

РАЗВОРОТ

ТЕНДЕНЦИИ

Высокие отношения

За месяц до перехода на проектное финансирование застройщики и банки так и не определили чёткие критерии работы

ДМИТРИЙ ЕНЦОВ, ПОЛИНА ПУТЯКОВА

1 июля в России вступают в силу поправки в 214-ФЗ, согласно которым вся строительная отрасль переходит в режим проектного финансирования. До революционных изменений осталось не так много времени, и банки отмечают слабую активность застройщиков, работающих в Прикамье. Строители в ответ кивают на неопределённость алгоритма работы с банками. Участники процесса считают, что переходный период займёт от двух месяцев до нескольких лет, в течение которых будут определены правила игры и закрыты все спорные моменты. При этом все сходятся во мнении, что стоимость жилья в любом случае будет расти.

Низкий старт

В этом году в России вводится новый порядок финансирования жилищного строительства и расчётов между застройщиками и дольщиками. Порядок предусматривает проектный подход к строительству жилья: застройщик будет обязан использовать банковские кредиты на этапе строительства, а деньги дольщиков он получит только в момент передачи им готовых квартир. До тех пор деньги дольщиков будут храниться на специальных банковских счетах (счетах эскроу). Если застройщик не выполнит свои обязательства, деньги будут им возвращены. Такие правила стали ответной регулятивной мерой, направленной на сокращение масштабов недостроенного жилья и количества обманутых дольщиков.

Казалось бы, об этих изменениях известно давно, до вступления их в силу остался лишь месяц. Все должны быть готовы. Однако, судя по многим совместным мероприятиям (круглые столы с участием застройщиков и банков, встречи, консультации), участники процесса признают: непонятных и нерешённых вопросов очень много. Проблема здесь даже не столько в дефиците времени, сколько в том, что сложившейся истории взаимоотношений между банками и застройщиками в принципе нет.

«Сейчас в России работают порядка 5 тыс. застройщиков. Из них лишь одна пятая часть имеет опыт работы с банковским кредитованием, несмотря на то что до сих пор лишь 9% всего фондирования застройщиков составляли их собственные средства. 13% составляли банковские кредиты, а основная доля фондирования, порядка 80%, — это средства дольщиков», — отмечает управляющий Отделением Пермь ЦБ РФ Алексей Моночков.

Однако, по его словам, банковская система готова к проектному финансированию: из 63 уполномоченных банков (к ним добавятся ещё 37. — **Ред.**) 29 уже имеют рабочую модель проектного финансирования застройщиков.

«Даже у этих 29 банков размер капитала более чем в два раза превышает необходимый объём замещения

средств, которые ранее были получены от дольщиков. Это с учётом задачи строительства 120 млн кв. м жилья до 2024 года (для Пермского края этот показатель должен составить 1,6 млн кв. м. — **Ред.**). Потребуется 6,4 трлн руб., а запас капитала только этих 29 банков — почти 13 трлн руб.», — поясняет Моночков.

По словам министра строительства и архитектуры Пермского края Михаила Сюткина, на конец апреля три пермских объекта финансируются через эскроу-счета. Ещё по 23 объектам застройщиками и кредитными организациями начаты процедуры, связанные с переходом на проектное финансирование, из них порядка 18 находятся на финальной стадии. Из 23 обращений в банки по поводу проектного финансирования 19 приходится на Сбербанк, 12 обращений — в банк «Дом.РФ», по одному обращению — в ВТБ и Промсвязьбанк.

Застройщики пока больше думают о проектах, строительство которых уже началось, потому что они попадают под «льготы»

В числе банков, уполномоченных работать с эскроу-счетами, нет кредитных организаций с пермской пропиской. На территории региона присутствуют лишь структурные подразделения федеральных банков. Если всего в России право работать со счетами эскроу имеют 65 банков, в Пермском крае присутствуют 18 из них.

Начальник сектора финансирования недвижимости в Перми Волго-Вятского банка ПАО Сбербанк Анна Ившина сообщила, что проектное финансирование в Пермском крае одобрено по семи объектам шести застройщиков: «Талан», ПЗСП, «Кортрос-Пермь», «Стром», «Ньютон» и «Нова девелопмент» (в то время как относительно активными застройщиками в регионе являются примерно 12 организаций).

По словам управляющего директора АО «Банк Дом.РФ» Виталия Батрака, по данным на середину мая, к ним обратились 15 местных застройщиков, семь заявок находятся в стадии рассмотрения.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Тем не менее представители банковской сферы признают, что активность застройщиков очень низкая.

Строительная пауза

Одна из причин низкой активности застройщиков — некоторые изменения в федеральном законе. В частности, застройщики могут продолжать работать по старой схеме, то есть с прямым использованием средств дольщиков,

ческую ситуацию, они стараются жить сегодняшним днём, и, если выживут, тогда можно будет подумать и о существовании в новой «кредитной» реальности.

Все собеседники «Нового компаньона» из строительной отрасли сказали, что как минимум морально готовы к реформе. Наиболее крупные застройщики заранее начали «обкатывать» проектную схему. Другие пока рассматривают предложения банков.

Например, в компании «Талан» рассказали, что они строят один объект исходя из проектного финансирования, по второму пока нет однозначного ответа, но, скорее всего, он будет достраиваться по старой схеме.

«Если наш второй объект будет соответствовать критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома, то достраивать его мы будем по старой схеме финансирования. В этом случае все объекты будут строиться с привлечением проектного финансирования в 2021 году. Если же объект не будет соответствовать критериям, то уже в 2019 году», — поясняет директор департамента продаж компании «Талан» в Перми Наталья Андаева.

В ГК «Кортрос» (в Перми работает под брендом АО «Кортрос-Пермь») и компании «Орсо групп» рассказали, что достраивают объекты по старым правилам. Первые уже получили одобрение банка, вторые же пока выбирают варианты.

Ещё одна из причин невысокой активности — неразвитость проектного финансирования.

«Пока сами банки не готовы к этому продукту как к поточной деятельности. У них нет шаблонного подхода ко всем. Для банков каждая заявка — это новый проект с новыми условиями. Кроме того, у банков нет большого опы-

по тем проектам, готовность которых не менее 30%. По информации регионального минстроя, именно таким образом в 2019–2020 годах в Пермском крае будут достроены 911 объектов.

Кроме того, эта цифра может быть снижена. Например, уровень готовности может составлять и 15%, если застройщик комплексно осваивает территорию и строит объекты социальной инфраструктуры, или даже 6%, если застройщик «системообразующий» (то есть постоянно «выдаёт» огромное количество квадратных метров при нескольких проектах комплексной застройки, обеспечивая сразу несколько территорий детсадами, школами и больницами, но таких застройщиков в Пермском крае нет).

Таким образом, застройщики пока больше думают о проектах, строительство которых началось и которые, соответственно, попадают под «льготы». Проектное же финансирование, на их взгляд, больше касается будущих проектов. А учитывая непростую экономи-