

На гребне перемен

Тверские строители ожидают передела рынка в пользу крупных компаний, тверские банкиры готовятся к росту числа ипотечных заемщиков, жители области прощаются с самостроями и родственниками — в 2018 году вступили в силу новые законы, касающиеся сферы строительства, ипотеки и наследства

Строительство: сложная доля

В октябре 2017 года начал свою работу Фонд защиты прав дольщиков. В него строители обязаны вносить 1,2% от каждого договора долевого участия. По федеральному закону №218-ФЗ, в случае банкротства застройщика компенсационный фонд гарантирует дольщикам либо возврат вложенных средств, либо, что гораздо важнее, — завершение строительства. В разговоре с нашим еженедельником строитель, руководитель НП «Институт регионального развития» Павел Парамонов пояснил, что речь идет только о тех объектах, разрешение на возведение которых получено после вступления в силу этой нормы.

— Моя компания, как и большинство строителей Тверской области и России, продолжает возведение объектов, разрешение на строительство которых получено давно. Мы заключаем договоры долевого участия по старой схеме, без внесения обязательного платежа в Фонд защиты прав дольщиков, — рассказал Павел Парамонов.

В Тверской области появились строители, которые начали работать уже по новой схеме. Управлением Росреестра по Тверской области зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве жилья со взносом в Фонд защиты дольщиков. Договор между застройщиком и первым участником долевого строительства заключен в отношении будущей квартиры в ЖК «Иллидиум» в тверском микрорайоне «Южный».

— Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве стала возможной только после проверки тверским Росреестром факта уплаты застройщиком обязательных отчислений — 1,2% от стоимости жилого помещения — в Фонд защиты дольщиков. Соответствующий

запрос был направлен регистратором в компенсационный Фонд с помощью единой системы электронного межведомственного взаимодействия. По каждому последующему договору застройщик также будет перечислять обязательные взносы в Фонд, — рассказала заместитель руководителя регионального Управления Росреестра Ирина Миронова.

Как мы уже писали ранее, государство намерено постепенно уходить от

ли в объекты, которые сейчас возводятся по всей стране, порядка 3,5 трлн рублей. Готовы ли банки вложить в строительную сферу такие деньги? Я в этом очень сомневаюсь, — рассуждает руководитель СРО строителей Тверской области Сардар Абдуллаев. — Если бы наши банки были готовы перейти на проектное финансирование, то строителям было бы проще работать. В советское время были строительные банки. В них работа-

Многие строительные компании Тверской области уже сейчас думают о том, как они будут работать в рамках новой схемы. Так, Павел Парамонов планирует строить дома полностью за счет средств своей компании и продавать квартиры только после полной сдачи дома.

— В этом случае нам не придется выполнять жесткие требования закона, которые направлены на минимизацию рисков, — говорит Павел Пара-

монов. — Привлечение банковских средств возможно, но они будут братья не в рамках проектного финансирования строительства.

По мнению Павла Парамонова, по этой схеме пойдут многие строительные компании Тверской области. Для реализации такого подхода необходимо иметь большой запас прочности, ведь квартиры сейчас продаются очень хорошо.



монов. — Привлечение банковских средств возможно, но они будут братья не в рамках проектного финансирования строительства.

По мнению Павла Парамонова, по этой схеме пойдут многие строительные компании Тверской области. Для реализации такого подхода необходимо иметь большой запас прочности, ведь квартиры сейчас продаются очень хорошо.

— В середине 2017 года цены на недвижимость перестали падать. Произошла стабилизация, — рассказывает Павел Парамонов. — Люди ориентированы на дешевые квартиры или жилье с большим дисконтом. Учитывая, что доходы населения не возросли, 2018 год будет для рынка недвижимости не менее трудным, чем 2017-й.

Популярная ипотека

Пока строители подстраиваются под новые правила, банкиры ожидают роста популярности ипотечных кредитов. Он был зафиксирован и в 2017 году — на 30%.

Заметим, что средняя ставка по ипотеке в октябре 2017 года снизилась до 9,8%, обновив исторический минимум. Еще несколько лет назад ипотечная ставка превышала 12% годовых.

По данным ЦБ, по итогам января-ноября 2017 года банки РФ выдали ипотечных кредитов на общую сумму 1,73 трлн рублей. Это новый рекорд за всю российскую историю. Предыдущий рекорд 2014 года превышен на 13,2%.

сигнал для всего рынка.

Важно отметить, что с 1 июля 2018 года при выдаче ипотеки закладной станет электронной. В нее будут вносить сведения о залогодателя, первоначальном залогодержателе и о заемщике по кредиту, информацию о дате и месте заключения договора, сумме кредита и сроке ее уплаты, а также описание ипотечного имущества и его оценку. В документе будут ставиться электронные подписи всех сторон. Заполнить форму электронной закладной можно будет на официальном сайте Росреестра и портале Государственных услуг. В будущем весь документооборот при покупке жилья будет электронным.

Наследственные фонды

С 1 сентября 2018 года в России появятся наследственные фонды, которые расширят возможности граждан по распоряжению их имуществом на случай смерти. Наследодатель при составлении завещания определит условия и порядок управления фондом, а также условия распоряжения его имуществом. Эти правила не могут быть изменены после смерти наследодателя. Данный фонд защитит права несовершеннолетних детей (даже если они не внесены в завещание), обеспечит защиту интересов всех, кто претендует на получение наследства, а также кредитов умершего, если таковые имелись.

Заглянем в будущее

В 2018 году планируется введение нового правила расчета земельного налога. Если на участке обнаружится не учтенная ранее постройка, за нее собственнику придется платить двойной земельный налог. Новшество коснется всех типов участков, в том числе садовых и дачных. Неучтенные постройки также могут признать самостроем и потребовать снести. Нюансы этого объемного вопроса будут известны чуть позже.

Также государство планирует внести поправки в Жилищный кодекс РФ, которые ужесточат требования к управляющим компаниям. Ожидается введение в закон понятия «грубые нарушения», за которые у УК будут изымать как отдельные дома, так и весь жилой фонд, который они обслуживают.

Василий СТЕКЛОВ