

**Стенограмма приветственного слова  
первого заместителя председателя Комитета Совета Федерации  
Федерального Собрания Российской Федерации по федеративному  
устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам  
Севера А.М. Чернецкого на XII Всероссийском съезде  
саморегулируемых организаций в сфере строительства**

Добрый день, уважаемые коллеги!

Во-первых, я хочу от имени Председателя Совета Федерации Валентины Ивановны Матвиенко, от членов Совета Федерации, непосредственно занимающихся проблемами строительной отрасли поздравить участников съезда с началом мероприятия и пожелать успешной и продуктивной работы.

Я думаю, что сегодня этот съезд может и должен рассматривать проблемы не только внутренней самоорганизации, но и проблемы рынка, который в значительной степени отражается на деятельности всего строительного сообщества.

Мы с вами привыкли, что на протяжении многих лет дела в строительстве шли хорошо, были рекорды по строительству жилья. Но последние два года показывают проблемные тенденции, и мы должны на эти вызовы реагировать. Сейчас очевидно, что все силы брошены на то, чтобы достраивать «незавершенку». Но количество объектов, которые закладываются вновь, не обеспечивают в ближайшем будущем поддержание того уровня сдачи объектов, которого мы достигли несколько лет назад. Это первая проблема.

Вторая проблема – жилье, которое строится, очень плохо продается.

Еще одна проблема – наши банки крайне неохотно работают с малыми и средними строительными организациями. Это их ставит на грань выживания.

Складывается впечатление, что потенциальные покупатели замерли в ожидании серьезных ценовых подвижек, в том числе на фоне неустойчивого рубля, и не спешат восстанавливать свою активность.

Я не буду сейчас говорить о чем-то, что связано с внутренней организацией строительного сообщества, в том числе и о проблемах саморегулирования. Я просмотрел материалы круглых столов НОСТРОЙ. На мой взгляд, там очень подробно и очень четко прорисованы те перспективы, над которыми нужно работать, и те цели, к которым нужно стремиться. Ну и, естественно, тот закон, который был принят летом, накладывает серьезные требования к реорганизации и реструктуризации деятельности саморегулируемых организаций. Я думаю, что как раз в этом смысле сегодняшний съезд будет посвящен этой теме.

Я бы просто хотел сформулировать несколько предложений, которые касаются как раз проблем рынка, где мы сегодня, на мой взгляд, должны приложить максимальные усилия для того, чтобы повернуть тренд развития строительной отрасли в несколько иную сторону, подняться и вернуться к тем темпам, которые имели еще несколько лет назад.

Я очень благодарен, в первую очередь, Правительству Российской Федерации за те оперативные меры, которые были приняты по поддержке ипотеки. Думаю, что если бы не те решения, которые состоялись в позапрошлом году, мы бы сегодня имели ситуацию гораздо более сложную. Но, тем не менее, останавливаться на этом ни в коем случае нельзя. Всемерная поддержка ипотеки, как основного инструмента для притяжения массового потребителя продукта строительного комплекса, это – несомненный факт. Но здесь, на мой взгляд, необходимо все-таки дополнительное участие государства, снижение ставок ипотечного кредитования как механизма быстрого разогрева строительного рынка. Мы вполне возможно должны уйти со ставками ипотечного кредитования даже ниже того уровня, который был у нас в докризисный период для того, чтобы компенсировать наметившиеся потери.

Следующий момент – это снижение цен на строительном рынке на жилую недвижимость в целях вовлечения в круг интересантов людей со средними доходами. Мы имеющейся ипотекой и другими инструментами смогли втянуть в орбиту интересантов жилья людей с достаточно высокими доходами. Сегодня потенциал этого круга людей в значительной степени исчерпан. Нам нужно выходить на других интересантов, с более низким уровнем доходов и предлагать им и соответствующие инструменты, и соответствующие ценовые параметры. С учетом имеющихся технологий, имеющихся проектов и состоявшегося уже изменения в психологии чиновников вопросов выделения земли, упорядочивания регламентов по выделению земли, сделать это, на мой взгляд, вполне возможно.

Следующий момент – создание механизма реальной стимуляции застройщиков для строительства арендного жилья. Мы нынче много говорим на эту тему, был принят соответствующий закон, но пока эта тема для массового застройщика не является актуальной, потому что построить и продать жилье гораздо более выгодно, чем построить и потом десятилетиями отбивать это жилье на арендном рынке. Нужны мощные стимулы, потому что сегодня интересантов в арендном жилье может быть очень и очень много. Это вообще иной уровень жизни, иной подход к проблемам обеспечения жильем.

Ну, и наконец, последнее предложение. Оно связано с ликвидацией той проблемы, которая образовалась сегодня в связи с продажей уже построенных

квартир. Давайте называть вещи своими именами – у нас, по крайней мере в крупных городах, где сдача жилья в последние годы была весьма активна, образовалось огромное количество жилья построенного, но не проданного. Я считаю, что нужны очень серьезные усилия федерального правительства и региональной власти для того, чтобы найти некий компромисс и решить вопрос с приобретением данного жилья в счет программы «Жилье для российской семьи». Кстати, это одна из тех программ, которые на сегодняшний день, скажем так, выполняется не очень хорошо. Я думаю, что здесь должны работать механизмы частно-государственного партнерства.

В заключение я еще раз поздравляю вас с сегодняшним событием. Хочу сказать, что и Совет Федерации, и Государственная Дума очень активно последнее время работают с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства, с Правительством Российской Федерации. Только за весеннюю сессию было принято 8 законов. В значительной степени законодательная база сегодня действительно подготовлена для качественной работы отрасли, но нет предела для совершенству – мы готовы эту работу продолжить.

Большое спасибо!