ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПАРТНЕР ПРОЕКТА

Строительную отрасль профинансируют

На поддержку строительных компаний Новосибирской области в 2019 году власти направят 1,5–2 млрд руб. Об этом на заседании комитета регионального собрания по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам сообщил министр отрасли Иван Шмидт. Финансирование из госбюджета по проекту регионального и федерального ведомства должно быть направлено застройщикам, производителям стройматериалов, а также льготной категории граждан, оформляющих ипотеку. Депутаты запрашиваемую сумму одобрили, однако потребовали уточнений по объему в конкретных видах помощи.

Новосибирская область выиграла 1,13 млрд руб. в конкурсе на получение федерального финансирования строительства социальных объектов в 2019 году

– госполитика –

СТРОИТЕЛИ СДАЮТ ПОЗИЦИИ

По оценке регионального министерства строительства, с января по сентябрь этого года в Новосибирской области введено 938 тыс. кв. м жилья (–8,5% к уровню 2017 года), или 12 295 квартир. Глава ведомства Иван Шмидт, выступая с докладом перед депутатами областного заксобрания, отметил, что темпы строительства продолжают снижаться, а план по застройке выполнен лишь на 58% (1,620 млн кв. м — плановый показатель в 2018 году). К концу года от застройщиков ждут значительного сокращения числа вводимых в эксплуатацию домов. «Также из-за падения объемов строительства отмечается снижение производства стройматериалов. По нашим подсчетам, оно составило 40–45%»,— сказал министр.

По сравнению с 2015 годом, рекордным для строительной отрасли региона, Новосибирская область потеряла шесть позиций в федеральном рейтинге по объему ввода жилья, оказавшись на 12-м месте. Области принадлежат 2% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья в России. Несмотря на это, добавил Иван Шмидт, регион попрежнему остается лидером по объему введенного жилья на территории Сибирского федерального округа, опережая Красноярский край на 247,7 тыс. кв. м.

Одновременно, как утверждают в минстрое, несмотря на общее замедление темпов строительства, произошел всплеск интереса к малоэтажной застройке. Впервые с 2018 года объем этого сегмента превысил многоэтажный фонд, на долю которого, по данным на октябрь, приходится около 43,8%. Малоэтажного жилья с начала года в Новосибирской области введено 484,6 тыс. кв. м (136,7% к аналогичному периоду прошлого года), что составляет 51,7% от общего объема введенного жилья.

В настоящее время и на федеральном, и на региональном уровнях для поддержки застройщиков разрабатывается комплекс мер. «Эта работа ведется, окончательное видение мы сможем представить в октябре-ноябре. Однако уже сейчас ясно, что речь идет в том числе и о наполнении средствами программ поддержки»,— сообщил министр. Таких программ, по его словам, в регионе сегодня несколько, и в ближайшее время министерство планирует дополнительно вывести на рынок новые продукты.

Общий объем господдержки строительной отрасли, по оценке регионального министерства строительства, в будущем году составит 1,5–2 млрд руб. Средства, помимо наполнения льготных программ, должны быть направлены на решение проблем застройщиков и производителей стройматериалов.

По мнению Ивана Шмидта, основные задачи, которые должны решить предложения по поддержке строительной отрасли в новом году, — это сохранение финансовой устойчивости застройщиков, отсутствие у них массовой задолженности по зарплате и замороженных объектов и, соответственно, недопущение появления новых обманутых дольщиков.

СОЦИАЛЬНЫЙ ВЕКТОР

При разработке плана поддержки отрасли в ведомстве учли и социальные проекты. Для социально незащищенной группы граждан в течение года минстрой Новосибирской области планирует вывести на рынок субсидированную ипотеку по сниженной кредитной ставке до 6%, которую предоставляет Агентство ипотечного жилищного кредитования. На эти программы в бюджете следующего года запланировано около 150 млн руб., сообщил Иван Шмидт. По его словам, эта мера должна стимулировать потребительский спрос и предложение.

Кроме этого, как отметил министр, Новосибирская область выиграла 1,13 млрд руб. в конкурсе на получение федерального финансирования строительства социальных объектов в 2019 году. Средства планируется потратить на возведение детских садов в Заельцовском и Кировском районах и двух школ в микрорайоне «Южный» и в Калининском районе на улице Тюленина.

Председатель комитета по строительству, ЖКХ и тарифам законодательного собрания Новосибирской области Евгений Покровский

Также глава ведомства анонсировал новое направление в программе строительства служебного жилья в сельской местности для нужд молодых специалистов, речь, в частности, идет о быстровозводимых домах по типовым проектам. «Мы планируем создать серию таких проектов повторного применения. Это даст возможность сократить затраты на строительство и выйти на цену 45 тыс. руб. за квадратный метр»,— пояснил Иван Шмидт. Первые проекты могут быть реализованы уже в 2019 году сразу в нескольких муниципальных образованиях.

В министерстве строительства предлагают объединить программу по строительству жилья в сельской местности для детей-сирот и многодетных семей, а также программу расселения из ветхого и аварийного жилья. Это позволит оперативнее и эффективнее решать проблему отсутствия жилплощади у этих категорий граждан.

ДОЛГОСТРОИ НА КОНТРОЛЕ

Депутат законодательного собрания Новосибирской области Майис Мамедов поинтересовался у министра, как решается проблема обманутых дольщиков. По информации ведомства, в этом году в регионе число долгостроев увеличилось на 23 дома и теперь в списке проблемных объектов 57 зданий. По словам Ивана Шмидта, минстрой для проработки этого вопроса пользуется дорожной картой, согласно которой в 2018-м планируется ввести в эксплуатацию девять долгостроев, а остальные достроить к 2024 году.

«Механизм решения проблем в этом году не изменился — это по прежнему субсидии на технологическое подключение, организация ЖСК на объектах, всесторонняя компенсация затрат обманутых дольщиков, в том числе юридической помощи, покрытие дополнительных расходов, необходимых для завершения строительства многоквартирных домов и понижение коэффициента к арендной плате земельного участка»,— пояснил министр.

Депутат Владимир Карпов попросил главу регионального минстроя уточнить расхождение в цифрах по количеству обманутых дольщиков двух реестров — официального и полного (учитывает общее число обманутых дольщиков, не подтвердивших свой статус). Как отметил Иван Шмидт, в официальный реестр входят только те дольщики, у которых есть договор долевого участия и заявление о вступлении в реестр, обеспечивающий право на получение субсидии в размере до 200 тыс. руб. «Кроме этого, есть люди с предварительными договорами или договорами займа. Однако они вне правового поля»,— объяснил господин Шмидт, добавив, что эти люди должны самостоятельно доказать статус обманутого дольщика через суд. Всего в реестр обманутых дольщиков внесено более 1230 человек.

По данным министра, с проблемой обманутых дольщиков «ни один регион в одиночку не справляется». В связи с этим федеральное министерство строительства прорабатывает вопрос о слиянии программ достройки неблагополучных домов и реновации застроенных территорий в плане выработки единых механизмов их реализации.

Депутат Майис Мамедов отметил, что сегодня строительная отрасль как никогда находится в сложной ситуации, и решать проблемы застройщиков необходимо оперативно. «У вас нет сроков и времени. Масштабы проблемы настолько велики, что необходимы немедленные меры»,— сказал он.

ВСПОМНИЛИ ПОЛИКЛИНИКИ

Депутат Алексей Александров поинтересовался судьбой семи поликлиник, которые правительство намерено было построить в регионе в ближайшие годы. «Я бы хотел уточнить, это будет концессия, государственно-частное партнерство и группа „ВИС“ построит их? В последнее время эти проекты ушли на второй план, но тема актуальна и по некоторым районам области стоит очень остро»,— отметил он.

Депутат Майис Мамедов

Иван Шмидт сообщил, что этот вопрос прорабатывается, в частности конкурс на строительство поликлиники в Советском районе на ул. Энгельса, а также реконструкцию поликлиник на ул. Гидромонтажной и Барьерной выиграла компания из Санкт-Петербурга (ООО «Полимедика Новосибирск» входит в петербургскую Медицинскую инвестиционную группу). Реализовать проект инвестор намерен на условиях государственно-частного партнерства, то есть построить здание, оснастить необходимым оборудованием и передать на финансовой основе региональным властям. По проекту соглашения, регион обязуется в течение 15 лет выплатить концессионеру 422,8 млн руб., возмещающих затраты концессионера на привлечение долгового финансирования.

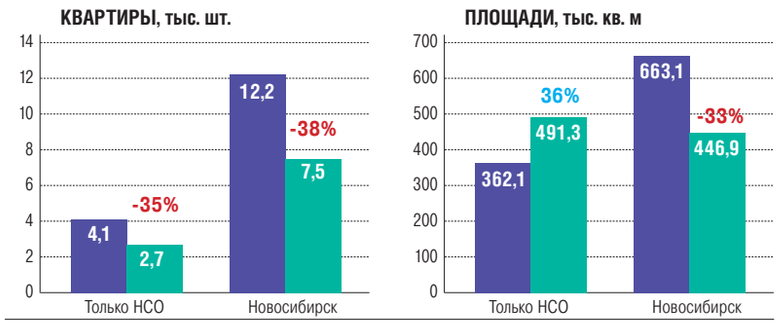
Впервые проект был представлен Новосибирской областью в 2015 году. Тогда речь шла о строительстве девяти поликлиник, а общая сумма инвестиций составляла 6,2 млрд руб. О своей заинтересованности в проекте заявлял банк ВТБ. Также интерес проявляли Сбербанк и Газпромбанк. Планировалось, что концессия будет заключена на десять лет, но заявок от инвесторов не поступило. В августе этого года областной минздрав сообщил, что ООО «Седьмая концессионная компания», входящее в группу «Вис», предложило построить семь поликлиник на условиях государственно-частного партнерства. Предложение компании находится на рассмотрении властей.

Заслушав доклад министра, депутаты предложили ведомству проработать предложения с учетом сделанных замечаний. «Необходимо конкретизировать предложения по мерам поддержки с разбивкой по программам и направлениям, учитывая проблемы поликлиник. Например, 400 млн руб. — на малоэтажное строительство в области для закрепления кадров, 500 млн руб. — на льготное ипотечное кредитование. Сделать это нужно уже сейчас, дальше тянуть уже нельзя»,— заявил председатель комитета по строительству, ЖКХ и тарифам законодательного собрания Новосибирской области Евгений Покровский.

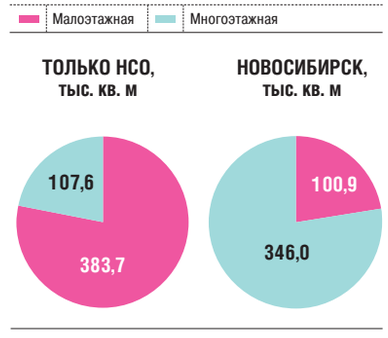
Итоговый вариант программы по поддержке строительной отрасли региональный минстрой должен представить на рассмотрение комитета уже в ноябре — до утверждения областного бюджета. По словам Ивана Шмидта, министерство намерено защищать свой проект и заявленный объем финансирования.

Светлана Донская

ВВОД ЖИЛЬЯ ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА



СТРУКТУРА ВВОДА ПО ТИПАМ ЗАСТРОЙКИ ИСТОЧНИК: ДЕКАРТ.ОНЛАЙН.



«В 2019-м по количеству полученных разрешений на строительство мы увидим колоссальный спад»

– интервью –

Строительная отрасль переживает кризис — часть компаний Новосибирской области постигло банкротство, а домостроительные заводы сократили производство. Это обусловлено сокращением объемов ввода жилья, который с начала года в регионе просел более чем на 40%, рассказал в интервью депутат законодательного собрания Новосибирской области, генеральный директор компании «Энергомонтаж» ИВАН СИДОРЕНКО. По его словам, основная проблема рынка — новые условия работы застройщиков.

КИРИЛЛ КУКМАРЬ

— Строительная отрасль в кризисе. Есть ли опасения, что история с компаниями холдинга ПТК-30, которые сегодня находятся на пороге банкротства, может повториться с другими строителями?

— За других сложно говорить и оценивать их экономическое состояние. Однако я надеюсь, что никто из новосибирских компаний судьбу ПТК-30 не повторит. В целом ситуация в строительной отрасли, безусловно, непростая. Застройщики сталкиваются с проблемами, и в большинстве случаев они объясняются отсутствием денег в бюджете, значительным падением доходов населения, снижающимся платежеспособным спросом на жилье и скудными заказами от корпоративного сектора.

— Спрос падает. Как предприятиям по производству стройматериалов загружать мощности, ведь без заказов домостроительные заводы не выживут?

— В Новосибирске крупные домостроительные заводы работают в рамках аффилированных лиц с застройщиками. То есть в регионе нет ни одного завода панельного домостроения, который бы работал исключительно на стороннюю компанию. Эти предприятия сохранят объемы производства прежде всего потому, что застройщики смогут их загрузить.

Если говорить о менее крупных заводах ЖБИ, которые занимаются производством блоков, свай и перекрытий, то по большому счету стройка будет идти, и самые выносливые из них выживут и сохранят темпы производства. Неустойчивые компании покинут рынок.

В целом мы ожидаем падения объемов строительства. Реальная цифра будет понятна только к концу года. Мы предполагаем, что всего по итогам 2018-го в самом Новосибирске будет введено около 700–800 тыс. кв. м. При том что в 2016 году здесь было введено 1,4 млн кв. м, в 2017-м — 1 млн кв. м. На территории всей Новосибирской области падение оценивается в 40%. И эта отрицательная динамика в ближайшие два-три года сохранится, а рынок превратится из рынка покупателей в рынок продавцов, когда спрос будет оставаться на том же уровне, а предложение — сокращаться.

В июле этого года застройщики постарались получить побольше разрешений на строительство домов по старому закону о ДДУ, но в 2019-м по количеству полученных разрешений по новым правилам мы увидим колоссальный спад.

— Что в большей степени оказало негативное влияние на отрасль — падение спроса или поправки в закон об участии в долевом строительстве? И как решить проблемы застройщиков?

— Основная проблема строительной отрасли, которую выделяют участники рынка, заключается в новом законодательстве и новых условиях работы. С 1 июля этого года прямая продажа жилья в строящихся (не принятых госкомиссией) домах запрещена. Застройщик должен выбрать, по какой схеме ему продавать квартиры: через банковское сопровождение или счета эскроу, которые станут обязательными с 1 июля 2019 года. Спрос при этом не оказал сильного влияния, по сути его снижение нивелируется падением ввода квадратов. Основными мерами поддержки отрасли, я считаю, могут стать предложенные региональным минстроем ипотечные программы на приобретение жилья для социальной категории граждан, молодых семей, работников бюджетной сферы и сирот.