

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

«Долёвка» остаётся в силе

Вопрос отмены участия граждан в долевом строительстве утратил свою актуальность

Оксана Клиницкая

«Федеральный закон №214 не будет отменён. Он будет по-прежнему работать. Но должен быть усилен контроль над целевым использованием средств дольщиков, повышена прозрачность деятельности застройщиков, исключены все мошеннические «серые» схемы», — цитирует пресс-служба Минстроя РФ замминистра Наталью Антипину. Такое заявление она сделала на одном из заседаний рабочей группы по изменению законодательства в сфере долевого строительства, которые министром проводит еженедельно с 4 сентября.

На первом же совещании его участники единогласно пришли к выводу, что нужно вводить новый механизм долевого строительства. Ведущая роль в нём отводится банкам. В них будут размещаться средства граждан-соинвесторов, которые они сейчас напрямую передают застройщику. Минстрой уже заказал банкам анализ и ожидает его результатов. Тогда станет ясно, насколько это нововведение может повлиять на стоимость строительства.

Сейчас закон не предусматривает какой-либо ответственности за привлечение средств дольщиков, и это сказывается на доверии покупателей к застройщикам. Нередко они, имея в работе несколько проектов, собирают деньги на строительство одного дома, а тратят их на другие, утверждают в минстрое. Чиновники отмечают, что при этом у некоторых застройщиков есть опыт раз-

дельного учёта средств, который можно взять за основу и сделать обязательным для всех строителей.

Кроме того, отраслевое министерство изучает возможность ужесточения требований к продлению разрешений на строительство жилья, строящегося с привлечением средств граждан, а именно — планируется вменить в обязанность страхование таких объектов. Ожидается, что эта мера также позволит обеспечить безопасность средств граждан-соинвесторов.

Минстрой обещает проработать своё предложение до конца сентября, чтобы в октябре выйти с ним на Совет при президенте России.

«Понятно, что стоит остерегаться застройщиков, которые строят только на деньги дольщиков. Если отменять долевое участие, это обезопасит граждан от недобросовестных застройщиков. Но тогда должны быть иные доступ-

«Есть и другие методы хеджирования рисков»

Юлия Цепенникова, руководитель отдела маркетинга и консалтинга девелоперской компании PAN City Group:

— Новый закон направлен на хеджирование инвестиционных рисков для дольщиков. Вместе с тем, если у строительной компании не будет возможности привлекать деньги по долевой схеме, это создаст необходимость привлечения кредитных средств, что неминуемо приведёт к удорожанию финансового ресурса для застройщика. Как следствие, произойдёт удорожание стоимости квадратного метра нового жилья для покупателя и снижение темпов строительства. С учётом стоимости кредитного ресурса и банковской гарантии цена «квадрата» в новостройках вырастет не менее чем на 20%.

Надеемся, что эти моменты будут учтены органами власти при разработке нового закона и будет предложена схема, приемлемая для застройщика и, самое главное, для потребителя.

Есть и другие методы хеджирования рисков. К примеру, страхование рисков дольщика, что позволяет защитить покупателя от вероятности несоблюдения сроков сдачи застройщиком или риска недостроя. Такой метод защиты интересов собственников жилья в сегменте новостроек имел бы минимальное давление на цену квадратного метра.

ные механизмы финансирования, иначе нереально построить дом без соинвесторов», — уверена председатель совета «РГР. Пермский край» Екатерина Пахомова. По её мнению, пока строительной отрасли недоступны кредитование и проектное финансирование ввиду высоких процентов, предложение минстроя, введённое в ранг закона, не будет работать. «Это утопия. Нельзя взять и запретить покупать квартиры на стадии котлована, это погубит строительный рынок», — убеждена Пахомова.

Напомним, министр строительства России Михаил Мень говорил о задаче

уйти от 214-ФЗ к 2020 году. Чиновник признавал необходимость сохранить доступность жилья для населения.

«Банки должны заработать именно как банки. То есть человеку, приобретающему будущую квартиру на нулевом цикле или на каком-либо этапе строительства, с материальной точки зрения должно быть одинаково, пойдёт он к застройщику или в банк. Когда банки создадут точно такие же условия, как сегодня создаёт застройщик, тогда мы сможем этот закон отменить», — говорил Мень в интервью газете «Ведомости».

ФОТО: КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

