

Беспрепятственная стройка

В то время как представители строительного бизнеса говорят об излишней зарегулированности отрасли, представили властей различных уровней, напротив, указывают на снижение административных барьеров. Эксперты отмечают, что, несмотря на довольно жесткое регулирование, оно, во-первых, зачастую просто необходимо, а во-вторых, на фоне ряда некоторых других отраслей выглядит не столь «радикальным», и фиксируют некоторые положительные тенденции в администрировании жилищного строительства.



В новых реалиях в законодательство вносятся изменения, которые помогают снизить административную нагрузку на застройщиков, при этом не лишив необходимых гарантий дольщиков
Фото Петра Ковалева

ДМИТРИЙ МАТВЕЕВ

НЕОБХОДИМАЯ ЖЕСТКОСТЬ

Административная нагрузка на застройщиков, безусловно, высока, так как в сфере строительства городской жилой недвижимости иначе быть не может, считает эксперт по проектам нового жилищного строительства Георгий Симоновский, однако в настоящее время регулирующие органы прорабатывают изменения, которые должны облегчить жизнь строительным компаниям. По его словам, с переходом на эскроу-счета для застройщиков добавилось много отчетности, бумажной работы, вопросов проработки схем реализации проекта. В части упрощения жизни строительным компаниям за последние пару лет эксперт выделяет внесение изменений в процедуру долевого строительства многоквартирных домов в России, которые коснулись Градостроительного кодекса РФ и федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: нововведения позволят уменьшить число оснований для приостановки и отказа во время постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав для застройщиков. Второй момент — введение электронных ДДУ: теперь договор можно заключать в форме электронного документа с усиленной квалифицированной электронной подписью.

Партнер юридической фирмы Арина Довженко указывает, что за последние годы сфера

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СФЕРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ СТАЛА ОДНОЙ ИЗ НАИБОЛЕЕ КАРДИНАЛЬНО МЕНЯЮЩИХСЯ ОТРАСЛЕЙ. ПРАВИЛА ИГРЫ УСЛОЖНИЛИСЬ, ЧТО НЕИЗБЕЖНО ПРИВЕЛО К УХОДУ БОЛЕЕ МЕЛКИХ ИГРОКОВ С РЫНКА

долевого строительства жилья стала одной из наиболее кардинально меняющихся отраслей. Правила игры усложнились, что неизбежно привело к уходу более мелких игроков с рын-

ка. Так, начиная с 2017 года были серьезно ужесточены критерии допуска застройщиков на рынок, в том числе повышены требования к «открытости» застройщиков.

«Фактически все эти изменения влекут увеличение административной нагрузки на застройщиков — необходимость обеспечивать прозрачность бизнеса для контролирующих органов и граждан. Особенно этот тренд усилился с переходом на счета эскроу в 2019 году, когда застройщики стали активно работать с банками. Однако даже в новых реалиях федеральный законодатель вносит некоторые изменения, которые помогают снизить административную нагрузку на застройщиков, при этом не лишив необходимых гарантий дольщиков», — отмечает она.

Так, напоминает эксперт, с лета 2020 года залог участка в пользу дольщиков или банка при соблюдении определенных условий прекращается при постановке дома на кадастровый учет, а значит, необходимости подавать отдельное заявление о погашении залога больше нет, кроме того, застройщику стало проще и быстрее получить деньги с эскроу-счетов, так как законодатель устранил требование об обязательной регистрации первого ДДУ. Теперь застройщику надо будет лишь предоставить разрешение на ввод дома в эксплуатацию. → 12