

## КОНЪЮНКТУРА

ИНТЕРВЬЮ

# Николай Зуев: Строительной отрасли необходима «расчистка»

*Депутат Законодательного собрания Пермского края, руководитель рабочей группы по вопросам градостроительства — об изменении правил игры для застройщиков*

МАКСИМ АНФАЛОВ

— Николай Геннадьевич, можно ли, на ваш взгляд, говорить об ужесточении надзора за строительной сферой со стороны государства? Как строительный бизнес отреагировал на изменения в сфере жилищного законодательства? Своевременны ли они?

— Полную картину, складывающуюся на строительном рынке в целом, из региона увидеть достаточно сложно. В своём интервью зампред правительства РФ Виталий Мутко обозначил количество граждан, которые фактически оказались в категории обманутых дольщиков, — таковых более 300 тыс. человек. Но такая ситуация сложилась не за один год, и в Пермском крае долгострой появились не вчера. Если мы с вами посмотрим, когда происходила закладка первых домов, о которых принято говорить «проблемные», то это будет начало — середина нулевых годов. Поэтому меры борьбы с недобросовестностью застройщиков проводились в три этапа. На протяжении фактически трёх лет пакет законов и поправок к ним принимался на федеральном уровне, для того чтобы дисциплинировать ситуацию на строительном рынке. И мы видим, что на примере негативной истории с Urban Group государство принимает на себя обязательство и на региональном, и на федеральном уровне по достройке проблемных объектов. Речь идёт не о выплате компенсаций, а именно о передаче готового объекта тем гражданам, которые уже вложили свои средства в стройку.

— Получается, что закон о долевом строительстве ФЗ-214, который, казалось бы, должен защищать права дольщиков, не работал должным образом?

— Риск при покупке жилья на стадии строительства существует всегда. Суть отношений между застройщиком и покупателем здесь следующая. Ведь фактически гражданин или юридическое лицо приобретают несуществующую вещь. Нужно понимать, что ситуация в экономике может меняться. Мы видим и сейчас эти негативные сценарии. К тому же всегда могут возникнуть какие-то сложности и в самой строительной компании: финансовые ограничения, невозможность получения кредита, либо — в связи с недостаточностью опыта работы — сложности, допустим, с организацией рекламных и маркетинговых кампаний.

Поэтому привлечь достаточное количество дольщиков, чтобы вести стро-



ительство, бывает достаточно сложно. Продать объект на стадии строительства, не завершённый на 100%, далеко не всегда удаётся даже крупным компаниям. Потому что здесь присутствует элемент регулирования цены. Поднимая цену, мы теряем в спросе, и возникает финансовый разрыв между поступившими от продажи квартир денежными средствами и потребностями самой стройки. Этот разрыв мож-

ительство своих объектов денежные средства граждан, но есть ряд ограничений: определённый размер уставного капитала, одна компания — одно разрешение на строительство и т. д. Но уже с 1 сентября 2018 года вводятся так называемые спецсчета. Это несколько иной характер взаимоотношений между покупателями и застройщиками. Поясню: обычный расчётный счёт, действующий в банке, по сути, не ограни-

ческое, кадровое обеспечение и т. д. Правда, и так в последние годы получить кредит даже с достаточно высокой процентной ставкой могла не любая строительная компания. То есть строительная отрасль оценивалась банковским сектором как отрасль с довольно высоким кредитным риском.

— Таким образом, в цепочке продавец — покупатель появляется ещё один игрок, присутствие которого не только увеличивается, но и становится обязательным. Теперь банк даёт деньги на строительство объекта. Это, в свою очередь, неминуемо приведёт к удорожанию жилья, отмечают некоторые эксперты. Цифры фигурируют разные: от 20 до 40%. Каков ваш прогноз?

— Точную цифру назвать сложно. Это всё-таки рынок, здесь всегда нужно учитывать такие факторы, как спрос, предложение, психология покупательского спроса и т. д. Если мы возьмём для расчёта двухлетний период, который в среднем отводится на строительство многоквартирного жилого дома, умножим стоимость кредита в процентах годовых на два, то это и есть прямое и непосредственное удорожание.

Но это позволит серьёзно снизить те риски, которые существуют сейчас на строительном рынке. На сегодняшний день порядка 2 тыс. человек внесены в реестр обманутых дольщиков в Пермском крае. И на региональном уровне вводятся меры защиты, которые призваны остановленные по тем или иным причинам стройки довести до своего логического завершения.

В октябре прошлого года депутатами Законодательного собрания был принят закон, который на сегодняшний день определяет меру государственной поддержки пострадавших участников долевого строительства через адресное выделение субсидий. Средства выделяются из краевого бюджета на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив для оплаты стоимости достройки многоквартирного дома. При этом для расчёта субсидии вводятся предельные нормы общей площади жилого помещения в зависимости от количества проживающих членов семьи. Подразумевается, что на первом этапе происходит консервация проблемного объекта и недопущение ухудшения его состояния, на втором — завершение строительства через создание кооперативов. И на завершающем этапе — предоставление субсидии гражданам (участникам

### **Риск при покупке жилья на стадии строительства существует всегда. Фактически гражданин или юридическое лицо приобретают несуществующую вещь**

но закрывать разными способами: собственными средствами, банковскими, ещё какими-либо.

— То есть в этой части, с одной стороны, вводя присутствие банка, государство в каком-то смысле подталкивает, понуждает банки обеспечивать объёмы строительства?

— Всё верно. С одной стороны, государство нас с вами пугает. Сегодня компании имеют право привлекать на стро-

чивает владельца этого счёта в финансовых операциях. В то же время режим спецсчёта близок к правилам проектного финансирования, когда банк кредитует застройщика, подразумевает особый режим контроля за проводимыми операциями по расчётному и ссудному счетам, контроль за ходом самого строительства. Банк проводит анализ состояния дел застройщика в более широком смысле: смотрит на финансовое, тех-