УСПЕТЬ ДО СЛЕДУЮЩЕГО ЛЕТА

ПОПРАВКИ В ЗАКОН О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ВВЕРГЛИ СТРОИТЕЛЬНОЕ СООБЩЕСТВО В ШОК. БОЛЬШИНСТВО ДЕВЕЛОПЕРОВ СЧИТАЕТ, ЧТО, ПО СУТИ, ДОКУМЕНТ МОЖЕТ ПОСТАВИТЬ КРЕСТ НА ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В ТОМ ВИДЕ, В КОТОРОМ ОНО СУЩЕСТВУЕТ СЕЙЧАС. САМЫЕ ЖЕ ПРАГМАТИЧНЫЕ СТРОИТЕЛИ СОВЕТУЮТ ЗА ГОД, КОТОРЫЙ ОСТАЛСЯ ДО ВСТУПЛЕНИЯ ПОПРАВОК В СИЛУ, НАБИРАТЬ КАК МОЖНО БОЛЬШЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ЧТОБЫ У СТРОИТЕЛЕЙ ПОЯВИЛСЯ ЗАПАС ПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ МОЖНО РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ПО СТАРЫМ ПРАВИЛАМ. ЮЛИЯ ЧИНДЯСКИНА, ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Строительные компании обсуждают закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ. По замыслу разработчиков документа, дополнительные требования к застройщикам должны минимизировать риски дольщиков. Девелоперы уверены, что изменения в законе о долевом строительстве создадут препятствия для строительства в регионах, осложнят выход на рынок новых строительных компаний и приведут к уходу с него небольших застройщиков. Издержки строительных компаний все равно придется оплатить гражданам, намеревающимся приобрести первичное жилье.

Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие», отмечает: «Если государство идет к планомерному отказу от схемы долевого строительства, то весь пул поправок отвечает этой цели. Девелоперы придут к необходимости продавать уже готовое жилье, без привлечения средств дольщиков. Такая стратегия действительно сведет риски быть втянутыми в недострой для покупателя к минимуму — он просто будет покупать уже построенные метры. По какой цене — вопрос уже совершенно другой. Но вряд ли в этой ситуации мы можем говорить об увеличении доступности жилья. Предложение сократится, а стоимость его вырастет».

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО НОВОВВЕДЕНИЯ ПРИВЕДУТ К ТОМУ, ЧТО ДЕВЕЛОПЕРЫ СО ВРЕМЕНЕМ ОТКАЖУТСЯ ОТ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ

Федеральный закон среди прочего призван обеспечить целевое расходование средств дольщиков. Правило «одна компания — один объект» запрещает переводить денежные активы с одного объекта на другой. Теперь привлекать деньги дольщиков возможно только для строительства одного или нескольких многоквартирных домов, на которые и были внесены средства дольщиков. «Застройщиков обязали вести финансовую документацию отдельно по каждому объекту строительства. Нововведение определенно полезно для дольщиков, но серьезно усложняет жизнь застройщикам»,— считает аналитик ГК «Финам» Алексей Коренев.

По мнению руководителя отдела по работе с клиентами дирекции по правовым вопросам компании «СПб Реновация» Александра Марченко, поправки могут стать результатом появления новых долгостроев. «При отсутствии денежных потоков от новых объектов старые объекты могут быть просто недостроены, если застройщик не найдет дополнительных источников финансирования»,— считает эксперт.

«Государство намерено исключить риски, связанные с присутствием на рынке слабых и случайных игроков. Зачастую мы стакиваемся с тем, что юридическое лицо застройщика абсолютно далеко от стройки с точки зрения профессиональной ориентации и проект является первым в данной сфере. Уход таких игроков должен положительно сказаться на отрасли по определенным моментам: меньше обманутых дольщиков и долгостроев, уменьшение количества некачественных и непродуманных проектов с точки зрения градостроительства»,— комментирует руководитель по работе с ключевыми партнерами Est-a-Tet Роман Родионцев. ➔ 26

«ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ МОМЕНТЫ ВСЕ ЖЕ ПРИСУТСТВУЮТ»

ПОПРАВКИ В ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ПРИВЛЕЧЕНИИ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ ВЫЗВАЛИ РЕЗКУЮ КРИТИКУ СО СТОРОНЫ СТРОИТЕЛЕЙ. BG ОБРАТИЛСЯ К УЧАСТНИКАМ РЫНКА С ВОПРОСОМ: «А ЕСТЬ ЛИ КАКИЕ-ТО ПЛЮСЫ ДЛЯ РЫНКА В НОВОВВЕДЕНИЯХ?»

МАКСИМ РАДЧЕНКО,
заместитель генерального директора по развитию ООО «ИСК „Ареал“»:
— В качестве плюса можно рассматривать уход с рынка мелких компаний, укрупнение и в своем роде оздоровление рынка — но эти тенденции будут характерны скорее для регионов. Сократится количество проблемных объектов, но вместе с тем нельзя исключать и роста цен на первичном рынке.

ДМИТРИЙ ПАНОВ,
генеральный директор ГК «Доверие»:
— Отдельные положительные моменты и для реализации схемы ДДУ в новеллах все же присутствуют. В частности, исключены требования по формированию перечня площадей всех помещений и характеристик оборудования, которые носили избыточный характер. Для дольщиков эти сведения не несут какой-либо информационной значимости, для застройщика — требуют значительных трудовых ресурсов для составления этого документа. Также можно поприветствовать появление единого государственного реестра застройщиков.

ЯРОСЛАВ КЛИМЕНКОВ,
юрист компании Storm Properties:
— Создание компенсационного фонда, в который все застройщики обязаны перечислять 1,2% от сметной стоимости строительства перед регистрацией первого ДДУ. С одной стороны, это кажется чрезмерным, но по факту механизм обеспечения исполнения обязательств перед дольщиками в виде страхования не работал для компаний, которые только вышли на рынок и у которых объект находился на уровне котлована. Страховые компании (их в списке ЦБ РФ сейчас 17) неохотно шли на принятие рисков в таких ситуациях, по факту максимум две-три, а при этом требовали дополнительного обеспечения в виде поручительства третьего лица за застройщика. Ставки составляли около 1,5%, что в принципе не соответствует степени риска, но рынок сложился в таком виде. Отмена страхования немного снизит финансовую нагрузку на проект в целом и избавит от необходимости гоняться за страховщиками.

ДМИТРИЙ КОНОВАЛОВ,
управляющий партнер Glorax Development:
— Поправки больнее всего ударят по небольшим организациям, у которых не хватает ресурсов. Среди подобных компаний немало и таких, которым на рынке делать нечего. Поэтому изменения в 214-ФЗ можно считать своеобразной «чисткой», по аналогии с той, что государство проводило на рынке страхования или в банковском секторе. Думаю, что уход нестабильных игроков в целом пойдет рынку на пользу, оздоровит его и сделает более конкурентным, на первое место будет выходить качество проектов, а не маркетинговые уловки.

СЕРГЕЙ ТЕРЕНТЬЕВ,
директор департамента недвижимости ГК «ЦДС»:
— Одно из немногих положительных нововведений касается исключения из проектной декларации информации о площади комнат и других помещений в доме. Из-за этих сведений, которые и так содержатся в поэтажных планах, объем проектной декларации увеличился до 300 страниц, что влекло за собой вероятность технических ошибок, да и просто много ненужной кропотливой работы, и многим застройщикам пришлось нанимать дополнительных специалистов для подготовки документов. Так что отмена этого требования кажется мне логичной.

МАРИНА СТОРОЖЕВАЯ,
руководитель отдела продаж компании «Лемминкяйнен»:
— Более жесткие требования к застройщикам позволят отсеять недобросовестных застройщиков, оставив надежных, и дисциплинировать их. Отчисления в страховой фонд, вероятнее всего, повысят стоимость жилья, однако дадут дополнительные гарантии дольщикам. А в целом то, насколько эти поправки после принятия будут эффективными, покажет только время.

СВЕТЛАНА ДЕНИСОВА,
начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:
— С удовлетворением хочу отметить, что отменены некоторые позиции, в частности, об обязанности застройщика передавать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации квартиры. Потребителю не нужна была объемная техническая информация, которая пишется для лицензированных организаций. Иначе каждому пациенту больница должна была бы выдавать медицинскую энциклопедию.

АРСЕНИЙ ВАСИЛЬЕВ,
генеральный директор ГК «Унисто Петросталь»:
— Не может быть никаких плюсов для рынка, и так находящегося в не лучшем положении, в порции очередных изменений, отягчающих условия хозяйствования и увеличивающих риски компаний, а значит, и дольщиков. Преобразования в отрасли надо проводить в период сильного спроса и сильного рынка, а то мы напоминаем простуженного человека, которого отправляют босиком на мороз закаляться. ■