

Репутация и бизнес

Пятница 22 декабря 2017 №239 (6233 с момента возобновления издания)

spb.kommersant.ru

18 Главным фактором, обеспечивающим лояльность покупателей, остается постоянный диалог с ними

19 Отказ от долевого строительства повлечет необходимость смены стратегии продвижения девелоперами своего продукта

Цветные тематические страницы №17–20 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Зарегистрировано в Роскомнадзоре ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Лизинг», «Стиль» и другие.

Десятая юбилейная церемония награждения победителей конкурса «Доверие потребителя» в сфере недвижимости прошла на сцене петербургского театра «Лицедеи». Лидеров определили в шести номинациях — «Лучшее риелторское агентство», «Лучшая строительная компания», «Лучший ипотечный банк», «Лучший жилой комплекс комфорт- и эконом-классов в Петербурге», «Лучший жилой комплекс бизнес- и элит-классов в Петербурге» и «Лучший жилой комплекс эконом- и комфорт-классов в Ленинградской области».

Потребители отметили лидеров в десятый раз

— церемония —

В общей сложности в конкурсе приняли участие 207 компаний и реализованных проектов жилых комплексов, а в их поддержку было отдано свыше 10 тыс. голосов. Председатель оргкомитета конкурса «Доверие потребителя» Юрий Грудин, предвзято награждая, отметил, что конкурс приносит радость победы для финалистов, пользу потребителям и открывает новые для экспертов, создает позитив и повышает культуру рынка недвижимости.

В номинации «Строительная компания, пользующаяся наибольшим доверием потребителей на рынке Санкт-Петербурга» на конкурсе была представлена 61 организация, в финал вышли четыре девелопера — группа компаний КВС, строительная корпорация «Ленрустрой», компания «Северный город» (входит в холдинг RBI) и ООО «СПБ Реновация». Победителем был признан «Северный город». «Это заслуга всей команды, работа людей, которым не все равно. Спасибо нашим партнерам — подрядчикам и риелторам, спасибо клиентам, которые нам доверяют. Только работая совместно, учитывая интересы всех, мы достигаем максимального результата», — отметил при получении награды основатель и владелец холдинга RBI Эдуард Тиктинский. Холдинг удостоился и специальной награды «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры Петербурга», а сам господин Тиктинский — приза за личный вклад в развитие рынка недвижимости города.

Лидерами в номинации «Ипотечный банк, пользующийся наибольшим доверием потребителей на рынке Санкт-Петербурга» стали банк «Ак Барс», банк «Санкт-Петербург» и ВТБ24. Всего на победу претендовал 31 банк. Лучшим стал банк «Санкт-Петербург». Генеральный директор портала «Большой сервер недвижимости» (bsn.ru) Валентина Нагиева в ходе вручения награды подчеркнула, что к банкам доверие «наиболее шаткое». «Все финалисты оправдывают доверие. Но те, кому больше всего доверяют, — это банк «Санкт-Петербург», — сказала она. Кредитная организация также взяла спецприз как самый стабильный банк десятилетия.

Финалистами в номинации «Риелторское агентство, пользующееся наибольшим доверием потребителей на рынке Санкт-Петербурга» стали сразу пять компаний из 62 претендентов — «Абсолют-Сити», группа компаний «Адвекс. Недвижимость», агентство «Итака», агентство «Мир недвижимости» и входящая в Setl Group «Петербургская недвижимость». Лучшим риелтором стала ГК «Адвекс. Недвижимость». Вручавший по-



В этом году в конкурсе «Доверие потребителя» приняли участие 207 компаний и реализованных проектов жилых комплексов, а в их поддержку было отдано свыше 10 тыс. голосов

бедителю статуэтку президент Ассоциации риелторов Петербурга и Ленобласти Игорь Горский указал на важность конкурса, добавив, что «без доверия потребителя нет риелторского бизнеса».

В итоговый список жилых комплексов, претендующих на победу в номинации «Лучший реализованный проект жилого комплекса бизнес- и элит-классов в Санкт-Петербурге», вошли ЖК «Чапаева, 16» компании ЮИТ, ЖК «Четыре горизонта» холдинга RBI и ЖК River Side компании Setl City. Всего было 11 претендентов. Лучшим был признан проект компании ЮИТ, а награду представителю организации вручили начальник службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга Леонид Кулаков и вице-президент Российского союза строителей по СЗФО Олег Бритов.

Шорт-лист номинации «Лучший реализованный проект жилого комплекса эконом- и комфорт-классов в Ленинградской области» составили четыре проекта из 18: «Дудергофская линия — 3» «Ленрустрой», «Мой город»

«Полис Групп», «Новое Сертолово» группы КВС и «Семь столиц» Setl City. Первый приз взял комплекс «Новое Сертолово». Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти Денис Горбунов, награждая победителя, призвал застройщиков развивать свой бизнес в регионе: «Приходите, стройте качественно, места много».

Три объекта из 24 вошли в финальный список на звание «Лучшего реализованного проекта жилого комплекса эконом- и комфорт-классов в Санкт-Петербурге» — «Дом у Московского Time» от «Северного города», «Золотое время» от ЦДС и «Legenda на Оптиков, 34», который и стал в итоге «золотым» призером. Основатель и генеральный директор компании Legenda Intelligent Development Василий Селиванов поблагодарил клиентов за доверие, отметив, что относительно молодая компания оказалась в финальном списке с авторитетными и опытными девелоперами.

Самой стабильной строительной компанией десятилетия в ходе церемонии была объявлена группа ЛСР, самым стабильным риелторским агентством — «Петербургская недвижимость». Отдельные награды за развитие социальной инфраструктуру

Ленобласти от заместителя председателя правительства региона по строительству Михаила Москвина получили DVK Group, «Полис Групп» и «СТ-Новоселье».

За личный вклад в развитие рынка недвижимости были награждены координатор Национального объединения строителей по Петербургу, президент Объединения строителей Санкт-Петербурга Александр Вахмистров и учредитель и президент риелторской группы компаний «Экотон» Екатерина Романенко.

Ярд грамот и благодарностей получили организаторы «Доверия потребителя» — председатель оргкомитета конкурса Юрий Грудин и сопредседатель оргкомитета Олег Островский, а также партнеры конкурса: группа компаний «Пионер», Объединение строителей Петербурга, банк «Санкт-Петербург» и «47 Трест».

Первый заместитель директора петербургского ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушка в заключение церемонии отметил, что участники всех конкурсов «Доверие потребителя» в сфере недвижимости — «это люди, которым не все равно». «Мы как члены жюри вышли с инициативой сделать этот конкурс всероссийским и надеемся, что у нас это получится».

Конкурс получил свое доверие — всех вас и потребителей», — подчеркнул он.

Интернет-голосование за победителей шло на сайтах doveriekonkurs.ru и bsn.ru с 10 мая по 30 сентября 2017 года, причем полуфиналисты конкурса в номинациях на лучшего застройщика, риелторское агентство и ипотечный банк были представлены на интерактивное голосование на выставке-семинаре для населения «Жилищный проект» и на «Ярмарке недвижимости». По итогам интерактивного голосования в финал вышли компании, за которых проголосовало в сумме максимальное количество потребителей. Во время третьего этапа конкурса с финалистами в номинациях работали эксперты: юристы оценивали их типовые договоры с потребителями, маркетологи и рекламисты — качество рекламных кампаний в течение года, а «тайные покупатели» — качество клиентского сервиса. Ключевым на этом этапе стало заседание экспертного совета, где финалисты выступили со своими презентациями и смогли ответить на вопросы экспертов. Победитель в каждой номинации выбирался тайным голосованием экспертов.

Каждый год на интернет-голосование выставляется в среднем до 30 банков, 100 риелторских агентств, 80 строительных компаний и 30 жилых комплексов. Каждый год потребители отдают в среднем 12 тыс. голосов за участников конкурса, а за десять лет за них проголосовало 130 тыс. пользователей интернета и посетителей выставок. Начиная с 2013 года эксперты осмотрели 30 жилых комплексов Петербурга и Ленобласти. Ежегодно конкурную документацию финалистов конкурса оценивают 20 профессиональных экспертов в трех комиссиях.

За десять лет звания компании или комплекса, заслуживающих доверия потребителя, удостоились 23 претендента на победу в конкурсе, и все они поддерживают этот статус до сих пор. За это время в конкурсе пять раз побеждала группа ЛСР, четырежды — банк «Санкт-Петербург», трижды — Setl City, «Петербургская недвижимость» и банк ВТБ, строительные компании RBI и ЮИТ, дважды — строительная компания КВС, агентства недвижимости «Итака» и «Адвекс».

В течение десяти лет в рамках конкурса было проведено более 60 круглых столов и семинаров с участием организаторов, экспертов и партнеров конкурса. Около 1,5 тыс. потенциальных дольщиков получили квалифицированную защиту и юридическую помощь от юристов комиссии по недвижимости на основании опыта, полученного в результате проведения конкурса и анализа конкурсной документации его участников.

Дмитрий Матвеев

Успеть в последний вагон

— законы —

С июля наступающего года девелоперам придется разработать новый порядок работы, чтобы соответствовать изменениям в 214-ФЗ. Однако действовать новый порядок, возможно, будет недолго: скорее всего, уже через пару лет долево строительство будет отменено, по крайней мере в том виде, в каком его рынок знает сейчас. Тем не менее девелоперы руки опускать не намерены и будут стараться «сесть в последний вагон».

Представители отрасли всерьез опасаются коллапса в связи с поправками в 214-ФЗ. Эти изменения ужесточают требования к застройщику: так, для открытия продаж необходимо будет выделять строительный проект в отдельную проектную компанию, которая должна быть на рынке не менее трех лет и ввести в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м. На счету компании должно быть не менее 10% денежных средств от проектной стоимости строительства при ежеквартальной подаче декларации. Добавлены требования к размеру уставного капитала, а также ожидается повышенный контроль со стороны банков над операциями застройщиков.

Опасение застоя

«Пока строительная отрасль только готовится к изменениям, но с большой долей вероятности можно ожидать, что мелкие компании, которые занимаются точечной застройкой, уйдут с рынка. Можно также ожидать сущест-

венного повышения цен на квартиры — этому будет способствовать и увеличение себестоимости проектов, и сокращение их числа, и неизбежная монополизация рынка крупными игроками. На фоне снижения реальных доходов населения и невысокой покупательной способности граждан это приведет к сокращению объемов строительства. Таким образом, рынок долевого строительства может ждать застой, который продлится до адаптации компаний к новым условиям либо до их изменения», — рассуждает управляющий партнер коллегии адвокатов «Старинский, Корчаго и партнеры» Владимир Старинский.

Практически все застройщики и девелоперы города, заранее готовясь к изменениям законодательства, максимально ускорили процесс получения разрешения на строительство своих новых проектов. Генеральный директор СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов говорит, что на сегодняшний день ими уже получено разрешение на строительство около 6 млн кв. м жилья, то есть создан определенный запас, позволяющий работать по старым правилам. «Безусловно, в ближайшее время строители не станут перестраивать свою работу. А с учетом исполнения поручения президента РФ Владимира Путина в трехлетний срок перейти на проектное финансирование в строительстве, изменения в 214-ФЗ не имеют практического смысла. Поэтому до момента внедрения механизма проектного финансирования строителям не стоит затрачивать усилия на переход к работе по новым

правилам 214-го федерального закона», — полагает господин Белоусов.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петропаль», иронизирует: «В январе планируется рассмотреть следующий пакет изменений в 214-ФЗ, поэтому готовиться к 1 июля еще однозначно преждевременно. Вполне может оказаться, что мы будем готовиться не к тому, что ожидаем. По моему мнению, большинство новых изменений требует массы подзаконных нормативно-правовых актов, а также согласования с действующим законодательством. Хочется верить, что до 1 июля эти проблемы будут заполнены. Либо будет принято решение, не затеивающее отрасль в один большой моментальный кризис. Считаю, что нужно дожидаться если не июля, то хотя бы январского пакета изменений».

Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 трест», говорит: «Если верить данным статистики, то сегодня жилищное строительство держится на средствах дольщиков (50% объема строительно-монтажных работ покрывают дольщики). Как завтра они будут трансформироваться, в каком виде придут на стройку, знают несколько человек, во главе которых стоит министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. Знаю по жизненному опыту: застройщики начнут искать выход из создавшегося положения. И уверен, что найдут. Будет ли он лучше сегодняшнего — сомневаюсь».

Рано ставить крест

Впрочем, Олег Островский, сопредседатель конкурса «Доверие потреби-

ля», выражает сомнение, что в 2020 году на долево строительство будет поставлен крест. Одна из причин заключается как раз в том, что объекты, строительство которых начнется до указанного срока с привлечением денежных средств граждан, будут завершаться по старой схеме. Строительный цикл многоквартирного дома, в зависимости от объема строительства, может составлять в среднем от 18 до 24 месяцев. «Так что в любом случае ожидается некий переходный период, когда будут действовать схемы и проектного финансирования, и долевого строительства», — полагает он. Кроме того, указывает господин Островский, сегодня в сфере строительства многоквартирных домов в России привлечены средства граждан в размере около 3,5 трлн рублей. «Как мне представляется, нашим банкам, потенциально готовым в будущем работать с застройщиками по схеме проектного финансирования, будет трудно найти необходимые средства в таком объеме. Конечно, можно рассчитывать на то, что граждане понесут в банки те деньги, которые они собирались вкладывать в будущем в долево строительство, но, вполне вероятно, что и после 2020 года останется заложенная в 214-ФЗ, однако практически не исполняемая в настоящее время схема привлечения денег участников долевого строительства с применением эскроу-счетов, которая обеспечит сохранность денежных средств граждан до завершения строительства. Речь идет о финансировании строительства за счет средств участников долевого строительства, но не напрямую,



Практически все застройщики и девелоперы города, заранее готовясь к изменениям законодательства, максимально ускорили процесс получения разрешения на строительство своих новых проектов

а через уполномоченные банки», — рассуждает господин Островский.

Александр Кириятских, руководитель проектов девелопмента и развития территорий Besag Asset Management Group, также уверен, что к 2020 году долево строительство не исчезнет, останется его суть и смысл, а поменяется лишь форма — скорее всего, в части ужесточения требований к застройщикам. Вне зависимости от долевого строительства застройщики будут обязаны выполнять эти требования, приводя в порядок свои уставные капиталы, документы, усилив контроль над строительными декларациями. «Что же касается изменений 2020 года, то слух о том, что пора отказываться от долевого участия в строительстве, муссируется уже семь лет. В поправки к 214-ФЗ, которые вступят в силу в 2018 году, введено понятие

«эскроу-счет». Вероятнее всего, долево участие в строительстве превратится в покупку недвижимости через банк — то же самое право долевого участия будет приобретаться через банк, который будет финансировать застройщика через проектное финансирование и эскроу-счета и выступать гарантом соблюдения обязательств перед дольщиком. Как таковой инструмент привлечения средств населения в долево строительство не поменяется, лишь перенесутся риски с граждан на банки или на самих застройщиков», — высказывается господин Кириятских.

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, также полагает, что вряд ли речь может идти о какой-то экстренной смене бизнес-модели. «Те компании, которые планируют оставаться на рынке, уже адаптировались к изменившимся условиям. Скорее всего, с отменой долевого строительства ЦБ пойдет на смягчение условий для банков, предоставляющих проектное финансирование».