



Игра на убыывание

1 января 2021 года завершился мораторий на включение в реестр проблемных объектов тех новостроек, где сроки сдачи нарушены более чем на полгода. Казалось бы, с этого момента список должен был заметно пополниться, ведь из-за нехватки рабочей силы и иных причин трудности испытывали многие застройщики. Но этого не произошло, во всяком случае, в Москве. Как и не произошла остановка достройки ранее выявленных долгостроев. Наоборот, за год пандемии в столице ввели в эксплуатацию в 2,5 раза больше проблемных новостроек, чем в доковидном 2019 году. А в 2021 году объемы достройки планируют увеличить еще больше. Но наступит ли момент, когда жилые долгострои в Москве исчезнут в принципе?

— конъюнктура —

Найти и обезвредить

Узнать, какие новостройки считаются долгостроями, можно разными способами. Например, они перечислены в Едином реестре проблемных объектов, который в последние годы ведет ДОМ.РФ. Находится этот реестр на том же ресурсе, где размещена Единая информационная система жилищного строительства. Основные критерии попадания в реестр — это нарушение более чем на шесть месяцев сроков ввода новостройки в эксплуатацию либо передачи квартир дольщикам, а также наличие процедуры банкротства, введенной в отношении застройщика.

Информация о жилых долгостроях также присутствует в «дорожных картах», где указываются меры и прогнозируемые сроки восстановления прав обманутых дольщиков. Такие «карты» формируют и утверждают местные власти. В Москве, например, этим занимается Москомстройинвест — комитет при столичном правительстве, который курирует идущее в городе долево строительство. На сайте этого ведомства московская «карта» и размещена.

Эти два списка не вполне идентичны: в реестре объектов может быть больше, чем в «карте». Что логично, ведь сначала формируется реестр, а затем на его основе — «дорожная карта». Но чем меньше в этих двух базах отличий, тем лучше местные органы власти контролируют деятельность застройщиков, не допускают их попадания в разряд проблемных и помогают тем, кто все же оказался в трудной ситуации, самостоятельно решать возникшие проблемы. Особенно это касается крупных регионов с активно ведущимся жилищным строительством. В Москве ситуация как раз такая.

Мораторий с исключениями

Одними из последних к проблемным были причислены три корпуса второй очереди ЖК «Медовая долина», который корпорация «Баркли» возводит в Новой Москве. Ин-



Далеко не все долгострои, попавшие в список проблемных, можно достроить в принципе

тересно, что признали эти дома долгостроями в то время, когда действовал мораторий на включение новостроек в реестр проблемных объектов, введенный со 2 апреля по 31 декабря 2020 года как одна из мер поддержки застройщиков на период пандемии COVID-19. Однако никакого нарушения законодательства тут нет. Как пояснил финансовый директор компании-застройщика Алексей Рюмин, более чем шестимесячная задержка передачи дольщикам квартир в корпусах 4, 5 и 6 возникла до прошлого апреля, поэтому мораторий на эти дома не распространялся.

Сейчас ситуация нормализуется. В ноябре прошлого года новостройка получила финансирование от Промсвязьбанка на закупку стройматериалов и оплату труда подрядчиков. На середину февраля строительная готовность второй очереди такова, что, по прогнозам компании РКС (она также участвует в достройке комплекса), есть надежда завершить работы на второй очереди нынешней весной, а третью очередь, которая в реестре проблемных объектов не значится, ввести в эксплуатацию до 31 июля.

Проблемы в прошлом

В целом в прошлом году сроки передачи квартир дольщикам переносились не так часто. Такая ситуация коснулась 67 проектов из 698, ведущихся в Москве, то есть 9,5%. При этом в большинстве случаев отсрочка завершения договоров долевого участия составила квартал, иногда — два, что ниже критерия добавления объектов в число проблемных. Поэтому существенных причин для расширения реестра в 2020 году не было. Зато поводов для исключения из него было достаточно.

По данным председателя Москомстройинвеста Анастасии Пятаковой, суммарная площадь достроенных в прошлом году проблемных домов составила 386 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше, чем в доковидном 2019-м (тогда было введено в эксплуатацию 153 тыс. кв. м). Это рекордный показатель не только за два

последних года, но и за целое десятилетие. Если перевести эти данные в корпуса, получится 34 дома в восьми жилых комплексах, расположенных как в прежних границах города, так и в Новой Москве.

Например, полностью введен в эксплуатацию ЖК «Спортивный квартал», что в поселке Марьино в 18 км от МКАД по Киевскому шоссе. В качестве технического заказчика его достраивала компания Capital Group, а общая площадь всех 15 корпусов, строительство которых требовалось завершить, составила 120 тыс. кв. м. В той же локации та же компания в 2020 году сдала первую очередь еще одного долгостроя — ЖК «Марьино град». По словам заместителя руководителя столичного управления Росреестра Марии Макаровой, речь о шести корпусах, которые по завершении достройки поставлены на кадастровый учет и где первый дольщик оформил право собственности на свою квартиру в канун Нового года. Сейчас оформление собственности на жилье в этих корпусах продолжается.

Полностью достроена первая очередь самого, пожалуй, известного столичного долгостроя — ЖК «Царицыно», расположенного на юге Москвы в районе Бирюлево Восточное. В отличие от предыдущих объектов, достройка этого полностью финансируется из московского бюджета, а в качестве застройщика завершает его строительство городская компания «Мосотделстрой №1». Интересно, что как только новостройка перестает быть проблемной, к ней снова возрастает интерес покупателей. Поэтому бывшие обманутые дольщики получают возможность финансово компенсировать весь тот негатив, что накопился за годы ожидания завершения строительства. Скажем, в базе ЦИАН сейчас представлено около 150 лотов в ЖК «Царицыно». Есть и еще одна причина повышенного интереса к экс-долгострою: рядом с ним запроектированы две станции метро, а в адресную инвестиционную программу внесена социальная инфраструктура этой локации.

Среди сданных в прошлом году проблемных новостроек есть и объект в Новых Черемушках — предпоследний из шести долгостроев, доставшихся Москве «в наследство» от уже не существующей крупной компании СУ-155. Самый же последний проблемный объект того же застройщика, что в Северном Чертаново на Балаклавском проспекте, тоже уже готов: в начале февраля он получил от Мосгостройнадзора заключение о соответствии, подтверждающее, что дом построен строго по проекту и не противоречит техническим регламентам.

Альтернатива достройке

Далеко не все долгострои, попавшие в список проблемных, можно достроить в принципе. Иногда надолго заброшенная стройка находится в таком состоянии, что проблемы дольщиков, когда-то инвестировавших в ее строительство, разумнее решать как-то иначе. То же касается ситуаций, когда стройка по факту и не начиналась, а вокруг площадки идет множество судебных споров, тянувшихся годами. Такие примеры в Москве тоже есть. Среди них ЖК «Мегаполис», который планировалось возвести на улице Салтыковская на востоке Москвы. Из-за отсутствия разрешительной документации строить его так и не начали, что не помешало застройщику собирать с граждан деньги в счет будущих квартир и по предварительным договорам купли-продажи, а также договорам соинвестирования называть сделок на 39 тыс. кв. м.

Три года назад застройщик был признан банкротом, а решение проблем покупателей взяли на себя столичные власти. Однако именно у этой площадки масса юридических нюансов, и чтобы еще больше не затягивать ожидания дольщиков, было принято решение построить компенсационный дом немного в другой локации. Впрочем, дом совсем близко к первоначальному проекту — менее чем в километре от него, на улице Николая Старостина. В послед-

ние дни января Градостроительно-земельная комиссия Москвы такой вариант одобрила, и после формирования земельного участка и оформления земельно-правовых отношений начнется проектирование дома. Приблизительные параметры его уже известны, так как соответствуют тем площадям, на которые были заключены договоры с гражданами. Так, высота будущего дом не превысит 80 м, а суммарная поэтажная площадь (включая подземный паркинг) составит 91,6 тыс. кв. м.

Еще один компенсационный дом, состоящий из двух корпусов, строится в поселении Рязановское, что в Новой Москве. Предназначен он для дольщиков сразу трех так и не достроенных жилых комплексов — ЖК «Шишкин лес» и двух домов, что должны были появиться в Щербинке. В отличие от «Мегаполиса», тут этап проектирования давно пройден и на середину февраля один из корпусов дорос до шестого этажа, а на другом скоро приступят к монтажу второго.

Доделать за свой счет

Значительная часть столичных долгостроев, которым достройка еще предстоит, в прошлом году перешла в ведение Московского фонда дольщиков. Он был создан специально для упрощения процедуры достройки проблемных объектов, причем существует полностью независимо от федерального фонда дольщиков ДОМ.РФ. Это означает, что финансирование решения проблем обманутых дольщиков идет не из федерального бюджета, а полностью из регионального и все решения столичными властями принимаются самостоятельно.

Например, на 2021 год на достройку выделено 24,8 млрд руб. Правда, пойдут они не только фонду, но и двум городским застройщикам. Один из них — «Мосотделстрой №1», который через другой механизм продолжает работы на трех проблемных объектах: ЖК «Царицыно-2», ЖК «Терлецкий парк» и ЖК «Марушкино». Другой — КПУТС, который, например, достраивает уже упомянутые корпуса в поселении Рязановское.

Что же касается самого фонда, сейчас в его ведении семь проблемных новостроек: два в прежних границах города (ЖК «Академ палас» и ЖК «Мальгина, 12») и пять в Новой Москве (ЖК «Легенда», ЖК «Воскресенское», ЖК «Кокешкино», ЖК «Остров Эрин» и ЖК «Триумф Е-39»). Весь прошлый год фонд занимался переводом этих объектов на себя как на нового застройщика. Сейчас начинаются процессы технического обследования конструкции и разработки новой проектной документации — исходные проекты у строек, что долгое время стояли без движения, как правило, утеряны. По их завершении можно будет получить разрешения на строительство и наконец-то выйти на стройплощадку.

Вообще планы по достройке долгостроев на 2021 год у Москвы амбициозные: планируется завершить работы на 58 корпусах, что на 70% больше, чем в 2020-м, который и так стал рекордным по достройке. Если эти темпы удастся выдержать, количество проблемных жилых объектов в Москве сократится до минимума. Но станет ли оно когда-нибудь нулевым, сказать сложно. Новых долгостроев в реестре пока нет, но ситуация на стройплощадках бывает разная и риски приостановки работ есть всегда. Что же касается механизма продажи новостроек с помощью счетов эскроу (по данным Москомстройинвеста, по такой схеме в Москве реализуется уже более 53% объектов), на который делали ставку как на способ предотвратить появление новых обманутых дольщиков, пока не ясно, в полном ли объеме он сработает. Да, пока в Москве нет ни одного проблемного дома из числа строящихся по эскроу. Однако и сдаю таких домов всего три. А это слишком мало, чтобы делать далеко идущие выводы.

Жанна Павлова

На короткой дистанции

— экспертиза —

В середине февраля на рынке жилищного строительства произошло символическое событие: объем жилья, строящегося с использованием проектного финансирования и счетов эскроу, превысил отметку 50 млн кв. м. Конечно, это не поворотная веха в развитии жилищного сектора. Но финансовый директор ДОМ.РФ ВИКТОР ШЛЕПОВ считает, что это как минимум повод подвести промежуточные итоги.

Еще пару лет назад такой сценарий казался близким к невозможному. В мае 2019 года глава Сбербанка Герман Греф прогнозировал: «Уйдут много игроков с рынка, очевидно. Будет много бесхозных проектов, будут обманутые дольщики». И это, пожалуй, была одна из наиболее сдержанных оценок.

Сегодня доля жилья, которое строится с использованием счетов эскроу, составляет 55%, а объем кредитных линий, открытых

банками застройщикам, по итогам 2020 года вырос в три раза — с 0,9 трлн до 2,7 трлн руб. Важно, что доля проектов, реализуемых с использованием новой модели, практически не отличается ни в зависимости от размера города (города-миллионники — 55%, малые города с населением до 50 тыс. человек — 56%), ни размера застройщика (крупные — 57%, средние — 55,5%, малые — 58%). Исключительно верным показало себя и решение о создании уполномоченного банка в сфере жилищного строительства: на его долю пришлось около 40% от общего объема кредитных линий, открытых по состоянию на конец 2020 года.

Программы субсидирования ипотечных кредитов (ипотека на новостройки, семейная, сельская и дальневосточная ипотека), которые обеспечили почти 100% спроса на первичном рынке в 2020 году, также имели значимый вклад и существенно сгладили переход на новую систему финансирования жилищного строительства. Рост темпов

продаж и цен на жилье (около 12% по итогам года) позволилкратно компенсировать рост издержек у застройщиков.

С переходом к системе проектного финансирования мы получили не только надежный механизм защиты дольщиков,купающих жилье в строящихся домах, но и полезный опережающий индикатор, позволяющий принимать своевременные решения в отношении различных инструментов отраслевой политики. В этом отношении свежая статистика Банка России о финансировании долевого строительства, опубликованная в начале февраля, дает определенную пищу для размышлений.

В четвертом квартале 2020 года объем кредитных линий, открытых банками застройщикам для финансирования новых проектов, превысил 800 млрд руб. Эта цифра важна не сама по себе, она показывает важные тенденции рынка.

Банки полностью вернули «аппетит к риску»: объем открытых лимитов на 71%

превысил показатели третьего квартала (467 млрд руб.) и более чем в четыре раза — показатели провального второго квартала (196 млрд руб.). С учетом регионального распределения лимитов, средних значений LLCR (1,15–1,25) и собственного участия (15–20%) это эквивалентно 11,5–13 млн кв. м жилья — на 7–20% больше, чем жилая площадь новых проектных деклараций, зарегистрированных в единой информационной системе «Наш.Дом.рф». Это может быть одним из признаков того, что застройщики занимают выжидательную позицию в связи с неопределенностью в отношении факта и условий продления программы субсидирования ипотеки на новостройки.

Не менее полезно сопоставить темпы прироста ссудной задолженности застройщиков и остатков на эскроу-счетах. Если в первом квартале 2020 года объем поступлений на счета эскроу составил около 90% от прироста ссудной задолженности, то в третьем это соотношение составило

124%, а в четвертом — уже более 200%. В сочетании со стабильно растущими объемами банковского финансирования это индикатор перегрева рынка. Начиная с третьего квартала сектор жилищного строительства привлекал у покупателей значительно больше средств, чем был в состоянии инвестировать в действующие проекты.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод, что банковская система доказала на короткой дистанции способность обеспечить темпы запуска новых проектов в объеме, необходимом для расширенного воспроизводства портфеля — в годовом выражении результаты четвертого квартала дают 46–52 млн кв. м жилья, что на 10–25% больше ввода многоквартирных домов в 2020 году. Переход на проектное финансирование больше не выглядит поворотной точкой для отрасли, и если такой темп удастся выдержать еще два квартала, то переход на новую модель можно будет признать состоявшимся.