем чуть позже. ■