

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

«Изменения неочевидны и могут толковаться двояко, но администрация и кадастровая палата хотят трактовать их именно таким образом», — не соглашается Алексей Швецов из КД.

Его поддерживает Ирина Чеснокова и заверяет, что жилищное и земельное законодательство теперь противоречат друг другу. «Считаю, что дома, на которые уже получены разрешения на строительство, нужно вводить в эксплуатацию», — убеждена она.

Изменения в законодательстве некорректны, так как запрещают ввод дома с неразмежёванным земельным участком в эксплуатацию, но связанные с этим изменения в Градкодекс в части дополнения оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод не внесены. Таким образом, в случае отказа в выдаче разрешения на ввод очень велика вероятность того, что суд примет сторону застройщика, рассуждает Алексей Швецов. «Ближайший процесс будет у СПК, которому мы оказываем помощь», — поясняет юрист.

Виктор Суетин с уверенностью говорит, что изменения в законодательстве ухудшают условия ведения бизнеса. А это напрямую влияет на инвестиционную привлекательность как страны в целом, так и региона в частности.

«Считаю, что действие вступивших в силу изменений необходимо приостановить до детальной проработки всех нюансов», — считает Суетин.

Риски и последствия

По словам Виктора Суетина, новации в законе грозят существенными временными и денежными потерями для строительного бизнеса, что в нынешних экономических условиях для некоторых застройщиков может стать фатальным. Соответственно получается, что государством создаются условия для появления новой волны «обманутых дольщиков».

Последствия, которые будут иметь поправки, влекут для строительных компаний финансовые издержки, что на текущем рынке может быть чувствительно для развития строительного сектора. Риски для застройщика могут возникнуть при отказе госкомиссии выдать акт ввода в эксплуатацию на основании введённых поправок, что может повлечь нарушение сроков передачи квартир (подписания акта с дольщиком), дополняет Юлия Цепенникова из PAN City Group.

За нарушение сроков передачи квартиры дольщику застройщик попадет под серьезные неустойки — 1/150 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Обжалование отказа в выдаче акта ввода в эксплуатацию в арбитраже может занять не менее двух месяцев. Соответственно, наиболее существенно от данных изменений

пострадают те застройщики, которые не размежевали участок под жилым комплексом до старта продаж и не выдерживают график строительства, что значительно сокращает люфт времени на решение вопроса о межевании участка.

Межевание в процессе строительства усложняется тем, что с момента заключения договора долевого участия земельный участок обременён правами дольщиков и правами банка. Это происходит в силу привлечения дольщиками заёмных средств при покупке квартиры. На любые изменения залогодержателей (границы участка, площадь, кадастровый номер) требуется письменное согласие всех залогодержателей (банков и физических лиц). Это может привести к возникновению финансовых рисков для застройщика по причине нарушения сроков передачи квартир дольщикам.

Смысл поправок — стимулировать застройщиков межевать земельный участок под будущим жилым комплексом до открытия продаж. «К сожалению, законом не был предусмотрен переходный период, что могло дать возможность застройщику завершить начатые проекты на основании прежних правил и скорректировать свою деятельность в соответствии с введёнными поправками в Земельный кодекс», — констатирует Юлия Цепенникова.

Некоторые подстелили соломки

Не все застройщики оказались в проблемной ситуации: некоторые заранее начали процедуру раздела земельных участков, на которых ведётся строительство домов, ссылаются в ДГА.

Среди таких компаний, например, ОАО «ПЗСП». Директор по продажам ПЗСП Алексей Дёмкин замечает, что информация о готовящихся изменениях была известна за год до того, как поправки вступили в силу. Поэтому все стройплощадки ПЗСП были своевременно документально подготовлены, и никаких задержек с вводом жилья не предвидится.

Были переоформлены земельные участки в строящемся жилом комплексе на ул. Писарева в микрорайоне Гайва, а также в квартале №589 (микрорайон Мильчакова). Для ЖК «Лазурный» на Вышке II (ул. Целинная) и для перспективного жилого комплекса на ул. Судозаводской в Кировском районе проектом межевания территории предусмотрены изначально выделенные отдельные земельные участки под каждым дом.

«Поэтому данная ситуация в земельном законодательстве не стала для ПЗСП неожиданностью, а все обязательства перед дольщиками по вводу жилья в эксплуатацию соблюдаются согласно договорам долевого участия», — заверяет Дёмкин.

СДАЕТСЯ В АРЕНДУ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

площадью 332 кв. м на 3-м и 4-м этажах здания на ул. Сибирской, 276.
Центр города, охрана, собственная парковка, проложена компьютерная сеть по сдаваемым помещениям. Стоимость аренды — 500 руб./кв. м в месяц + коммунальные услуги.
Т. 8-951-933-65-41, Сергей.

Реклама

ВОЗМОЖНОСТИ

Контракт с малым бизнесом

Сбербанк предлагает предприятиям малого и микробизнеса новый кредитный продукт

Людмила Максимова

В июле Западно-Уральский банк Сбербанка России запустил новый кредитный продукт «Бизнес-контракт». Благодаря новому продукту у предприятий малого и микробизнеса появилась возможность привлечь кредитные средства для финансирования и возмещения затрат по госконтрактам, контрактам, заключённым на внутреннем российском рынке, а также по экспортным контрактам при страховании в АО «ЭКСАР». Полученные средства могут быть направлены клиентом на рефинансирование кредитов других банков, полученных на финансирование госконтрактов и затрат по контрактам внутреннего рынка.

Кредитование по новому продукту возможно как с целью пополнения оборотных средств для финансирования затрат на выполнение государственных и коммерческих контрактов, так и с целью вложения во внеоборотные активы для их выполнения.

Сумма кредита не должна превышать 70% от суммы госконтракта или контракта, заключённого на внутреннем рынке. Что касается экспортного контракта, эта цифра не должна превышать 80%. Также сумма кредита не может превышать остаточную стоимость контракта и затрат на выполнение контракта, уменьшенных на сумму уже произведённых платежей.

Срок кредита может составить до 36 месяцев, если финансируется государственный или внутренний коммерческий контракт, и до 24 месяцев при кредитовании экспортных контрактов.

Особо специалисты банка обращают внимание на возможность предоставления средств под залог имущественных прав по контракту и установления инди-

видуального графика погашения займа в соответствии с датами поступления выручки. А для компаний, которые ведут свою деятельность в рамках исполнения обязательств по закупке государственных и муниципальных контрактов, дополнительным преимуществом данной кредитной программы станет возможность оформить в качестве имущественного обеспечения гарантии партнёра банка — НДКО «Агентство кредитных гарантий».

Михаил Сенокосов, заместитель управляющего Пермским отделением Западно-Уральского банка ОАО «Сбербанк России»:

— Хочу отметить, что ранее Сбербанк финансировал только государственные или муниципальные заказы. Коммерческих контрактов не было, потому что неисполнение обязательств по этому контракту связано с высокими рисками. Сейчас конъюнктура рынка меняется, подход банка к оценке рисков меняется, и мы можем финансировать наших клиентов и по коммерческому контракту. Преимуществом нового продукта является и возможность оформления передачи имущественных прав в качестве единственного обеспечения по заключённому контракту.

В банке отмечают, что аналогичный продукт уже успешно реализуется среди клиентов крупного и среднего бизнеса. Сейчас такой же продукт предложили и для сегмента малого и микробизнеса.

«Мы разрабатывали новый продукт на основании голоса клиентов Сбербанка. Поэтому думаем, что он будет востребован», — отмечает Михаил Сенокосов.

Процентная ставка по продуктам линейки «Бизнес» рассчитывается индивидуально.

Реклама

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА БЕРЕГУ РЕКИ



- ✓ **Д. Мостовая** (р. Сылва)
- участки под индивидуальное строительство
- щебень на внутриквартальных проездах
- электричество
- круглогодичная охрана
- территория ограждена забором
65 000 Р/сотка
- ✓ **Д. Городище** (р. Кама, р. Чусовая)
- круглогодичный проезд
- электричество
- летний водопровод
20 000 Р/сотка
- ✓ **Филатовское сельское поселение, Ильинский р-н** (р. Кама)
Участки предназначены для любителей активного отдыха и рыбалки
600 Р/сотка

ОАО «ПЗСП»
pzsp.ru
8 (800) 300-7977

ПЗСП