

экономика региона

Перестройка для девелоперов

Госдума приняла в первом чтении законопроект, уже-сточающий контроль за долевым строительством в России. Парламентарии намерены создать единую «систему слежения» за строительством с привлечением средств граждан, а также ввести механизм координации контролирующих органов субъектов. Еще одно принципиальное нововведение — от организации жилищно-строительных кооперативов и выпуска жилищных сертификатов решено отказаться. Представители рынка считают, что предложенная законодательная инициатива не решит проблемы дольщиков и только усложнит жизнь строителям. Эксперты уверены: чтобы навести порядок в отрасли, достаточно заменить ряд формулировок в уже действующих законодательных актах.

— строительство —

Суть изменений

В начале года депутаты Госдумы приняли в первом чтении законопроект, который, по их мнению, должен навести порядок на строительном рынке. Предполагается, что к середине года документ пройдет все стадии рассмотрения и будет принят парламентами. После его принятия в стране появятся вертикаль органов власти, контролирующая долевое строительство.

По новым правилам в схеме «строитель — покупатель» появится посредник — банк, который будет распоряжаться всеми финансовыми потоками, мониторить застройщика на протяжении всего строительства. Если сроки будут нарушены и финансовая устойчивость девелопера пошатнется, достраивать дом будет другая компания. Риски будут переложены на банк, а он, в свою очередь, еще осторожнее будет подходить к кредитованию девелоперов.

«Согласно законопроекту, контролирующие функции в долевом строительстве будут возлагаться исключительно на органы Госстройнадзора либо на специально созданные самостоятельные органы исполнительной власти регионов. Правительство Российской Федерации наделяется полномочиями по установлению требований к организации и проведению такого контроля, а Минстрой России приобретает полномочия по согласованию назначения на должность руководителя контролирующего органа региона. Таким образом, будет создана единая система контроля за ходом долевого строительства в стране», — приводит пресс-служба Минстроя РФ слова министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаила Меня.

Предполагается, что «Фонд защиты прав граждан — участников строительства» будет следить, чтобы застройщики соответствовали требованиям закона о долевом строительстве. Кроме того, новый законопроект запрещает привлекать деньги на строительство объектов через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), которые в том числе создавались для достройки проблемного дома, а также выпускать жилищные сертификаты.

Оценка застройщиков

Представители рынка согласны, что контроль за долевым строительством нужен, однако предложенные меры полностью заменят долевое строительство и еще более обострят ситуацию на рынке.

— Очевидно, что будут дополнения и уточнения к данному законопроекту. Однако если конечная редакция документа существенно не будет отличаться от утвержденной, могут возникнуть проблемы не только у застройщиков, но и у государства в части администрирования исполнения принятых норм. Это приведет к временному параличу системы и резкому снижению выданных разрешений на строительство, — рассуждает руководитель комитета по жилой недвижимости новосибирского представительства РГУД, директор по продажам компании «Сибкакадемстрой» Динар Зарипов, отмечая, что, если ситуация будет развиваться по негативному сценарию, застройщикам придется искать пути обхода нового документа.

Чтобы этого не произошло, законопроект необходимо пересмотреть, считает Ди-

нар Зарипов. По его мнению, нужно уточнить нормы, касающиеся «целевого характера использования средств». Поскольку они либо не соответствуют строительным реалиям, либо очень узко изложены.

«Вопрос распоряжения деньгами дольщиков требует регулирования со стороны государства. Только в предлагаемой редакции закона сделано это неквалифицированно, фрагментарно. Нужно опираться на опыт регулирования финансовой системы. Девелоперы, равно как и банки, работают с деньгами населения, поэтому есть смысл проводить аналогию с банковским сектором. Для этого процесса необходима нормативная база, позволяющая контролировать критичные для данной специфики финансовые параметры, единая и четкая методология финансового учета, регулятор, обладающий достаточной экспертизой для исполнения функций аудита и мониторинга за исполнением технологии учета и исполнением нормативов», — считает Динар Зарипов.

Представитель «Сибкакадемстрой» обратил внимание, что за последние годы строительный рынок региона практически избежал от «одноразовых застройщиков».

«В тексте нового закона мы видим норму: одно разрешение на строительство — одно юридическое лицо. Для стабильности рынка важно наличие крупных, надежных игроков. Эта же норма, по нашему субъективному мнению, поворачивает все вспять», — продолжает собеседник.

Безусловный плюс законопроекта, по словам Динара Зарипова, — это создание единой информационной системы: клиентам не нужно будет искать по разным сайтам информацию о застройщике, а госорганам — контролировать тысячи сайтов застройщиков.

Директор «Гринагостроя», депутат горсовета Новосибирска Вячеслав Илюхин считает, что «любое ужесточение правил до добра не доведет». Застройщик полагает, что принимаемые поправки не нужны совсем. По его словам, достаточно разобраться с терминологией закона «Об участии в долевом строительстве» 214-ФЗ.

«Есть пункт: региональный контролирующий орган имеет право проводить ежеквартальную проверку. Вместо „имеет право“ необходимо написать в законе „обязан“, и все. Сейчас проверяют выборочно, тех, кто чем-то не понравился, а так будут всех. И проверять надо всего две цифры: деньги, которые поступили по договору долевого участия (ДДУ), и их фактический расход. Остативать надо не стройку, а прием денег по ДДУ. Как только компания приведет все документы в соответствие, разрешить ей принимать деньги. И не будет обманутых дольщиков, и у строителя не будет головной боли», — считает Вячеслав Илюхин.

Генеральный директор ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский сомневается, что от предложенных законодательных инициатив ситуация на строительном рынке стабилизируется, поскольку время, по его мнению, уже упущено.

«Если бы подобные инициативы появились в 2014 году вместо инсинуаций с обществoм взаимного страхования и прочего, если бы тогда обратили внимание на контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, из-за которых „в серой зоне“,



Скоро девелоперы не смогут продавать квартиры «на стадии котлована»

по моим подсчетам, в Новосибирске находится от 5 до 10% всех сделок, а в Москве — до 30%, то это бы сработало. Эффект был бы тогда положительный», — рассуждает господин Белокобыльский.

Оценивая предложенную законодательную инициативу, представитель ГК «Стрижи» отметил, что она больше напоминает «имитацию бурной деятельности», поскольку нет четкого описания, кто будут «судьями» в выстроенной вертикали контроля: «Федералы, они вообще очень редко понимают, что происходит в „замкадье“». А здесь какие-то тети из Москвы будут принимать какие-то решения на основании каких-то данных».

«Этот закон, как в великопешной русской поговорке: мертвому припарки. Вот вы представьте: человек лежит в морге на столе — ему уже на все наплевать, а тут суетятся, пытаются ему ингалицию сделать. Та же самая ситуация! Положительных моментов нет», — резюмировал Игорь Белокобыльский.

Генеральный директор компании «Энергомонтаж» Иван Сидоренко считает, что предложенные поправки добьются долевого строительства, но проблему обманутых дольщиков не решат. «Нам, строителям, обещали, что в регионы будут направлены тексты законопроекта, чтобы мы смогли с ним ознакомиться, изучить и направить в Госдуму свои рекомендации. Мы рассчитываем, что документ прошел только первое чтение, есть возможность внести поправки, чтобы не усугубить и без того непростую ситуацию», — отметил Иван Сидоренко.

Неоднозначная реакция на новый законопроект и у представителей региональной власти. Так, в ходе пресс-конференции исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Иван Шмидт отметил, что ощущения от нового документа двоякие.

«В части того, что банки будут задействованы как дополнительные проверяющие структуры, польза есть. С другой стороны, банки уже сейчас неохотно финансируют небольшие строительные организации. Мы боимся, что произойдет выхолащивание мелких компаний. Многие из них занимаются строительством на селе, и, скорее всего, им придется уйти с рынка», — рассказал Иван Шмидт.

Динар Зарипов на этот счет отметил, что есть риски с поисками банка, способного выполнять функции контроля: «Вызывает сомнение и наличие в финансовой системе

достаточного количества экспертов, способных реализовывать тот объем и глубину контроля и экспертизы, которые предусматриваются в настоящих изменениях к 214-ФЗ. Например, Сбербанк уже в течение трех-четырёх лет создает аналогичную систему по контролю за целевым использованием денег по проектному финансированию, его аппарат покрывает только объем кредитования Сбербанка. По нашим данным — около 20–30% от всего рынка новостроек. В других банках данная экспертиза реализована значительно слабее».

Как отреагирует рынок

И.о. министра строительства региона не исключает, что новый закон в итоге приведет к удорожанию квадратного метра в новостройках — рост цен подстегнут банки, которые будут диктовать свою политику.

«Мы свое отношение к федеральному закону подготовили и направили информацию в федеральный центр. В частности, нас беспокоят ограничения в отношении небольших строительных компаний. Законопроект устанавливает ограничения на деятельность для компаний, которые за последние три года сдали менее 10 тыс. кв. м жилья. У нас есть строители, которые работают на селе, но они не выполняют указанные объемы. Поэтому мы предлагаем отказать ему ингалицию сделать», — отметил Иван Шмидт.

Эксперт полагает, что работа в рамках нового законодательства приведет к снижению объемов вводимого жилья, что в итоге ударит по застройщикам, работавшим по доле схеме, и по подрядчикам. И. о. министра строительства региона сообщил, что темпы строительства в области уже упали на 14% до 1,725 млн кв. м по итогам 2017 года. Отметим, что в Новосибирске по итогам 2017 года введено 1,043 млн кв. м жилья. В 2016 году было введено 1,527 млн кв. м жилья.

«Ситуация на строительном рынке напряженная. Если несколько лет назад было около десятка компаний со свободным оборотом средств, которые находились в поиске земельных участков, то на сегодняшний момент их количество уменьшилось. Деньги за земельные участки перечисляли на счета ЖСК, которые далее оплачивали работы подрядчиков и вводили проблемные объекты в эксплуатацию. На достройку брошенного дома необходимо от 150 до 400 млн руб. Это большая сумма, и необходимо время, чтобы ее где-то изыскать. Еще одна проблема, актуальная для всех регионов, — это понижение платежеспособности населения.

Как следствие — квартиры продаются плохо, идет цепная реакция: застройщики снижают темпы строительства, денег в обороте все меньше, строительные материалы дорожают», — рассуждает Иван Шмидт.

Еще одним результатом нововведения станет снижение уровня конкуренции: с рынка уйдут не только слабые и недобросовестные участники, но и небольшие честные застройщики, которые не выдержали падения маржи. В то же время после отмены долевого строительства на рынке смогут работать именно финансово устойчивые игроки, дома будут чаще сдаваться в срок, случаи мошенничества станут единичными.

Ситуация в регионе

Напомним, в конце 2017 года Генпрокуратура РФ назвала 24 региона, где ситуация с обманутыми дольщиками остается сложной. В список попали Новосибирская область и Красноярский край. Как отмечал министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Минь, достройки и обманутые дольщики есть в 69 российских регионах из 85. Всего в стране насчитывается 836 долгостроев. 139 объектов планировали достроить в 2017 году, 187 — в 2018 году.

Отметим, что на сегодня Новосибирская область является одним из самых проблемных регионов Сибирского федерального округа по количеству обманутых дольщиков. В реестре, размещенном на сайте Минстроя РФ, значится 1036 пострадавших и 45 проблемных объектов (по 1 объекту на каждые 60 тыс. человек). Не молчат и сами дольщики: за последние несколько недель в Новосибирске устраивали пикеты обманутые клиенты ЖСК «Залесский», ЖСК «Галущака, 15» и группы компаний «ПТК-30». Меньше всего обманутых дольщиков в Кемеровской области (всего 1 проблемный объект на весь регион с населением 2,7 млн чел.), в Алтайском крае всего три проблемных объекта. В Красноярском крае проблемных объектов втрое меньше, чем в Новосибирской области.

По словам Ивана Шмидта, до 2020 года в эксплуатацию в Новосибирской области должны быть введены 39 проблемных домов. В текущем году планируется ввести 10 объектов по адресам: Галущака, 15, Есенина, 65, Немировича-Данченко, 16/2, Учительская, 9, Декабристов, 10, Залесского, 6, Петухова б/б, Сухарная, 1, а также дома в поселках Краснообск и Кольвань. Однако и.о. министра строительства также отметил, что списки могут в течение года корректироваться.

Татьяна Косачева

Дело за малым

— финансы —

С13 При этом основными целями заемщиков были пополнение оборотных средств, рефинансирование текущей задолженности в сторонних банках и кредитование на инвестиционные цели. Самыми распространенными отраслями спикер также назвала розничную и оптовую торговлю, сельское хозяйство и производство. «В среднем сумма кредитных средств, предоставляемая клиентам МСБ по обеспеченным кредитам, составила 6 млн рублей», — добавила гостя Левченко.

Кредитам пророчат популярность

Директор Новосибирского регионального филиала АО «Россельхозбанк» Станислав Тишуров в комментарии „Ъ“ заметил, что в 2017 году общий объем кредитных средств, вы-

данных Новосибирским филиалом «Россельхозбанка» предприятиям в сегменте МСБ, остался на уровне 2016 года и составил 7,1 млрд рублей. В основном заемные ресурсы предоставлялись на пополнение оборотных средств. Ожидаемо, что из общего объема выдачи порядка 70% было предоставлено клиентам агропромышленного комплекса, 18% — производственным компаниям и только 12% — предприятиям торговли.

«В целом линейку кредитных продуктов указанная программа поддерживает не изменит, так как текущая кредитная линейка банка удовлетворяет все потребности клиентов как на оборотные, так и на инвестиционные цели», — замечает господин Тишуров. — Однако следует отметить, что процентные ставки, которые предлагают клиентам в рамках госпрограмм, привлекают заемщиков и традиционно вызывают рост спро-

са на кредитные ресурсы. Указанная программа не станет исключением».

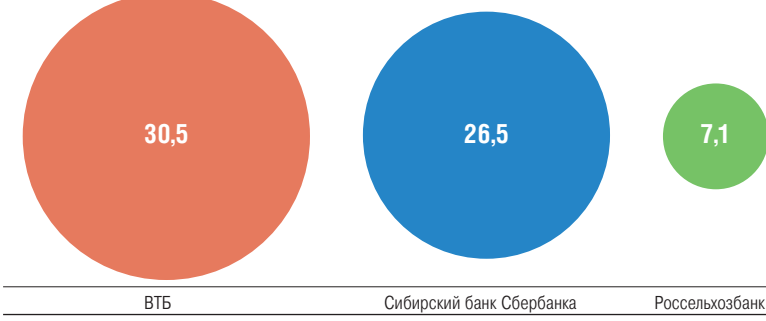
По данным начальника управления кредитования малого и среднего бизнеса банка «Левобережный» Елены Севостьяновой, в 2017 году сегмент малого и среднего бизнеса активно кредитовался. Чистый прирост соответствующего портфеля банка «Левобережный» выше прироста 2016 года почти на 30%. Основным кредитующимся сегментом остается розничная и оптовая торговля, но отмечается тенденция роста (доля увеличена на 24%) по производственным предприятиям и компаниям, оказывающим услуги. Доля поступивших заявок на инвестиционные цели увеличилась на 34%, как следствие, это привело к увеличению средних сумм запрашиваемых кредитов.

«Сегмент малого и среднего бизнеса кредитруется активно всегда, несмотря на величины процентных

ставок, так как того требует развивающийся бизнес. Однако новая программа субсидирования однозначно приведет к всплеску активности, так как она широко сегментирована как по суммам кредита, так и по целевому назначению», — рассказала „Ъ“ гостя Севостьянова. — В связи с тем,

ЛИДЕРЫ ПО ОБЪЕМУ ВЫДАВАННЫХ КРЕДИТОВ В СЕГМЕНТЕ МСБ В 2017 ГОДУ (МЛРД РУБ.)

ИСТОЧНИК: ФОНД РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.



что с программой субсидирования будет работать большое количество банков, а особых требований к продуктовой линейке здесь нет, в борьбе за клиента банки начнут пересматривать свои кредитные продукты в сторону улучшения условий».

Маргарита Решетинская

СПРОС НА КРЕДИТОВАНИЕ В СЕГМЕНТЕ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА СУЩЕСТВЕННО ВЫРОС (МЛН РУБ.)

ИСТОЧНИК: ФОНД РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.

