

строительства. С такой инициативой на заседании совета при президенте России по жилищной политике и повышению доступности жилья к правительству страны обратился губернатор Московской области Андрей Воробьев. Его поддержал первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов, который дал поручение создать рабочую группу по разработке соответствующих поправок в 214-ФЗ. «Так называемые дольщики зачастую встречаются только на развивающихся рынках, на первоначальном этапе. Как правило, такие схемы запрещают уже в течение первых нескольких лет, — говорит Игорь Индриксонс, основатель компании Indriksons.ru. — В Европе, например, действительно строитель возводит дом с привлечением банковских кредитов, а потом продает уже готовые квартиры — в ипотеку или без».

Эдуард Краснов («Элитстрой») полагает, что тенденции изменений на рынке недвижимости действительно ведут к его перестройке на европейский манер, где жилье продается только после 80-90% готовности, практически готовый объект.

Концептуальная идея постепенного ухода от финансирования за счет граждан к проектному — за счет банков — обсуждается давно. «Мы считаем оптимальной модель, когда покупатель вносит не более 10% стоимости в виде задатка. И все. Пока объект не построен, пока человек не увидит свою квартиру, оставшиеся 90% он не платит», — говорит Татьяна Полиди, исполнительный директор фонда «Институт экономики города» (Москва). Эти деньги застройщику может дать банк в качестве проектного финансирования, которое подкреплено уже заключенными с гражданами договорами купли-продажи будущих квартир. То есть у него есть гарантия спроса. Соответственно, когда строительство завершено, гражданин может обратиться в банк и под залог уже существующей квартиры взять стандартный ипотечный кредит, чтобы заплатить застройщику. «Это идеальная схема, работающая в развитых странах — в США, Германии, Франции, везде. Она возможна при наличии доступных кредитных ресурсов, с чем у нас сегодня, конечно, проблема», — предупредила госпожа Полиди.

В прошлом году полной отмены 214-ФЗ, конечно, не произошло (не те экономические условия), однако было принято решение об ужесточении требований к застройщикам по привлечению денег от дольщиков. В середине декабря на рассмотрение в Госдуму Минстрой внес проект поправок, направленных на защиту прав участников долевого строительства. Он ужесточает требования к застройщикам, привлекающим средства дольщиков, расширяет полномочия органов исполнительной власти субъектов РФ, предусматривает «повышение информационной открытости» и создание единого реестра застройщиков. Недавно комитет Госдумы по финансовому рынку рекомендовал нижней палате принять законопроект о реформировании 214-ФЗ в первом чтении. Итоговое решение комитета было почти единогласным (с условием, что ко второму чтению все замечания будут учтены и документ существенно доработан).

После прохождения проектом всех чтений новые требования должны вводиться поэтапно. Так, с 1 марта 2016 года могут вступить в силу дополнительные требования к минимальному размеру собственного капитала застройщиков

«ЛЮБОЕ УЖЕСТОЧЕНИЕ АДМИНИСТРИРОВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЕ РЫНКА ВЕДЕТ К ЕГО ГЛОБАЛИЗАЦИИ, СЛЕДОВАТЕЛЬНО, СНИЖЕНИЮ КОНКУРЕНЦИИ»

(не менее 5% от средней стоимости объекта, или же сумма собственного капитала застройщика и юрлиц, заключивших договор поручительства с ним, должна быть не ниже 1 млрд руб.). Впрочем, по оценке депутата Хинштейна, в России нет «ни одной группы компаний, у которых собственные средства превышают 1 млрд руб.». По его мнению, такая норма может привести к монополизации рынка.

По мнению финансового директора ООО «Выбор» Анатолия Степанова, введение новой нормы «продиктовано желанием ограничить число застройщиков на рынке жилья, предотвратить появление случайных игроков». Однако, как и в любой инициативе, все предусмотреть невозможно: «Есть опасение увидеть на рынке все тех же случайных игроков с большим капиталом, которые в надежде на падение предложения придут в строительство — как бы решат диверсифицироваться, посчитав, что время подходящее и число конкурентов существенно упадет». «На самом деле конкуренция может и вовсе не сократиться, потому что 5% для многих окажется преодолимой планкой, и уж тем более к монополии это вряд ли приведет. На мой взгляд, в основу контроля над соотношением спроса и предложения должны лечь именно их показатели, а не собственный капитал застройщика», — считает господин Степанов.

«Любое ужесточение администрирования и ограничение рынка ведет к его глобализации, следовательно, снижению конкуренции, — отмечает Евгений Хамин, глава ВДК. — В данном случае это касается и банков, и страховых компаний, и строительной отрасли. Но такой подход приведет к сокращению объема рынка. Застройщики будут укрупняться, с рынка уйдут предприятия малого и среднего бизнеса, исчезнут проекты с невысокой степенью надежности. Однако снижение конкуренции также может привести и к снижению качества возводимого жилья, проектов застройки в целом. Для ВДК как девелопера качество является стандартом деятельности, поэтому компания готова работать и в высококонкурентной среде. Но такого стандарта придерживаются далеко не все участники рынка». Вице-мэр Владимир Астанин указывает на то, что «в Воронеже и так сложилась тенденция к укрупнению строительных организаций и накоплению инвестиционного потенциала с возможностью комплексного освоения территорий»: «В городе сейчас 8-10 таких компаний. Средний и малый бизнес, скорее, перейдет на строительство малозэтажного жилья и небольших объектов. При этом на соотношении объемов застройки это не скажется — в Воронеже 70-80% жилья возводится именно за счет крупных фирм».

Всего, по данным регионального депар-

тамента строительной политики, жилищное строительство в области осуществляют около 100 компаний. Порядка 10–15 из них являются основными застройщиками на территории облцентра. Их удельный вес достиг 70% от общего ввода многоквартирных домов. Глава адвокатского бюро «Бородин и партнеры» Сергей Бородин также предупреждает, что законопроект «уничтожит средний и малый строительный бизнес, с рынка уйдут 50% компаний». Но есть и «вариант обхода закона — регистрировать ООО под каждый объект строительства, чтобы из этого расчета уже форсировались требуемые 5%». Кроме того, «в проекте закона нет расшифровки 5% — это размер уставного капитала или все активы предприятия». «Собственный капитал — это нерегулируемая, оценочная категория, в современном бухучете не поддающаяся объективной оценке. Можно “надуть капитал” за счет высокостоймостных в учете, но при крахе неликвидных активов», — пояснил адвокат.

Эксперты сходятся во мнении, что с рынка в случае принятия законопроекта могут уйти те застройщики, которые большую часть своих объектов возводят на заемные средства (больше 50%). По мнению руководителя ГК «БиК» Дмитрия Большакова, такие проекты окажутся «просто нерентабельны ввиду сложившихся экономических реалий»: «Поправки в законодательство приведут к тому, что института долевого участия в России просто не будет». Гендиректор ГК «Аксиома» Иван Кандыбин указал на «тенденцию уничтожения долевого строительства как понятия». «Это тяжело, но не критично, — заметил собеседник «G». — Пока однозначных выводов о влиянии поправок на рынок сделать нельзя, так как предложения Минстроя неоднозначны».

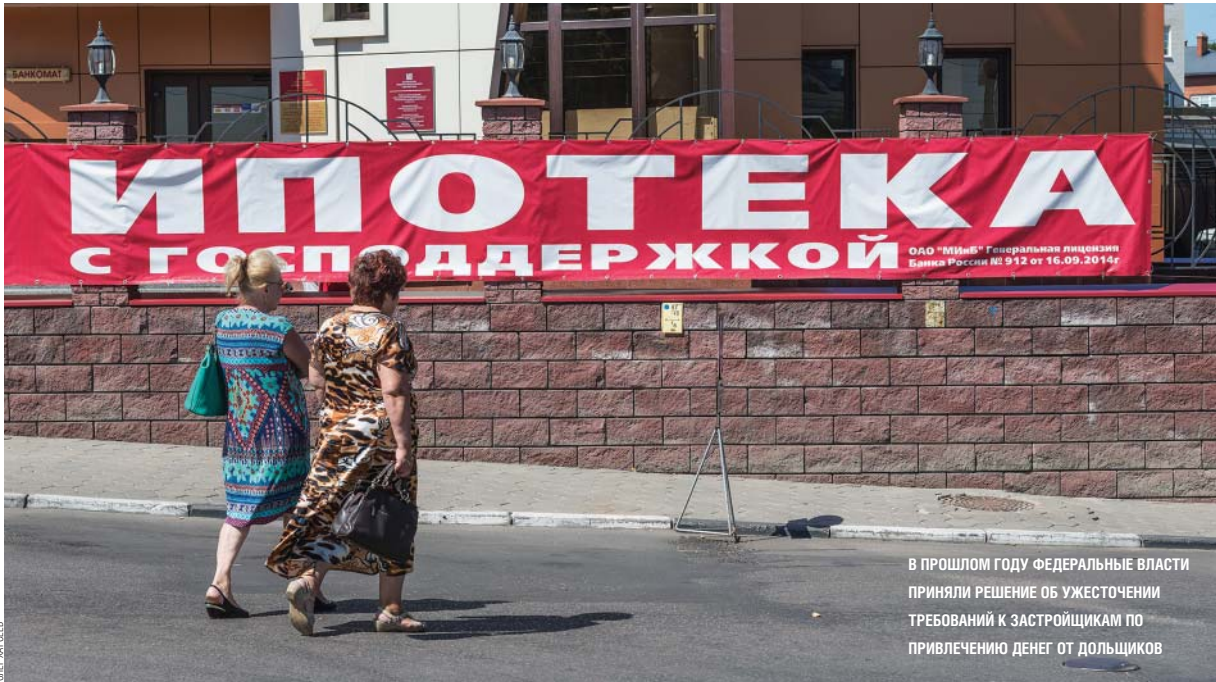
ЗАСТРОЙЩИКОВ ПРОСКАНИРУЮТ...

Авторы нового законопроекта настаивают на том, что нововведения обеспечат прозрачность рынка: застройщик теперь обязан раскрывать всю информацию на официальном сайте в интернете. Кроме того, контролирующие органы получают более широкие полномочия по наблюдению за целевым использованием застройщиком денежных средств, внесенных дольщиками. С 1 июля текущего года предусматривается создание и ведение федеральными органами единого реестра застройщиков, привлекающих средства участников долевого строительства, с обязательным раскрытием бенефициарных владельцев, а также размещением заключения аудиторов за последний год работы. «В действиях государства есть и позитивный момент — рынок становится более прозрачным, и дольщик от этого выигрывает,

а застройщик как минимум не пострадает, ответственный застройщик даже выиграет, — считают в ВДК. — Мы поддерживаем повышение прозрачности рынка. Наша компания во все времена предоставляла максимально полную и открытую информацию о своих проектах».

Инициативу ввести банки в цепочку «застройщик — покупатель» девелоперы оценивают как дополнительное ограничение их потенциала по выводу новых объектов в строительство. Напомним, обсуждается возможность аккумулировать деньги дольщиков через счета эскроу. «Перспектива, прямо скажу, нерадужная, — объясняет господин Степанов из «Выбора». — И дело не в том, что застройщикам не нужен контролер. Это может существенно усложнить взаимодействия контрагентов и бизнес-процессы. Сегодня, к примеру, банк не подтверждает объем работ, потому что сотрудник в командировке, и люди без зарплаты, а завтра под невразумительным предлогом не одобряет подрядчика, отстаивая интересы кого-то еще. Лишнее звено в цепи никогда не ускорило процесса. Конечно, в банках есть строительные управления, и кажется логичным, что у них имеется ресурс проверять сметы, поступления, отслеживать платежи. Но банк — коммерческая структура с совсем другим функционалом. Эффективной работы в, так скажем, надзоре над застройщиком я бы не ждал». Наконец, с 1 января 2017-го закон должен расширить перечень целей, на которые используются средства дольщиков. К примеру, считают его авторы, часть средств может быть потрачена на строительство социальных объектов вблизи жилья. Этот пункт также удивил депутата Хинштейна. По его мнению, граждане, уплачивающие налоги государству, не должны тратить свои средства на строительство социальных объектов: такие проекты финансируются из федерального или регионального бюджета.

Застройщики Черноземья в целом с осторожностью относятся к законодательным нововведениям в отрасли в 2016 году. Так, Иван Кандыбин из «Аксиомы» считает, что на рынке останутся компании «с максимальным запасом прочности», но «о доступности жилья можно будет забыть». «Государство идет по пути укрупнения и монополизации рынков, — отчасти согласен с ним руководитель ВДК Евгений Хамин. — Это связано с наступившей “усталостью” от работы с недобросовестными застройщиками, рискованными дольщиками, страховыми компаниями, не выполняющими свою функцию, банками, которые приходится “спасать”. Возникает большая нагрузка на бюджет, и за решение проблем на строительном рынке в итоге приходится платить всем налогоплательщикам, в том числе и населению». ■



В ПРОШЛОМ ГОДУ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ ОБ УЖЕСТОЧЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙЩИКАМ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ДЕНЕГ ОТ ДОЛЬЩИКОВ

