



Строительная отрасль и девелопмент в частности ощутили на себе серьезное негативное влияние финансового кризиса. Банки практически полностью остановили кредитование инвестиционно-строительных проектов. Нехватка средств вынудила компании "замораживать" многие стройки. По информации АСР, в текущем году по сравнению с 2008 годом ожидается сокращение объемов ввода жилья на 20-25%. Кроме того, по мнению экспертов, снижение финансовой устойчивости девелоперских компаний создает реальную угрозу их банкротства, что в свою очередь может привести к возникновению проблем по всей цепочке инвестиционно-строительной деятельности - у производителей стройматериалов, подрядных организаций и т. п.

Разработка антикризисной программы

Безучастным к этой проблеме не могло остаться профессиональное строительное сообщество, в итоге в соответствии с поручением Совета по вопросам жилищного строительства эксперты Ассоциации строителей России, РСПП и ряда других организаций, объединяющих профессиональных участников строительного, инвестиционно-строительного, жилищного и ипотечного рынков, разработали программу поддержки строительного сектора экономики и сферы недвижимости, которую представили в Совете Федерации Федерального Собрания РФ. В результате программа, с учетом замечаний, высказанных на заседании, была одобрена решением Совета и рекомендована федеральным и региональным органам исполнительной власти как базовый документ, содержащий комплекс мер, направленных на стабилизацию ситуации и вывод из кризиса строительного комплекса России.

Программа содержит предложения по поддержке строительной деятельности, в том числе девелопмента. К примеру, авторы программы считают целесообразным "предоставление налоговых льгот для девелоперов, осуществляющих строительство жилья для граждан, нуждающихся в социальной защите или поддержке".

Налоговые поправки

Как говорится в документе, радикально восполнить нехватку ликвидности в реальном секторе экономики, в том числе в строительстве, способен пересмотр ставки НДС с 18% до 12%, возможно, на ограниченный срок. В связи с этим документ призывает внести поправки в Налоговый кодекс РФ, упрощающие получение налоговых кредитов предприятиями. Однако, по мнению Андрея Терещенко, партнера компании "Пепеляев, Гольцблат и партнеры", ставку налога снизить можно, но это мера общая, направленная на все предприятия, а не только на строительный рынок. По его мнению, вряд ли российское правительство на нее пойдет. Впрочем, он приводит ряд актуальных вопросов в отношении девелоперов, по которым могут быть внесены поправки. "Во-первых, это возможность более раннего начала амортизации в целях налогообложения, не дожидаясь, когда необходимые документы будут поданы на госрегистрацию права собственности объекта недвижимости. Во-вторых, четкое разграничение расходов, которые не включаются в первоначальную стоимость объекта строительства, но могут быть учтены в составе текущих расходов девелоперов. В-третьих, возможность применения повышенного коэффициента амортизации к определенным видам объектов недвижимости", - поясняет эксперт.

Отсрочки по арендным платежам

Среди мер по поддержке сектора недвижимости профессиональное строительное сообщество предлагает предоставить девелоперским компаниям временные (до 3 лет) отсрочки по платежам за аренду участков, приобретенных в предыдущий (докризисный) период для возведения жилья и других социально значимых объектов, строительство которых приостановлено в связи с отсутствием финансирования. По мнению Ольги Широковой, директора департамента аналитики, консалтинга и исследований компании Blackwood, предлагаемые меры по отсрочке арендных платежей, а также штрафных санкций являются уместными. "Они позволят уменьшить объемы отрицательных денежных потоков по проектам в текущей тяжелой для девелоперов ситуации. Тем не менее одно только принятие этих мер не даст желаемого положительного результата", - отмечает она. Однако, по ее мнению, для исправления ситуации девелоперам необходимо не просто снижение текущих затрат, но и стимуляция роста положительных денежных потоков, что возможно только в условиях увеличения объемов продаж, которое невозможно без стимулирования платежеспособного спроса.

Продление инвестиционных контрактов

Документ предлагает продление инвестиционных контрактов на срок до 12 месяцев без применения штрафных санкций, принятие реальных мер по упрощению процедур и

сокращению сроков до 6-12 месяцев получения девелоперами исходно-разрешительной документации на строительство, установление четких и понятных правил подключения возводимых объектов недвижимости к объектам инженерной инфраструктуры, а также прекращение практики произвольного возложения на застройщиков всевозможных обременений, включая взимание платы за подключение к объектам инженерной инфраструктуры с параллельным возложением на застройщиков обязанностей по созданию этих объектов.

"В целом мы, естественно, приветствуем эту инициативу, - говорит Юлия Белова, директор по связям с общественностью и корпоративным коммуникациям Mos City Group, однако данные меры сложно назвать антикризисными, потому что они приветствовались бы ничуть не меньше и в прежние времена, так как сокращение сроков бюрократических процедур и ранее способствовало бы развитию строительной индустрии. Поддержка строительного сектора экономики должно выражаться не в упорядочении работы местной власти - она и так должна работать эффективно, - а в стимулировании внутреннего спроса и в государственно-частном партнерстве, тем более что многие проблемы города в последнее время решались именно частными компаниями".

Помимо уже описанных мер, программа поддержки строительного сектора экономики и сферы недвижимости содержит порядка 30 предложений по выходу из кризиса.

Скорее всего, если бы рынок недвижимости не был так перегрет и девелоперы не рассчитывали бы на столь высокую доходность, а государство не ставило бы бюрократических и иных препятствий, мешающих строительству развиваться в полную силу, таких серьезных последствий влияния кризиса можно было бы избежать.

Однако сегодня остается, причем спешно, исправлять прошлые ошибки и искать новые способы для выхода строительного сектора из кризиса, а сделать это можно только при плотном сотрудничестве государства и профессионального строительного сообщества.

Ольга Петрова