

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

DURA LEX

Пуля в затылок застройщика

Новые законотворческие инициативы правительства не радуют девелоперов

Юлия Баталина, Людмила Максимова

Рабочей группе Министерства строительства и ЖКХ РФ поручено разработать очередные изменения в Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Поправки планируется принять уже в осеннюю сессию. Новации касаются усиления контроля в сфере привлечения средств дольщиков, вплоть до полной отмены этой практики. Эксперты уверены, что если у застройщиков отнять возможность привлекать деньги покупателей, то за этим последуют существенный рост стоимости жилья и передел рынка. Пермские девелоперы называют новый закон «пулей в затылок».

По сообщению РБК, обсуждаемые изменения приведут к полному отказу от схемы долевого строительства начиная с 2020 года. С 2016-го по 2020 год может действовать переходный период, когда финансирование строительства будет происходить через спецсчёт в банке и под банковскую гарантию.

Долевое строительство — схема, при которой застройщик привлекает денежные средства граждан (дольщиков) для строительства объектов недвижимости на любой стадии возведения здания. На стадии котлована сегодня можно купить квартиру в новостройке на 20–25% дешевле, чем в готовом объекте. Но если застройщик банкротится, доль-

щикам, как правило, сложно вернуть свои деньги.

В начале 2015 года депутат Госдумы Александр Хинштейн констатировал, что количество обманутых дольщиков в стране на тот период составляло более 70 тыс. человек. В начале года на контроле рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков при партии «Единая Россия» находилось 684 проблемных объекта в 62 регионах страны. Инициаторы поправок надеются решить проблему новыми ограничениями.

Так, с 1 января 2016 года предлагаются заключать трёхсторонний договор между покупателем, банком и застройщиком, по которому средства дольщиков должны будут поступать на спецсчёт в банке, а из банка направляться на про-



ектное финансирование. Это, по мнению инициаторов поправок, позволит обеспечить финансирование полной стоимости проекта и строительства. Хотя вопрос, кто будет осуществлять контроль целевого расходования средств со спецсчёта банка, пока лишь обсуждается.

«Возможная отмена схемы долевого строительства жилья в России с 2020 года станет самым большим ударом по строительному сектору за новейшее время», — высказался на сайте агентства «УралБизнесКонсалтинг» исполнительный директор НП СРО «Гильдия строителей Урала» Вячеслав Трапезников.

«Суть нововведений заключается в том, чтобы полностью перевести строительный сектор на банковское финансирование. На сегодняшний день это

физически невозможно. В прошлом году в России было построено 83 млн кв. м. жилья. Это около 83 млрд долл. США. Банковский сектор страны в данный момент физически не способен выдать такую сумму строителям», — уверен Вячеслав Трапезников.

По его словам, малые и средние застройщики, потеряв легальный механизм привлечения средств физических лиц, будут вынуждены уйти в «серую зону». Поэтому права дольщиков будут защищены хуже, чем сейчас.

Застройщики называют новый закон «пулей в затылок». По их словам, сейчас на рынке около 80% нового жилья строится по долевому принципу. Отказ от долевого строительства приведёт к удорожанию жилья и переделу рынка.

«Отказ от долевого участия — шаг очень неразумный»



Алексей Швецов, заместитель генерального директора по правовым вопросам ОАО «Камская долина»:

— Для того чтобы оценивать изменения в финансировании жилищного строительства, нужно знать, что именно предложат взамен «долёвки». Возможны самые разные варианты.

Самый «жёсткий» — это полная отмена финансирования жилищного строительства за счёт средств граждан в рамках законодательства о долевом участии

в строительстве и переход на реализацию застройщиками готового жилья. Предлагается переход на эту схему к 2020 году. В случае если этот вариант будет принят, это очень существенно подорвёт первичный рынок жилья и взвинтит цены. Застройщики будут вынуждены для осуществления работ брать банковские кредиты, и немалые. Как следствие, все малые и средние строительные компании тут же уйдут с рынка, поскольку они не смогут получить такие кредиты и за свой счёт построить хотя бы один многоквартирный дом. Оставшиеся застройщики включат проценты по взятым кредитам в стоимость жилья, которая немедленно возрастёт и будет продолжать расти, так как проценты тоже будут возрастать, если дела в экономике будут идти так, как идут.

Таким образом, вариант полного отказа от долевого участия в строительстве жилья приведёт к снижению объёмов строительства и удорожанию жилья для граждан.

Но возможны и другие варианты. Обсуждается возможность заменить долевое участие в строительстве созданием посреднической структуры. В качестве посредников между застройщиком и покупателями могут выступать, например, банки. Граждане несут свои сред-

ства в банк, банк их принимает на каких-то условиях, например в виде срочного вклада — это не нам решать, — а застройщик периодически выполняет какую-то часть работ за свой счёт, затем отчитывается банку о выполнении и получает от него аккумулированные средства граждан для продолжения строительства. И так до ввода объекта в эксплуатацию.

В этом случае на коне окажутся банки. Они не только получат доступ к существенным денежным средствам граждан, но и начнут диктовать условия как покупателям жилья, так и застройщикам, ведь банк будет принимать средства от граждан на определённых условиях (скорее всего, с пониженными процентами). Он же определяет условия выдачи денежных средств застройщикам. Как банк будет контролировать объём и качество выполненных застройщиком работ для перечисления застройщику денежных средств граждан, непонятно. По сути, в этом случае банки должны будут взять на себя функции строительного контроля.

В качестве посреднической структуры, по мнению ряда депутатов, могут выступать и нотариусы, которые будут получать средства граждан и аккумулировать их на специальных депозитах, а затем, так же как и в предыдущем варианте, принимать

у застройщика завершённую часть строительных работ и выдавать ему средства граждан для продолжения строительства.

Оба этих варианта кажутся мне некорректными, поскольку банки (или нотариусы) в этом случае наделяются не свойственными им функциями — функциями приёмки строительных работ.

Правда, все эти варианты пока лишь обсуждаются, возможно, будут приняты решения, которые мы пока даже не можем представить и оценить. В любом случае отказ от долевого участия в строительстве — это шаг очень неразумный. Он не на пользу рынку, не на пользу строительной отрасли и не на пользу гражданам.

Мотивировка возможного отказа от «долёвки» — защита средств граждан, но это звучит очень лицемерно, ведь банки не более защищены от кризисов и банкротств, чем строительные компании. Средства вкладчиков там могут точно так же пострадать. Но главное — то, что жильё неизбежно подорожает и станет недоступным для тех, кто сегодня ещё может позволить себе приобрести квартиру. Таким образом, именно интересы граждан в случае изменения схемы финансирования строительства страдают больше всего.