

ДОМ деньги

«Бремя ответственности распределяется неравномерно»

частные инвестиции

Об особенностях работы с частными инвесторами корреспонденту «„Б“-Дома» Александру Широкову рассказал Юрий Жданов, председатель совета директоров группы компаний СУ-155.

— Как на участии частных инвесторов в строительстве жилья отразится закон «Об участии в долевом строительстве»?

— Большинство участников рынка еще в прошлом году заявляли, что закон придется менять до начала его действия, если мы хотим привлекать деньги инвесторов. Мы надемся, что нас услышали и депутаты Государственной думы, и члены правительства, и Агентство по строительству и ЖКХ.

Во-первых, корректировка закона необходима, потому что после принятия возникают значительные обременения для застройщиков. Мы в ответе за сроки и ход строительства, кроме того, меняется характер участия граждан и бан-

ков в строительстве — инвесторы несут средства, а вся ответственность ложится на наши плечи.

Во-вторых, в нынешнем виде закон отталкивает от участия в строительстве банки. Так что итогом действия нового закона стало бы сокращение инвестиционных ресурсов у застройщиков, уход с рынка небольших компаний и его последенная монополизация.

— Зачем понадобился такой закон?

— На его появление повлияли три фактора. Во-первых, общая экономическая ситуация, а именно остро стоящий вопрос гарантий прав и обязанностей. Во-вторых, стремление сделать отношения на этом рынке более прозрачными. В-третьих,



Юрий Жданов

трудности с документарным оформлением строительства. Например, в проектной документации от нас требуют указать один точный срок сдачи объекта, а в инвестиционном договоре с конкретным должником можете срок увеличить. Такие вопросы требовали урегулирования. Правда, тут же возникла проблема обрат-

ного действия закона: у нас ведь нередко начинают строить параллельно с оформлением документации — а в апреле это будет уже незаконно. Мы хотим оговорить этот момент, чтобы строители продолжили работать.

— Какие поправки в закон вы считаете самыми важными?

— Мы готовим не поправки, а проект закона «В связи с принятием нового законодательного акта», что позволяет править другие законодательные акты, в том числе Налоговый кодекс. Нам удалось показать, что риски, которые возникают в связи со строительством, нельзя возлагать только на застройщика. Не должно быть перекоса в правах и обязанностях между гражданами и застройщиками.

В принятом законе бремя ответственности распределяется неравномерно. Теперь есть шанс, что ответственность будет равной. Не будет так, что застройщик платит за свои нарушения в два раза больше, чем заказчик за невыполнение обязательств со своей стороны.

— В какой срок эти поправки могут быть приняты?

— Есть надежда, что это получится сделать до 1 апреля. Поправки готовятся быстро. К работе подключились и Дума, и Совет федерации, и администрация президента, и АИЖК. Как только поправки будут готовы, они пойдут проторе-

ным путем. И тогда кризиса не будет. Рынок продолжит функционировать в прежнем рабочем режиме.

— Если вы опираетесь на средства граждан, не боитесь, что возникнет ситуация, когда их средств не будет хватать для работы и придется продавать долю в объектах банкам?

— В большинстве случаев банки и так привлекаются после формирования начального капитала. Ничего страшного здесь нет. Главное, чтобы банк претендовал не на весь объем залога, а только на ту часть дома, которую он кредитует. Тогда интересы граждан не пострадают. Ситуация с банкротством — это более сложный вопрос, но мне кажется, что граждане и тут по идее не должны страдать. Хотя еще встречаются фирмы, которые не смогли достроить дом, собрав деньги с будущих жильцов. Такие случаи участились недавно, когда резко выросла себестоимость строительства и цены, по которым покупались квартиры инвесторами, оказались ниже рынка.

прямая речь

Вы успели на недвижимости заработать?

Сергей Лисовский, член Совета Федерации:

— Я покупал квартиры по надобности, а не из спекуляции. И никогда на покупке или продаже квартиры не наваривал, потому что вкладывал деньги в ремонт, а они при продаже не учитываются в стоимости квартиры. Так во всем мире — отремонтированный дом, по сути, обходится дешевле неотренированного, потому что каждому хозяину хочется сделать по-своему. Сейчас покупка недвижимости не является хорошим инвестиционным вложением. На мой взгляд, подобный вид спекуляции потерял привлекательность. Многих вскоре это приведет к краху. Рабочие «Дон-строя» бастуют, потому что им не платят зарплату. А не платят потому, что мало продается квартир. Период мелких спекуляций прошел, останутся только крупные компании, которые нацелены на окупаемость квартир в течение нескольких лет.

Николай Харитонов, депутат Госдумы (фракция КРПФ), председатель Агропромсоюза:

— Нет, у меня, несмотря на долготлетнюю депутатскую службу, нет никакой недвижимости зарабатывать могут, а простому народу денег хватает только на хлеб.

Никас Сафронов, художник:

— Покупал для себя и случайно зарабатывал, но реальных денег с квартир никогда не получал. Несколько лет назад купил квартиру на Пушкинской, которая потом стала стоить дороже, но там в подвале прорвало воду, дом затопило и деньги я потерял. Потом снимал на Тверской пять лет квартиру за большие деньги, пока не купил жилье в Брюсовом переулке. Сейчас строю пентхаус и надеюсь, что это будет хорошим вложением денег.

Анатолий Долголаптев, президент Лиги оборонных предприятий, президент Союза развития наукоградов:

— Нет, я трачу. Сейчас занимаюсь строительством нового родового гнезда, чтобы дети и внуки

всегда имели место, где можно собраться. Но это требует больших средств и заставляет отказаться от другой недвижимости. Поэтому пришлось продать московскую квартиру. Что-то достаточно осязаемое за нее получил, хотя денег всегда не хватает. А при сделках с недвижимостью даже умные люди часто оказываются в дурацком положении. Но на рынке посредников сейчас ситуация благоприятная. Я, хоть и плохо считаю деньги, точно знаю, что меня не обманули.

Сергей Пенкин, певец:

— Можно сказать, что успел. Несколько лет я назад удачно приобрел загородный участок и строю в Подмосковье хороший дом. Вполне доволен тем, что у меня получается, и радуюсь, что успел купить по довольно сходной цене. Сейчас такой участок стоил бы намного дороже. Опыта продажи недвижимости у меня пока не было, может быть, в дальнейшем что-то на этом и заработаю.

Константин Астахов, финансовый директор компании «Русские отели»:

— Именно на недвижимости и собираемся зарабатывать, точнее, на коммерческой недвижимости (гостиничные комплексы и бизнес-центры). Хотя если вчера уровень доходности составлял примерно 20–25%, то завтра он приблизится к общемировым показателям — 8–10% в год. А сегодня если строить объект, то его рыночная стоимость после ввода в эксплуатацию и достижения показателя плановой доходности в 1,5–4 раза превысит первоначальные инвестиции. Так, в Москве — это показатель на сегодня минимально 3–4, в Киеве — 2–2,5.

Виктория Токарева, писатель:

— Нет. На операциях с недвижимостью можно разбогатеть, но, как и всякий труд, этот требует усилий и таланта. Впрочем, в 1989 году купила дачу за 40 тыс. рублей, которая теперь стоит \$400 тыс. Она находится в престижном месте и, как говорят специалисты, будет только дорожать. Но продавать я ее не собираюсь, потому что хочу оставить наследникам.

Игра окончена

частные инвестиции

(Окончание. Начало на стр. 25)

Борьба за правила

Исключить конфликты инвесторов и застройщиков призван новый закон о долевом участии в строительстве, который вступит в силу в апреле. Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» был принят Госдумой вместе с пакетом законов о создании рынка доступного жилья в 2004 году. По новому закону собирать деньги с граждан-дольщиков может только застройщик, то есть компания, имеющая разрешение на строительство. Также застройщик обязан раскрывать всю информацию о себе по первому требованию клиента, а кли-

ент имеет право расторгнуть сделку во внесудебном порядке в любой момент и получить назад свои средства с процентами. Застройщик же может расторгнуть сделку только через суд. Наконец, закон вводит ответственность за срыв сроков строительства: застройщик обязан фиксиро-

вать его в контракте и платить инвесторам за невыполнение данного обязательства.

Реакция строителей на принятие нового закона была предсказуемой: началась работа над поправками. Смысл поправок — уравнивать права инвестора и застройщика. Застройщики надеются, что «ис-

править» ситуацию получится до 1 апреля. Причем, по информации „Б“, поправки будут вноситься как законопроект об изменении ранее принятого закона о долевом участии, что позволяет править не один этот закон, а все законодательные акты, какие потребуются, включая Налоговый

кодекс. Интересно, что поправки пишут те же специалисты, которые разработали уже принятый закон о долевом участии. И тогда, и сейчас мнением самих частных инвесторов застройщики и эксперты не интересуются. Как и в случае с другими инструментами для инвестирова-

ния, для начала можно было решить проблему, приняв типовые формы инвестконтракта, в котором фиксировались бы основные пункты отношений инвестора и застройщика, и только после этого приступать к очередной работе над законами.

АЛЕКСАНДР ШИРОКОВ

Бесправные владельцы

Один из самых громких скандалов, связанных с нарушением прав частных инвесторов, произошел вокруг стройки в районе подмосковных Химок. В мае 2000 года администрация Химкинского района и ООО «Форбс» заключили инвестиционный контракт по строительству 14-этажного жилого дома. Генеральным подрядчиком строительства стало ЗАО «Стройсервис», которое заключило с «Форбсом» договор о долевом участии в строительстве жилого дома. «Стройсервис» взял в соинвесторы проекта ООО «Черемушки Ризлти», которое приобрело у генподрядчика 36 квартир. Позже эти квартиры ризлтер продал гражданам-соинвесторам, которые

в сумме выплатили за них примерно миллион долларов. Таким образом, покупатели, профинансировав строительство дома, получили право на квартиры в новостройке. Однако после того, как дом был почти построен (готовился к сдаче государственной комиссии), покупатели квартир узнали, что заказчик строительства расторг свой договор со «Стройсервисом» и теперь у жилья другие собственники.

Впрочем, инвесторы не всегда страдают исключительно по вине недобросовестного застройщика. Деньги можно потерять по вине чиновников, которые просто приостановят стройку или затянут ее на несколько лет.

Так, в 2004 году СУ-155 столкнулось с необходимостью оформлять документы на дом, который был уже фактически продан. Городские власти не спешили подписывать необходимые документы, ссылаясь на протест жителей соседних домов. Жилой дом на Новослободской улице планировалось сдать госкомиссии во втором квартале 2005 года, а работы по его строительству пришлось временно приостановить в середине 2004 года. Стоимости квадратного метра в этом доме на момент подготовки материала превышает \$2600. После того как компания получила разрешение, стройка продолжилась, но сдача объекта перенеслась на более поздний срок.

Жилой комплекс «Покровский Берег»



элитарные квартиры и пентхаусы на Северо-Западе Москвы

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малозатный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

ПРОЕКТ

Проектом предусмотрено строительство 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.

КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более

ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: магазин, ресторан, деловой центр, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, лодочная станция и пляж на берегу водохранилища. Подземные встроенные гаражи, двухполосная мойка, современная охранная система и автосервис.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клуб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолки высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.

Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м. Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.



Госстрой России, лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

937-6837 937-6833 www.konti.ru