

25 → «Поэтому новая норма будет работать на интересы дольщиков только в совокупности с рядом других мер (например, с расширением сведений, указываемых в проектной декларации, вводимым с 1 января 2017 года единым реестром застройщиков). Нельзя не учитывать также и риски застройщика, который не получает даже авансового платежа до государственной регистрации договора. Как показывает практика, такие риски застройщик всегда компенсирует за счет цены продаваемых помещений», — говорит юрист.

В свою очередь, контролирующие органы получают возможность проверять застройщика в случае отклонения от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев.

Теперь действие 214-ФЗ будет распространяться и на привлечение средств граждан в строительство не только многоквартирных зданий, но и блочных домов (от трех и более блоков). Строительство из блоков чаще всего применяется в индивидуальном, загородном и дачном строительстве.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

БОЛЬШЕ ОТКРЫТОСТИ «Ни для кого не секрет, что строительные организации подчас скрывают свою финансовую отчетность. Таким образом, узнать о реальном положении дел в компании весьма проблематично. Однако согласно новым поправкам, если компания привлекает средства граждан в долевое строительство, она будет в обязательном порядке раскрывать информацию о себе и о возводимых объектах (вплоть до фотографий процесса строительства) в открытых источниках — на официальном сайте», — говорит Антон Щербаков, эксперт информационного агентства «Крединформ».

Предусмотрена в поправках и достаточно новая практика для российского рынка — расчет с помощью счета эскроу. Смысл расчетов через такие счета заключается в том, что все ценности с него передаются эскроу-агентом (банком) в пользу одной из сторон сделки (застройщику или дольщику) только в том случае, если она выполнила свои обязательства по сделке перед другой стороной. «Эскроу является способом обеспечения обязательств, а не формой безналичного расчета, следовательно, средства со счета могут быть переведены только во исполнение условий договора», — говорит господин Щербаков.

Помимо того, что строительные организации обязаны вступить в число саморегулируемых организаций (СРО), с 1 июля 2017 года планируется создать Единый реестр застройщиков — государственный информационный ресурс, представляющий собой систематизированный перечень всех юридических лиц-застройщиков, находящийся в открытом доступе. Это повысит информированность новых инвесторов об участниках рынка и уберет от сотрудничества с фирмами-«однодневками», обещающими построить «рай на земле» в кратчайшие сроки.

Новые требования, предъявляемые к застройщикам в 214-ФЗ, касаются их информационной открытости и финансовой устойчивости. «В целом текущая редакция поправок к 214-ФЗ не окажет значительного влияния на рынок», — уверен Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие». Он указывает на то, что многие решения, которые на первых этапах обсуждения тогда еще законопроекта вызывали у девелоперского сообщества смешанные чувства, в итоговой версии документа приняли

С 1 ИЮЛЯ 2017 ГОДА ПЛАНИРУЕТСЯ СОЗДАТЬ ЕДИНЬИЙ РЕЕСТР ЗАСТРОЙЩИКОВ — ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ РЕСУРС, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЙ СОБОЙ СИСТЕМАТИЗИРОВАННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВСЕХ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ-ЗАСТРОЙЩИКОВ, НАХОДЯЩИЙСЯ В ОТКРЫТОМ ДОСТУПЕ

компромиссную форму. Это, в частности, касается применения эскроу-счетов, на которых должны аккумулироваться деньги дольщиков.

«Сегодня жесткого обязательства работать именно по этой схеме нет. В противном случае с учетом текущего состояния рынка и цены привлечения заемных средств такой механизм мог увеличить себестоимость строительства на 10–15%», — говорит господин Панов.

ПО СИЛАМ Требования к уставному капиталу застройщиков также вполне посилены для большинства участников рынка, считает господин Панов. Впрочем, он признает, что некоторые трудности могут испытать небольшие девелоперские компании, но, согласно закону, необходимый бюджет может быть собран и совместными усилиями нескольких организаций. «Тем не менее рынок действительно может недосчитаться в своих рядах отдельных игроков, но вряд ли это будут заметные фигуры», — отмечает он.

Антон Щербаков говорит, что если уставный капитал не «дотянет» до заявленных сумм, застройщик вправе привлечь поручителя — учредителя (участника) этого застройщика, который в случае неисполнения им обязательств по договору будет отвечать перед дольщиками.

Впрочем, в среде участников рынка немало экспертов, полагающих, что поправки в 214-ФЗ серьезно ухудшат положение девелоперов. Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1, так и вовсе считает, что некоторые пункты в законе больно ударят как по застройщикам, так и по покупателям. К таким пунктам госпожа Калашникова относит создание компенсационного фонда, который должен пополняться за счет обязательных взносов строительных компаний.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», также не ожидает ничего хорошего от нововведений. «Мы еще не имеем еще на руках ни этого регламента, ни подзаконных актов. Как и в каких объемах это повлияет на рынок, покажет только время. Но достаточно тяжело ожидать чего-то хорошего от этих нововведений. Скорее всего, они приведут к тому,

что начнут исчезать компании средней руки, которые сегодня еще продолжают работать. Люди перестанут приобретать жилье у компаний с небольшими объемами, потому что те просто-напросто не попадут под критерии надежного застройщика. Хотя эти критерии — вещь умозрительная. Чиновник не должен иметь возможности трактовать их по-разному, и для средних по объему и больших компаний они должны быть не столько равнозначны, сколько пропорциональны», — рассуждает господин Мирошников. Он также говорит о том, что по поводу поправок у строителей вопросов пока больше, чем ответов. «Например, если окажется, что застройщик не соответствует требованиям по всем пунктам, то какова судьба дольщиков, получат ли они поддержку от государства или нет? Что касается компенсационного фонда, то непонятно, кто будет распоряжаться аккумулированными в нем средствами. Термин „обманутый дольщик“ также должен быть конкретизирован, потому что на данный момент неясно, как отличить задержку срока строительства от невыполнения обязательств перед дольщиками», — делится сомнениями эксперт.

Интересной экспертам представляется инициатива по формированию страхового фонда за счет обязательных отчислений застройщиков в размере не более 1% от стоимости строительства объекта. Предварительно ежегодные доходы фонда будут составлять 20–30 млрд рублей, суммы этой вполне должно хватить для обеспечения достройки львиной доли проблемных объектов. Однако, указывают специалисты, фонд должен заработать уже с 1 января, но до сих пор не прописаны механизмы его работы и правовой статус.

НОВАЯ ЦЕЛЬ Впрочем, новый закон предусматривает и некоторые преференции для застройщиков. В частности, 214-ФЗ несколько расширил цели использования средств дольщиков. Ранее средства, поступившие от покупателей, могли идти только на возведение жилых метров, а инфраструктура возводилась в основном за счет привлечения дополнительного финансирования.

«Уточняется, что средства, полученные от дольщика, застройщик сможет тратить

на строительство других многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, при условии, что они находятся в границах квартала, микрорайона, предусмотренного документацией по планировке территории. Такое уточнение коснется в основном застройщиков, ведущих строительство в разных районах города, так как обязывает отдельно учитывать затраты на многоквартирные дома, расположенные в разных кварталах (микрорайонах). Предусматривается также, что за счет средств, получаемых по договорам долевого участия, застройщик сможет возмещать расходы на уплату процентов по целевым кредитам, предоставляемым банками на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», — говорит госпожа Мотыван.

Также нововведения в закон обязывают застройщика представлять в контролирующий орган в составе ежеквартальной отчетности информацию об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам долевого участия. При этом отклонение на шесть и более месяцев от примерных графиков строительства будет являться основанием для проведения внеплановой проверки контролирующим органом (статья 23 214-ФЗ).

«Резюмируя, можно сказать, что поправки в 214-ФЗ, вступающие в силу с 1 января 2017 года, предусматривают более строгие требования к застройщикам, к соблюдению ими сроков строительства, к раскрытию информации о своем финансовом состоянии и динамике строительства. В какой-то степени такие меры будут способствовать снижению рисков застройщиков, а застройщиков вынудят с большей осторожностью подходить к новым проектам, определению их сроков, выбору инструментов финансирования. В то же время строительная отрасль довольно уязвима, чувствительна к кризисным явлениям в экономике. В этих условиях дополнительные издержки застройщиков, которые всегда сопутствуют подобного рода изменениям, могут повлечь как рост цен на жилые и нежилые помещения, строящиеся на основе долевого участия, так и сокращение объемов долевого строительства», — прогнозирует госпожа Мотыван. ■