

минкяйнен»: «В целом с вступлением в силу изменений в 214-ФЗ ситуация на рынке не изменилась, равно как и ничего кардинально не поменялось для потребителя. Кто-то из застройщиков увеличил размер уставного капитала, кто-то привел в порядок свои сайты, некоторые небольшие строительные компании ушли с рынка. Однако в целом подводить какие-то итоги или говорить, что новые изменения существенно повлияли на рынок недвижимости, рано, поскольку все вышесказанные изменения носят больше единичный характер».

Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI, обращает внимание на то, что закон о долевом строительстве сейчас во многом срастили с законом о защите прав потребителей, что не всегда отвечает интересам дольщиков. «Ведь огромные штрафы, например, за несданный вовремя дом — это риск и для самих покупателей жилья. Разорившись на выплатах неустойки, застройщик точно не завершит свои следующие объекты... Поэтому штрафы не должны быть фатальными. Тем более что в законодательстве пока никак не учитывается, что перенос срока сдачи дома может быть и не по вине застройщика. Одновременная борьба и с монополистами, и с претензиями дольщиков может оказаться для застройщика непосильной», — предупреждает эксперт.

ВЫВОД ПРОЕКТОВ СОКРАТИЛСЯ Илона Лапинская, управляющий директор ГК Docklands Development, отмечает: «Изменения внесли свою лепту — это видно потому, что разрешений на строительство в первом полугодии было выдано меньше. Кроме того, объем информации, которую мы должны размещать в открытом доступе, стало больше, да и количество процедур для аккредитации стало больше. Но это неизбежность, которая в дальнейшем не сильно скажется на застройщиках — надо лишь поработать технологию».

Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», также так поясняет причину сокращения количества выводимых застройщиками новых проектов в первом полугодии 2017 года: «Многие девелоперы стремились получить разрешения и начать продажи до вступления в силу поправок о необходимости получения декларации соответствия застройщика 214-ФЗ, поэтому в первом квартале 2017 года снижение вывода новых объектов в Санкт-Петербурге составило 24% по сравнению с четвертым кварталом 2016 года. Однако сегодня процедуру получения декларации соответствия 214-ФЗ можно назвать отработанной, и значительных сложностей ни у застройщиков, ни у представителей строительного комитета ее выполнение не вызывает».



КАК ГОВОРЯТ АНАЛИТИКИ, ПОТРЕБИТЕЛЬ НИКАКИХ ИЗМЕНЕНИЙ ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ ПОПРАВОК В 214-ФЗ НЕ ЗАМЕТИЛ

ЖДУТ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА

«Главная проблема сейчас в том, что страхование ответственности застройщика отменено с 1 июля, а функционирование компенсационного фонда предлагается только с 1 октября нынешнего года, в этот период застройщик не может законодательно обеспечить мероприятия по страхованию ответственности, а следовательно, заключать ДДУ, привлекать денежные средства дольщиков и осуществлять строительство», — говорит Виталий Коробов, директор по развитию ГК «Аквилон Инвест».

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», считает, что говорить о каких-либо изменениях, связанных с 214-ФЗ, пока рано: «Поправки, вступившие в силу 1 января 2017 года, пока не оказали существенного влияния на рынок — по большей части они направлены на объекты нового строительства, а их пока немного, так как в продаже остаются в основном объекты, которые живут и действуют в рамках старого закона».

Директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екате-

рина Гуртова полагает, что для добросовестных компаний эти изменения создадут много дополнительных сложностей и препон. Сами по себе новшества, касающиеся уставного капитала, эскроу-счетов, совершенно не представляют проблемы для нормального крупного застройщика, который и так надежен и обладает необходимыми финансовыми ресурсами. «Гораздо больше издержек связано с возрастающим объемом администрирования при реализации проектов и необходимостью создавать еще большее количество всевозможных документов. Это требует от застройщика дополнительно массу трудозатрат и времени, не говоря уже о кипах бумаг, которые теперь приходится возить на согласование чуть ли не грузовиками. Подобные нововведения лишь усложняют жизнь для добросовестных, надежных, профессиональных застройщиков, способствуя росту себестоимости и, в конечном счете, создают предпосылки к росту цен на рынке. И естественно, что маржинальность бизнеса у застройщиков, которая и так постоянно сокращается, не может вплотную приблизиться к нулевому

уровню — это, понятно, не устроит никаких собственников и акционеров», — сетует госпожа Гуртова.

Она говорит, что в законе появилось много поправок, выполнение которых является обязательным и при этом весьма «трудоемким». «Несомненно, это влияет на возможность реализации проектов и в итоге на себестоимость. Однако дальнейший рост себестоимости не означает, что и цена продаж вырастет моментально — ведь нужно учитывать и аспект рыночной ситуации, но в некоторой перспективе цена точно может вырасти. Кстати, и в 2016 году себестоимость строящегося жилья увеличилась в Петербурге, по оценкам экспертов, примерно на 9%. Понятно, что этот рост складывается не только из увеличения строительной себестоимости в „чистом“ виде, но и за счет влияния постоянно возникающих дополнительных административных сложностей (это и различные законодательные нововведения, и какие-либо изменения в правилах игры на уровне администрации, требующие дополнительных телодвижений)», — говорит госпожа Гуртова. ■

ЛенТранслизинг

УНИВЕРСАЛЬНАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

11 лет на рынке

Искусство правильного лизинга

ЛенТранслизинг
ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Адрес: 195112, Санкт-Петербург,
площадь Карла Фаберже, д. 8, лит. В, офис 517

Наши контакты:
Телефон отдела продаж:
(812) 329-44-33, (812) 363-09-19
e-mail: Info@lts-spb.ru
www.lts-spb.ru



Автомобили



Спецтехника



Оборудование



Вагоны