



круглый стол

**НЕДВИЖИМОСТЬ
И СТРОИТЕЛЬСТВО**
П Е Т Е Р Б У Р Г А

правила игры

Подготовил Андрей НЕКРАСОВ nekrasov@np-inform.ru

Чиновники не дают скучать

Законодатели не прекращают «радовать» участников рынка новостроек неожиданными вводными. Правила игры меняются постоянно, причём и на федеральном, и на региональном уровнях. Однако застройщики, похоже, уже привыкли, и удивить их сложно.

участники дискуссии



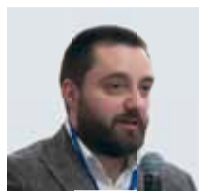
Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ,
руководитель
практики по недви-
жимости и инве-
стициям АБ «Качкин
и Партнёры»



Виктория ЦЫТРИНА,
руководитель
юридического
департамента
Группы «Эталон»



Юрий ЗАРЕЦКИЙ,
генеральный
директор компании
PETERLAND



Николай УРУСОВ,
генеральный
директор компании
«Красная стрела»



Николай ПАШКОВ,
генеральный
директор
«Найт Франк
Санкт-Петербург»



Светлана ДЕНИСОВА,
руководитель
отдела продаж
СК «БФА-
Девелопмент»



Ирина АНИСИМОВА,
директор
по развитию МФК
«Лахта Центр»



Александра КОРОЛЁВА,
руководитель
проектов компании
«MASTER Девелопмент»



Евгения ИВАНОВА,
модератор,
редактор «НП»



Андрей НЕКРАСОВ,
модератор,
редактор «НП»

Законодательные новшества и растущий интерес к проектам девелопмента стали предметом дискуссии на специальной секции в рамках ежегодной конференции «НП». Мероприятие прошло ещё до того, как окончательно редакцию поправок в 214-ФЗ приняла Госдума. Однако оказалось, что к любым изменениям девелоперы уже готовы, во всяком случае, психологически.

Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ:

– Общаясь с участниками рынка, понимаю, что нет проблем, которые нельзя преодолеть. Слушаешь их и говоришь: «Так нельзя». А они: «А если вот так?» С работой по 214-ФЗ есть реальные сложности, но связаны они с деньгами: как их получать, как финансировать стройки. Есть организационные трудности. Так, некоторым компаниям, чтобы получать целевые займы, пришлось поменять учредителей: «физиков» заменить на материнскую структуру, которая будет давать кредиты.

Все стремились получить разрешения на строительство впрок, и вскоре началась торговля этими участками. Первый надел с разрешением попал к нам для юридической оценки уже 7 июля 2018-го. С середины июля до конца августа рынок затих: видимо, владельцы земли и застройщики набирались сил и решали технические проблемы со спецсчетами. Компании перестраивали структуру. Разбирались в ограничениях, связанных с использованием денег со спецсчетов. В этом очень помогло письмо Минстроя.

Есть и чисто питерские сложности. Например, Служба госстройнадзора, нарушая Градостроительный кодекс, при продаже участка выдаёт не уведомление о смене правообладателя, а новое разрешение на строительство с новой датой. И это реальная проблема, поскольку формально применение норм 214-ФЗ

привязано к дате выдачи разрешения. Один застройщик рассказывал, как он в такой ситуации смог получить заключение о соответствии его проектной декларации, без которого нельзя начать продажи. Он купил участок с разрешением и направил в госстройнадзор уведомление, которое не соответствовало регламентам и заведомо было обречено на отказ. С этим отказом и «старым» разрешением он получил ЗОС и смог начать продажи. Голь на выдумки хитра, а менять свои регламенты Служба госстройнадзора не хочет. Похоже, только смерть может остановить девелоперов.

Андрей НЕКРАСОВ:

– Теперь все пойдут по этой схеме или будут оспаривать регламент госорганов в суде?

Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ:

– Суд – это очень долгий процесс, месяцев девять. Судиться начинают только от безысходности, когда иначе вопрос не решить. Я такой подход не одобряю: иногда надо судиться просто для того, чтобы правила игры стали нормальными. Раньше экономика проектов была иной, и зачастую девелоперы, не успев потратить много, отказывались от сложного участка в пользу другого. Теперь судиться стали чаще. Но делать это по конкретным отказам бессмысленно, надо пытаться исправлять законодательство и регламенты. Причём есть весьма успешные примеры. К сожалению, это единственный способ эффективного диалога с госорганами. Есть множество всяких рабочих групп, проходят заседания и совещания – процесс идёт, а результат нулевой. Эффективности для конечного участника рынка крайне мала. Хотя хорошо, что чиновники вообще разговаривают с нами, мы хоть понимаем, как они мыслят.

Андрей НЕКРАСОВ:

– Какие есть удачные примеры?

Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ:

– Их немало. Например, история с требованием предоставлять на согласование архитектурно-градостроительный облик проекта при получении градостроительного плана участка. В сентябре было решение Верховного суда, а на следующий день КГА принял новый административный регламент, в котором этого требования уже не было. Изменило ли это ситуацию кардинально? С этим согласованием – да. Но недавно мы представляли в суде интересы клиента, который восемь месяцев не мог получить градостроительный план, хотя в целом это уже бессмысленная бумажка. Только после обращения в суд её удалось оформить. До этого все другие механизмы были испробованы, а всё упиралось в вопросы с «социалкой».

Три наших клиента – питерские компании, хоть и не самые крупные, но работавшие в городе многие годы, решили выходить на московский рынок. Там правила понятнее. Есть, например, постановление о плате за изменение вида разрешённого использования участка или о снятии ограничения на застройку – платишь городу, а не в какой-то непонятный фонд, 80% от кадастровой стоимости, и вопрос решён. Причём эти расходы разрешены 214-ФЗ. В Петербурге ты знаешь стоимость участка, а размер последующих возможных расходов уходит в бесконечность. Выясняется, что внутриквартальные дороги надо построить, а потом ещё и на завершение проспекта скинуться.

Андрей НЕКРАСОВ:

– Дмитрий полагает, что проблем с законодательством у нас нет, есть только сложности с деньгами – если строить за свой счёт, то всё будет хорошо. А эти деньги есть?

Светлана ДЕНИСОВА:

– С деньгами сейчас всё прекрасно. Уже полгода рынок переживает

большое оживление. Последствия кризиса пережиты, новые реалии улеглись в сознании потребителя, санкции крепчают, рубль слабеет. Страшилки об отмене «долёвки» внедрились в общественное сознание, и люди спешат материализовать свои деньги.

Правда, мы попали в историю со страхованием. Страхование в «Проминстрахе» и после отзыва у него лицензии целый месяц не могли заключать новые договоры. Это пример того, к чему приводит зарегулированная деятельность, как вредно вмешиваться в работающий механизм. Ведь на момент старта продаж у нас просто не было альтернативы страхованию. Мы видим, как неоправданно быстро, размашисто, необдуманно, с каким низким качеством работают наши законодатели. Надеюсь, эта история кого-то научит думать, прежде чем так менять правила.

Но мы же все закалённые бойцы и привыкли к новым вызовам. Иначе бы закисло, нам стало бы скучно. Пусть победит сильнейший – слабым здесь не место.

Николай УРУСОВ:

– Да, на словах получается, что с 214-ФЗ нет проблем, как и с деньгами. Что касается страхования, то по первому проекту мы начали страховаться в Региональной страховой компании, потом в «Проминстрахе», затем в «Верне» – всех этих компаний на рынке уже нет. Так что опыт у нас богатый. А насчёт 214-ФЗ, он всё же предполагает альтернативные пути: можно было получить поручительство банка. Правда, ни один банк, конечно, его не даст, но варианты всегда есть.

Виктория ЦЫТРИНА:

– Мы, например, обращались в несколько банков, рассматривая вариант с поручительством. Там посмотрели на известную страховую компанию, которая страховала не менее известную строительную фирму и получила по итогам 2017 года 8 млрд убытка, и решили этим не заниматься. И это история не одного банка.

Николай ПАШКОВ:

– Проблема 214-ФЗ не в финансах, да и вообще не в самом законе. Мне понравились слова Александра Вахмистрова (президент СРО А «Объединение строителей СПб» – «НП»), что этот закон никогда в полной мере не защищал и не будет защищать дольщиков. Какие подпорки ему ни подставляй, какие дополнительные требования к застройщикам ни вводи, это не снимет риск, что застройщик в один прекрасный момент опрокинется и утащит за собой дольщиков. А масштаб бизнеса некоторых девелоперов таков, что это может стать проблемой государственного масштаба: у некоторых десятки тысяч дольщиков. Не зря банки не хотят давать поручительства, как и серьёзные страховщики не хотят связываться с этим бизнесом. Сама схема несколько пережила масштабы бизнеса и состояния рынка. Единственное, о чём стоит сожалеть, – государство, как всегда, спохватилось и начало неумело сворачивать схему слишком поздно.

Андрей НЕКРАСОВ:

– Ну, мучиться осталось недолго. Есть несколько проблемных объек-

тов, которые взялись завершать другие застройщики. Но теперь они не могут тратить на это деньги. Есть выход?

Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ:

– Посмотрите на текущий размер 214-ФЗ – статьи плодятся бесконечно. Принимаются поправки в поправки, чтобы хоть что-то заработало. Какие-то элементарные вещи вызывают прорыв проблем. Например, при полугодовой просрочке сдачи объекта запрещать продажи. Ну хоть убейте, я не пойму, как это защищает дольщиков. Как застройщик ещё найдёт деньги? Банки не дадут, как вложиться частным инвесторам – тоже непонятно. Единственный механизм стимулирования застройщика – персональное уголовное дело. Но уголовное дело ещё ни один дом не достроило.

Остаётся только банкротство прежнего застройщика и передача объекта другой компании. Но эта процедура занимает минимум полгода. А когда дом готов на 99%, это просто тупиковая ситуация.

Андрей НЕКРАСОВ:

– Группа «Эталон» достраивает один из объектов ГК «Город». Как это удаётся? Стали новым застройщиком этого ЖК?

Виктория ЦЫТРИНА:

– Нет, есть другая, уже отработанная нами схема. Но юридически она очень сложна. Последние пять лет наш юридический департамент разбирается не как законы выполнять, а как конкретно решать проблемы. Однако основная беда в том, что у прежнего застройщика есть взаимоотношения с городом. Есть большие опасения, что политика властей сменится, и будет, например, расторгнут договор аренды участка или ещё что-то произойдёт. Тогда все дольщики окажутся обманутыми, а эту ситуацию мы не можем контролировать. Юридически сложные, но возможные способы есть, даже непроданные прежним застройщиком квартиры можно реализовать. Комплекс достроим, но не скажу, что будем этим заниматься в дальнейшем. Нашим инвесторам, например, очень сложно объяснить, почему мы завершаем чужие объекты и не можем считать их своими.

Что касается нововведений, то наша головная компания, которая существует уже 30 лет и была владельцем всех проектов, вынуждена стать просто холдером. Она будет привлекать финансирование, завершать объекты по госзаказу и формировать застройщиков, которые собственно и будут строить дома. Это увеличивает себестоимость: управленческие расходы возрастают в разы. Понимание, как работать в будущем, есть. Будем перестраивать корпоративную структуру. Но с учётом того, что есть кредиты, облигационные займы, это отнимает много времени и средств. Хорошо, если в законодательстве хотя бы не будет неопределённости в трактовках – по крайней мере, не возникнет ответственности за то, что мы закон истолковали неправильно.

Андрей НЕКРАСОВ:

– Какова судьба крупных проектов в новых реалиях? Недавно, например, появилось новое определение – «комплексное и устойчивое

развитие территорий», а чиновники рассчитывают именно за счёт масштабных проектов построить 120 млн кв.м в год.

Николай УРУСОВ:

– Определение возникло в 2017 году, и пока это никому не понятная, но уже обсуждаемая история. В Петербурге, например, несколько застройщиков попросили исключить их участки из зон КУРТ. Вполне разумно, что они просят их не трогать, понимая, что лучше разобраться как-нибудь самим и построить дороги, школы и т.д. Сложно обсуждать эту тему, поскольку, по сути, ни одного реализованного проекта нет.

Андрей НЕКРАСОВ:

– В чём сложность?

Николай УРУСОВ:

– Такие проекты ориентированы на территории, где много собственников. Например, у нас есть «серый пояс», там множество участков и собственников. В 2015 году Смольный готовил отчёт, согласно которому в «серой» зоне находится 6800 наделов и неких объектов. При этом собственники 4000 неизвестны. О чём город может говорить с инвесторами? Есть пилотный проект на Дальневосточном проспекте – 20 га. Но там один владелец. Это неплохой вариант, чтобы отработать механизм, но все сложности не предугадать. Комплексное освоение крупных территорий только в глазах чиновников легко увеличит объёмы строительства. Но надо ведь планы с реальностью сопоставлять. Так что сейчас говорить о проектах КУРТ бессмысленно – просто не о чем.

Ирина АНИСИМОВА:

– Несколько лет назад мы пытались заниматься комплексным освоением промышленной территории площадью 28 га, когда КУРТ ещё не придумали. Каждый проект реконструкции или приспособления исторических объектов напоминает спецоперацию. Если мы говорим про «серый пояс», там множество охранных зон и старинных зданий. Если мы забываем про тысячи собственников, которых не найти, то дальше сталкиваемся с ПЗЗ, нормированием, высотностью и охраной исторических построек. А ведь это бывшие промышленные земли – грунты ещё надо очистить. Себестоимость любого нового строительства получается безумно высокой. Когда-нибудь эти участки всё же будут востребованы, но без участия властей это случится нескоро.

Андрей НЕКРАСОВ:

– А что с крупными проектами в пригородах?

Николай УРУСОВ:

– Перспективы самые замечательные, потому что они не попадают в эти зоны регулирования – там, по сути, саморегулирование. Есть один собственник, например, на 300 га. Он сам прокладывает дороги, проектирует и строит сети, продаёт инженерно подготовленные наделы с уже полученными разрешениями на строительство.

Евгения ИВАНОВА:

– Но это менее рентабельно?

Николай УРУСОВ:

– Если мы говорим про малоэтажные проекты – эффективный выход площади, конечно, гораздо ниже, чем при строительстве многоэтажных домов.

Дмитрий НЕКРЕСТЬЯНОВ:

– Нет в Петербурге законодательства по проектам КУРТ, поскольку у города нет понимания, что с ними делать. Хотя в других регионах эта схема используется. Когда появляется статус КУРТ, нельзя получить градплан участка, пока не разработаешь ППТ. А его утверждают одновременно с соглашением о том, что власти принимают на себя расходы на инфраструктуру. Законодатель имел в виду распределение: кто и что строит. А чиновники понимают это иначе: инвестор всё берёт на себя и больше к ним

Промзоны, образующие «серый пояс» Санкт-Петербурга (26 зон)



не приходит. Поэтому все проекты КУРТ – это исключительно способ общения с неговорящими собственниками участков.

Евгения ИВАНОВА:

– Тогда вернёмся к вопросам редевелопмента промышленных территорий. Так или иначе, их придётся вовлекать в оборот, поскольку других участков в Петербурге просто не остаётся. И уже сегодня многие жилые проекты в городской черте связаны с освоением бывших промышленных земель.

Юрий ЗАРЕЦКИЙ:

– Формально как явление редевелопмент в городе появился больше 10 лет назад. Всё началось с постановления городского правительства 2004 года, которое предполагало вывод производств с нескольких территорий и их застройку объектами другого назначения. Эти 26 зон и образовали «серый пояс» площадью около 6000 га – почти 35% от всей центральной части Петербурга. Для редевелопмента пригодны примерно 4200 га, а остальные площади – это рекреация, дорожная сеть и т.д. Также есть точечные проекты редевелопмента участков, не попавших в эти зоны, – 144 надела площадью 352 га, из них 271 га застраивается жильём.

С 2010 года уже преобразовано или преобразовывается 1399 га промышленных земель. Из них 896 га заняло жильё, а 504 га используется под коммерческую и общественно-деловую застройку. Только в 2018-м запущено 29 проектов – 1,6 млн кв.м жилья.

За 10 лет в рамках редевелопмента построены 242 жилых дома, 271 бизнес-центр или деловой комплекс, 73 торговых центра, в том числе автоцентры, 13 гостиниц, 15 культурно-выставочных и развлекательных объектов, 13 государственных и социальных объектов и восемь спортивных.

По сути, всё скатилось к доминированию жилой функции – с 2002 года возведено более 12 млн кв.м жилья. При этом на оставшихся территориях можно разместить ещё около 14 млн кв.м жилья и получить примерно 1,6 трлн рублей дохода. Это основной драйвер – прибыль строительных компаний. Поучаствовали в редевелопменте

около сотни компаний. Примерно 25% из них – это непрофильные игроки. А лидерами являются «Эталон», АСР и Setl City, на которых приходится 45% всего построенного жилья.

При этом редевелопмент идёт стихийно. Администрация этот процесс никак регулировать не может, а качество получаемого продукта оставляет желать лучшего.

Светлана ДЕНИСОВА:

– Не могу согласиться, что жилищное строительство «катком накатывает» на несчастные промышленные зоны. Городские власти оказали своё мощное воздействие, и в ближайшее время мы увидим, что не так уж и много жилья там строится. Его там возводить невозможно, и оно замещается апартами, а это совсем другая история. Мы сами стали жертвами этих процессов: постоянно обновляемые региональные нормативы каждый раз отбрасывают застройщиков назад – проекты приходится пересматривать. Зачастую получается суррогатный продукт, который действительно не соответствует заявленной функции. Но ведь есть территории, где спрос на жильё очевиден. Хотя, конечно, тотальная жилищная застройка не есть хорошо. Должны быть места для парков и общественных пространств, но это задача для власти. А мы ощущаем дефицит градостроительной политики.

Николай ПАШКОВ:

– Апартаменты по сравнению с рынком жилья пока в десятки раз меньше по объёму предложения. Уверю вас, что, когда этот сегмент начнёт принимать критические размеры, на него тоже найдётся регулирование. Не надо питать иллюзий. Апартаментам как компромиссному варианту в случае, если нельзя строить жильё, уже закручивают гайки.

Очевидная проблема в том, что сегодня редевелопмент носит действительно неуправляемый, стихийно-рыночный, лоскутный характер. Этот процесс движут коммерческие мотивации девелоперов. Возникают проблемы для будущего развития города. У нас есть большой разрыв в городском планировании между стратегическим уровнем (Генплан и ПЗЗ) и уровнем проекта планировки терри-

тории. Средняя площадь ППТ – меньше 10 га, на каждый такой участок каждый застройщик делает свой проект так, чтобы никто из соседей в эту территорию не попал. Нет промежуточного уровня планирования наподобие существовавших ранее проектов детальной планировки на целые планировочные кварталы. Здание можно и другое построить, а трассировку улиц не поменять веками.

Александра КОРОЛЁВА:

– В Европе этим процессом действительно руководят власти. Например, проект редевелопмента старого порта в Гамбурге – 250 га. Начался он в 2006 году. Создано агентство развития территории, основной акционер – государство. Они не просто нарисовали проект и провели конкурс среди архитекторов. Проведена огромная аналитическая работа, рассчитаны социально-экономические тренды. Я ещё в 2008 году смеялась, видя красивый макет и полагая, что построят всего несколько зданий. А уже в 2017-м все здания были готовы – всё, как на макете 2008 года. Хотя они предусмотрели возможность адаптировать функции под потребности рынка. Но все лоты реализованы в определённой конфигурации и в жёсткие сроки. Несмотря на кастинг девелоперов, чёткие сроки, штрафы и высокую цену участков, у них лист ожидания из застройщиков. Это потому, что риски инвесторов сведены к нулю. Посчитана экономика, не меняются законы и нормы, не обнаруживаются случайно на участке бомбоубежища, которые отсутствуют физически, но числятся в реестре.

Андрей НЕКРАСОВ:

– У некоторых присутствующих уже слёзы наворачиваются.

Александра КОРОЛЁВА:

– Это успешный пример. А вот в Лондоне, где полно таких проектов, уже столкнулись с обратным эффектом. Редевелопмент нарушил социальную экологию города: промышленность выжили, жильё построили, но людям нужна работа. Появился перекоп – «спальники» вблизи центра, которые вымирают днём. Поэтому уже появились проекты обратного редевелопмента – в город возвращают экологически чистые производства.