



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

ДО 60% ОТ ВСЕГО ОБЪЕМА НОМЕРОВ В СТРОЯЩИХСЯ АПАРТ-ОТЕЛЯХ, НАХОДЯЩИХСЯ В ПРОДАЖЕ, С 1 ИЮЛЯ СТАЛО РЕАЛИЗОВЫВАТЬСЯ ПО ПЕРЕУСТУПКАМ

# ЗАСТРОЙЩИКИ ИЩУТ АЛЬТЕРНАТИВУ

С 1 ИЮЛЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ ПЕРЕШЛА НА РАБОТУ ПО ЭСКРОУ-СЧЕТАМ. ЗАСТРОЙЩИКИ ТЕПЕРЬ НЕ МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ. ПРИХОДИТСЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ КРЕДИТЫ ИЛИ СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА. ТАКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ЕСТЬ ДАЛЕКО НЕ У ВСЕХ. АРИНА МАКАРОВА

В этих условиях девелоперы вынуждены искать альтернативные схемы. По мнению директора направления «Сопровождение строительных проектов» группы компаний SRG Елены Самсоновой, проектное финансирование подходит далеко не всем и подразумевает под собой жесткие требования банков, длительный срок рассмотрения заявок на одобрение, что ведет к удорожанию себестоимости строительства.

Финансовый аналитик «БКС Премьер» Сергей Дейнека полагает, что застройщикам жилья, которые не хотят работать по новым правилам, привлекая финансирование через посредника в лице банка и открывая эскроу-счета, возможно, и не потребуются изобретать велосипед и придумывать новые схемы привлечения капитала для стройки. У крупных компаний существует возможность увеличить капитализацию за счет выпуска облигаций и других ценных бумаг. Правда, у представителей малого и среднего бизнеса такой возможности нет.

**ХОРОШО ЗАБЫТОЕ** В качестве одного из альтернативных вариантов эксперты называют закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН). Это далеко не новинка на рынке, но пока ЗПИФН не получили широкого распространения. «Это не аналог долевого строительству, а именно инвестиционный фонд, дающий его участникам право на получение дополнительного дохода за счет прибыли фонда, но не гарантирующий ничего более. Таким образом, участие в таком фонде может помочь в приобретении жилья, но только при условии эффективного управления инвестициями фонда и стабильной выплаты дивидендов. Гарантии получения квартиры в таких условиях отсутствуют, равно как и гарантии получения дохода при неэффективном инвестировании. Хотя для застройщиков это может стать источником более дешевых денег, чем при кредитовании в банках», — говорит госпожа Самсонова.

Сегодня ЗПИФН используются для девелоперских проектов, но в основном в

сфере коммерческой и жилой малоэтажной недвижимости, их главной задачей является управление этой недвижимостью. Как поясняет госпожа Самсонова, инвестиционные проекты, которые еще только планируются, не могут стать частью ЗПИФН. В этом случае необходимо взаимодействовать с инвестором-застройщиком, выстраивать договорные взаимоотношения, заключать инвестиционный договор и определять доли участия.

Директор по развитию оценочной компании «Апхилл» Лев Сальц говорит, что ЗПИФН используются для инвестиций как в жилую, так и в коммерческую недвижимость. Распоряжение имуществом ЗПИФН контролируется Банком России и специализированным депозитарием. Средства ЗПИФН инвестируются в проекты жилищного строительства по форме договора долевого участия и регулируются требованиями 214-ФЗ. Скорее всего, для ЗПИФН сохранится возможность инвестирования в жилую недвижимость без использования эскроу-счетов. В том случае если застройщик будет соответствовать критериям, утвержденным федеральным правительством.

«Большинство фондов приобретает права на квартиры для их дальнейшей перепродажи. Также встречаются фонды, которые приобретают недвижимость для дальнейшей ее сдачи в аренду. Эта цель чаще встречается в сегменте коммерческой недвижимости», — рассуждает господин Сальц.

Еще одна альтернатива договорам долевого участия — ЖСК. Однако для эффективного использования этого механизма необходимо подготовить надлежащую законодательную базу. Стоит вспомнить, что ДДУ стало развиваться именно после того, как потребовалась безопасная для покупателей схема приобретения квартир.

По мнению руководителя Всероссийского центра национальной строительной политики (ВЦНСП) Александра Моора, сейчас ЖСК остается практически не тронутым, хотя и позволяет привлекать деньги по договорам займа и по догово-

рам участия в ЖСК, которые не всегда регистрируются. «Здесь все еще достаточно „серых“ схем, которые только предстоит отрегулировать. Сегодня рынок переходит на проектное финансирование, но сектор жилищно-строительных кооперативов как механизм привлечения средств практически не изменился. На уровне Минстроя и Госдумы обсуждаются разные предложения, но пока система сохраняется, как и все сопутствующие риски», — говорит он.

Впрочем, управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая считает, что ЖСК не смогут стать альтернативой. «Жилищно-строительные кооперативы были ограничены в деятельности после поправок в 214-ФЗ. Сейчас эту модель могут использовать только те девелоперы, которые фактически выполняют госзаказ на строительство служебного жилья, так как закон дает право образовывать ЖСК только на государственных или муниципальных земельных участках. Второй возможный вариант применения ЖСК — ликвидация долгостроев», — полагает она.

**ПО ПЕРЕУСТУПКЕ** Отреагировали на изменения в законодательстве и девелоперы, занимающиеся апартаментами. Так, по словам директора по продажам комплекса апартаментов Valo Марины Сторожевой, на рынке недвижимости есть компании, которые продают по самым разным схемам. Например, распространение сейчас получает схема продажи через переуступки. «Девелопер до вступления закона в силу „продал“ сразу большой объем некоему юридическому лицу, а это лицо потом продает апартаменты по договору переуступки прав на строящийся объект. Сама по себе схема абсолютно законна, однако для покупателя в ней есть серьезные риски. Так, договоры с юридическим лицом-посредником, которое, как правило, аффилировано с девелопером, заключаются по минимальной цене. Цена последующей продажи будет выше, но в случае если застройщик не выполнит своих обещаний и объект не будет сдан в срок, размер штрафов будет рассчитываться от

первоначальной, то есть более низкой, цены», — рассказывает госпожа Сторожева, добавляя, что в комплексе апартаментов Valo реализация продолжается по договорам долевого участия в соответствии с 214-ФЗ. «Мы получили заключение о соответствии, которое позволяет нам по-прежнему заключать ДДУ без перехода на эскроу-счета», — поясняет она.

Всего же, по ее оценке, на данный момент до 60% от всего объема номеров в строящихся апартамент-отелях, находящихся в продаже, с 1 июля стало реализовываться по переуступкам.

«Возможно, некоторые застройщики будут использовать схемы продажи квартир по ДДУ на юридическое лицо с последующей переуступкой физическим лицам. Это формально позволит избежать резервирования на эскроу-счетах. Но эта схема менее привлекательна для покупателей и рискованна в случае корректировки законодательства или признания ее в судебном порядке по заявлению надзорных органов схемой, реализуемой для уклонения от резервирования», — считает директор финансово-юридического департамента Sminex Василий Булгаков.

Сергей Дейнека обращает внимание, что апартаменты могут продаваться не по 214-ФЗ, регулирующему долево строительство, а по предварительным договорам купли-продажи недвижимости, так юниты не имеют статуса жилых помещений. «Кроме того, в отличие от застройщиков жилья, обязанных делать взносы в компенсационный Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, девелоперы апартаментов не подпадают под это требование. В Госдуме неоднократно обсуждался вопрос об изменении статуса апартаментов. Звучали разные предложения. Одной из последних инициатив является предложение признать апартаменты пригодными для временного проживания. В случае принятия подобного закона с большой долей вероятности можно ожидать массового перехода застройщиков со строительства жилья на возведение апартаментов», — считает господин Дейнека. ■