

# ИГОРЬ ГРИНГАУЗ: «ЕСЛИ МЫ ХОТИМ ПРОДОЛЖАТЬ СТРОИТЬ ДОМА!»

Текст: Александр Горохов

**И**горь Грингауз – заслуженный строитель России, лауреат премии по науке и технике правительства Российской Федерации. В строительной отрасли – 35 лет, возглавлял крупнейший завод строительных материалов ЖБИ-100, и уже 15 лет возводит в Иванове жилые дома. Компания ЖСК, построившая с 2002 года более 100 тыс. кв. м жилья, сегодня возводит комплекс новых 17-20 этажных домов на ул. Кузнецова и Ленинградской общей площадью более 35 тыс. кв. м. За все эти годы ЖСК ни разу не подвела своих дольщиков и имеет заслуженный авторитет среди коллег и смежников. К словам Грингауза прислушиваются. Поэтому выступление Игоря Аркадьевича на итоговом заседании коллегии департамента строительства и архитектуры правительства Ивановской области в январе 2017 года произвело большой резонанс в СМИ. Мы встретились с заслуженным строителем РФ, чтобы на конкретных примерах разъяснить, что именно мешает развитию строительного рынка в регионе.

**– Игорь Аркадьевич, в Ивановской области не стихают скандалы, связанные с невыполнением строительными организациями своих обязательств перед дольщиками. Ситуация с дольщиками ДСК по-прежнему способствует социальной напряженности в обществе. Но на рынке постоянно появляются новые компании, обещающие ивановцам жилье по доступной цене. Могут ли они обеспечить выполнение своих обязательств?**

– Ситуация с дольщиками ДСК заслуживает отдельного разбирательства. Всему городу было известно, что еще до банкротства не выплачивались средства подрядчикам. Особая тема – договоры с дольщиками, которые не заключались согласно закону № 214-ФЗ. Когда начались митинги и перекрытия улиц, уже поздно было вмешиваться. Эта ситуация ярко иллюстрирует тот факт, что у нас в области уже лет десять нет четкого контроля за работой застройщиков и строительного комплекса в целом. При том, что в России работает закон



№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», в котором вся процедура контроля четко прописана. Власть должна контролировать застройщиков, начиная с составления графиков введения жилья, постоянного мониторинга сроков и качества строительства, заканчивая аудитом

и государственным регулированием. Как только сроки срываются или застройщики начинают дисконтировать, это сигнал для реагирования.

Любая компания, строящая несколько жилых домов – это «пирамида». Я говорю не только про такие гипертрофированные пирамиды, как СУ-155. Любой застройщик должен иметь достаточные средства, чтобы продавать квартиры в уже построенном доме, возводить следующий и закладывать третий. А если средства из компаний выводятся, такая пирамида изначально обречена.

В кризис банки дают кредиты на очень жестких условиях. Но при этом до кризиса в Ивановской области работали 7-8 строительных компаний, а сейчас их около 40! В большинстве своем – просто девелоперы, которые нанимают строителей со стороны. Видимо, их привлекают слухи о высокой прибыли застройщиков. Но это не так! В Ивановской области одни из самых низких цен за квадратный метр, а себестоимость строительства не меньше, чем у соседей. И самая дорогая и непрозрачная процедура технологического присоединения! Я имею в виду прежде всего ОАО «Водоканал».

Если наш губернатор не хочет повторения ситуации с ДСК, он просто обязан иметь в штате профессионала-строителя (на правах первого заместителя, со стажем и опытом, прошедшим все стадии работы). В городе же должен быть главный архитектор, наделенный всем

комплексом полномочий, как это было в начале перестройки.

**– В своем выступлении вы сделали упор на проведение тендеров на строительство по государственным программам? Как вы относитесь к таким программам, как «Жилье для российской семьи» и «Доступное жилье»?**

– Конечно же, ничего против этих программ я не имею. Они очень нужны в современной России. Из-за низких доходов постоянно снижается покупательная возможность самых широких слоев населения. А государство должно заботиться о демографии, о качестве жизни людей. И есть много способов помочь им с покупкой недорогого жилья. Другое дело – как это делается.

Наша компания работает, имея три источника финансирования: собственные оборотные средства – не менее 15-20%, не менее 50% заемных средств банка, остальное – средства дольщиков. Нам в этом помощь государства не нужна. Нам нужно, чтобы не мешали работать, чтобы не вставляли палки в колеса реально работающей компании.

Реальная себестоимость квадратного метра возводимого жилья – 28-30 тыс. за кв. м. Обращаю ваше внимание, дом возводится не менее 1,5-2 лет. Это без чистовой отделки. Если правительство региона хочет участвовать в программах «Доступное жилье», «Жилье для российской семьи» и докладывать в Москву о том, что у нас, в Ивановской области, жилье значительно дешевле, чем в других

регионах, то для этого нужно находить площадки, прямо скажем, не в центре города. Пожалуйста, есть районы ТЭЦ-3, Кохмы, ул. Минской. Люди же понимают, что если они покупают недорогое жилье, им придется чем-то пожертвовать, например, временем, проведенным в дороге на работу. Для этого нужно брать участок, подвести к нему все коммуникации, подготовить новый микрорайон (а это колоссальный труд, на который у нормальных компаний уходит 5-7 лет). На деле же мы видим совсем другое.

По программе «Жилье для российской семьи» был проведен тендер, торг на котором закончен на цифре 30,8 тыс. рублей. Я могу уверенно заявить, что стоимость коммерческого жилья в доме, с благоустроенной территорией, с парковкой, с коммуникациями, сейчас в Иванове не менее 32-35 тысяч рублей за кв. м. Но правительству нужно было отчитаться в Москву, что цена будет ниже. В итоге мы лишь постфактум, на сайте компании, узнали, что был проведен тендер на строительство жилого дома на улице Менделеева, который выиграла компания СМУ-1. По цене 30,8 тыс. за кв. м. Когда на бирже идет обвал, обычно останавливают торги, чтобы не повредить другим компаниям.

**– Вы не верите, что это возможно?**

– Я не то что не верю, я знаю. Поскольку этот вопрос задевает наши интересы и интересы других застройщиков, работающих в районе Рабочего поселка, я досконально

проработал его. И пришел к выводу, что строительство этого дома ведется с нарушениями, не соответствует программе и не будет закончено в этом году, как требуют условия тендера. На мой взгляд, это просто дискредитация самой идеи доступного жилья.

Во-первых, размеры участка не соответствуют заявленным планам построить 10 тысяч кв. м (выполнение новых требований порядка застройки территории). Во-вторых, не соблюдены сроки строительства по этажам. Я, как строитель, уверен, что дом не будет построен в срок. На сегодня ведется только кладка стен пятого этажа первой очереди. В-третьих, в декларации есть прямая фальсификация – в общую площадь продаваемого жилья включены... места общего пользования.

Все это – прямое нарушение постановления правительства. Если ко мне обратятся проверяющие организации, я оставляю за собой право предоставить наши доводы.

**– Вас, наверное, задевает, что этот дом будет построен недалеко от вашего крупного комплекса на перекрестке Кузнецова и Ленинградской.**

– Разумеется. У нас свои обязательства перед дольщиками. С ними заключены договора заранее, когда цены были другие. Но дело не только в нашей компании. В районе Рабочего поселка сейчас строят дома сразу несколько компаний. Компания «Олимп» строит кирпичные высотные дома. У нашей компании ЖСК – дома каркасно-монолитные, это дороже. Но

ведь рядом строит жилье и городской МУП по ОКС, который взял кредиты под поручительство городского бюджета. Все мы вынуждены снижать цены, за счет рентабельности, за счет экономии на всем. Но ни при каких условиях мы не сможем продавать квартиры по 30 тыс. за кв. м. Это нереально. Значит, кто-то на чем-то будет выкруживать или работать в убыток? А тем временем реально работающие организации могут через пару лет обанкротиться.

Когда я все это выяснил, я обратился к тогда еще заместителю председателя правительства Владимиру Шарыпову. Он выслушал меня и, как мне показалось, мои доводы его убедили. Было создано совещание с участием начальника департамента строительства Громова, заместителя мэра города Берегова и директора СМУ-1 Буянова. Так Берегов неожиданно сказал мне, что «нужно делиться своей прибылью». Хотя всем известно, что все средства мы инвестируем в строительство. Чиновники, по долгу службы обязанные поддерживать строительный комплекс, своими руками его разрушают.

Мы слышим постоянные обещания о запрете точечной застройки в плотно застроенных кварталах, а на деле видим новые постройки, уродующие облик города, без дворов, без нормальных парковок. Новые дома строятся во дворах старых, не соответствуют облику города ни по расположению, ни по цветовой гамме. Как будто дети из кубиков что-то строят. Тут очень важной должна быть

работа и роль главного архитектора города. Но такой работы архитектора я не вижу. К сожалению, Иваново снова превращается из текстильной столицы в заштатный провинциальный городок.

Сапоги должен тачать сапожник, а пироги печь – пирожник. Возглавляющий комплекс руководитель, заместитель председателя правительства, курирующий строительство, должны хотя бы иметь понимание, как выстроен процесс строительства в современной России. Когда же мне говорят на совещании, что мы, строители, со своими 50% рентабельности, должны «не мелочиться», я понимаю, что имею дело с людьми, не совсем компетентными. Такой рентабельности не было в строительстве со времен перестройки. Господину Берегову нужно вернуться к стилю руководства первых месяцев после назначения. Неужели чувство власти так мгновенно может из грамотного перспективного специалиста (кстати, со строительным образованием, пусть и без опыта работы на линии) сделать типичного современного чиновника, выстраивающего ненужные преграды, наивно считающего, что этим можно завоевать влияние, а тем более – уважение. По факту, вместо помощи начинающему мэру, желающему сдвинуть дело с мертвой точки, – одни лишь «подставы», а порой и дезинформация. Пора и честь знать!

**– Как же можно с этим бороться?**

– Считаю, что в этом процессе нужна прозрачность. Но самое

главное – контроль со стороны государства. Ведь в законе № 214-ФЗ вся процедура прописана. На всех этапах строительства должна быть полная отчетность. Сроки введения каждой очереди, каждого этажа проверить совсем несложно. Помимо областного департамента, в области работает Служба государственного строительного надзора. Каждый месяц осуществляются выезды на объект. Если вместо пяти этажей – только фундамент, сразу же расследование. Дисконтирование – еще один тревожный звонок. Денежные средства не должны выводиться, а идти только на строительство новых домов. Конечно, необходимо работать и с банками. Они дают кредиты под 16-18% – это очень дорого. Их можно было понять, когда росла ставка рефинансирования Центробанка. Но когда Центробанк ее снизил, ни один коммерческий банк не вернулся к предыдущим процентным ставкам.

В Иванове необходимо срочно разобраться со стоимостью технологического присоединения водоснабжения и водоотведения. Почему энергетики могут в местах, где есть коммуникации, подключать по минимальному тарифу (на профессиональном слэнге – «Оплата первой бумаги»)? А стоимость технологического присоединения «Водоканала» просто зашкаливает. Непонятно, из чего она складывается, куда идут эти деньги? Вот где реальный резерв для снижения цены на доступное жилье!

Понятно, что наша система водоснабжения была направлена на обеспечение текстильных фабрик и комбинатов, большинство из которых закрылись. К Камвольному комбинату они прокладывались, когда работали 6 тысяч человек. Это гигантские объемы. Но нужно же что-то делать с этим!

Со своей стороны, мы все требования закона соблюдаем. Страхуется и каждый дольщик в отдельности, и весь объект строительства в целом. Почему я призываю своих коллег, других застройщиков, иметь совесть? От этого зависит доверие покупателей.

В свою очередь, власть должна понимать, что строительство – это основа экономики. Каждый рубль, вложенный в строительство жилья, впоследствии дает налоговые отчисления всех уровней от 18 до 27 рублей. Это создание семей, рождение детей, а соответственно – покупка всего необходимого для жизни, покупка мебели и бытовой техники для новых квартир, подведение транспортной инфраструктуры и систем жизнеобеспечения, социально-культурные объекты – в целом же, строительство способствует развитию общества и государства.

Реализуя федеральные программы, правительство должно заботиться о стабильности строительного комплекса, а не о том, чтобы выглядеть хорошо в глазах своего руководства. Очень важно не нанести вред строителям – вместе с водой не выплеснуть ребенка.

Благодарю за внимание.