



АКТУАЛЬНО

А ДУСТОМ НЕ ПРОБОВАЛИ?..

Застройщики недовольны изменениями в законодательстве о долевом строительстве, вступающими в силу в 2017 году — потому что они не ведут к реальной защите дольщиков, а лишь генерируют административные барьеры и очередные финансовые поборы.

«Изменения, которые ежегодно вносились в 214-й федеральный закон, регламентирующий участие граждан в долевом строительстве, в 2016 году обрели беспрецедентные масштабы, — отмечает член Общественного совета при Госстройнадзоре Новосибирской области Лариса Гильмутдинова. — Но самое главное, упомянутые изменения, внесенные в законодательство в целях защиты прав дольщиков, являются спорными».

Эксперт напоминает, что в июле 2016 года был принят 304-й федеральный закон, внесший глобальные изменения в 214-ФЗ и в ряд других законодательных актов. Основная направленность изменений — ужесточение правил игры на рынке долевого строительства. «Да, к сожалению, несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, решение о принятии упомянутых ужесточающих мер все же было принято. На мой взгляд, необходимость таких шагов весьма сомнительна», — говорит Лариса Гильмутдинова.

Одна из главных новых норм вступила в силу сразу после принятия 304-ФЗ, 4 июля 2016 года. Она касается создания государственного компенсационного фонда. Интересно, что фонд не заработал нормально до сих пор, зато уже успел сменить руководителя (вначале его обязанности исполняла бывший депутат Госдумы Елена Николаева, а с 9 марта руководителем назначен глава АИЖК Александр Плутник). «Минстрой РФ уже полгода обещает, что фонд вот-вот заработает, но этого не происходит. Очередной срок — 1 июля 2017 года», — отмечает эксперт.

Изменения в законодательстве о долевом строительстве: новое бремя для строителей



Другая спорная новация связана с уставным капиталом застройщиков. С 1 июля 2017 года минимально допустимый уставный капитал для компании застройщика, без которого он не имеет права работать на рынке, должен составлять от 2,5 млн. рублей — если он строит в пределах 1500 квадратных метров в год, до 1,5 млрд. рублей — если до 500 тыс. кв. метров в год. К сожалению, не уточнено, как правильно исчислять эти площади — учитывать ли площади мест общего пользования в жилых домах, и т.д.

Еще одна новация, являющаяся серьезным административным барьером: с 1 июля застройщики обя-

заны получать заключение о соответствии своей компании требованиям статьи 3 (часть 2) ФЗ-214; кроме того, требуется отдельное заключение о соответствии проектных деклараций нормам статей 20 и 21 того же ФЗ-214.

«Раньше эти заключения были не нужны, для работы по 214-ФЗ застройщику было достаточно иметь разрешение на строительство — оно само по себе подтверждало, что застройщик готов выполнить взятые на себя обязательства. Но теперь заключения стали обязательными, явив собой административный барьер не только для застройщиков, но для самих контролирующих ор-

ганов, еще не в полной мере владеющих механизмами новоиспеченных проверок, — разъясняет Лариса Гильмутдинова. — Более того, застройщику необходимо как-то суметь сориентироваться, и в срок до 60 дней с момента получения упомянутых положительных заключений успеть подать первый пакет документов для регистрации ДДУ. Кто не успеет — у того упомянутые заключения считаются устаревшими, и он должен идти за ними повторно — а значит, снова собирать и подавать соответствующие документы, снова ждать 30 дней».

Окончание на стр. 2

В НОМЕРЕ:

► «ГЕОСТРОЙ-2017»
Высокоточные технологии послужат строительству

Стр. 2

► ЗАКОН
Новое в обосновании безопасности опасных объектов

Стр. 3

► КОНСУЛЬТАНТ
Сметное дело: вопрос-ответ

Стр. 4

► ПОЗИЦИЯ
Капитальное строительство — зона ответственности государства

Стр. 5

► РЕКОМЕНДАЦИИ
Об обеспечении надежности кровель зданий

Стр. 6

► ЖКХ
«Мусорная концессия»: игра на миллиарды

Стр. 7



Изменения в законодательстве о долевом строительстве: новое бремя для строителей

Стоит отдельно сказать о проектной декларации. Раньше ей придавали мало значения, но теперь ее значимость, «политический», да и обычный физический вес резко возрасают. Одна только утвержденная пустая типовая форма декларации отныне составляет 24 листа; а в заполненном виде она может достигать объема 120–250 и более листов. «Попутно стоит отметить, что в типовой форме проектной декларации уже сейчас, когда она еще и поработать не успела, нашли нарушения, обнаружили избыточные требования, не соответствующие букве ФЗ-214, — делится подробностями эксперт. — Несоответствия сохранились в форме документа, несмотря на многочисленные предварительные проверки и обсуждения. Таким образом, в ближайшем будущем ждем внесения изменений в типовую форму проектной декларации».

Но это не всё. С 1 января 2017 года вступили в силу новые требования к содержанию договоров долевого участия в строительстве. Застройщик обязан все свои ДДУ привести в соответствие этим требованиям.

Еще одна новация: 214-ФЗ дополнен нормой об обязательном раскрытии информации застройщиком (статья 3.1). «Застройщики и раньше размещали на своих сайтах информацию о себе и о своих объектах, новизна заключается в предельно детальной регламентации этого процесса, — уточняет Лариса Гильмутдинова. — Теперь в законе скрупулезно прописано, в какие сроки, в какой последовательности должны публиковаться на сайте разные виды информации, вплоть до фотохроники строительства объекта. Примечательно, что те застройщики, которые посредством веб-камер обеспечивают онлайн-трансляцию, но не размещают на сайте фотографии, являются нарушителями: законодатель признает только фотографии, и если фотографий нет, на застройщика будет наложено административное взыскание».

Также в соответствии с новыми законодательными требованиями с 1 июля 2017 начнется работу федеральный Единый реестр застройщиков. В нем не предусмотрено оценочных данных (добросовестный или недобросовестный застройщик) — просто набор сведений о юридических лицах соответствующего профиля. Вести реестр будет Минстрой РФ.

Кроме того, с 1 июля вступают в силу нормы закона о счетах «эскроу». «Теоретически, схема следующая. Застройщик при предоставлении банком кредита (на строительство жилого дома) заключает с банком особый договор о том, что денежные средства дольщиков будут размещаться на специальных счетах «эскроу» (своеобразный аналог аккредитивных счетов), — рассказывает Лариса Гильмутдинова. — Законом предполагается, что на этих счетах будут накапливаться целевые денежные средства граждан. А использовать их застройщик может после передачи объекта участникам долевого строительства. Данная схема предусматривает широкие контрольно-надзорные полномочия банка, застройщик должен находиться «под при-

смотром» банка полностью. На мой взгляд, схема работы со счетами «эскроу» вряд ли получит широкое распространение в практике российского строительства».

И в целом, по оценкам экспертов, описанные законодательные нововведения оказались малопривлекательными для застройщиков. Это объективно проявилось, когда, максимально оттягивая начало работы по новым, усложненным и трудоемким законодательным нормам, застройщики постарались зарегистрировать как можно больше ДДУ в 2016 году. И по сей день они строят, главным образом, за счет этого прошлогоднего задела. Так, по состоянию на середину марта 2017 года, на получение положительных заключений о застройщике подали заявления всего 9 застройщиков в Москве и 2 застройщика в Новосибирске.

Президент Ассоциации РООР СРО Строителей Сибирского региона Александр Савельев от имени застройщиков также негативно оценивает описанные Ларисой Гильмутдиновой законодательные новеллы. По его мнению, российские законодатели в связи с соответствующими структурами в федеральном правительстве, убирая на пути строительного бизнеса один административный барьер, ухитряются тут же на освободившемся месте возвести несколько новых. Например, организованный по инициативе Минстроя РФ Фонд защиты прав участников долевого строительства уже должен действовать, но механизмы его работы еще не созданы: совершенно непонятно, как должны осуществляться выплаты денежных средств из него, каким образом он должен взаимодействовать с регионами, и т.д.

Фонд призван сменить систему обязательного страхования гражданской ответственности застройщиков, но, по сути, он ничем не лучше и не эффективнее, и вряд ли стоило спешить с этой заменой. «Система страхования ответственности застройщиков, конечно, весьма далека от идеала. Но она не проработала и трех лет, к настоящему моменту едва-едва разрешились наиболее серьезные, связанные с данной системой вопросы, начали отлаживаться механизмы работы — и вот ее уже отменяют», — сетует Александр Савельев. Для наглядности он приводит цифры: «Фонд, ориентировочно, должен собрать с российских застройщиков примерно 35–50 млрд. рублей. Но что такое 35 миллиардов для всей России? Финансовая емкость рынка долевого жилищного строительства в нашей стране, по итогам 2016 года, составила примерно 1,5 триллиона рублей. На одну лишь достройку проблемного новосибирского ЖК «Закаменский» нужно порядка 1,4 млрд. рублей; всего же только в Новосибирске сегодня имеется 47 проблемных долгостроев. А сколько их по всей стране, представляете? То есть денег фонда заведомо не хватит на все необходимые компенсации, даже если схему выплат четко от-

работать. К слову, к этим, уже существующим проблемным объектам и обманутым дольщикам, каковых в одном Новосибирске — около полутора тысяч, фонд никакого отношения иметь не будет. Он «страхует» только те проблемные объекты, которые появились после момента его создания. Проанализировав все эти факты, невольно задаешься вопросом: а стоило ли вообще менять страхование на государственный компенсационный фонд? В любом случае, не думаю, что эта новация окажется эффективнее страхования».

С точки зрения Александра Савельева, целесообразнее было бы не заниматься бесконечными поборами, постоянно роаясь в карманах строителей, а постараться создать систему превентивных мер, предотвращающих возникновение условий для появления долгостроев и обманутых дольщиков. «Ничего не нужно изобретать, есть положительный европейский опыт, — напоминает эксперт. — Можно, например, исключить авансовые платежи при строительстве жилья». При таком подходе работы оплачиваются покупателем недвижимости поэтапно, но только по мере их выполнения, без авансов. Кроме того, Александр Савельев предлагает оценивать надежность застройщиков по определенным финансовым показателям, причем эти показатели должны быть доступны потенциальным дольщикам. Несоответствие показателей утвержденным требованиям послужит реальным основанием для внесения застройщика в «черный список». Правда, данное предложение опровергает Лариса Гильмутдинова; она знает, что подобные контрольные показатели давно существуют, но базовым критерием добросовестности вряд ли могут служить: «Застройщик может находиться на грани банкротства, а эти показатели будут оставаться в самом прекарном виде», — поясняет она.

Говоря о дополнительном финансовом бремени для застройщиков, Александр Савельев также напоминает, что, помимо упомянутого фонда, строители теперь обязаны отчислять средства еще двум компенсационным фондам — в рамках системы СРО: Фонду возмещения вреда и Фонду обеспечения договорных обязательств (последний актуален для компаний, работающих с заказами федерального, регионального и муниципального бюджетов). «И все финансовое бремя возлагается на застройщиков почти одновременно», — подчеркивает эксперт.

Подозрения, что у застройщиков скопилось слишком много «лишних денег», которыми они якобы должны поделиться, абсолютно беспочвенны, уверен Александр Савельев. Для наглядности он предлагает обратиться к такому неприметному, но красноречивому статистическому показателю, как «Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» — в денежном выражении».

Этот объем за 2016 год в Новосибирской области составил 36,1 млрд. рублей, что на 40% меньше уровня 2015 года.

«В прошлом году мы (в Новосибирской области) освоили всего 36,1 млрд. рублей. По сравнению с предыдущим годом, когда было 50 млрд. рублей, падение почти на 40%. Это говорит о том, что в Новосибирской области маленький рынок строительных работ, и у строителей мало денег», — говорит он, отмечая, что речь идет не только о жилищном строительстве, но целом о строительстве и реконструкции.

В Красноярском крае данный показатель составил 195 млрд. рублей, что, впрочем, во многом связано с Универсиадой и соответствующими инвестициями из федерального бюджета, в Кемеровской области — 90 млрд., в Иркутской — 88 млрд., в Омской — 55 млрд., в Томской области, которая почти в три раза меньше Новосибирской по численности населения — 39 млрд.

Независимый аналитик недвижимости Сергей Николаев полагает, что «упомянутые законодательные нововведения не заслуживают и двойки с минусом. «Создается лишь имитация бурной деятельности для решения проблем, а сами проблемы не решаются, — убежден эксперт. — Страхование фирмы собрали со строителей где-то 5–7 миллиардов, но решили ли они проблему обманутых дольщиков? Нет. Зато многие страховые компании были лишены лицензии, ушли с рынка, и деньги эти, скорее всего, уже не вернуть. Согласен с Александром Савельевым — не поможет и новый Фонд, куда уже опять надо платить деньги строителям».

Надо понимать: сегодня застройщики находятся в очень сложной экономической ситуации, почти форс-мажорной. Причем я веду речь о добросовестных застройщиках — им трудно, даже самым крупным фирмам. За последние два с половиной года в Новосибирске построено квартир на 19 тысяч больше, чем продано! Только за первые два месяца текущего года продажи квартир по ДДУ просели по отношению к аналогичному периоду прошлого, тоже отнюдь не благополучного года, более чем на 35 процентов! Если у строителей по 50 процентов готовых квартир стоят непроданными, как тут свести концы с концами? У строителей кризис вовсе не кончился. Он у них, похоже, только начинается. Они строят квартиры и не знают, когда и за сколько смогут их реализовать. В этих условиях надо принимать законы не об ужесточении требований к застройщикам, а наоборот, об их поддержке. «Пожалуй, нам уже хватит новых законов о защите дольщиков, достаточно исполнять старые», — добавляет Лариса Гильмутдинова.

«Дальнейшее ужесточение требований приведет лишь к уходу предпринимателей из строительного бизнеса», — резюмирует Александр Савельев.

По материалам пресс-конференции в новосибирском пресс-центре ИА «ТАСС»