



15 Что ждет рынок жилья в Челябинске

16 Стоит ли челябинским застройщикам опасаться федеральных игроков

Через два месяца в России начнут действовать очередные изменения федерального законодательства о долевом строительстве жилья, ужесточающие правила для девелоперов: с 1 июля все застройщики, привлекающие средства граждан, должны перейти на проектное финансирование посредством эскроу-счетов. В Челябинской области уже реализуются 24 проекта по новой модели, но большинство застройщиков только готовится к переводу своих объектов на новую схему финансирования. По оценке регионального минстроя, с рынка может уйти треть компаний, которым окажется не по силам новая схема работы. Девелоперы и эксперты прогнозируют сокращения объемов ввода жилья на 30–40%, рост цен на 10–15%, но изменения рынок почувствует только во второй половине 2020 года.

Застройщиков проверят на прочность счетами эскроу

— долевое строительство —

Что ждет застройщиков

С 1 июля в России вступает в силу новый пакет поправок в федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов в РФ», который должен защитить права граждан, покупающих квартиры на этапе строительства, и минимизировать связанные с этим риски. Согласно изменениям, все девелоперы, которые возводят объекты жилищного строительства с привлечением средств граждан, должны перейти на новую модель проектного финансирования с использованием механизма счетов эскроу. Средства граждан будут зачисляться на специальный банковский счет, а застройщик сможет их получить только после сдачи объекта в эксплуатацию и передачи квартир покупателям. Девелоперы должны будут использовать собственные средства или банковские кредиты.

Поправки, которые вступают в силу в июле, по сути изменяют условия перехода на проектное финансирование, принятые летом прошлого года и позволявшие строить по старым правилам объекты, разрешение на возведение которых было получено до 1 июля 2018 года. Таким образом девелоперы лишаются переходного периода.

Однако некоторые застройщики все-таки смогут достраивать объекты без использования счетов эскроу после 1 июля 2019 года по старой схеме. Председатель правительства РФ Дмитрий Медведев 22 апреля утвердил разработанные Минстроем России специальные критерии для таких проектов: строящийся объект должен быть готов не менее, чем на 30%, а доля средств граждан, привлеченных в рамках договоров участия в долевом строительстве, составлять не менее 10%.

Решать, соответствует ли объект этим требованиям, будут региональные надзорно-контролирующие органы в сфере строительства. Минстрой РФ разрабатывает также единую форму заявления застройщиков для подтверждения строительной готовности проектов. Заместитель министра строительства России Никита Стасишин 15 апреля на конференции «Время изменений. Девелопмент жилой недвижимости» заявил, что порядка 50% проектов смогут продолжить свою работу по старым правилам привлечения средств после 1 июля 2019 года.

Открывать счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве сегодня уполномочены 63 российских банка. Среди них три южноуральских — Челябинвестбанк, «Кредит Урал Банк» и Челябиндбанк. По данным Челябинского отделения Уральского ГУ Банка России, также на территории региона действуют подразделения 20 банков из других субъектов РФ. Банки могут определять объемы резервов и ставку по кредитам застройщикам с учетом эффективности проекта строительства. По данным заместителя председателя ЦБ РФ Ольги Полюковой, в ближайшее время количество уполномоченных банков может быть увеличено до 97. «Банковская система готова к проектному финансированию застройщиков. Запас капитала уполномоченных банков позволяет заместить банковским кредитованием средства, получаемые застройщиками от дольщиков. С учетом срока рассмотрения заявок застройщикам необходимо будет своевременно подготовить и представить в банки пакет документов для получения кредита», — сообщили в Челябинском отделении ЦБ. По данным



Некоторые компании смогут строить по старым правилам и после 1 июля

пресс-службы, на сегодняшний день в банки региона поступило 11 заявок от челябинских застройщиков на открытие эскроу счетов, из них шесть одобрено, пять находятся на рассмотрении. Уже строится пять объектов, по которым открыты два счета эскроу на общую сумму в размере 15,7 млн руб.

В конце марта глава Минстроя РФ Владимир Якушев заявлял, что к работе с застройщиками приступили лишь 32 из 63 уполномоченных банков. Представители ведомства призвали банки внимательнее относиться к проектному финансированию. Руководство Центробанка, в свою очередь, заявило о крайней необходимости оптимальных процедур взаимодействия банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование разработаны специальные рекомендации.

Рекомендации будут направлены в субъекты РФ для распространения среди застройщиков, реализующих проекты долевого строительства с использованием счетов эскроу, финансируемых за счет банковских кредитов, и уполномоченных банков, осуществляющих кредитование застройщиков. Так, для строительных компаний составлен необходимый перечень документов, которые необходимо предоставлять для получения кредита, также девелоперам рекомендуется создать подразделения или нанять специалистов с компетенциями и опытом в области взаимодействия с банками по вопросам проектного финансирования. Кроме того, рекомендуется учитывать подготовленные ДОМ.РФ стандарты качества деятельности, характеристики и требования к застройщикам для кредитования строительства многоквартирных домов и обеспечить своевременное и корректное размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). Банкам предлагается обеспечить доступность информации, которая

необходима для подготовки и предоставления девелоперами заявок, в том числе рассмотреть возможность размещения этих сведений в отдельном разделе на сайте банка. При определении перечня документов, предоставляемых застройщиками, банкам рекомендуется исключить запрос документов и информации, не относящихся к оценке проекта строительства, использовать информацию, содержащуюся в ЕИСЖС, а также организовать процесс рассмотрения заявок в оптимальные сроки, ориентировочно — 45 рабочих дней.

Прогнозы региональных властей

По данным министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области, часть строительных компаний уже активно эксплуатирует новые механизмы проектного финансирования: 24 проекта реализуются по счетам эскроу. При этом на сегодняшний день в Челябинске с привлечением средств граждан строится 297 многоквартирных домов. По схеме долевого строительства работают 92 застройщика. Большая часть организаций только готовится переводить финансирование своих объектов на новую схему. Утвержденным правилами Минстроя РФ критериями, определяющим возможность завершить стройку по старым правилам, соответствуют около 40 объектов.

Руководство регионального минстроя уверено, что при окончательном переходе на модель проектного финансирования строительства жилья проблема обманутых дольщиков будет решена, поскольку риски будут нести уже не люди, а банки. По данным ведомства, сегодня в федеральном реестре дольщиков состоят 988 южноуральцев. В региональной «дорожной карте» 27 домов, в которых зарегистрировано более 2 тыс. договоров долевого участия. В ближайшем квартале планируется исключить из нее три дома. При этом существует вероятность включения в нее новых проблемных объектов, сроки строительства которых сорваны. По прогнозам

Минстроя РФ, для полного замещения механизма долевого строительства понадобится порядка двух-трех лет.

«Можно сказать, что со временем, после окончательного перехода на проектное финансирование, часть застройщиков, до 30%, с рынка уйдет. В основном, это мелкие организации. Некоторые строительные компании сократят объемы ввода жилья. Тем не менее, монополизации отрасли ожидать не стоит. В области достаточно крупных игроков, которые обеспечат друг другу нужную конкуренцию», — говорит министр строительства и инфраструктуры региона Виктор Тупикин. По его словам, главное препятствие при переходе многих застройщиков на проектное финансирование, это отсутствие собственных средств. По новым правилам, активы компании, которая привлекает для строительства деньги граждан, должны составлять не менее 10% от предполагаемой стоимости строительства. Еще одна проблема многих, в основном мелких застройщиков — это низкий кредитный рейтинг, который не позволяет им оформить кредит под хороший процент. Минстрой Челябинской области уже оказывает строительным организациям консультативную помощь по вопросам перехода на проектное финансирование, проводятся семинары, круглые столы, форумы с привлечением представителей банковского сектора.

В минстрое отмечают, что резкого роста цен на жилье в регионе ждать не стоит, поскольку спрос на рынке жилья пока отстает от предложения, на продажу выставлено немало квартир, построенных по старым правилам. Однако со временем, когда жилье, построенное с применением счетов эскроу, составит большинство на рынке недвижимости, стоимость квадратного метра все-таки будет расти.

Чего ждут девелоперы

По прогнозам управляющего ООО «ЭкоСити» Андрея Аликина, объемы строительства могут сократиться в Челябинске до 40%. «Региональ-

ный рынок ждут такие же изменения, как и общероссийский. Во-первых, это будет сокращение объемов жилищного строительства, во-вторых, увеличение цен. При этом увеличение цены произойдет под воздействием двух факторов: прямой рост себестоимости строительства, потому что в нее будут заложены проценты по кредитам; сократится предложение, что при неизменном спросе приведет к росту стоимости квадратного метра. Мы почувствуем воздействие изменений к концу 2020 года, потому что сейчас будут завершаться стройки, которые начинались при долевом участии. По моим ощущениям, не менее чем на 30–40% могут сократиться объемы жилищного строительства. Стоимость жилья может увеличиться на 10–15%. По его словам, компания «ЭкоСити» планомерно готовится к переходу на новую модель: в микрорайоне «Вишневая горка» «отрабатываются» пилотные проекты в рамках счетов эскроу.

«Мы к этим изменениям очень настроенно относимся, понимаем, что они неминуемы и обусловлены объективными факторами, связанными с глобальной проблемой дольщиков, но решать проблему отдельных неэффективных и не очень добросовестных застройщиков страдает вся отрасль. Мы пытаемся быть в конце этого процесса и максимально, сколько возможно, работать по старой схеме. Сейчас по трем объектам обеспечиваем степень готовности, позволяющую по критериям минстроя работать по договорам долевого участия в строительстве», — говорит управляющий «ЭкоСити».

Одна из старейших строительных компаний региона — ООО «Трест «Магнитострой», которая уже несколько лет достраивает самый крупный проблемный микрорайон Челябинска «Академ Riverside», уже подготовилась к

переходу на проектное финансирование. «С конца 2018 года мы запустили наш пилотный проект по эскроу-счетам «Жилой дом №94» и успешно его реализуем. Мы готовы к работе по новой модели. В целом по рынку с изменениями мы ожидаем сокращение объемов строительства, но рынок Челябинска, в принципе, перенасыщен квадратными метрами, которые находятся в разных стадиях строительства. Сейчас все застройщики сокращают свои издержки и будут строить ровно столько, сколько необходимо», — говорит представитель «Треста «Магнитострой» Кирилл Кочкин.

Генеральный директор саморегулируемой организации «Союз строительных компаний Урала и Сибири» Юрий Десятков считает, что поправки могут побудить застройщиков вернуться к серым схемам финансирования строительства. «Проблем будет много, потому что банки готовы финансировать только первую десятку наших застройщиков, а остальные 86 выпадают из этого списка, потому что они неблагонадежные. Я думаю, что рынок может сократиться ровно настолько, насколько будут покупать. Если будут продолжать покупать, никто не уйдет, будут биться, находить деньги и строить. Возможно, снова на серые схемы перейдут, наверняка, у наших застройщиков уже все продумано», — говорит господин Десятков.

Председатель комитета по строительству Челябинского регионального отделения общественной организации «Опора России», управляющий партнер компании Development Pro Андрей Бодрягин считает, что очередной пакет поправок в 214-ФЗ существенно не повлияет на ситуацию в строительной отрасли региона. «Все, кто хотел привлечь деньги дольщиков, давно перестроились на новую систему, нарастили уставный капитал, провели положенные юридические процедуры. Компании, которые никогда не пользовались деньгами дольщиков, а таких довольно много в Челябинске, продолжат строить так, как строили всегда. Никакого фатального, определяющего воздействия на рынок эти изменения не будут иметь, даже никакого влияния на структуру не окажут. Рынок наш давно уже монополизирован по одной простой причине — к нам не приходит застройщики из других регионов. 10 компаний, которые и 20 лет назад строили, так и строят. Совокупный объем строительства остальных не превышает 50 тыс. кв.м в год и не влияет на рынок», — считает эксперт. По его словам, ожидаемый рост стоимости жилья на 10–15%, это изменения в пределах инфляции, которые никак не повлияют на покупки: ипотечный платеж вырастет на 1 тыс. руб., — для людей, которые покупают квартиры, это не принципиально.

По прогнозам министерства строительства Челябинской области, к концу 2019 года планируется ввести в эксплуатацию 1,36 млн кв.м жилой недвижимости.

«Учитывая показатели прошлого года — 1,5 млн кв.м — прогноз сдержанный. Он такой именно потому, что в свете последних изменений в законодательстве о долевом строительстве, вступающих в силу с 1 июля, сложно предугадать изменения рынка жилищного строительства», — говорит министр Виктор Тупикин. За первый квартал 2019 года введено в эксплуатацию 243 тыс. кв.м жилья, что, по данным Челябинска, на 20% меньше показателей аналогичного периода прошлого года.

Юлия Гарипова