

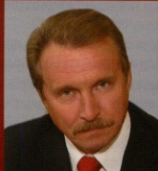
В ЛУЧШУЮ СТОРОНУ

Сегодня в Минстрое России отмечают проблемы, связанные с реализацией Федерального закона № 214-ФЗ. В министерстве считают нецелесообразным отменять данный закон, однако сейчас ведется работа над поправками к нему. В частности, разрешение на строительство в дальнейшем не будет продлеваться без страхования застройщиками ДДУ. Планируется также прописать в отношениях между дольщиком и застройщиком полномочия банка. В то же время ведутся разговоры о возможном запрете жилищных кооперативов.



Антон Мороз

Председатель Совета СРО НП «БОП», член Совета НОПРИЗ



Алексей Белоусов

Вице-президент СРО НП «Объединение строителей СПб»



Андрей Пискун

Генеральный директор ЦПП «Содружество»



Владимир Юсупджанов

Президент СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга»



Виктория Цытрина

Директор юридического департамента Группы компаний «Эталон»

Вопросы эффективности работы № 214-ФЗ и назревшие проблемы законодательства на рынке строящегося жилья обсудили участники заочного круглого стола:

– Насколько, по вашему мнению, эффективен 214-ФЗ на рынке жилищного строительства?

Виктория Цытрина:

– 214-ФЗ упорядочивает и аргументирует реализацию строящейся недвижимости в России. Однако, как и любой закон, он должен дополняться и видоизменяться, чтобы соответствовать реальному положению дел на определенном временном отрезке развития рынка.

Речь идет, в первую очередь, о строительстве социальной инфраструктуры в составе жилых комплексов за счет застройщика. Ведь согласно закону, ни один рубль, полученный от дольщика, не может быть направлен ни на что, кроме строительства его жилья. Поэтому какие-то изменения и поправки зачастую необходимы.

Андрей Пискун:

– Безусловно, данный закон полезен, но практика его применения показала, что он требует некоторых доработок.

Антон Мороз:

– 214-ФЗ имеет проблемы, но его надо не отменять, а менять. Радует, что это понимают и правительство, и Минстрой. А в какую сторону менять закон, надо детально разобраться. Есть рабочая группа, которую возглавляет стат-секретарь Министерства строительства и ЖКХ, есть департамент министерства, который курирует жилищное строительство, есть АИЖК, которое плотно работает с финансовыми инструментами.

Соответственно, этим структурам нужно совместно рассмотреть все возможные механизмы, обсудить и выбрать наиболее верные. Если будет альтернатива либо оставить 214-ФЗ в действующем формате, либо заменить его на проектное финансирование через банки, то, скорее всего, деньги пойдут все же по 214-ФЗ.

Владимир Юсупджанов:

– Помнится, когда обсуждали проект 214-ФЗ, крупнейшие застройщики Санкт-Петербурга собирались и решали, как обойти требования федерального закона. К моменту его принятия эти пути обхода и неисполнения были найдены.

Предлагаемые поправки ни к чему, кроме увеличения стоимости квадратного метра жилья, не приведут. Если уж у нас такой законотворческий зуд и ничего другого предложить не можем в защиту дольщиков, то законом надо поставить жесткие рамки работы застройщика с дольщиком и собираемыми денежными средствами. Хотя ужесточение требований не говорит об их исполнении.

А в общем, этот законотворческий кошмар в сфере строительства надо прекратить и учиться работать и исполнять требования закона, ну хоть какое-то время.

– Какие, по вашему мнению, необходимы изменения в законодательстве, чтобы не возникло проблем с обманутыми дольщиками?

Алексей Белоусов:

– Без сомнения, 214-ФЗ необходимо дорабатывать. Профессиональным строительным сообществом уже подготовлены поправки в этот закон. В соответствии с нашими предложениями, в закон нужно ввести такую новеллу, как «минимальный объем собственных средств уставного капитала», устанавливающую дополнительное требование о наличии у застройщика уставного капитала в размере не менее 50 млн рублей на момент привлечения денежных средств участников долевого строительства. Таким образом увеличивается ответственность застройщика перед дольщиками и исключаются варианты, когда стройку начинают компании с уставным капиталом в десять тысяч рублей.

Кроме того, мы предложили «покрасить» деньги, поступающие от дольщиков, чтобы отслеживать движение этих средств. То есть ввести обязанность застройщика ежеквартально подавать отчетность о целевом использовании денежных средств дольщиков по каждому объекту жилищного строительства.

Андрей Пискун:

– В настоящее время ведется работа над поправками к 214-ФЗ в части создания механизма продления разрешения на строительство только

в случае страхования застройщиками ДДУ. В то же время ведутся разговоры о возможном запрете жилищных кооперативов, так как большая часть «обманутых дольщиков» приобретает жилье не по 214-ФЗ, а по ЖСК, то есть по преддоговорам.

Представляется довольно интересным предложение по внесению в 214-ФЗ норматива безубыточности. Для его выполнения девелоперу необходимо фиксировать прибыль в течение трех лет. Чтобы исключить использование «серых» схем в долевом строительстве, предлагается усилить ответственность застройщика, обязав его раскрывать информацию о компании и конечных собственниках.

Однако надо понимать: если между гражданами и застройщиками появятся банки или финансовые организации в качестве посредников, это увеличит как стоимость жилья, так и процент выплат по ипотеке банкам.

– Как вы относитесь к новым предложениям (в том числе Министрства строительства) о постепенном замещении средств дольщиков на проектное финансирование банками?

Алексей Белоусов:

– Строительное сообщество относится к этому предложению без энтузиазма. Все понимают: как только между застройщиком и дольщиком появится еще одно передаточное звено в виде банка, заинтересованного в получении максимальной прибыли, сразу возникнут проблемы, связанные с увеличением сроков финансирования, а также с увеличением стоимости строительства, пропорциональной кредитам, выдаваемым банками. Особенно негативно это может отразиться на компаниях среднего бизнеса, не имеющих собственных свободных средств.

Поэтому мы считаем, что в данной ситуации решением могла бы стать не замена практики долевого участия на проектное финансирование, а точное исполнение буквы закона – именно 214-ФЗ. Ведь, к сожалению, пока этот закон не в полной мере выполняется строительными компаниями.

Виктория Цытрина:

– Есть некая инициатива: предполагается дополнительная защита дольщиков посредством усложнения схемы взаимодействия между ними и застройщиками. Предлагается сохранение денежных средств дольщиков на эскроу-счетах в банке, а вместо таких бесплатных денег застройщику будет выдан очень дорогой кредит, и деньги дольщиков он сможет получить только после оформления дольщиками собственности. Но какие гарантии дольщику на всю сумму может дать банк – непонятно. В настоящее время гарантированы только вклады на ограниченную сумму. А стоимость метра жилья при этом возрастет на 30–40%.

Мы не считаем однозначно позитивной идею контроля со стороны банков за строительством, так как, во-первых, для того, чтобы осуществлять контроль, банки должны иметь квалификацию в области строительства, что в настоящее время невозможно, а привлечение специализированной организации – это, опять же, цена кредита для застройщика.

Во-вторых, контроль над реализацией одного проекта не приведет к контролю над всей деятельностью компании. В-третьих, механизмы контроля должны быть подкреплены серьезными изменениями в законодательстве.

В итоге обсуждаемые инициативы окажут дополнительную нагрузку на банковскую систему. И если предполагается, что внесение поправок защитит дольщиков от банкротства застройщиков, то кто защитит их от банкротства или отзыва лицензии у банка?

Как альтернативный вариант обеспечения прав дольщиков такая инициатива интересна, но она требует серьезной доработки.

Андрей Пискун:

– Я поддерживаю позицию Минстроя по корректировке 214-ФЗ и, в частности, по созданию механизма банковского сопровождения при проектом финансировании.

Надежность сделки может стать выше за счет постоянного мониторинга и банковского контроля деятельности