15 → Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», напоминает, что снижение темпов ввода, в первую очередь коммерческого индустриального жилья, прогнозировалось и ранее — вплоть до 2023 года, пока отрасль будет находиться в «пограничном» периоде в связи с переходом на эскроу-счета и проектное финансирование.

Татьяна Колосова, директор по продажам Docklands Development, говорит, что рынок развивается циклично, поэтому за интенсивным ростом всегда идет некий спад. «Хотя в продажах это не чувствуется: спрос на наш продукт остается стабильным. Если сравнивать с прошлым годом, то прирост по продажам за первое полугодие 2019 года составил около 10%. Это прежде всего, связано с запуском апарт-отеля и подтверждением плановых показателей по доходу. По этой же причине у нас увеличилась и доля повторных покупок»,— рассказала госпожа Колосова.

Дмитрий Ефремов, руководитель аналитического центра компании «Главстрой Санкт-Петербург», слова коллеги подтверждает. Он рассказал, что, согласно данным аналитического центра компании, объем спроса на первичном рынке масс-маркета в регионе в первом полугодии 2019 года вырос на 8,3% по площади к первому полугодию 2018 года, а объем предложения по площади снизился на 7%.

Рынок находился в ожидании перехода с 1 июля на работу со счетами эскроу и проектным финансированием, часть покупателей предпочла ускорить совершение сделки и не дожидаться старта продаж через эскроу-счета. «В то же время реализация большинства проектов в Петербурге и области продолжится по старым правилам, переход на новую схему работы и сопутствующее влияние на цены ожидаются плавными»,— говорит он.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, говорит: «Цены и объемы продаж в 2019 году не росли столь высокими темпами, как в конце прошлого года, однако поступательное движение в сторону увеличения объемов реализации и стоимости квадратного метра сохранялось до мая. Так, цены по большинству объектов с начала года увеличивались в рамках инфляции. В мае и июне мы зафиксировали стабилизацию рынка, связанную с приближением 1 июля. Сейчас же покупатели, ранее занявшие выжидательную позицию, стали возвращаться на рынок. В связи с этим мы ждем активизации продаж в августе. В целом по сравнению с первым полугодием на рынке мало что изменилось. Большая часть застройщиков (70–80%) будет достраивать свои объекты по старой схеме. Мы ожидаем, что основной объем спроса придется именно на них, так как в большинстве случаев эти проекты находятся в высокой или средней степени готовности. Проекты, реализуемые с помощью эскроу-счетов, только вышли на рынок и имеют минимальную степень готовности». Он полагает, что в ближайшие два месяца маловероятно, что цены будут расти быстрее уровня инфляции. В дальнейшем перспективы роста цен во многом будут зависеть от объема спроса, который мы увидим осенью, считает господин Терентьев. ■

НЕДОСАМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ОТРАСЛИ

СИСТЕМА САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ — ИНСТИТУТ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОТНОСИТЕЛЬНО МОЛОДОЙ, А ПОТОМУ ДО СИХ ПОР НАХОДЯЩИЙСЯ В ПРОЦЕССЕ ФОРМИРОВАНИЯ. ПРАВДА, ПОСЛЕ ИЗМЕНЕНИЙ, ВСТУПИВШИХ В СИЛУ 1 ИЮЛЯ, МНОГИЕ ЭКСПЕРТЫ НАЧАЛИ СОМНЕВАТЬСЯ В НЕОБХОДИМОСТИ ТАКИХ СТРУКТУР: ВО МНОГОМ ФУНКЦИИ КОНТРОЛЯ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕШЛИ К БАНКАМ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ, РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Саморегулируемая организация (СРО) в строительстве — это лоббист интересов профессионального сообщества, которое она объединяет, и это инструмент, с помощью которого профессиональное сообщество способно менять вектор направления движения развития отрасли, участвовать в формировании плана ее развития (например, в настоящее время СРО участвуют в написании Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года), а также эффективный инструмент общественного контроля за исполнением нацпроектов со стороны государства.

Управляющий партнер бюро юридических стратегий Legal to Business Светлана Гузь напоминает, что изначально система строительного саморегулирования была, мягко говоря, не слишком востребованным институтом, просто-напросто, заменившим гослицензирование на выдачу допусков. «Однако уже реформа в рамках 372-ФЗ существенно расширила полномочия СРО, вменив им в обязанности контрольные функции и заставив отвечать средствами компенсационных фондов за обязательства членов. Не всем это понравилось, и не все смогли найти себя в новой модели. Но это именно тот путь, по которому придется идти»,— говорит юрист.

С 2017 года ведется реформирование законодательства, регулирующего деятельность СРО: введен принцип регионализации, что усилило взаимосвязь СРО со своими членами, а также блок правовых норм, направленных на контроль за размещением и выплатой средств компенсационных фондов. Законодательное совершенствование системы саморегулирования в строительной отрасли направлено на повышение прозрачности деятельности СРО, повышение их ответственности по обязательствам своих членов, а также усиление контроля за деятельностью самих СРО.

Выделены направления, в рамках которых необходимо взаимодействие СРО с органами региональной исполнительной власти: контроль за обязательствами членов СРО и взаимодействие с государственными заказчиками/застройщиками в процессе заключения и исполнения строительных контрактов; контроль за исполнением стандартов на процессы выполнения работ и взаимодействие СРО с органами государственного строительного надзора; контроль за исполнением градостроительного законодательства лицами, организующими строительство, в том числе по вопросам охраны труда, а также взаимодействие с подразделениями Роструда в регионах.

Вместе с тем, отмечает госпожа Гузь, в действующем законодательстве не учтены в полной мере основа создания, цель и предмет деятельности саморегулирования. Не предусмотрена передача СРО отдельных полномочий, например, по надзору за целевым использованием средств дольщиков или над производством работ в жилищном строительстве. «При условии отказа от практики „долевки“ непонятно кто, за что и как отвечает»,— указывает она.

Кроме того, по мнению участников саморегулируемого сообщества, сейчас не учитывается роль СРО в системе отбора добросовестных контрагентов при заключении с ними государственных контрактов. Фактически СРО лишь получают уведомление о заключении контракта членом СРО, не имеют возможности влиять на оценку его добросовестности, но несут за него ответственность. В связи с этим саморегулируемым организациям кажется необходимым постепенное введение СРО в систему отбора претендентов.

«Вопрос дискуссионный — в какой степени допустить систему саморегулирования, если не к системе контроля за конкурсными процедурами, за которые они отвечают, то, по крайней мере, к участию в этих конкурсных процедурах и к обладанию полной информацией о тех конкурсных процедурах, в которых участвуют их члены. Это можно сделать через определенные законодательные инициативы, которые создадут реестры договорных обязательств по строительной тематике на территории России и в которые должны будут вноситься все существующие контракты вне зависимости от того, государственные они, муниципальные или частные, которые разыгрываются в рамках обеспеченных с точки зрения безопасности и финансовой ответственности системы саморегулирования»,— рассуждает госпожа Гузь.

Также эксперты отрасли отмечают необходимость создания механизма, детально описывающего порядок действий СРО, утративших в банках часть средств компенсационного фонда, в части учета этих средств и их отражения на балансе, вплоть до списания с баланса после окончания процедур по банкротству банковского учреждения. Это позволит избежать всем участникам процесса двойной трактовки спорных разделов законодательства.

НОВЫЙ КОНТРОЛЕР Однако сегодня многие эксперты полагают, что СРО доказали свою нежизнеспособность, а роль контролера рынка после первого июля перешла к банкам. Сергей Дейнека, финансовый аналитик «БКС Премьер», говорит: «СРО в строительстве крайне важны, что показывает опыт развитых стран, где наиболее строгое регулирование и контроль в строительной отрасли осуществляют именно профильные профессиональные негосударственные организации. Однако в России саморегулирование, как это нередко случается, развивается по особому пути, а термин „саморегулирование строительной отрасли“ подразумевает наиболее негативный опыт развития данного профессионального института. В то же время, к примеру в США и в европейских странах, профессиональные объединения строителей являются основными регулирующими органами строительства, выступают в роли разработчиков профессиональных стандартов и внедряют лучшие практики в строительстве. В России роль строительных СРО на данный момент преимущественно сводится к административной борьбе за контроль за финансовыми потоками, поступающими в виде взносов застройщиков».

«Нужны не саморегулируемые объединения, которые бы контролировали компании. А сообщества, которые инициировали бы обсуждение наиболее горячих тем развития рынка и формировали бы общее мнение»,— считает Екатерина Запорожченко, коммерческий директор Docklands Development.

Директор компании «Жданов Групп» Евгений Жданов уверен, что существующие на сегодняшний день профессиональные ассоциации и организации плохо справляются с этой задачей. «Большинство региональных объединений занимается местечковыми проектами или мероприятиями, не имеющими отношения к строительному комплексу. Разумеется, некоторые из них проводят всевозможные конференции, круглые столы на „актуальные темы“ с участием властей, однако итоги подобных мероприятий, как правило, неутешительны. Руководители данных организаций сами жалуются на тот факт, что их предложения не слышат в Минстрое или не хотят слышать. Какой смысл тогда в них? То же касается и саморегулирования. За такой огромный срок существования в России СРО не смогли доказать свою состоятельность. Почти половина сегодняшних конференций по саморегулированию посвящена тем же проблемам, что их участники обсуждали еще десять лет назад. Уверен, что система лицензирования была бы более перспективной. Да и многие строители разочаровались в системе СРО»,— уверен господин Жданов.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu, с коллегами согласен: «В том виде, в каком СРО существуют сейчас, и при той конфигурации девелоперского рынка, которую мы видим, необходимости в них нет. Потому что банки фактически взяли на себя функцию регулирования надежности этого рынка». → 18