



МИХАИЛ ЛУКАШОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ЭКОНОМИКА РЕГИОНА»

ЛЮБОВЬ К ПОНАЕХАВШИМ

Недавно на праздновании 225-летия Краснодара делегация Росстата вручила мэру Евгению Первышову знаменательный документ, свидетельствующий о том, что столица Кубани наконец-то стала городом-миллионником. Почему население города вдруг резко прибавилось именно в День города, история умалчивает. Да это и не важно, поскольку жители Краснодара уже много лет кряду смутно догадывались, что цифры статистики умалчивают страшную правду о том, что фактически миллионником город стал уже давно — даже по данным УВД в нем сейчас живет около 1,3 млн человек. А вот хорошо это или плохо — вопрос для краснодарцев весьма спорный. Ведь мегаполисом город стал вовсе не благодаря взрывной рождаемости, а за счет приезжих, которые каждый год сотнями тысяч прибывают в гостеприимный южный город. За что были любовно прозваны местными жителями «понаехами».

Одновременно с получением нового статуса Краснодар занялся и созданием своей агломерации, которая должна включать Динской район, Горячий Ключ и даже районы соседней Республики Адыгея, от которых до центра города рукой подать. И все это — на фоне большого количества инфраструктурных проблем, которые пока решить не получается. То есть, с одной стороны, город хочет развиваться и усиливать свои позиции в глазах федерального центра, а с другой — несколько побаивается новых возможностей. И это можно понять: за последние двадцать лет Краснодар превратился из тихого уютного местечка на пути к Черному морю в большой развивающийся город с потребностями, к которым просто нельзя не прислушиваться. Очередной этап взросления пройден, на очереди — следующий. Нужно признать, что, несмотря на обилие проблем роста, связанных с огромным количеством приезжих, за эти годы Краснодар стал яркой точкой на карте России и центром притяжения для большого количества людей. И что-то подсказывает, что его потенциал далеко не исчерпан. Как говорится, не надо стесняться своих амбиций.

ЗА СТРОЙКОЙ ПРИСМОТРЯТ БАНКИ
КАК УСИЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕНЬГАМИ ДЕВЕЛОПЕРОВ ОТРАЗИТСЯ
НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

МИХАИЛ ЛУКАШОВ



К 1 сентября 2018 года все компании, строящие жилье по ФЗ № 214, должны были открыть специальные счета на каждый из своих объектов. Эта мера является началом перехода девелоперов к проектному финансированию и усиления банковского контроля за отраслью. Теперь банки должны будут отслеживать целевой характер использования средств на счетах, что в теории должно обезопасить дольщиков от затягивания сроков строительства и появления долгостроев. Эксперты говорят, что в реальности это усложнит работу застройщикам и может привести к росту стоимости квадратных метров, хотя порядка на строительном рынке действительно станет больше.

Все строительные компании, действующие в рамках ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве», до 1 сентября 2018 года были обязаны открыть специальные счета в банках на каждый из своих объектов. Реквизиты этих счетов обязательно должны быть указаны в проектной декларации объекта, в противном случае предусмотрены штрафы: на сумму от 5 до 15 тыс. руб. для должностных лиц и от 200 до 400 тыс. руб. для компаний. Как пояснили в Минстрое РФ, целью нововведения является усиление контроля за расходованием застройщиками средств, которые должны быть направлены исключительно на строительство. Координация банков и девелоперов будет осуществляться посредством единой информационной системы жилищного строительства, оператором которой является портал Дом.рф. По состоянию на 30 августа к системе подключились 18 банков, в частности Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Альфа-банк, Связь-банк, Промсвязьбанк, Райффайзенбанк и другие. Всего же вести мониторинг целевого расходования денежных средств застройщиками уполномочены 56 российских банков.

По сути, введение спецсчетов является началом перехода рынка долевого строительства на использование эскроу-счетов и проектное финансирование, предусмотренное поправками в ФЗ № 214. С 1 июля 2018 года

застройщикам запрещено привлекать средства дольщиков для возведения жилья по новым разрешениям на строительство, поэтому единственными источниками финансирования станут собственные средства и кредиты. При этом в Краснодаре многие крупные застройщики получили разрешения в первой половине 2018 года, обеспечив себя строительными объемами на много лет вперед. Тем не менее внедрение банковских структур в качестве третьей стороны в отношениях застройщик-дольщик накладывает на девелоперов дополнительные обязательства, в том числе финансовые. Кроме того, теперь застройщики не смогут направлять средства с таких счетов на рекламные и иные цели, не связанные со строительством.

СРОКИ МОГУТ ЗАТЯНУТЬСЯ

По данным администрации Краснодарского края, в региональном реестре пострадавших участников долевого строительства числится около 1100 обманутых дольщиков, которые приобрели жилье в 55 незавершенных в срок объектах. При этом собственники ряда строительных компаний, породивших эти долгострои, были задержаны по подозрению в мошенничестве, так как, по версии следствия, тратили деньги дольщиков не на стройку, а на другие цели. Введение спецсчетов, по идее законодателя, должно в принципе исключить возникновение подобных ситуаций.

По мнению заместителя председателя правления «Локо-Банка» Андрея Илюшина, в данный момент банки готовы взять на себя все функции, которые возложило на них государство в рамках поправок в ФЗ № 214. «Вопрос только в том, что это повлечет за собой дополнительные расходы, и это, несомненно, отразится на итоговой стоимости жилья, поскольку застройщику придется дополнительно оплачивать банковскую деятельность и как-то компенсировать эти затраты. Впрочем, вероятно, это будут незначительные суммы», — рассказал Андрей Илюшин.

Ведущий аналитик по банковским рейтингам «Эксперт РА» Павел Жолобов согласен с тем, что освоить

ЗАЧАСТУЮ ПРИЧИНОЙ ПОЯВЛЕНИЯ ДОЛГОСТРОЕВ
В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ СТАНОВИЛОСЬ ИМЕННО
НЕЦЕЛЕВОЕ РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

новую схему работы для банков не составит большого труда. «С учетом высоких требований Банка России к кредитным организациям в части контроля за проведением сомнительных операций и соблюдения требований ФЗ № 115 „О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем“, дополнительный контроль в отношении средств, размещенных на спецсчетах застройщиков, не должен создать сложностей для подавляющего большинства банков», — считает эксперт. По его мнению, в масштабах строительных проектов плата за обслуживание счетов будет не критичной. «Поэтому стоимость квадратного метра, прежде всего, будет определяться динамикой спроса и фактической прибылью застройщика», — уверен Павел Жолобов. Он считает, что введение спецсчетов должно обеспечить полную прозрачность в реализации проектов. «С точки зрения финансового менеджмента

ВВЕДЕНИЕ СПЕЦСЧЕТОВ ЯВЛЯЕТСЯ
НАЧАЛОМ ПЕРЕХОДА РЫНКА
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ,
ПРЕДУСМОТРЕННОЕ ПОПРАВКАМИ
В ФЗ № 214. С 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА
ЗАСТРОЙЩИКАМ ЗАПРЕЩЕНО
ПРИВЛЕКАТЬ СРЕДСТВА
ДОЛЬЩИКОВ ДЛЯ ВОЗВЕДЕНИЯ
ЖИЛЬЯ ПО НОВЫМ РАЗРЕШЕНИЯМ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ПОЭТОМУ
ИСТОЧНИКАМИ ФИНАНСИРОВАНИЯ
СТАНУТ СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА
И КРЕДИТЫ

