

ВЕРНУТЬСЯ К КОРНЯМ

РЫНОК ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДА В ПЕТЕРБУРГЕ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ — КРУПНЫХ ФИРМ, ИМЕЮЩИХ СОБСТВЕННУЮ БАЗУ, В ГОРОДЕ РАБОТАЕТ МЕНЕЕ ДВУХ ДЕСЯТКОВ. КАК ВВЕДЕНИЕ НОВЫХ ПРАВИЛ РАБОТЫ С ДОЛЬЩИКАМИ СПОСОБНО ПОВЛИЯТЬ НА ПОДРЯДНЫЙ СЕГМЕНТ, РАЗБИРАЛСЯ КОРРЕСПОНДЕНТ ВГ РОМАН МАСЛЕННИКОВ.

О том, что новые правила работы на строительном рынке серьезно сократят количество застройщиков, девелоперы говорят еще с прошлого года. Часть аутсайдеров могла бы перейти в сегмент генерального подряда, однако в среде специалистов нет единого мнения о том, насколько перспективен такой переход. Роль генерального подрядчика является ключевой во всем процессе строительных работ. Генподрядчик принимает на себя обязанности по срокам строительства, составлению сметной и технической документации, исполнению бюджета, обеспечению всего материально-технического снабжения стройплощадки, привлечению различных субподрядчиков для решения специальных задач, взаимодействию с государственными органами на предмет получения соответствующего пакета документов и разрешений.

СЕРЬЕЗНЫХ МАЛО Дарья Филина, руководитель практики «Недвижимость и строительство» бюро юридических стратегий Legal to Business, подсчитала, что на текущий момент на рынке Петербурга работает более ста компаний, занимающихся генеральным подрядом в строительной отрасли. При этом крупных игроков с серьезными производственными базами насчитывается не более 15–20.

«Следует отметить, что количество генподрядных компаний на рынке непостоянно. Во-первых, именно в строительстве больше всего банкротств, во-вторых, основная часть из них приходится именно на подрядные компании, особенно работающие в сфере жилого строительства. По некоторым данным, среди подрядных компаний Петербурга примерно четверть находится в предбанкротном состоянии», — рассказывает госпожа Филина.

Генеральный директор ПСК Юрий Колотвин говорит: «Десять лет назад на рынке Петербурга работало два десятка генподрядных организаций. Из них десять можно было отнести к крупным: с собственным парком техники, специалистами, большими портфелями заказов. Сейчас сложно назвать компанию (кроме девелоперов), кто не пытался бы выйти на этот рынок. Есть случаи, когда компании, которые еще вчера занимались отделкой, сегодня обращаются к нам с вопросами о покупке оборудования — старого или уже ненужного. Вплоть до того, чтобы привлечь к работам наших специалистов как ресурс в рамках субподряда. Сложно представить, что такие генподрядчики смогут обеспечить качество и сроки, поскольку их управленческие компетенции фактически будут складываться опытным путем на живых объектах. Безусловно, есть отдельные примеры логичной эволюции. Начиная с отдельных малых задач, доказывая свою состоятельность, компании получают заказы на строительство домов под ключ. В свою очередь, застрой-



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

НА РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА РАБОТАЕТ БОЛЕЕ СТА КОМПАНИЙ, ЗАНИМАЮЩИХСЯ ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПОДРЯДОМ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ. ПРИ ЭТОМ КРУПНЫХ ИГРОКОВ С СЕРЬЕЗНЫМИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ БАЗАМИ НАСЧИТЫВАЕТСЯ НЕ БОЛЕЕ 15–20

щики пробуют «новую кровь», ищут новых генподрядчиков в расчете на сокращение издержек. Поэтому рынок пребывает в состоянии движения: кто-то уходит, а кто-то пытается занять его место. Положение крупных генподрядных компаний не меняется. Их число так и остается на уровне десяти».

В ОДНОМ ХОЛДИНГЕ В составе крупных девелоперских холдингов, специализирующихся на возведении жилья, свои генподрядные подразделения имеют, например, группа ЛСР, «Эталон», «Строительный трест» и другие. Есть и ряд предприятий, работающих по госзаказу на строительстве дорог, мостов, уникальных сооружений: «Метрострой», «Интарсия», «Мостоотряд 19», ЗАО «Пилон».

Эксперты подчеркивают: существуют разные трактовки понятия генподрядчик. В классическом понимании его деятельность обязательно охватывает весь комплекс общестроительных работ и не только. Сейчас же появилась категория генеральных подрядчиков, чьи задачи сводятся к понятию Project Management, то есть к управлению проектами. Последние вынуждены нанимать сторонних подрядчиков и субподрядчиков для всех видов работ. Если говорить о востребованных генподрядчиках, то это прежде всего компании, ведущие до 50% работ на объекте собственными силами и привлекающие субподрядчиков лишь на инженерную и работы особой сложности.

«Не секрет, что сегодня большое количество объектов начинают строить при отсутствии полного комплекта проектной документации. Есть разрешение на строительство — начинаются работы, а рабочая документация дополняется и изменяется

в течение всего срока стройки. Поэтому каждой стройке нужен генподрядчик, как дирижер оркестру», — говорит госпожа Филина.

В профессиональной сфере высказывается мнение о том, что генеральный подряд в строительстве — это практичное и разумное решение. Ведь опыт профессионалов в области управления, проектирования и строительства помогает экономить не только силы и время заказчиков, но и их финансовые средства. Это легко объяснить тем, что грамотный генподрядчик имеет в своем штате опытных специалистов, располагает необходимой строительной техникой и оборудованием, обладает налаженными связями с проверенными поставщиками стройматериалов, знает как оптимально решить весь комплекс проектно-строительных задач.

Вместе с тем имеется и иная точка зрения, состоящая в негативной оценке деятельности генподрядчиков. В соответствии с этой точкой зрения, самая большая проблема генподряда — закрытость подобных компаний. Генподрядная организация — «черная коробка» для заказчика, которому абсолютно непонятно, кто и как занимается теми или иными видами строительных работ. Подрядчик будет иметь возможность максимизировать свою прибыль, оставляя на субподряд минимальные деньги. В таком случае качество отдельных видов строительных работ будет снижаться.

ЕСТЬ ПРЕИМУЩЕСТВО Получить контракт генподрядчику однозначно непросто, так как в Петербурге высокая конкуренция среди подрядчиков. Для того чтобы стать генподрядчиком, компания-претендент должна иметь хорошую репу-

тацию среди застройщиков, выдерживать сроки строительства по другим объектам, оперировать конкурентоспособной стоимостью на свои услуги.

«В случае же выполнения функций генподряда самим застройщиком возможно осуществление постоянного контроля качества строительства. Добиться непрерывности подобного контроля можно за счет самостоятельного выполнения генподряда и технадзора на строящемся объекте. Такой подход позволяет гарантировать высокое качество строительных работ на всех этапах. Также считается, что у крупных строительных холдингов есть преимущества перед специализированными генподрядными компаниями, так как у крупных холдингов больше финансовых возможностей. В случае возникновения у заказчика проблем с платежами холдинг может подстраховать его, продолжая строительство в течение какого-то времени за собственный счет. Генподрядчик в крупном холдинге гарантированно обеспечен работой и ресурсами, а возможные риски разделены с другими компаниями холдинга», — рассуждает госпожа Филина.

Вместе с тем считается, что одной из проблем крупных холдингов являются трансферные цены и непонимание того, на чем зарабатывает такая компания и где она теряет деньги. В случае с ген- или субподрядчиками такие риски минимальны.

Требования к уставному капиталу застройщика — одна из самых актуальных тем в обсуждениях профессионального сообщества. Новые поправки в законодательство фактически сокращают количество застройщиков, которые могут действовать в стране. Предполагается, что малые застройщики, неспособные зарегистрировать повышенный уставный капитал, смогут работать генподрядчиками у крупных застройщиков-холдингов. Часть компаний уже сейчас переориентируется на генподряд. Основная причина — неопределенность положения, вызванная изменением законодательства.

Вместе с тем эксперты в данном вопросе приходят к выводу, что едва ли тенденция перехода застройщиков на рынок генподряда будет развиваться в глобальных масштабах. Изменения в законодательстве действительно повлияют на бизнес многих компаний-застройщиков. Но с сокращением количества застройщиков сократится и спрос на генподрядные работы. Рынок будет перенасыщен, и для большого количества новых генподрядчиков просто не будет места.

«Часть нынешних компаний действительно может перейти на генподряд. Это компании, которые занимались именно строительством, для которых девелоперская составляющая была не столь важна», — рассуждает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена». → 26