

25 → Новые правила предполагают отчисление застройщиком 1,2% от каждого договора долевого участия (ДДУ) в компенсационный фонд. Фонд будет формироваться за счет взносов застройщиков. Если застройщик обанкротится, фонд частично возместит убытки дольщиков. Кроме того, фонд сможет оказать финансовую поддержку девелоперам, которые захотят достроить проблемные объекты. На собрании участников долевого строительства граждане смогут принять решение, на какие цели будут потрачены их деньги, находящиеся на балансе фонда. Компенсация будет рассчитываться по формуле: площадь квартиры, умноженная на среднюю цену на первичном рынке. Ограничение выплаты связано с площадью. Согласно новому документу, получить денежные средства возможно лишь не более чем за 120 кв. м. Подобная практика, по мнению экспертов, ущемляет права дольщиков элитного жилья, которые не смогут вернуть взнос в полном размере. «Компенсационная выплата может оказаться значительно меньше потраченных средств, потому что показатели средней цены на жилье Росстата и агентств недвижимости расходятся», — рассказывает Екатерина Москвина, аналитик компании Meridian Development.

Компенсационный фонд будет раскрывать информацию о своей деятельности, его средствами будет управлять публично-правовая компания. Он должен заменить существующий механизм страхования ДДУ.

Координатор ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу Александр Вахмистров считает, что серьезных проблем с переходом на работу по новым правилам у крупных холдингов не возникнет. Правда он полагает, что затруднительнее всего будет выполнить требование наличия на банковском счете на протяжении всего срока строительства 10% от планируемой стоимости проекта. Также господин Вахмистров опасается, что наличие в структуре публичных компаний

(к которым в Петербурге относятся группа ЛСР и «Эталон») большого числа мелких фирм (исходя из принципа «одна компания — один объект») может вызвать вопросы со стороны инвесторов.

ШКОЛЫ БЕЗ ЗАСТРОЙЩИКА При реализации крупных проектов для строительства в несколько очередей застройщикам придется создавать несколько дочерних компаний. Однако финансировать социальные проекты несколькими дочерними компаниями, например, строительство детских школ или тепловых сетей, окажется невозможным. Ведь образовывать отдельное заведомо убыточное юридическое лицо запрещается. Петербургское объединение строителей пока не придумало решение для данной проблемы.

Строительные компании смогут проводить денежные операции и кредитоваться только в одном банке. Банки будут осуществлять контроль соответствия платежей застройщиков и содержания обособляющих их документов. Компании, не сумевшие выдержать требования закона, скорее всего, прекратят работы с ДДУ и перейдут к проектному финансированию. Это обозначает, что застройщикам придется обращаться к кредитованию и объявлять старт продаж только после завершения строительства. Компенсация подобных издержек в итоге увеличит стоимость самого жилья. Профессиональное сообщество строителей убеждено, что ситуация окажется выигрышной только для банков, которые будут выдавать целевые кредиты для строительства застройщикам и ипотеку физическим лицам.

Изменения в законе могут вызвать отток из регионов компаний, занимающихся строительством многоквартирных домов. Президент «Леноблсоюзстроя» Георгий Богачев считает, что соблюсти все условия в регионах, где спрос на жилье и доходы застройщиков меньше, чем в Петербурге, будет очень проблематично. «Строительный

рынок не готов к таким нововведениям», — отмечает он.

Застройщиком будут считаться фирмы, зарегистрированные не позднее трех лет назад и построившие не менее 10 тыс. кв. м. На сегодняшний день, по информации Единого реестра застройщиков, только 9% девелоперов было зарегистрировано после 2015 года.

Кроме того, чтобы зарегистрировать для каждого объекта новую компанию, рынку понадобится значительно большее число специалистов. Сегодня, по подсчетам экспертов, в городе строительством занимается более 5 тыс. компаний. После вступления в силу закона число фирм вырастет в несколько раз. Но для того чтобы фирма была зарегистрирована, она должна иметь в штате двух специалистов. То есть количество специалистов строительной отрасли придется увеличивать в несколько раз. А они в городе уже и так в дефиците.

ГОНКА ЗА РАЗРЕШЕНИЯМИ В общем, пока вопросов больше, чем ответов. Петербургское объединение строителей советует застройщикам получить как можно больше разрешений на строительство в течение года, до 1 июля 2018 года, потому что разрешения, выданные до этой даты, предполагают, что строительство будет вестись еще по старым правилам.

Остается дискуссионным вопрос о штрафах за не сданный вовремя объект. Президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский отмечает: «Для небольшой компании, задержавшей сдачу дома, причем, возможно, даже не по своей вине, такие санкции могут обернуться банкротством». Господин Коренев считает, что уменьшение размера неустойки за допущенную застройщиком просрочку передачи квартиры становится результатом затягивания стройки: «Установление минимально допустимого размера пени могло бы решить эту проблему», — добавляет он.

Застройщикам будет запрещено заниматься какой-либо другой предпринимательской деятельностью. В состав органов управления застройщика не смогут входить лица, у которых имеется неснятая или непогашенная судимость или деятельность которых стала причиной банкротства юридического лица.

Директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов полагает, что поправки могут привести к тому, что с рынка уйдут мелкие и средние компании. В новых условиях они могут не выдержать конкуренции с более крупными компаниями.

Управляющий партнер Gravion Group Юрий Неманежин считает, что новые требования несвоевременные: «На строительном рынке сегодня очень тяжелая ситуация. По итогам первого полугодия в 2017 году рынок покинуло 23,7% строительных компаний. Аналитики прогнозируют, что к концу года в России останется не более 3700 активных застройщиков. И на этом фоне предлагается принять закон, способный окончательно обрушить строительный рынок».

Неясно, попадут ли под действие закона объекты, получившие разрешение сейчас, но планирующие внести изменения в свой проект после 1 июля 2018 года.

Сегодня участники строительного рынка надеются на корректировку некоторых пунктов федерального закона. Господин Вахмистров полагает, что уже к осени строительное сообщество подготовит свои предложения по внесению поправок в новый закон. Нина Авдюшина, генеральный директор компании Н+Н, говорит: «Строительное сообщество достаточно энергично взялось за прояснение и уточнение ряда подзаконных актов и других документов в рамках последних поправок в ФЗ-214, и эта активность, как мы уверены, даст искомый результат». ■

ИЗМЕНЕНИЯ РАЗ В ПОЛГОДА СЕГОДНЯ СТРОИТЕЛИ АКТИВНО ОБСУЖДАЮТ НОВОВВЕДЕНИЯ В ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ, ПРОШЛО ВСЕГО СЕМЬ МЕСЯЦЕВ, КАК ВСТУПИЛИ В СИЛУ ПРЕЖНИЕ ПОПРАВКИ В 214-ФЗ. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ПОКАЗАЛИ, ЧТО СЕРЬЕЗНОГО ВЛИЯНИЯ НА СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС ЭТИ НОВОВВЕДЕНИЯ НЕ ОКАЗАЛИ.

ДЕНИС КОЖИН

Самые существенные нововведения для застройщиков — увеличение уставного капитала и его привязка к объемам строительства. Если раньше его размер мог составлять 10 тыс. рублей, то сейчас минимальный размер уставного капитала должен составлять 2,5 млн рублей и достигать 1,5 млрд при объеме строительства в 500 тыс. кв. м и более. Хотя поправки в 214-ФЗ вступили в силу 1 января 2017 года, этот пункт застройщики обязаны были привести в реализацию к 1 июля 2017 года. Поэтому, говорят эксперты, делать какие-то выводы пока что рано.

«Я думаю, что это не станет проблемой и серьезным обременением для крупных застройщиков, но небольшие компании могут не справиться с возложенными обязательствами и покинуть рынок», — рас-

суждает Ван Ли, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина».

Но это не последние дополнительные сложности для строителей. Обременением также станут отчисления в компенсационный фонд и эскроу-счета, фактически ликвидирующие возможность использовать средства дольщиков для строительства жилого комплекса. Это, говорят эксперты, приведет к повышению объема заемных средств для компаний, не обладающих необходимыми собственными финансовыми ресурсами. А значит, к снижению доходности или к росту стоимости квадратного метра жилья.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», говорит: «С 1 июля вступили в силу требования по

увеличению размера уставного капитала для застройщиков. Насколько успешно компании справятся с этой процедурой, мы сможем говорить не ранее чем через полгода». В части требований закона по усилению гарантий сохранности денежных средств дольщиков (компенсационный фонд, эскроу-счета) пока идут только организационные приготовления, продолжает господин Васильев. «Еще не разработан механизм исполнения данного требования закона, и застройщики продолжают страховать свою ответственность в аккредитованных страховых компаниях», — добавляет он.

По подсчетам аналитического центра ГК «Доверие», прямой экономический эффект от введений требований к уставному капиталу оценивается в снижении рента-

бельности проекта на 2–2,5% для типового проекта на участке в 1 га на 25–50 тыс. кв. м общей площади.

ПОТРЕБИТЕЛЬ НЕ ЗАМЕТИЛ Руководитель отдела маркетинга ООО «Н+Н» Майя Афанасьева уверена, что пока потребитель не заметил никаких изменений. «Роста цен на строящееся жилье не произошло, громких банкротств застройщиков, к счастью, тоже. Ситуация на рынке стабильная: идет реализация ранее запущенных проектов, строители выводят в продажу новые объекты. Так что самые пессимистические прогнозы, которые предсказывали чуть ли не остановку рынка, не сбылись», — говорит она.

С ней согласна Марина Сторожева, начальник отдела продаж компании «Лем-