

СТРОИТЕЛЕЙ ОТЛУЧАЮТ ОТ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ

С 1 ОКТЯБРЯ ВЛАСТИ СНОВА «ЗАКРУТИЛИ ГАЙКИ»: ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВЩИКАМ, СТРАХУЮЩИМ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ, УЖЕСТОЧИЛИСЬ И РЫНОК ОКАЗАЛСЯ ПАРАЛИЗОВАН. ДЕВЕЛОПЕРАМ В ЭТИХ УСЛОВИЯХ ВОЛЕЙ-НЕВОЛЕЙ ПРИХОДИТСЯ ИСКАТЬ НОВЫЕ ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОЕК. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Удорожание кредитов и ужесточение условий кредитования заставляют строителей искать альтернативу банковским средствам. Сегодня же для финансирования девелоперского проекта, кроме средств банков и дольщиков, существуют только собственные средства застройщика или привлеченного инвестора. «Никакого другого механизма привлечения денег нет и не будет. Вместо банковского кредита можно выпустить облигации, но это то же долговое финансирование, только вместо банка деньги берутся в долг у широкого круга инвесторов. То есть существуют только три источника поступления денег: долговое финансирование, средства дольщиков и собственный капитал», — говорит Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь».

Не добавила строителям уверенности в завтрашнем дне и летняя инициатива властей ужесточить законы о привлечении средств дольщиков — изменения в законодательстве, которые готовятся в аппарате вице-премьера Игоря Шувалова, могут запретить привлекать средства дольщиков на начальных стадиях возведения жилья. Власти уверяют, что у девелоперов сохранится возможность привлекать средства дольщиков. Однако механизм привлечения этих денег, по заверению чиновников, «станет более прозрачным». Для работы на рынке строителю, вероятно, понадобится банковская гарантия.

С 1 октября «гайки закрутили» еще больше — теперь, согласно поправкам к 214-ФЗ, требования к страховщикам, страхующим ответственность застройщиков, ужесточились. Этим требованиям теперь соответствует менее двух десятков страховых компаний, да и они не спешат предоставлять такие страховки. В итоге Росреестр отказывается регистрировать договоры долевого участия, и, по сути, с начала октября рынок оказался парализованным.

КОМУ ВЫГОДНО? Эксперты признают, что долевое строительство запускалось в стихийном режиме. С введением в 2005 году 214-ФЗ «долевка» была с большим трудом, но систематизирована и регламентирована. «По идее в соответствии с этим законом сейчас должно строиться все жилье, за исключением тех случаев, когда застройщик строит на собственные средства и банковские кредиты. Если бы сейчас все следовало обязательству продавать по 214-ФЗ, то, по моей оценке, по этому закону продавалось бы 98% всего строящегося жилья. Поэтому нельзя не отметить потуги и помыслы властей отменить 214-й закон и всю «долевку» полностью, возложив на банки контроль за строительством. Эта схема еще пять-семь лет назад называлась «фондированием» и активно лоббировалась Сбербанком. Тогда она не



САМЫМ ПРОСТЫМ И ДОСТУПНЫМ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА ИСТОЧНИКОМ ПОЛУЧЕНИЯ СРЕДСТВ НА СТРОЙКУ ЯВЛЯЕТСЯ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ. НО ТАК БЫЛО ДО КРИЗИСА. В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПОСТРАДАЛО ИЗ-ЗА УХУДШЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

получила распространения, потому что была неудобной, громоздкой и дорогой. А сейчас нам говорят о том, что у банков есть отработанный механизм и опыт. Видимо, госбанки, в том числе и Сбербанк, активно лоббируют эту схему работы, чтобы замкнуть на себя огромный денежный поток, находящийся в стройке, — говорит господин Лернер. — Если в России сейчас строится около 70 млн кв. м жилья и 50 тыс. рублей — средняя цена квадратного метра, то оборот строительства жилья составляет 3,5 трлн рублей. Колоссальные деньги! Естественно, если условный Сбербанк сядет на этот поток и будет иметь, скажем, 2% от него, это много. Как следствие того, что схема громоздкая, неудобная и дорогая, строить будут меньше, а жилье будет дороже».

Тем не менее эксперты надеются, что у государства сейчас есть более насущные проблемы, чем разрушение системы долевого строительства, которая уже работает хорошо. «Сами чиновники признают, что сейчас обманутых дольщиков, интересами которых прикрываются разработчики этой идеи, очень мало. Значит ли это, что нужно избавляться от обманутых дольщиков, искоренив вообще самих дольщиков как класс? На мой взгляд, это абсолютно

вредная и несвоевременная идея», — негодует господин Лернер.

Он полагает, что чиновники просто опасаются, что ухудшение экономической ситуации вызовет банкротство девелоперов и приведет к увеличению количества обманутых дольщиков. «И, возможно, играя на опережение, они начали борьбу с этим загодя. Понятно, что требования к банкам, которым будет позволено пользоваться деньгами, находящимися в строительстве, будут очень высоки. Это будет первая десятка банков, из которых шесть государственных, три иностранных и один частный», — резюмирует господин Лернер.

Другие девелоперы также не видят других источников финансирования. Иван Фатеев, финансовый директор компании Mirland Development, говорит: «На мой взгляд, альтернативы кредитам и деньгам дольщиков на сегодняшний момент не существует. В сегодняшней ситуации, когда проектное финансирование оказалось для многих недоступным, единственными источниками стройки остались деньги дольщиков и собственные средства компаний. Все инициативы законодательно ограничить компаниям доступ к деньгам дольщиков, на мой взгляд, не приведут к сколько-нибудь значимым позитивным изменениям».

ПРОСТОЙ ПУТЬ Самым простым и доступным для девелопера источником получения средств на стройку является проектное финансирование. Но так было до кризиса. В последнее время проектное финансирование пострадало из-за ухудшения экономической ситуации.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», говорит: «На Западе активно применяется проектное финансирование, которое, считаю, является наиболее прогрессивным и удобным инструментом финансирования девелоперского проекта. В России существует много препятствий, в том числе и носящих бюрократический характер, для повсеместного применения данного инструмента, пока мы часто используем смешанный вид кредитования (проектное финансирование, совмещенное с залоговым)».

Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект», считает, что западные санкции могут повлиять на финансирование застройщиков с точки зрения нестабильности ситуации: стоимость денег дорожает, следовательно, финансирование проектов тоже увеличивается в цене. «Безусловно, через несколько десятилетий мы придем к европейским видам финансирования, но говорить об этом