

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРОИТЕЛЬ

Ирина Малыгина: Мы нажили себе много конкурентов

Директор по инвестициям группы компаний «Строительные проекты» — о плюсах недооценённого сотрудничества с Фондом РЖС, об изменении имиджа села Лобаново и о стремлении к повышению классности новых строительных объектов

ЕКАТЕРИНА ГАСПЕР

— Ирина Александровна, первым победителем аукциона, который провёл Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) в Пермском крае, стала группа компаний «Строительные проекты». При этом в торгах участвовали две компании. В чём заключается ваш интерес к работе с Фондом РЖС?

— Мы давно ждали, когда Фонд РЖС придёт в Пермский край, поэтому после появления информации об аукционе не колебались ни минуты: начали уточнять условия, варианты работы и так далее. На тот момент мы ещё не знали, что фонд действительно помогает снимать административные барьеры в части инфраструктуры и разрешительной документации. В этом мы убедились уже на практике. Нам была оказана серьёзная помощь по технологии получения разрешения на строительство, по общению с сетевыми компаниями — все земли Фонда РЖС по всей России находятся, условно, в поле, что влечёт за собой серьёзную работу по созданию инженерной инфраструктуры.

Отсутствие интереса к предложениям Фонда РЖС можно объяснить низкой информированностью о его деятельности. Просто посмотреть на сообщение об аукционе, не пообщавшись с представителями Фонда РЖС, не имеет смысла. Фонд готов предоставить максимум информации по телефону либо по запросам на сайте. Они абсолютно открыты, нет никаких теневых факторов. Условия прозрачны и одинаковы для всех, что не может не нравиться.

Фонд РЖС работает с 2008 года и предлагает правила игры, которые уже были опробованы на практике. Их предложения настолько жизнеспособны, что нет никакой опасности вступать в совместные проекты с ними.

— Почему, на ваш взгляд, другие застройщики не проявили заинтересованности?

— Безусловно, идея навстречу строительным компаниям, фонд устанавливает за ними серьёзный контроль, который застройщики очень не любят. Тем более контроль не со стороны Госстройнадзора, а со стороны собственника земли. Если не будет выполняться договор аренды, то фонд может его расторгнуть, оставляя при себе землю, а судьба имущества, которое там успели построить, решается в отдельном порядке.

Фонд категорически против выкупа земли в собственность застройщика. А строительным компаниям хочется получить землю и делать на ней, что они хотят и когда хотят.

— Каким образом Фонд РЖС контролирует застройщика?

— Ежемесячно мы отчитываемся перед фондом о проделанной работе, скоро на площадке должна появиться веб-камера. Таким образом, система работает по двум направлениям: мы можем обращаться за поддержкой в Фонд РЖС, в свою очередь, спрашивает с нас. Для компании это выгодно — нам нечего скрывать.

Надо учитывать, что, передавая в аренду земельный участок, фонд делает комфортный график платежей. Годовая арендная плата на льготный период (первые два года) составляет чуть больше 4 млн руб., после — 8 млн руб. К примеру, за 28 га нашего участка в Лобаново (ГК «Строительные проекты» в сентябре 2012 года стала победителем аукциона по продаже права аренды земельного участка площадью 28,3 га в Лобановском сельском поселении — ред.) 4 млн руб. — это очень низкая цена.

Необходимостью вносить аренду фонд стимулирует застройщика быстрее строить, потому что как только дом введён в эксплуатацию, земля автоматически бесплатно переходит ТСЖ. Это же и одна из причин, почему землю выкупать невыгодно.

С Фондом РЖС мы сотрудничаем почти год. За это время у нас не возникло никаких взаимных претензий. Всё идёт в штатном режиме. Обязательно будем участвовать в аукционах по жилому строительству в четвёртом квартале 2013 года.

— Фонд РЖС работает с застройщиками как по продаже права аренды земельного участка, так и в формате торгов по «голландской схеме», которые ведутся на понижение цены продажи 1 кв. м жилья экономкласса. Как вы оцениваете эту схему?

— Решиться принять участие в «голландских аукционах» нам было сложнее (На «голландском аукционе» 28 июня 2013 года ГК «Строительные проекты» получила право заключить договор безвозмездного срочного пользования земельным участком в д. Паздерино Пермского района — ред.). Это был четвёртый подобный аукцион в России и первый в ПривФО.

Первопроходцы всегда рискуют. И хотя все правила прописаны, на практике ещё не ясно, какие подводные камни и нюансы могут быть у этой схемы.

На этом этапе нам надо было поподробнее разобраться в условиях, поскольку «голландский аукцион» направлен на реализацию жилья льготным категориям граждан.

Ограниченная цена реализации, которую устанавливает Минрегионразвития России, — 32,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Выйти за рамки этой цены, которая всегда ниже рыночной, мы можем только в случае, если в течение года после ввода дома в эксплуатацию не заключим ни одного договора продажи из этого списка.

Причины отсутствия массового интереса строительных компаний в виде сложностей с инфраструктурой и контролем в «голландском аукционе» можно умножить на 10. Риск ощутимой разницы между реальными подрядными затратами и ценой реализации отпугивает. Договор безвозмездного срочного пользования ещё жёстче, чем договор аренды: здесь появляются штрафные санкции и так далее. Но мы посчитали плюсом наличие гарантированного спроса и готового задания на проектирование — в договоре прописано количество одно-, двух- и трёхкомнатных квартир, которые необходимо будет построить.

— Будет ли расти интерес к сотрудничеству с Фондом РЖС со стороны застройщиков?

— Да, я думаю, что мы нажили себе много конкурентов.

Расскажу для примера случай. Мы участвовали в аукционе в Свердловской области. Свердловские строители похожи на пермских в плане профессионального взаимодействия: у них есть сообщество, они советуются друг с другом, есть понимание ситуации внутри региона. фонд дважды выставлял участки на аукцион, и оба раза на участие в нём не было подано ни одной заявки. Фонд РЖС организовал «круглый стол» для застройщиков и инвесторов, на котором ответил на вопросы, касающиеся аукционов. Мы тоже на нём присутствовали. В следующий раз на участие в аукционе в Екатеринбург кроме нас заявки подали две региональные компании. Одна из них была от «Атомстройкомплекса».

Как говорится, главное — начать, остальные подтянутся.

— Первый ваш совместный проект с Фондом РЖС — комплексное освоение участка в Лобаново. Насколько он показателен и может ли считаться хорошим стартом для этого направления деятельности в Пермском крае?

— По условиям аукциона, мы должны за пять лет построить там не менее 30 тыс. кв. м жилья. Первая очередь — 28 тыс. кв. м — то есть фактически тот минимум, который предусмотрен договором аренды.

Сейчас в Лобаново идёт реализация первого этапа. Проект планировки территории, подготовка которого занимает год, предусматривает разделение земельных участков. Только после их регистрации в Росреестре можно получить градостроительный план и разрешение на строительство.

По такому графику строительство должно было начаться в Лобаново весной следующего года. Мы пошли по иному пути и выделили первый этап строительства, в ходе которого будут построены трёхэтажные дома, и их возведение не требует прохождения экспертизы. Мы получили градостроительный план на весь земельный участок и согласовали с администрацией Пермского района проект планировки.

Проектная документация готова, решение на строительство тоже есть. Так мы вышли на участок с опережением графика почти на год, действуя в рамках закона, но нестандартно, используя возможности законодателя в ускорении процесса строительства.

Я считаю, что это наше ноу-хау, в том числе и перед Фондом РЖС, из серии «законом не запрещено». Сроки сократились — это даёт нам возможность быстро сделать сети, кредитоваться на данном этапе, поскольку решение на руках, возможность реализовывать квадратные метры через формирование условий для покупателей.

— Уже можете озвучить примерную стоимость квартир?

— Цену мы планируем установить ниже рыночной — 35 тыс. руб. за 1 кв. м с полной отделкой. В Лобаново есть примеры, когда другие застройщики продают квартиры по цене 43 тыс. руб. за 1 кв. м.

Первый этап в Лобаново мы рассчитываем закончить до конца следующего лета. Это малоэтажное жильё, оно возводится гораздо быстрее, чем многоквартирный дом.

Сроки связаны в основном с сезонностью — элементы благоустройства не выполнить в зимний период. Нам нужно сделать все сети, протянуть 3 км водопровода, совместно с эксплуатирующей организацией выполнить реконструкцию очистных сооружений, электрификацию, подъездные пути. Часть работ сегодня сделана.

— Что представляет из себя проект?

— Проект застройки вызвал в Лобаново резонанс. В плане предусмотрен самый настоящий Невский проспект, названный в честь достопримечательности села — старинной церкви им. Александра Невского.