



наличие банка как дополнительного звена с высокой долей вероятности не окажет негативного влияния, несмотря на некоторое увеличение сроков проведения транзакций за счет необходимости более тщательных проверок», — пояснил он.

Аналитик инвестиционной компании «Фридом Финанс» Анастасия Соснова добавила, что крупные банки давно хотели получить доступ к бесплатным средствам дольщиков в рамках ФЗ № 214 и, скорее всего, подготовились к нововведениям. «Что касается ограничения по расходованию средств на какие-либо другие цели, кроме строительства, то я не думаю, что это должно усложнить реализацию проектов в жилом строительстве. Девелоперы продолжают самостоятельно заниматься управлением проектов, просто теперь это будет происходить с уведомлением о цели расходования средств. Добросовестные застройщики и вовсе не должны иметь с этим проблем. Единственная заминка может случиться со сроками проведения платежей, так как банку потребуется время на анализ соответствия расходования средств», — говорит Анастасия Соснова.

ПОРЯДКА СТАНЕТ БОЛЬШЕ Согласно сведениям Росстата, Краснодарский край стабильно входит в тройку лидеров по объемам ввода жилья.

НОВАЯ СХЕМА РАБОТЫ ДОЛЖНА ОБЕСПЕЧИТЬ ПОЛНУЮ ПРОЗРАЧНОСТЬ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ. С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ФИНАНСОВОГО МЕНЕДЖМЕНТА НАЛИЧИЕ БАНКА КАК ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ЗВЕНА С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ВЕРОЯТНОСТИ НЕ ОКАЖЕТ НЕГАТИВНОГО ВЛИЯНИЯ, НЕСМОТЯ НА НЕКОТОРОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ СРОКОВ ПРОВЕДЕНИЯ ТРАНЗАКЦИЙ ЗА СЧЕТ НЕОБХОДИМОСТИ БОЛЕЕ ТЩАТЕЛЬНЫХ ПРОВЕРОК

В 2017 году регион занял второе место в стране с показателем 3,8 млн кв. м, уступив лишь Московской области (7,1 млн кв. м). По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), 7,2% всех налоговых поступлений в бюджет региона приходит именно от строительной отрасли. Этот показатель выше только в Москве и Санкт-Петербурге (на одном уровне — 7,7%). Согласно полученным у краснодарских застройщиков данным, у некоторых из них в данный момент имеется более пятидесяти действующих разрешений на строительство.

Управляющий партнер «Манн, Черемных и партнеры» Иван Черемных не согласен с тем, что переход на новую систему взаимоотношений не вызовет проблем у девелоперов — по его словам, к нему не готовы ни банки, ни застройщики. «Изменения в законодательстве вступают в силу слишком быстро, и рынок просто не успевает перестроиться и приспособиться к новым правилам. Ни у банков, ни у девелоперов нет такого количества качественных финансовых специалистов, которые могли бы

обслуживать эти спецсчета. Конечно, если посмотреть с чисто денежной точки зрения, то расходы на открытие этих счетов невелики. Однако менеджерский ресурс потребуется огромный, и его на сегодняшний день нет», — отметил господин Черемных. Тем не менее, по его мнению, эффект от внедрения спецсчетов в среднесрочной перспективе будет ощутим — порядка на строительном рынке действительно станет больше. Однако и затраты девелоперов также увеличатся, что скажется на стоимости квадратного метра, хотя и не так сильно, как другие факторы.

Представитель Союза дольщиков и пайщиков Краснодарского края Артем Андриасов считает, что эффективность контроля за средствами застройщиков в качестве меры защиты покупателей жилья во многом будет зависеть от того, какие именно банки будут осуществлять этот контроль. «Однако даже если этим будут заниматься крупные и надежные банки, я не верю, что это поможет наконец навести порядок на рынке долевого строительства. В прошлые годы тоже существовали инструменты

КУБАНЬ СТАБИЛЬНО ВХОДИТ В ТРОЙКУ РЕГИОНОВ ПО ОБЪЕМАМ ВВОДА ЖИЛЬЯ — В 2017 ГОДУ В КРАЕ ДОСТРОИЛИ 3,8 МЛН КВ. М

страхования ответственности застройщика, но они почему-то не работали. Думаю, и тут произойдет что-то похожее. К примеру, недавно в правительстве РФ уже предложили рассмотреть возможность «разморозки» средств на эскроу-счетах для застройщиков после завершения очередного этапа строительства. В итоге, как мне кажется, банки не смогут уследить за расходованием средств», — заявил он. По его мнению, безопасным рынок недвижимости может сделать только одно — полный переход на покупку и продажу готового жилья. Что подразумевает полный отказ от долевого строительства. «Только в этом случае интересы покупателей жилья будут полностью защищены», — заявил Артем Андриасов.

ДЕШЕВЫЕ КРЕДИТЫ ПОД ВОПРОСОМ

С точки зрения застройщиков одним из немногих плюсов введения спецсчетов является возможное упрощение условий для получения проектного финансирования. Поскольку банки будут видеть все операции по счету, в теории для них упростится процедура оценки финансового состояния застройщика и возможных рисков. «Суть проектного финансирования и спецсчетов заключается в том, что в схему вклиниваются банки, которые аккумулируют бесплатные денежные средства дольщиков и осуществляют надзор за расходованием этих средств. С учетом этого, стоимость кредитов для девелоперов должна быть ниже, чем если бы они брали обычные кредиты без привлечения средств дольщиков», — допускает Анастасия Соснова.

Павел Жолобов, напротив, считает, что на повышение лояльности со стороны банков девелоперам лучше не рассчитывать. «Не секрет, что при предоставлении кредита большинство банков требуют от заемщика проводить расчеты через счет, открытый в этом же банке. Это вполне традиционная практика, которой кредитные организации пользуются на протяжении многих лет. Таким образом, ожидать снижения ставок за счет реализации новой законодательной инициативы не стоит», — резюмировал эксперт. ■



ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО БОЛЬШИХ ФИНАНСОВЫХ ЗАТРАТ ПЕРЕХОД НА СПЕЦСЧЕТА ОТ ДЕВЕЛОПЕРОВ НЕ ПОТРЕБУЕТ