

Вениамин Потапов:

В «Объединении смоленских строителей» зафиксирована рекордная численность

Председатель Правления А СРО «ОСС» подвёл итоги непростого для строителей года

Светлана ПАРФЁНОВА

Фото: из архива В.Н. ПОТАПОВА

По традиции в конце года редакция «Смоленской газеты» организует встречу с Председателем Правления А СРО «Объединение смоленских строителей». В интервью с Вениамином Потаповым мы подводим итоги работы саморегулируемой организации, говорим о перспективах.

На этот раз первое, о чём зашла речь, — перспективы в строительной отрасли. В декабре Смоленская областная Дума внесла в Госдуму РФ законодательную инициативу о поэтапном раскрытии эскроу-счетов для застройщиков. Суть предложения в том, чтобы разрешить перечислять застройщикам деньги со счетов эскроу пропорционально доле соответствующих этапов строительства от общего объёма стоимости строительства. Это поможет снизить финансовую нагрузку застройщиков за счёт частичного предоставления доступа к средствам на эскроу-счетах. В настоящий момент компании, занимающиеся долевым строительством, вынуждены брать кредиты или использовать свои собственные оборотные средства, не имея доступа к эскроу-счетам до завершения объектов. Председатель Правления А СРО «ОСС» Вениамин Николаевич ПОТАПОВ считает, что принятие предложенных поправок положительно скажется на темпах жилищного строительства и позволит снизить стоимость квадратного метра вводимого жилья.



— Вениамин Николаевич, законодательная инициатива в ГД была подготовлена региональным парламентом после обращения «Объединения смоленских строителей»?

— Именно так. Законодательная инициатива Смоленской областной Думы в Государственную Думу была внесена после обращения нашей СРО. Изначально мы адресовали свои предложения председателю областной Думы Игорю Васильевичу Ляхову, он вник в вопрос, идею нашу поддержал. Областная Дума включилась в работу, и в виде законодательной инициативы этот вопрос уже рассматривается на комитетах Госдумы. Практика реализации закона о проекте финансирования показывает, что он создал немало проблем для всех, в том числе и для банков. То есть на банки возлагается контроль за застройщиками. Насколько эта функция свойственна банкам — вопрос риторический. А в том, что касается застройщиков, находящихся в регионах, для них проектное финансирование в том виде, в котором существует сегодня, — это дополнительная финансовая нагрузка. И это дополнительная финансовая нагрузка и для дольщиков, поскольку речь идёт о повышении цены за квадратный метр жилья.

— Вениамин Николаевич, вспомним о том, чем запомнился «Объединению смоленских



строителей» уходящий год. В ряды саморегулируемой организации вступили свыше сотни новых членов в связи с тем, что прекратила деятельность СРО в Сафонове. Сколько компаний сегодня включает «Объединение смоленских строителей»?

— Ситуацию с принятием в нашу СРО свыше сотни новых членов мы пережили спокойно, в рабочем ритме. Надо отдать должное Дирекции «Объединения смоленских строителей», которую возглавляет Игорь Александрович Табаченков. Без всякого надрыва, без горячки, в спокойном режиме мы приняли всех желающих и, соответственно, тщательно проверили документацию, проанализировали их дальнейшую работоспособность. Принято было 128 организаций — бывших членов сафоновской СРО. Процесс этот продолжается. Порядка 80 организаций пока ещё не подали заявления. Если подадут, будем рассматривать документы. Сегодня в Ассоциации СРО «Объединение смоленских строителей» зафиксирована рекордная численность: 387 членов. В компенсационных фондах — фонде возмещения вреда и фонде обеспечения договорных обязательств — аккумулировано более 300 миллионов рублей. Это даёт нам основания уверенно смотреть в завтрашний день.

— Приём новых членов в СРО — это процесс не автоматический. Этому предшествует огромная предварительная работа...

— Мы очень тщательно подходим к приёму в СРО. На одном из последних заседаний Правления рассматривался вопрос о внесении изменений в документы СРО, чтобы в рамках действующего федерального законодательства ужесточить входной фильтр. Все должны понимать, что одна из основных задач Правления и Дирекции СРО — не допустить ситуации, при которой наша строительная организация как подрядчик может подвести заказчика со всеми вытекающими судебными исками и последующими выплатами из компенсационного фонда. Ведь после таких выплат придётся возмещать средства компфонда. Бремя ляжет на все наши строительные организации, а это вопрос щекотливый и очень болезненный. Почему из-за разгильдяйства кого-то должны страдать все члены сообщества? Мы должны ещё на стадии приёма компании в члены СРО понимать и видеть, создаст ли эта строительная организация проблемы для строительного сообщества или не создаст. За почти двенадцать лет существования «Объединения смоленских строителей» нам ещё ни разу не приходилось производить выплаты из

компенсационных фондов СРО. Это результат многоуровневой работы.

— Так получается, что у нас каждый год проходит под эгидой какой-то глобальной темы. Например, 2020-й прошёл под знаком коронавируса. В 2021 году мы говорили про то, что в условиях сохранившихся коронавирусных ограничений нарушилась мировая логистика. И вот — 2022 год. 24 февраля началась спецоперация. Ещё острее встал вопрос импортозамещения, в том числе из-за введения пакетов санкций против России. Как справляется отрасль? Как мы пережили этот год?

— Строительная отрасль в гораздо меньшей степени, чем другие, завязана на импорт, потому что по большей части мы используем местные строительные материалы. Основные стройматериалы — цемент и металл — в России выпускаются в достаточном количестве и даже экспортируются за рубеж. Что касается работы отрасли в условиях решения задач СВО, то в жилищном строительстве первоначально возникли проблемы со снижением спроса, но постепенно ситуация выровнялась. Сегодня спрос на жильё в целом меньше, чем год назад, но мы с оптимизмом смотрим в будущее. Главное, чтобы у людей были деньги для покупки жилья, а мы в состоянии удовлетворить запросы, возвести требуемое количество объектов. Проблемы в строительстве в первую очередь касаются ценообразования. И я знаю, что вице-премьер Марат Шакирзянович Хуснуллин погружён в эту тему. Вопрос по переходу на ресурсно-индексный метод расчёта цен (определение сметной стоимости контракта на строительство) должен быть осуществлён в третьем квартале 2023 года. Это означает, что в смету будет наконец закладываться рыночная цена материалов и рыночная заработная плата. В этом случае сметы станут реальными. Действительно, будет серьёзная конкуренция на получение государственного подряда, ведь при проведении торгов организация, которая их выиграет, не понесёт убытки. Подрядчик, честно отработав, применив качественные строительные материалы, заплатив рабочим рыночную заработную плату, рассчитавшись со всеми субподрядчиками, не останется (как это иногда бывало) в минусе.

— Вениамин Николаевич, насколько строительную отрасль затронул процесс частичной мобилизации и помогают ли строители Донбассу и участникам СВО?

— К нам не единожды обращались с просьбами оказать конкретную помощь Донбассу. Строительное сообщество, конечно,

эту помощь оказывало, оказывает и будет оказывать. Мы по этим вопросам работаем в тесном контакте с «Союзом строителей». Кроме того, у нас есть строительные организации, которые непосредственно исполняют контракты в ДНР и ЛНР. Наши строительные компании готовы там и работать, и поставлять стройматериалы. Например, уже прорабатывается вопрос о поставке смоленской компанией бетонных заграждений. Что касается частичной мобилизации, она не носила такого массового характера, чтобы повлиять на объёмы работ. Например, в моей компании были мобилизованы три человека, но если у нас непосредственно на стройке работают свыше трёхсот сотрудников, то трое — это меньше одного процента. Там, где сотрудники наших организаций были мобилизованы, мы оказываем помощь семьям.

— В этом году на уровне государственной власти разработана стратегия строительства...

— Михаил Владимирович Мишустин распоряжением от 31 октября утвердил стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ. В России к концу 2030 года суммарный десятилетний объём ввода жилья должен составить не менее миллиарда квадратных метров. Уровень обеспеченности жильём должен вырасти с 27,8 квадратного метра на человека до 33,3 квадратного метра. Сроки реализации проектов должны сократиться без снижения качества и безопасности построенных домов. Я обеими руками за стратегическое планирование в государственном масштабе. Имея чётко поставленные на федеральном уровне задачи, мы в рамках регионов будем их исполнять. Планирование должно быть комплексным, учитывающим в том числе и колебания цен. Например, у себя в компании я организовал планирование по монолитному домостроению, плюсы которого — в гибкой планировке квартир в зависимости от предпочтений клиентов, в возможности устройства паркинга в цокольном этаже. Но когда цены на металл скакнули в два раза, для Смоленска монолитное домостроительство вдруг оказалось убыточным. Тема скачка цен на металл дошла до Президента. После этого стоимость опустили немного, но проблему надо решать в комплексе. Цена на цемент также подвержена колебаниям — непрогнозируемым и непредсказуемым. А металл и цемент — наши основные стройматериалы, на них приходится львиная доля затрат. В этом же ряду проблем, требующих стратегического подхода, — проектное финансирование, введение которого в регионах не добавило эффективности и увеличения объёмов ввода жилья, а, наоборот, создало определённые проблемы. Поэтому так актуальна сейчас законодательная инициатива о поэтапном раскрытии эскроу-счетов... Стратегия, государственное планирование развития строительной отрасли (то, чего ещё не было в отечественной современной истории) действительно необходимы. Как необходима и обратная связь со строительным сообществом. Мы со своей стороны, от имени СРО, готовы сотрудничать и помогать, мы открыты для всех наших госструктур и готовы более тесно с ними работать.

— Впереди новогодние праздники. Что вы хотите пожелать соотечественникам в новом году?

— Прежде всего чтобы наша Россия, наша Родина по-прежнему занимала достойное место в ряду самых авторитетных, ведущих государств в мире. Чтобы все поставленные цели СВО были реализованы. И, конечно, по традиции в канун Нового года желаю всем смолянам, всем россиянам здоровья и процветания, тёплых домашних очагов, надежды, веры и любви!