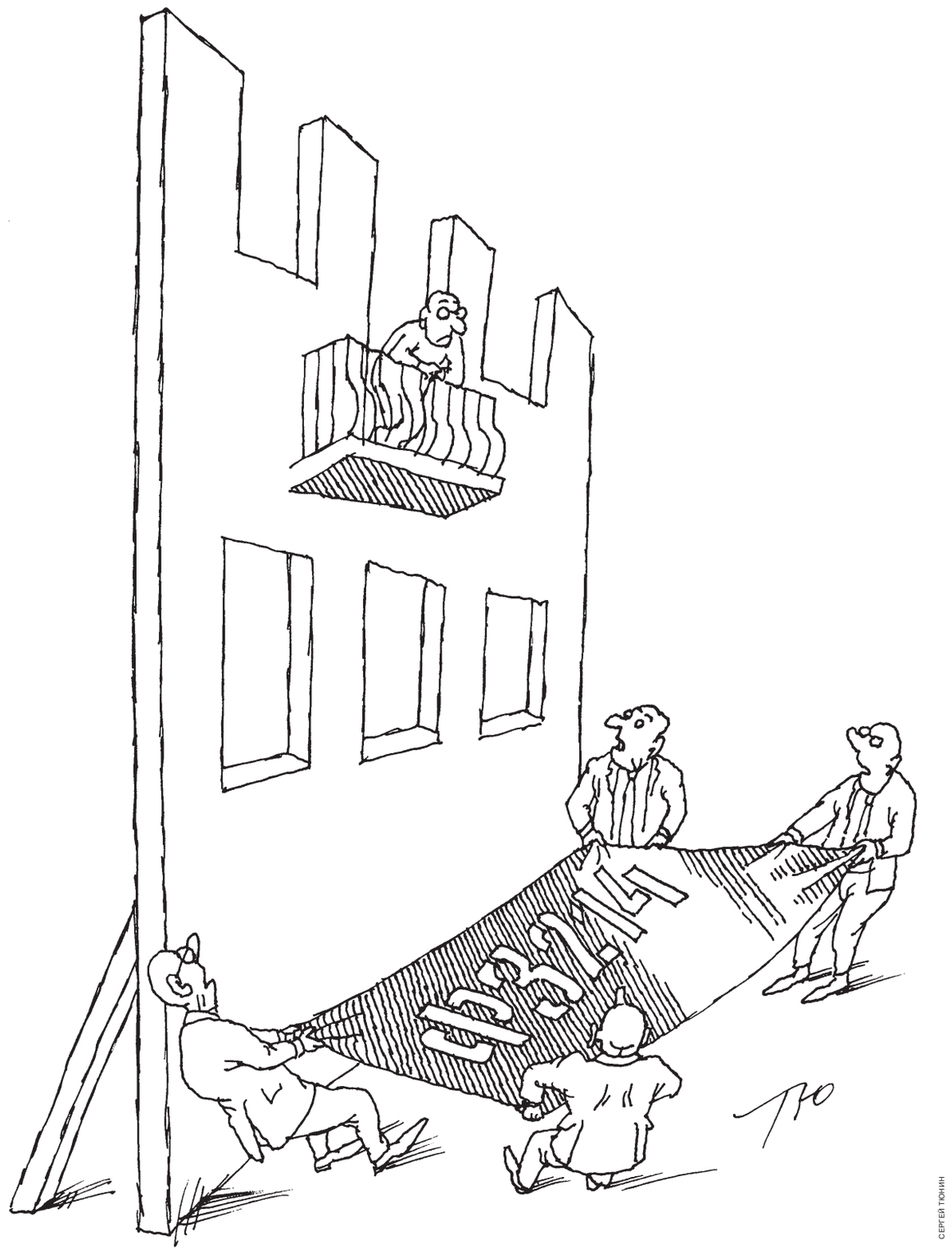
ДОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Закон пошел на поправку

В следующем году федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» претерпит существенные изменения. Уставный капитал застройщиков привяжут к площади реализуемых ими домов, привлекать средства инвесторов можно будет только с помощью эскроу-счетов в банках, что в корне меняет схему долевого финансирования. А всех девелоперов обяжут перечислять 1% от стоимости проекта в компенсационный фонд на случай форс-мажора. Все эти нововведения не могут гарантировать дольщикам беззаботное будущее, но тем не менее повысят их защищенность и дадут дополнительные гарантии.



СЕРГЕЙ ТЮНИН

— долевое инвестирование —

Минстрой спешит на помощь

214-й федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» появился на свет в далеком 2004 году. Документ ждала нелегкая судьба: за 11 лет своего существования он неоднократно редактировался и видоизменялся. ФЗ-214 регламентирует отношения между инвесторами, приобретающими жилплощадь, и застройщиками, которые ее возводят. В целом данный закон был призван очистить рынок от недобросовестных девелоперов и положить конец проблеме обманутых дольщиков.

Однако проблема до сих пор не решена. В связи с чем 1 января следующего года вступят в силу очередные поправки к ФЗ-214. По словам директора департамента жилищной политики Минстроя России Никиты Стасишина, новые корректировки сделают рынок жилой недвижимости цивилизованным и защитят граждан от недобросовестных застройщиков. «Новая редакция конкретизирует требования законодателя. Изменения касаются статуса застройщика — в частности, устанавливаются критерии формирования уставного капитала, формируются новые условия привлечения денежных средств участников долевого строительства, детализируются понятия и условия строительства объектов. Особое внимание данный документ уделяет стандартам раскрытия информации застройщиком»,— говорит Ольга Барабанова, коммерческий директор Sezar Group.

Например, одно из принципиальных нововведений — появление понятия «инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства» с определением необходимой и достоверной информации о правилах и условиях эффективного и безопасного использования объекта, сроке его службы, сроке службы используемых конструктивных элементов, систем инженерно-технического обеспечения, отделочных материалов и т. д. Другим новшеством является раскрытие информации. Каждый застройщик будет обязан иметь свой официальный интернет-сайт, где будет размещаться информация о каждом строящемся объекте. «Такой шаг повысит прозрачность компаний и поможет вовремя предотвратить появление новых обманутых дольщиков и проблемных объектов. Государство в лице уполномоченных контролирующих органов сможет своевременно выявить финансовые проблемы несостоятельных застройщиков и лишить их права продаж по ДДУ, сообщив об этом в органы Росреестра, который откажет таким проблемным девелоперам в регистрации договоров»,— считает Владимир Шмаков, директор департамента правового сопровождения недвижимости группы ПСН. Но обо всем по порядку.

Одно юридическое лицо

Требование к увеличению уставного капитала — одно из ключевых в обновленной редакции. Раньше под строительство жилого объекта можно было создать юридическое лицо с уставным капиталом 10 тыс. руб. Теперь предписанный законом размер уставного капитала колеблется от 2,5 млн до 1,5 млрд руб. Например, при площади строительства до 100 тыс. кв. м (а это целый квартал) застройщик должен иметь уставный капитал не менее 150 млн руб. «Точный размер будет зависеть от размера девелоперского портфеля и составит примерно до 4% от стоимости возводимых объектов. Данная мера вымоет с рынка мелких игроков, и помимо этого застройщики перестанут создавать под каждый объект отдельное юридическое лицо»,— полагает руководитель проекта «Рамблер/финансы» Rambler & Co. Николай Косяк.

Компании, для которых увеличение уставного капитала окажется невыполнимым, в целях выживания вынуждены будут прибегнуть к серым схемам (ЖСК, вексельные схемы, договоры инвестирования и пр.). «У покупателей будет выбор: купить жилье дешевле у тех, кто явно не соответствует требованиям закона, или по рыночной цене у компании, работающей легитимно. Запретить человеку рисковать своими деньгами никто не может»,— констатирует руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова. Однако если у застройщика возникнут проблемы с банком или финансированием, даже 2,5 млн руб. явно не хватит на достройку многоквартирного дома. Так что размер уставного капитала большой роли в случае банкротства не играет и опростоволосившихся дольщиков, увы, не спасет.

Кроме того, уход с рынка мелких застройщиков, не соответствующих новым требованиям закона, неминуемо приведет к снижению конкуренции. А монополия развяжет руки крупным девелоперам и позволит им устанавливать цены на квадратные метры на свое усмотрение. «Пострадают в итоге конечные покупатели, потому что все строительные риски будут нивелироваться за счет более высокой стоимости жилья. Кто-то должен оплачивать все эти финансовые изыски. И вряд ли девелоперское сообщество пойдет на снижение маржинальности реализуемых проектов»,— уверена Мария Парфенко, генеральный директор Steit.

Утром квартира — вечером деньги

Вторая важная поправка в ФЗ-214 заключается в механизме привлечения средств граждан в «долевку» через специальные эскроу-счета в банках. Казалось бы, это благое намерение, так как предполагается увеличить контроль за целевым расходованием средств и исполнением сроков строительства. Но схема пока не рабочая, и никто толком не понимает, как она будет реализовываться на практике. Также нет никаких рычагов на тот случай, если разорится банк, в котором размещены средства застройщика. А лицензии у банков в последнее время отзываются довольно часто.

«Счета эскроу предусматривают открытие банком специального счета для учета и блокирования денежных средств, полученных от депонента в целях их передачи другому лицу при возникновении предусмотренных договором оснований. Иными словами, дольщик передает денежные средства по ДДУ не застройщику, а в банк, банк, в свою очередь, передаст деньги строительной компании только при условии выполнения последней определенных условий»,— объясняет заместитель руководителя юридического департамента «НДВ-Недвижимости» Владимир Зимохин.

По его словам, при новой схеме денежные средства условно депонируются и фактически продолжают принадлежать дольщику. Воспользоваться этими деньгами застройщик может только после передачи квартиры по договору долевого участия. В случае просрочки передачи жилплощади покупателю по ДДУ более чем на шесть месяцев дольщик имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке и забрать обратно всю внесенную в банк сумму.

Таким образом, строить жилье девелоперам теперь придется, привлекая банковское финансирование или используя собственные средства, потому как деньги дольщиков застройщик получит лишь по завершении строительства. Но в России ставки по кредитам достаточно высокие и средства дольщиков были основным источником дешевого финансирования проектов. Это скорее не кредит, а некая беспроцентная рассрочка. Из-за отсутствия которой, по прогнозам ряда девелоперов и риэлторов, строящаяся жилая недвижимость может подорожать на 30%.

Фонд борьбы с банкротами

Третий существенный пункт новой редакции 214-го закона посвящен созданию государственного компенсационного фонда в качестве альтернативы поручительству банка и страхованию гражданской ответственности застройщика. Из этого фонда в случае банкротства той или иной фирмы будет финансироваться завершение строительства объекта. Размер отчислений девелоперов составит 1% от планируемой стоимости проекта, указанной в проектной декларации.

«На мой взгляд, фонд станет надежной мерой минимизации рисков для потребителей при осуществлении долевого строительства. Также и для застройщиков такой вид обеспечения обязательств удобнее с точки зрения его администрирования по сравнению с договорами страхования. Но здесь важно, чтобы средства размещались в надежных государственных банковских структурах и обеспечивался эффективный контроль за их целевым расходованием»,— убежден Даниил Селедчик, генеральный директор «Эталон-Инвест».

Правда, судя по всему, введение компенсационного фонда также приведет к удорожанию недвижимости для потребителей. «Отчисления в фонд станут дополнительным финансовым обременением, которое отразится на цене квадратного метра. При этом институт страхования девелоперских проектов в России себя не оправдал, в связи с чем и приходится вводить такую меру, как фонд взаимного страхования»,— разводит руками Наталия Немчанинова, директор департамента продаж ОПИН.

Кроме того, планируется сформировать реестр девелоперов, который даст возможность абсолютно любому потенциальному инвестору оценить риски в том или ином проекте. Сейчас такой возможности у потенциальных участников долевого строительства нет. Единый реестр будет представлять собой систематизированный перечень юридических лиц, являющихся застройщиками и соответствующих требованиям к ним согласно ФЗ-214. Кстати, закон с 2017 года распространяется и на таунхаусы, что внесет порядок на загородный рынок.

Из других дополнений, которые вступят в силу в следующем году, можно отметить введение ответственности за нарушение сроков при устранении недостатков. Ранее такая норма отсутствовала и девелопер, даже признав факт недоделки, мог устранять ее сколь угодно долго — сроки зависели исключительно от его репутации. Кроме того, в новой редакции разрешается использовать средства дольщиков на строительство социальной и транспортной инфраструктуры, а также инженерно-технических объектов.

Новые формы

Также изменятся требования к проектным декларациям. Новая форма будет содержать существенно больший перечень информации о застройщике и объекте строительства. В частности, в нее добавятся сведения о видах строящихся объектов капитального строительства, договорах, в соответствии с которыми осуществляется реализация проекта, результатах экспертизы инженерных изысканий, лицах, выполнивших инженерные изыскания, проектирование и многое другое. Все эти данные должны способствовать тому, чтобы потребитель получил на выходе именно тот продукт, который покупал.

Помимо всего вышесказанного в отношении девелопера не должны проводиться процедуры ликвидации, он не может быть банкротом, у него не должно быть решения суда о приостановлении деятельности, а должности генерального директора и главного бухгалтера не могут занимать лица с судимостями за преступления в сфере экономики. Другими словами, благодаря конкретизации прав и обязанностей сторон в новой редакции ФЗ-214 оба участника сделки получают больше инструментов воздействия на партнера в плане исполнения условий договора.

Следует отметить, что сегодня в рамках закона №214-ФЗ ежегодно реализуются десятки тысяч квартир. «Первоначально данный закон писался для решения проблемы двойных продаж. На момент своего вступления в силу в 2005 году 214-ФЗ давал беспрецедентный уровень защиты по сравнению с действовавшим на тот момент законодательством. Проблема двойных продаж давно неактуальна в России, и на первый план выступают другие проблемы строительной отрасли и новые требования к 214-ФЗ»,— рассуждает Наталия Кузнецова, генеральный директор «Бон Тон».

Речь идет все о тех же обманутых дольщиках. Именно на создание превентивных мер защиты участников долевого строительства от возможной потери средств направлены новые поправки, чтобы в дальнейшем минимизировать подобные риски. В конечном итоге на рынке должны остаться только финансово устойчивые компании, так как нововведения станут барьером для слабых игроков, а у потенциальных инвесторов будет меньше шансов попасть впросак.

Георгий Береговой

