

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПЕРСПЕКТИВЫ

Строительный пресс

Защита дольщиков обернётся для пермяков дополнительным повышением цены за квадратный метр

ДМИТРИЙ ЕНЦОВ, МАКСИМ АНФАЛОВ

В этом году вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве многоквартирных домов (214-ФЗ), регламентирующие новые взаимоотношения банков, застройщиков и дольщиков. Среди принципиальных новшеств — переход на эскроу-счета. Пермские строители признаются, что вступившие в силу изменения стали для них неприятной неожиданностью, но при оценке ситуации делятся на два лагеря. Одни предлагают подождать развития событий и считают, что всё не так плохо. Другие прогнозируют уход с рынка небольших компаний и кризис всей экономики. Единны они только в одном — цена 1 кв. м вырастет на 5–15%.

Без перехода

Ключевая из поправок — сокращение количества объектов, в отношении которых с 1 июля 2019 года застройщик не сможет напрямую привлекать средства граждан (только через счёт в банке — так называемые счета эскроу). По логике законодателя, при использовании эскроу-счетов дольщики не будут подвержены рискам в рамках деятельности застройщика, поскольку их берёт на себя банк. С 1 июля 2019 года прямое привлечение средств граждан сохранится только в отношении домов «высокой степени готовности». Критериями здесь являются степень готовности объекта и количество заключённых договоров долевого участия (ДДУ).

Застройщики считают, что обязательность использования эскроу-счетов противоречит утверждённой правительством РФ дорожной карте по поэтапному переходу от долевого строительства жилья к банковскому кредитованию. Фактически поправки обязывают всех застройщиков с 1 июля 2019 года работать по схеме проектного финансирования — с размещением денег дольщиков на счетах эскроу в банках, независимо от даты получения разрешения на строительство. Но дорожная карта говорит, что это требование распространяется только на те ДДУ, которые будут заключены после 1 июля 2019 года. Эта же норма содержится в действующем законодательстве о долевом строительстве. Поэтому новые поправки стали, по признанию



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

пермских строителей, полной неожиданностью для рынка.

Впрочем, кредиторы до сих пор не сформулировали внятные требования, которые будут предъявляться к застройщикам при выдаче «строительного» займа, уточняет генеральный директор АО «КОРПРОС-Пермь» Николай Зуев. «В принципе, инструменты банка для нас понятны, — отмечает Николай Зуев. — Но нужна конкретика, а именно требования банка к застройщику. Должен быть такой-то пункт, должна стоять такая-то запятая, необходимо такое-то заключение андеррайтинга и так далее. Банк говорит: кредит получит тот, кого я понимаю, а понимает он сегодня хорошо разве что десятую часть от существующих застройщиков».

Таких критериев нет пока и в законодательстве. По сообщению федерального минстроя, они будут установлены ориентировочно в феврале.

Директор по развитию и подготовке строительства АО «СтройПанельКомплект» Александр Бондаренко отмечает, что пока неясно, сколько банков с 1 июля 2019 года будет уполномочено на открытие эскроу-счетов, а значит, и кредитование строителей. «Надо отметить, что это серьёзные объёмы средств, и не каждый банк обладает таким потенциалом», — говорит Бондаренко.

Впрочем, руководитель штаба обманутых дольщиков и пайщиков Пермского края Наталья Трушникова считает, что механизм использования эскроу-счетов не способен финансово

защитить ни участников долевого строительства, ни сам банк. Только жёсткий контроль финансовой деятельности застройщика и обязательное его членство в саморегулируемой организации могли бы спасти ситуацию, считает Наталья Трушникова.

Юрист Станислав Шестаков, напротив, уверен, что необходимость перехода к счетам эскроу назрела давно. «Конечно, банк, в котором открыт счёт эскроу, может элементарно «лопнуть», — рассуждает Шестаков. — Однако при этом денежные средства, размещённые на счёте эскроу, подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ». В случае банкротства банка возмещение по договору счёта эскроу выплачивается Агентством по страхованию вкладов в размере 100% суммы, находящейся на указанном счёте, в денежной сумме до 10 млн руб. В подавляющем большинстве случаев этого, на мой взгляд, будет более чем достаточно».

Не все выживут

Оценивая последствия поправок для строительной отрасли края, собеседники «Нового компаньона» разделились на два лагеря. Одни прогнозируют крайне негативные результаты. «Жёсткое регулирование строительной отрасли со стороны государства спровоцирует ухудшение ситуации в краткосрочном периоде, но, возможно, улучшит её в будущем

при совокупности развития в стране определённых макроэкономических процессов», — рассуждает Николай Зуев. При этом он не уточняет, о каких конкретно последствиях и процессах идёт речь, отметив лишь, что справятся с ними далеко не все игроки рынка.

С ним согласен заместитель председателя комитета Пермской городской думы по вопросам градостроительства, планирования и развития территории, технический директор АО «ПЗСП» Михаил Черепанов: «Считаю, что многие участники рынка уйдут, в особенности маленькие компании. С 1 июля эти компании будут работать только на своих оставшихся объектах».

Есть риски, что объёмы строительства снизятся, отмечает Александр Бондаренко. «При строительстве на кредитные средства нагрузка на застройщиков выше, и не каждый возьмётся за существенные объёмы. Соответственно, часть игроков, как и при любых глобальных изменениях в законодательной политике, уйдёт с рынка», — говорит собеседник.

Один из представителей небольшой стройфирмы рассказал, что им придётся сократить штат сотрудников. Кроме того, после начала действия закона может сложиться ситуация, когда в новом доме часть квартир будет продана по старым правилам, а часть — по новым. Эти моменты, отмечает строитель, пока никак не урегулированы.

Кроме того, часть собеседников предполагают, что нововведения могут помешать реализации майского указа Вла-