

ДОМ

законодательство

Защита дольщика

— поправки —

Одним из ключевых нововведений станет компенсационный фонд, подразумевающий аккумулярование средств застройщиков (1,2% от суммы договора). Создание Фонда защиты прав граждан—участников долевого строительства предусмотрено специальным законом Ф3-218. «Основной целью данного закона является повторная попытка запуска компенсационного фонда в долевом строительстве», — говорит Дмитрий Логинов, руководитель юридического департамента компании «Бон Тон». Впервые идея замены страхования ответственности застройщика на компенсационный фонд была высказана президентом РФ на Госсовете в мае 2016 года, напоминает он. Первая попытка создать компенсационный фонд была сделана летом 2016 года, однако законодательная работа затянулась, и начало работы фонда пришлось перенести с января на октябрь текущего года.

Помимо введения компенсационного фонда новый закон ужесточает квалификационные требования к застройщикам и порядок контроля за расходованием средств дольщиков в процессе строительства. «Также серьезной корректировке подвергся механизм банкротства застройщиков. С начала 2018 года банкротство застройщиков значительно упростится, что в теории должно облегчить процесс вывода проблемного объекта из „банкротного дела“ застройщика и ускорить процедуру достройки», — добавляет Дмитрий Логинов.

Создание компенсационного фонда, скорее всего, не скажется на ценах на жилье, полагает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой», так как отчисления в фонд идут на счет страхования, которое обходилось практически в те же деньги. «Опасения же, что рынок недвижимости лишится здоровой конкуренции из-за ухода мелких игроков, беспочвенны. Будет конкуренция среди средних и крупных девелоперов, которую мы видим и сегодня. В Едином реестре застройщиков России значится более 4,2 тыс. компаний. Из них более 400 компаний имеют уставный капитал свыше 40 млн руб.», — добавляет она.

Впрочем, Василий Шарапов, юрист девелоперской группы «Сити-XXI век» считает, что нововведения серьезно изменят правила игры на рынке. «Застройщикам по проектам, разрешения на строительство по которым будут получены после 1 июля 2018 года, придется существенно изменить свои бизнес-процессы, адаптировать их под новые юридические требования», — говорит он. — В том числе создавать так называемую проектную компанию под каждый строительный проект и аккумулировать на ее расчетном счете денежные средства в размере 10% от проектной стоимости строительства. С учетом повышения требований к застройщикам со второй половины 2018 года может также увеличиться административное давление на них со стороны контролирующих органов».

Зато банкам новые требования на руку. Положения новой редакции федерального закона №214 обязывают застройщика, генподрядчика и технического заказчика иметь счета в одном уполномоченном банке и производить расчеты между собой только с использованием специально созданных счетов эскроу. Суть механизма оплаты через счета эскроу заклю-



Многие участники рынка считают, что поправки к законодательству о долевом инвестировании свяжут застройщиков по рукам и ногам

чается в том, что дольщики передают свои денежные средства не застройщику, а банку, который осуществляет проектное финансирование застройщика. «Такой порядок ведения счетов повышает стоимость строительства на размер услуг банка», — говорит Маргарита Захарова. «На мой взгляд, все принятые поправки отвечают интересам банковского лобби», — комментирует Дмитрий Котровский. «Скорее всего, в основном они выиграют, поскольку объем средств, которые девелоперы будут обязаны держать на расчетном счете, увеличится», — соглашается Ольга Славкина, директор юридического департамента Kalinka Group. На этом фоне навязанная новыми правилами несвойственная банкам контролирующая функция может оказаться незначительным неудобством, считает она.

В настоящее время правительство уполномочило 56 банков на открытие счетов эскроу для работы с застройщиками. «Санкционирование банков на работу с застройщиками со стороны правительства РФ дает надежду, что в условиях нестабильного состояния банковской системы данные банки будут адекватно функционировать», — надеется Маргарита Захарова. А гендиректор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина уверена, что речь идет о фактическом изменении механизма финансирования строительных проектов.

Еще поправки будут?
Новые ограничения продаж квартир в новостройках неудобны для застройщиков и выглядят для них в чем-то явно чрезмерными, считает Василий Шарапов — например, теперь наличие любой, даже незначительной недоимки создает для застройщика риск остановки продаж гражданам квартир в новостройках. А Яна Сосорева, заместитель генди-

ректора по маркетингу и рекламе ГК «Самолет-Девелопмент», уверяет, что многие поправки стали неожиданными — изначально законопроект вносился без столь радикальных мер.

К тому же остаются вопросы, отмечает Яна Сосорева. К примеру, можно ли будет распоряжаться теми 10%, которые лежат на спецсчете, или эта сумма будет размещаться в уполномоченном банке без права пользования? «Вопрос обоснованный, ведь запрашивается она на дату направления проектной декларации — это как раз тот момент, когда нужны максимальные вложения в строительство», — отмечает эксперт.

Требует уточнений и пункт об ограничении обязательств застройщика: какие обязательства имеются в виду? «Ведь строительство самого дома — одно, а подключение его к коммунальным ресурсам, обеспечение электроснабжением — это огромная сумма, явно превышающая 1%, — говорит Яна Сосорева. — Относится ли подключение объекта и обеспечение его энергоресурсами к строительству — пока этот вопрос никак не регламентирован». Это особенно актуально для застройщиков Московской области, считает Валерий Мищенко, председатель совета директоров семейства компаний Kaskad Family, ведь здесь им почти всегда приходится строить магистральные сети.

Запрет вести строительство по нескольким разрешениям одновременно не логичен, продолжает Яна Сосорева. К примеру, при застройке жилого комплекса его корпуса получают отдельные разрешения. Теперь создавать отдельного застройщика, но тут препятствием является требование к нему о трехлетнем опыте.

Банки, которые будут работать с застройщиками по схеме эскроу-счетов, должны будут контролировать ход строительных работ на площадке, но специалистов технадзора и сегодня не хватает, предупреждает Дмитрий Котровский. К тому же схема работы с эскроу-счетами не учитывает того, что себестоимость строительства мо-

жет быть существенно меньше привлеченных средств. «Лично мне не понятно, почему в такой ситуации застройщик не может получить доступ к сумме, которая превышает себестоимость строительства объекта», — недоумевает он. К тому же нет инструмента, который бы гарантировал своевременный возврат денежных средств застройщику, предоставляющему покупателю услугу рассрочки.

Вопросы есть и у застройщиков в формате таунхаусов, которые с 1 января также являются объектом долевого строительства. Например, согласно новой версии закона, застройщик таунхаусов должен иметь опыт в строительстве малоквартирных домов, при этом в разрешении на строительство таунхаусы называют жилым блоком, а Росреестр регистрирует их как жилые дома, перечисляет нестыковки Константин Романов, директор по развитию Villagio Estate.

«Создалось впечатление, что Минстрой утвердил сырой вариант ранее с кем и нигде не обсуждаемых поправок», — сердится Сергей Камлюк, гендиректор инвестиционной компании Key Capital. «На мой взгляд, чтобы учесть интересы всех регионов и не навредить развитию отечественной строительной отрасли, необходимо вовлечь в процесс представителей Минэкономразвития, Ростата и так далее», — предлагает Дмитрий Котровский. «Это пока предварительный вариант законопроекта, который нуждается в конкретизации и урегулировании на уровне подзаконных актов и постановлений правительства», — надеется Яна Сосорева. Инструментарий в Ф3-214 правительственный, но пока механизмы слабо проработаны, резюмирует Михаил Бузулуцкий, директор департамента жилой недвижимости Gorn Development.

«Несложно представить, кто в состоянии полностью соответствовать всем предъявляемым требованиям: это крупная государственная корпорация, специально созданная для реализации масштабных проектов. Нововведения делают всех остальных

игроков рынка неконкурентоспособными, расчищая площадку для кого-то „своего“», — считает Ольга Славкина. И предполагает, что продемонстрировать эффективную работу новых механизмов государства, возможно, планирует на примере успешной реализации проекта московской реновации.

«Старикам» здесь не место

Дольщики от изменений в Ф3-214 выиграют больше всего, считает Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glogax Development. «Они будут защищены со стороны государства, эта гарантия позволит людям смело вкладываться в долево строительство», — добавляет Андрей Цвет, директор по развитию ГК «Гранель». Как безусловно позитивные новшества руководитель комплекса стратегического развития компании «Линдер Инвест» Виктор Черкасский отмечает запрет для девелоперов заниматься другими видами деятельности, кроме строительства, а также требование информационной открытости девелоперов: обязательное наличие интернет-сайта и размещение на нем полного пакета разрешительной и прочей документации, а также фототочечта о ходе строительства.

Однако Дмитрий Котровский отмечает, что риски все же остаются. К примеру, если недострой возникнет сразу у нескольких крупных застройщиков, в компенсационном фонде может не оказаться достаточного объема средств. Ущемлены и интересы покупателей высокобюджетного жилья: в случае банкротства застройщика дольщики смогут получить компенсацию за площадь, не превышающую 120 кв. м, да и сама сумма рассчитывается как средняя стоимость жилья по региону, что существенно ниже цены в сегменте элитной недвижимости и бизнес-класса. Наконец, новый инструмент не учитывает интересы отдельных категорий покупателей, например тех, кто не доволен качеством приобретенного объекта недвижимости или купил квартиру, характеристики кото-

рой существенно отличаются от заявленных в проектной декларации.

Ф3-214 меняют чуть ли не ежегодно, но к решению проблемы долгостроя это не привело, скептически отмечает Александр Пыпин, ведущий аналитик ЦИАН, хотя открытые пирамиды по модели «Социальной инициативы» уже не наблюдаются. «Появление долгостроев заложено в самой идеологии долевого строительства: пока экономическая ситуация благоприятная, дольщики несут деньги, стройки финансируются и идут благополучно. Как только экономика идет на спад, приток денег от дольщиков сокращается и некоторые стройки замедляются или встают», — поясняет он. По его мнению, новации как раз и сократят «долевку»: ею смогут заниматься только крупные компании с хорошей финансовой подушкой, а остальным придется перейти на продажи готового жилья или уйти с рынка.

Большинство экспертов отмечают, что новые правила игры могут значительно снизить объем предложения в ближайшие несколько лет. «Уход с рынка небольших застройщиков приведет к тому, что меньше будет запускаться новыхстроев, а значит, через несколько лет после вступления в силу закона — к снижению объемов ввода жилья. Естественно, подобные процессы могут вызвать и рост цен на первичном рынке, что вполне логично — чем меньше риски (а закон их снижает для дольщиков), тем выше цена», — говорит Александр Пыпин. Он полагает, что ситуация на рынке новостроев будет напоминать в ближайшие годы ситуацию на банковском рынке пятилетней давности: застройщиков будет становиться меньше, а риски для дольщиков будут сокращаться. Государство может поддерживать рынок за счет дальнейшего снижения ипотечных ставок. Если при этом покупатели увидят, что страхование через новый компенсационный фонд работает, то они предпочтут покупать квартиры на первичном рынке, а не на вторичном.

По мнению Романа Лябихова, гендиректора ГК «Атлант», со второй половины 2018 года и до 2020-го предложение жилья может даже увеличиться, но это будут не проекты девелопмента, а проекты земельного банка с разрешением на строительство. «Многие компании попытаются до 1 июля 2018 года получить разрешения на строительство на свои объекты, зарегистрировать первые ДДУ», — поясняет он. — Я полагаю, будет сформирован большой пул объектов, на которые будут получены разрешения на строительство только для того, чтобы увеличить капитализацию проекта». Для покупателей это будет означать сдерживание потенциального роста цен. Сокращение же объемов предложения Роман Лябихов ждет не ранее чем через два-три года.

Изменения затронут тех игроков, которые получат разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, напоминает Татьяна Подкидышева. «Данный механизм не будет распространяться на дольщиков, заключивших ДДУ еще по старым правилам», — говорит она. То есть помочь имеющимся «старым» обманутым дольщикам и тем, кто покупает жилье в нынешних проектах, поправки не смогут. С учетом же прогнозируемого Романом Лябиховым создания запасов проектов кардинально ситуация для дольщиков может измениться года через два-три.

Татьяна Рыбакова

*ЖИЗНЬ. Застройщик ООО «ДК Пионер».

Проектная декларация: www.botsad.life.

РЕКЛАМА

РИОН

life

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

БОТАНИЧЕСКИЙ САД

СТАРТ ПРОДАЖ

БИЗНЕС-КЛАССА

ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ НА ПАРК

РЯДОМ МЕТРО И МЦК

НАБЕРЕЖНАЯ Р. ЯУЗЫ У ДОМА

ВЫГОДНО – СЕЙЧАС!

(495)

641-35-35

botsad.life

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: АО «Коммерсантъ». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ» | Сергей Яковлев — шеф-редактор АО «Коммерсантъ» | Павел Касин — директор фотослужбы | Рекламная служба: Тел. (495) 797-6996, (495) 926-5262 | Владимир Лавицкий — руководитель службы «Издательский синдикат» | Андрей Воскресенский — выпускающий редактор | Ольга Еременко — редактор | Сергей Цомик — главный художник | Виктор Куликов, Наталия Коновалова — фоторедакторы | Екатерина Бородулина — корректор | Адрес редакции: 121609, г. Москва, Рублевское ш., д. 28. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301