

УДК 332.834

НЕЛЕГКАЯ «ДОЛЯ»

С. Томилин,*генеральный директор «Беркшир Технолоджи»*

Долевое строительство является «локомотивом» строительной отрасли, но с другой стороны, создает такое множество сложностей, что вызывает острое желание навсегда «закрыть» тему. Автор предлагает подумать об альтернативе: доходных домах.

Ключевые слова: 214-ФЗ, доходные дома, долевое строительство, компенсационный фонд.

В сентябре зампред правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин в ходе VIII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство» сообщил, что ему «очень хотелось бы отменить 214-й закон о долевом строительстве... и продавать только готовое жилье». По словам чиновника, есть две основные трудности, справиться с которыми не удастся – обманутые дольщики и проблемы возведения социальной инфраструктуры. При этом сам же автор идеи назвал ее крамольной.

Его отчасти поддержал глава петербургского стройкомитета Сергей Морозов, напомнивший, что такой «высокорисковый процесс», как долевое строительство, не имеет аналогов в Европе. Впрочем, он тут же оговорился, что в российских реалиях оно – «локомотив» развития строительной отрасли.

Симптоматично, что эти высказывания прозвучали уже после того, как с 1 января (а некоторые с 1 июля) текущего года вступили в силу изменения в обсуждаемый 214-ФЗ, призванные защитить права дольщиков. Речь идет в первую очередь об увеличении уставного капитала для застройщиков – его размер теперь должен соотноситься с площадью возводимых объектов, а если средства не внесены своевременно, компания не сможет привлечь

деньги дольщиков. Есть и ряд других полезных новаций, таких как эскроу-счет. Но, судя по приведенным выше высказываниям, этого явно недостаточно. Оттого в очередной раз и возникла идея полного запрета долевого строительства.

Но, скажем откровенно, на сегодня путь, которым идут везде в мире, нам недоступен. На западе развито кредитование застройщиков под проценты, которые значительно ниже, чем потребительское кредитование. Европейских строителей не обкладывают дополнительными условиями и страховками, как это делают российские банки. Имея низкие процентные ставки, а также неизменные условия кредитования, застройщик имеет возможность построить дом и реализовать квартиры.

У нас кредиты застройщикам выдаются под проценты, которые в разы выше, чем в развитых экономиках. Поэтому альтернативы долевого строительству, несмотря на все проблемы, сейчас нет. За деньги дольщиков не надо платить комиссию банкам, и по большому счету при нынешнем законодательстве вообще нести риски. Погоня за бесплатными деньгами дольщиков остается задачей номер один для застройщиков.

Предположим, отменили долевое строительство – а что взамен? Покупать готовое жилье, как предлагают питерские чиновники? Посчитаем. Вначале

*Сергей Томилин*

застройщик кредитуется в банке, что приводит к удорожанию проекта. Затем еще покупатель вынужден взять ипотечный кредит – как правило под 10% годовых или более. Я сомневаюсь, что при такой схеме сохранится платежеспособный спрос. И в этом случае риски не реализовать жилье ложатся на застройщика. Таким образом, отказ от долевого строительства уже в среднесрочной перспективе приведет к отказу от возведения новых объектов и резкому снижению темпов ввода жилья в эксплуатацию.

В перспективе я вижу альтернативное решение: строительство доходных домов, где арендные квартиры берутся в своеобразный лизинг, подразумевающий, что по прошествии определенного, довольно длительного срока – например, 20 лет, жилье переходит в собственность арендатора. Такое финансирование строительства доходных домов за счет государственных средств, кстати, могло бы способствовать развитию экономики, созданию рабочих мест. А также частично заменить вложение в иностранные ценные бумаги. Но это пока рассматривается на уровне идеи.

Пока же я бы предложил «доработать» схему долевого строительства.

В принципе, решение вопроса возведения социальной инфраструктуры вполне подконтрольно исполнительной власти. Застройщиков надо в рамках инвестиционного контракта обязать предоставлять отчетность, из которой можно сделать выводы о ходе строительства объектов значимой инфраструктуры: детских площадок, магазинов, школ, дорог. Руководство строительной компании должно четко понимать, что без таких объектов жилые дома приниматься в эксплуатацию не будут. А значит, исчезнет соблазн вначале получить прибыль от продажи жилья, а в последнюю очередь (и если останутся деньги) заняться инфраструктурой. При этом все объекты

инфраструктуры могут возводиться как на взятые у дольщиков средства, так и на кредитные или собственные деньги застройщиков.

То же относится и к соблюдению темпов и этапов строительства – их надо контролировать, не заводя дело в тупик. Я бы предложил создать организацию, которая будет наделена полномочиями по проведению надзора в строительной сфере по типу того, который сейчас установлен для банков. В том числе, надо наделить проверяющих полномочием приостановить возведение объекта на любой стадии, если не выполняются значимые условия. Либо же можно наделить такими полномочиями государственный строительный надзор, который (так иногда кажется) сейчас практически ли «не глядя» удовлетворяет требования застройщиков продлить стройку еще на год или на два.

Нужно разработать механизм воздействия на застройщика, при котором долевые деньги принимаются на определенной стадии готовности объекта – и это должна быть не яма, не площадка. В строгую зависимость должны быть поставлены ход строительства и объем продаж долевых квартир. Нельзя выкопать котлован и на этой стадии продать все квартиры. Данная мера позволит исключить заведомый обман, когда недобросовестный застройщик и не планирует закончить проект, а просто собирает деньги и исчезает.

Чтобы решить вопрос со строительными «пирамидами» (когда средства от нового проекта вкладываются в достройку предыдущего), необходима обязательная защита проекта, подтверждение аккредитованными сторонними организациями или государственными экспертными организациями правильности расчета стоимости строительства. Экспертиза гарантирует безопасность для дольщиков, поскольку будет подтвержден бюджет проекта. Это остудит энтузи-

азм застройщиков, которые иногда реализуют на деньги дольщиков «имиджевые проекты». Мы это наблюдали на примере Mirax Group в Черногории и Великобритании.

Уже предпринимаются шаги по созданию обязательного Компенсационного фонда, который покрывает риски от форс-мажоров: изменений стоимости материалов, иностранной валюты и т.д. Я полностью поддерживаю это начинание, однако посмотрим, как это будет работать на практике – учитывая, что любое увеличение финансовых гарантий или отчислений способно ударить по мелким и средним компаниям-застройщикам, особенно – по региональным.

И, безусловно, у каждого объекта должен быть собственный фонд. Средства дольщиков должны быть потра-

чены исключительно на проект, это адресные инвестиции. Никакого общего котла. Законодательно необходимо регламентировать, что в бухгалтерском учете отражается приход денежных средств на конкретное строительство и расходуеться исключительно целевым образом. Первый шаг в этом направлении сделан путем появления эскроу-счетов. Они, кстати, являются некой гарантией, что проект не закончится на стадии ямы или площадки. Но, насколько это можно понять из закона, речь идет о проектах, которые кредитуются в банках, удовлетворяющих требованиям специального постановления правительства РФ (№ 498 от 27.04.2017). А кроме того, в этом не заинтересованы застройщики, котрым законом оставлено достаточное пространство для маневра.

СОБЫТИЯ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

В РЕЕСТР ПРОЕКТОВ ПОВТОРНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВКЛЮЧЕНО 45 ОБЪЕКТОВ

Сведения о 45 объектах включены в реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования. В настоящее время реестр проектов формируется и размещается на сайте Минстроя России, с начала 2018 г. сведения о такой документации будут включаться в Единый государственный реестр заключений (ЕГРЗ).

Среди проектов – 4 детских сада, 37 школ, 2 больницы, 1 спортивный объект и 1 система водоснабжения. Указанные проекты представлены из более чем 20 субъектов Российской Федерации.

Напомним, что с текущего года ведомство по новым правилам отбирает проекты экономически эффективной документации повторного применения. Теперь проектная документация признается экономически эффективной повторного использования при наличии положительного заключения государственной экспертизы и при соответствии утвержденным критериям (сметная стоимость проекта не должна превышать предполагаемую (предельную) стоимость строительства, объект капитального строительства должен иметь класс энергетической эффективности не ниже класса «С»).

С 2018 г. такая документация будет в обязательном порядке заноситься в единый государственный реестр заключений (ЕГРЗ), и следующий государственный заказчик подобного объекта сможет ее повторно использовать. В системе будут заключения государственной экспертизы на параметры, мощность, эскизные решения каждого проекта, что позволит экономить бюджетные средства в том числе за счёт снижения стоимости разработки проектной документации и последующего прохождения экспертизы и строительства. Это касается и жилых домов, и объектов социальной инфраструктуры – больниц, школ, административных зданий, спортивных сооружений.

По материалам Пресс-центра Минстроя России