

«Мы строим 10 из 100 объектов ко Дню республики»

Как скажется на ценах на жилье переход на эскроу-счета, сколько детских садов и поликлиник нужно городу, и почему застройщики готовы к «длинным» деньгам? О строительстве социальных объектов как профильной деятельности компании и выходе на новые площадки — в интервью с Эдуардом Камалетдиновым, заместителем генерального директора ГК СУ-10.



— Эдуард Салаватович, ваша компания давно занимается строительством социальных объектов, часто — как генеральный подрядчик у государства. Какие проекты, сданные или только возводимые, вы можете выделить?

— Таких объектов, действительно, значительное количество, и выделить один или несколько сложно. Например, в этом году мы планируем сдать здание средней общеобразовательной школы в Стерлитамаке, не так давно, перед Днем республики, сдали школу №1 в Уфе, в строительство которой вложили собственные средства, так как оно велось по программе рассрочки платежа — основную часть финансирования мы будем получать в течение нескольких лет после завершения работ. Сейчас занимаемся реконструкцией 44 школы в Уфе, возводим пристрой к больнице в Благоварском районе, строим поликлинику в Илишевском... Всего по республике мы сдали 21 школу, 16 детских садов, также множество объектов здравоохранения, культуры. Школы, кстати сказать, современные — со спортивными залами и другими удобствами, такими, как интерактив и мультимедиа. Школа в Деме — с бассейном. В СОШ 1 — несколько лифтов. Все объекты последних лет проектируются согласно требованиям доступной среды без барьеров для всех категорий детей. Такими, я считаю, и должны быть социальные объекты.

Чтобы понимать степень взятой нами на себя ответственности и масштабы работы — из 100 объектов, возводимых ко Дню республики, наших десять, то есть 10% всей той огромной подготовительной работы — это труд наших специалистов. Половину из этих объектов мы уже закон-

чили, но и оставшаяся часть — это огромные объемы работы, иногда «длинные» деньги, зато — рабочие места и уверенность в востребованности и занятости для нескольких тысяч человек.

— Вы строили и Конгресс-холл, считаете ли вы этот объект визитной карточкой компании?

— Безусловно, причем мы его построили около 10 лет назад, он функционировал в определенном формате, а перед международными саммитами мы провели его масштабную реконструкцию: от проектирования здания согласно требованиям к проведению крупных мероприятий до мелочей, таких как освещение и звук. Конгресс-холл — объект брендовый, культовый, и мы гордимся тем, что наша работа была оценена на высоком уровне, надеюсь, что еще не раз удастся поработать над такими важными для всей республики проектами.

— Группа компаний СУ-10 выиграла тендер на строительство пристроя к хирургическому корпусу Республиканского онкологического диспансера, того самого, который начали строить еще в 2017 году.

— Да, и сдать его нужно в конце 2019 года. Это один из самых крупных социальных объектов в нашем портфеле. Генподряд стоимостью 1,2 млрд руб. мы получили с третьей попытки и обязались до начала 2020 года построить девятиэтажный корпус площадью более 20 тыс. кв.м с палатным отделением на 250 коек и поликлиникой, рассчитанной на 450 посещений в смену. Напомню, что на объект обратил внимание врио главы Башкирии Радий Хабиров и раскритиковал ответ-

ственных лиц за задержку начала строительства пристроя, в течение 5 лет не могли состояться торги. Нашими силами уже завершены монолитные работы по каркасу, поэтажная кирпичная кладка перегородок, ведутся отделочные работы. На 80% закончили установку оконных блоков, занимаемся внутренними инженерными сетями. Строители выполняют фасадные работы и утепление.

По этому объекту мы получили финансирование — около 30% от всей суммы, в строительство мы вкладываем оставшиеся 70%, а полный расчет получим через несколько лет. Это было условием контракта, нас оно устраивает, но хочу подчеркнуть — не каждая крупная компания готова зайти в подобный проект, в так называемые «длинные» деньги. Для нас эта стройка масштабная, мы рады, что можем взять на себя такое большое дело. В график укладываемся, все по плану.

— Что вы можете рассказать о строительстве жилых домов? Ваш ЖК «Лионарий» сейчас находится на этапе завершения?

— Один дом уже построен, идет приемка, второй в процессе. Во второй дом «встроен» детский сад — он занимает первый этаж и пристрой к нему. У этого детского сада предусмотрена своя территория. Также на площадке этого ЖК мы проектируем поликлинику.

Строительство жилья, когда речь идет о комплексной застройке, а не об отдельных домах — это не просто квадратные метры и не парковки с парками. Плюс ко всему — это детские сады, школы и больницы. Когда дома заселяются, остро встает вопрос детских дошкольных учреждений, как правило, даже частные детские сады переполнены, но это не выход, скорее, временная мера. Сегодня строительство объектов социальной инфраструктуры в рамках комплексной застройки — необходимая мера, однако на сегодняшний день в республике отсутствует должная нормативно-правовая база, а также механизм стимулирования застройщиков. По нашему мнению, власти необходимо совместно с застройщиками, экспертным сообществом разработать некую понятную программу взаимодействия по строительству соцобъектов в рамках строительства жилья. Земельный «банк» Уфы очень ограничен; когда мы говорим о развитии застроенных территорий, нужно понимать, что на застройщика уже возложено бремя расселения ветхого и аварийного жилья, в случае реновации — переноса производственных площадей, зачастую стоимость подобных участков у

коммерческих структур достаточно высока, в подобной ситуации дополнительная нагрузка может существенно отразиться на конечном потребителе.

— Насколько существенно? И ведь цены и так по прогнозам вырастут в связи с переходом застройщиков на эскроу-счета?

— По грубым подсчетам, при строительстве одного детского сада в ЖК на 5-7 многоэтажных домов стоимость квадратного метра увеличится на 5-10%. Это действительно существенно. Сейчас мы активно ведем переговоры с банками, совещаемся с коллегами, рассматриваем разные варианты. Есть проекты будущие, о которых я еще скажу, но есть и текущие стройки, которые мы не остановим, но пересмотреть внутренние процессы должны.

По эскроу-счетам — да, переход на такую схему взаимодействия с покупателями и банками не может не сказаться на рынке и на стоимости. Очевидно, что крупные компании смогут перейти на нее, а как будут справляться небольшие компании — пока не ясно. Стоимость квадратного метра, по прогнозам аналитиков, как наших, так и независимых, вырастет минимум на 10-15%.

Переход к эскроу-счетам неоднозначно будет воспринят покупателями — по сути доляция передает деньги в банк до завершения строительства, однако в случае неполучения в итоге квартиры, он получит только вложенные средства без начисления процентов, а по прошествии времени ситуация на рынке может кардинально измениться. Кроме того, есть риск банкротства банка, а застрахованная сумма не превышает 10 млн рублей, сегодня даже в Уфе есть определенный процент новостроек с суммой, превышающей страховое покрытие, не говоря уже о более крупных городах. Считаю необходимым «очеловечить» этот подход, чтобы человеку это было выгодно. К примеру, ввести дополнительные меры стимулирования спроса при покупке через систему эскроу — разрешить получение повторного налогового вычета, для бюджета страны в итоге это принесет больше.

— Какие новые проекты вы готовитесь презентовать в ближайшем будущем? Это для них приобретены площадки, о которых вы говорите?

— Да, площадки под них. Это будут современные жилые комплексы бизнес-класса, мы планируем начать строительство в ближайшем будущем, тогда же откроются и продажи.

ГК СУ-10 это:

- 20 лет успешной работы
- 973 000 кв.м построенных объектов
- 21 школа площадью 200 000 кв.м
- 16 детсадов — 50 000 кв.м
- 4 бассейна, физкультурные учреждения — 39 020 кв.м
- культурные и медицинские учреждения — 132 915,8 кв.м
- жилых объектов — 69 единиц, 553 000 кв.м
- 3,6 млрд рублей действующих госконтрактов.