

Выгодная стагнация

Тверских застройщиков станет меньше, а цены на «первичку» вырастут

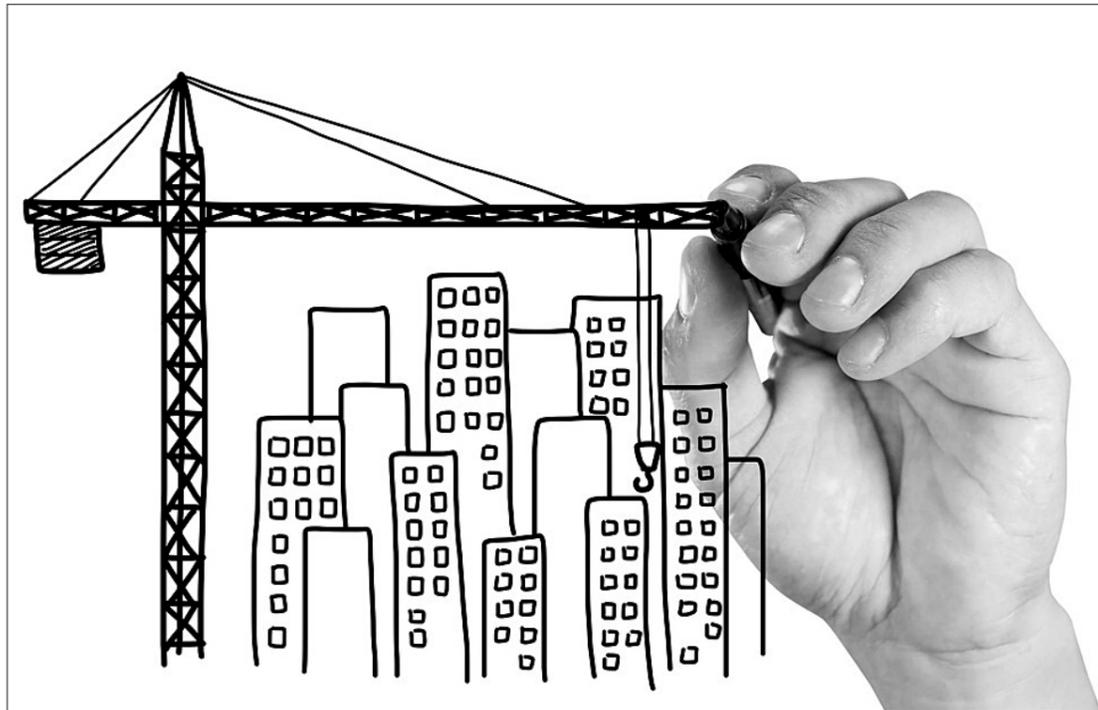
Дольщики защитят эскроу-счета и новые требования к застройщикам. Начиная с 2019 года участники долевого строительства будут перечислять деньги на спецсчета, к которым строители получают доступ только после передачи квартир собственникам. Эти и другие механизмы вводятся в России для защиты дольщиков, борьбы с финансово-строительными пирамидами и долгостроями.

В феврале 2018 года в Тверской области благополучно завершился самый громкий и долгий скандал с обанкротившимся застройщиком. Дома, которые начал и бросил строить СУ-155 (семь многоэтажек на 1400 квартир), были доведены до ума, а возделенные квадратные метры переданы владельцам.

Средства на этот дорогой социальный проект обеспечил банк «Российский капитал» при поддержке федерального бюджета. Фактически, на этом региональная власть поставила точку в деле обманутых дольщиков на территории субъекта. В массовом порядке проблема действительно решена. Остались отдельные «памятники» — таким стал 72-квартирный дом №2 в микрорайоне «Южный-Д» города Твери на улице Новая. Его дольщики до сих пор ждут справедливости. Сотни тысяч таких же пострадавших ждут этого по всей стране. У каждой подобной истории свой сценарий, но итог, к сожалению, общий. Чтобы избежать таких результатов в будущем, ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» был серьезно изменен. Поправки к нему вступили в силу с 01 июля 2018 года.

Теперь застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство.

С 2019 года вводятся так называемые эскроу-счета — специальные счета в банках, куда дольщики будут перечислять свои средства. До момента завершения строительства и передачи квартир собственникам доступ застройщика к



ним заблокирован. Распорядиться деньгами он сможет только после оформления с долевым инвестором передаточного акта на построенную квартиру. Иначе средства возвращаются покупателям.

К строительству жилья будут допускаться только компании с опытом работы в жилищном строительстве не менее трех лет. При этом у застройщика должен быть лишь один счет в банке (а кредитное учреждение наделяется полномочиями контроля по каждому платежу) и не должно быть долгов (в том числе налоговых). На начальном этапе строительства девелопер обязан иметь собственные оборотные средства — не менее 10% от стоимости объекта недвижимости. У него не должно быть других обязательств по кредитам, займам, ссудам (за исключением целевых) вне пределов одного разрешения на строительство. Застройщику запрещено осуществлять выпуск или выдачу ценных бумаг (за исключением акций), предоставлять займы и ссуды, создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Установлены ограничения на содержание застройщика. Расходы на оплату труда работников, услуг

банка, на аренду помещения застройщика, на рекламу не могут составлять более 10% от проектной стоимости строительства.

Не менее чем за три дня до регистрации договора долевого участия застройщик обязан перечислить в Фонд защиты дольщиков 1,2% от стоимости каждой квартиры. В противном случае договор не регистрируют.

Расширился перечень информации, подлежащей официальной публикации застройщиком при строительстве жилья: это — проект договора участия в долевом строительстве; схема планировки земельного участка; документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика; сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности; сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный

номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер). Полный список обязательной к публикации информации можно найти в приказе Минстроя России от 11.05.2018 №275/пр.

Изменения правил долевого строительства приведут к уходу с рынка до 40% девелоперов, считает аналитик «Открытие Брокер» Тимур Нигматуллин. Теперь гарантии дольщиков будут лучше тех, которые сейчас дает закон о долевом строительстве, — риски недостроя будут фактически переложены на банки, кредитующие проекты, отметил г-н Нигматуллин: «Таким образом, девелоперам будет невыгодно продавать объекты на слишком ранней стадии строительства по низким ценам. Эти объекты уйдут с рынка до, к примеру, завершения строительства коробки. Таким образом, цены не вырастут, но «первичка» станет менее выгодной для покупки». В конечном итоге поправки приведут к уходу с рынка большого количества небольших девелоперов и консолидации рынка, рассказал эксперт «Открытие Брокер»: «Количество российских застройщиков, имеющих жилые объекты в активной стадии строительства, сейчас оценивается в 4 тысячи. Ожидается, что полное вступление в силу законодательных нововведе-

ний через некоторое время сократит их численность на 30-40%. Небольшие игроки будут продавать свои проекты более крупным или объединятся».

Строители Тверской области называли риски еще на стадии обсуждения документа, который сегодня имеет статус закона. Согласно подсчетам СПО строителей Тверской области, сегодня строительство домов на 80% финансируется гражданами. По мнению многих, нововведения приведут к сокращению объемов возводимого жилья и к его значительному удорожанию, в том числе потому, что россияне не смогут покупать более дешевое на стадии строительства жилье. По оценке экспертов, квартиры могут подорожать на ставку банковских кредитов, 15-18%. Впрочем, пока рынок еще не поглотил всего, что в Твери уже построено за последнее время. Цены квадратного метра в новостройках почти не растут.

По данным агентства недвижимости «Парамоновъ», в первом полугодии 2018 г. — впервые за последние три года — на рынке недвижимости Твери наметился тренд на рост цен — как в сегменте нового жилья, так и квартир на вторичном рынке. Увеличение стоимости 1 кв. м вторичного жилья в 1 полугодии 2018 г. составило 0,3%, увеличение стоимости новостроек 0,5%. Аналитики агентства считают, что колебания цен на рынке недвижимости в пределах 2% считаются несущественными и часто объясняются сезонными колебаниями спроса. И покупатели, и продавцы замерли в ожидании перемен, отмечают в агентстве. Ожидания эти весьма противоречивы — от прогноза значительного роста цен (особенно в сегменте новостроек — за счет изменений в законе о долевом строительстве) до опасения обвала рынка из-за растущего объема нереализованных квартир в регионах с высокими темпами ввода в эксплуатацию нового жилья. Эксперты рынка рекомендуют воспользоваться стагнацией цен в своих интересах тем, кто давно задумывался об улучшении качества жизни: приобретать, а тем более менять недвижимость на стабильном рынке выгодно.

Игорь СМЕРНОВ

Принуждение к рублю

Окончание.

Начало на стр. 1

У него достаточно и рублевой, и валютной ликвидности, чтобы помочь банкам.

И даже если граждане начнут активно закрывать свои валютные счета, то банки смогут купить валюту у ЦБ. Эксперты также советуют открывать мультивалютные вклады.

Вкладчик открывает счет, вносит деньги в рублях, а они конвертируются по курсу в разные валюты, в том

числе в доллар, евро, юань и т.д. Когда вкладчик закрывает счет или снимает с него деньги, он получает на руки рубли. Очень удобно.

Но валютные счета — далеко не главная проблема, с которой могут столкнуться россияне. Главный вопрос в другом — будут ли работать карты VISA и MasterCard на территории России? Специалисты отвечают, что все должно быть в порядке. Благодаря недавно принятому закону эти

платежные системы создали на территории России свои «дочки», и все платежи идут через них. Но непонятно, как платежи будут осуществляться, если поехать за границу с картой банка, попавшего под санкции.

Тем временем госбанки начали повышать ставки по долларовым вкладам. Эксперты прогнозируют, что ставки продолжат расти. Так, Сбербанк и еще несколько кредитных организаций подняли ставки по

вкладам в американской валюте. Сбербанк повысил ставки по всей линейке долларовых вкладов. При условии открытия депозита онлайн клиенты теперь могут получить максимальные 2 процента годовых (ранее было 1,35 процента), при посещении офиса — 1,7 процента. В других банках можно найти и более выгодные предложения — вплоть до 3,1 процента годовых. Правда, эксперты считают, что это вынуж-

денное решение, рассчитанное на то, чтобы вернуть клиентов, на фоне разговоров о возможной принудительной конвертации. Однако вряд ли банки перешагнут планку выше — возврат к 4-5% годовых в валюте, как было в 2014 году, маловероятно. Аналитики по-прежнему считают, что инвестиции в доллары являются привлекательным вложением, но призывают не отказываться и от других финансовых инстру-

ментов. Вкладчики, по всей видимости, с ними согласны. Как сообщили нам в банках с госучастием, чьи представительства есть в Твери, резкого оттока средств с валютных депозитов на фоне разговоров о принудительной конвертации не зафиксировано. Но и ставки, которые банки подняли по валютным вкладам, не вызвали всплеска интереса.

Ирина ИВАНОВА