

*На рынке жилья готовится очередная реформа: девелоперам хотят запретить продавать людям недостроенные квартиры. В результате обманутых дольщиков станет меньше, но цены вырастут.*

В пятницу, 24 июля, первый заместитель главы правительства РФ Игорь Шувалов провел заседание Совета при президенте России по жилищной политике и повышению доступности жилья. В частности, обсуждался вопрос об усилении контроля по привлечению средств граждан в долевом строительстве.

Шувалов поддержал предложение губернатора Московской области Андрея Воробьева разработать изменения в 214-ФЗ, говорится на сайте Министерства строительства и ЖКХ: для этой цели при Минстрое будет создана рабочая группа, которую возглавит заместитель министра Наталья Антипина. «Изменения в 214-ФЗ нужно принять в осеннюю сессию», – добавил вице-премьер.

РБК удалось ознакомиться с материалами совещания: из них следует, что обсуждаемые изменения в 214-ФЗ приведут к полному отказу от схемы долевого строительства с 2020 года. С 2016-го по 2020-й может действовать переходный период, когда финансирование строительства будет происходить через спецсчет в банке и под банковскую гарантию.

«Я поставил задачу, чтобы к 2018 году у нас вообще не было дольщиков», – приводятся слова Воробьева в сообщении пресс-службы правительства Московской области.

### ***Как устроено долевое строительство***

Долевое строительство – схема, при которой застройщик привлекает денежные средства граждан (дольщиков) для строительства объектов недвижимости, причем на любой стадии возведения здания.

На стадии котлована можно купить квартиру в новостройке на 20–25% дешевле, чем в введенном в эксплуатацию объекте, поясняет гендиректор «Миэль-Новостройки» Софья Лебедева. Но дольщики несут и инвестиционные риски – сложно вернуть деньги или квартиры в случае, например, банкротства застройщиков.

Федеральный закон №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» вступил в силу 1 апреля 2005-го, а с 1 января 2014 года его дополнили так, чтобы дольщики чувствовали себя более защищенными: теперь девелоперу, продающему квартиры в недостроенном доме, необходимо иметь поручительство банка, соглашение со страховой компанией или состоять в Обществе взаимного страхования (ОВС) застройщиков.

Страхование в ОВС подразумевает, что в случае неисполнения обязательств перед дольщиками одним из застройщиков все обязательства по завершению проекта возьмут на себя другие члены общества. «На данный момент в ОВС входят 144 застройщика из 29 регионов, – говорит представитель компании «Мортон» Игорь Ладычук. – Это самый эффективный способ страхования, потому что в случае со страховщиками только единицы могут обеспечить защиту дольщиков в должном объеме. Плюс бывают случаи, когда страховые компании банкротятся и застройщикам приходится перестраховываться. С банками то же самое: не все могут выдавать такие гарантии».

Количество обманутых дольщиков с тех пор сократилось, но они все равно есть: на начало 2015 года – более 70 тыс. человек, заявлял в январе депутат Госдумы Александр Хинштейн. В начале года на контроле рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков при «Единой России» находилось 684 проблемных объекта в 62 регионах страны. Воробьев 24 июля заявил, что за последние три года количество обманутых дольщиков только в Подмосковье сократилось с 18 тыс. до 7 тыс. человек.

В декабре 2014-го Хинштейн говорил РИА «Новости», что «сегодня, по разным оценкам, до 50% многоквартирных домов в России возводится именно за счет средств привлечения дольщиков»: «И в связи с этим разговор о возможном прекращении долевого строительства, в моем понимании, в ближайшее время невозможен. В противном случае мы никогда не выполним поручения президента страны». В 2011 году Владимир Путин, который тогда был премьер-министром, заявил, что к 2016-му необходимо увеличить объем жилищного строительства до 100 млн кв. м в год. Для сравнения: в 2014 году было введено 83,6 млн кв. м жилья, на 17,4% больше, чем годом ранее, – это стало рекордом.

Идея отмены долевого строительства высказывается не впервые: в марте 2014 года об этом заявлял глава Минстроя Михаил Мень. «В правительстве сейчас довольно активно обсуждается уход от долевого строительства и переход к взаимодействию между покупателем и девелопером полностью через банковскую конструкцию», – говорил Мень. Для перехода на новую систему понадобится как минимум пять лет, утверждал он.

Но позже в интервью «Российской газете» Мень уточнил, что вопрос – на этапе теоретической проработки: банки не готовы предоставлять выгодную альтернативу застройщикам.

В мае в интервью РБК глава подмосковного стройкомплекса Герман Елянюшкин объяснял, что модель долевого строительства была запущена не в самые благополучные времена, когда стоимость кредитов была «запредельная». Однако потом банки стали выдавать кредиты застройщикам на уровне 9–12% годовых, что стало приемлемым, считает он.

### ***На какую схему могут перевести рынок***

В материалах совещания, в частности, говорится, что с 1 января 2016 года между покупателем, банком и застройщиком должен заключаться трехсторонний договор, по которому средства дольщиков должны будут поступать на спецсчет в банке, а из банка – направляться на проектное финансирование. Таким образом, будет обеспечено финансирование полной стоимости проекта и строительство будет завершено в срок, говорится в материалах.

Кто будет осуществлять контроль за целевым расходованием средств со спецсчета банка, пока точно не ясно, говорит владелец девелоперской компании «Баркли», один из участников совещания, Леонид Казинец. «Рассматриваются разные варианты контроля», – сказал он.

Не исключено, что контролировать деньги дольщиков будут банки. «Уже два

департамента работают у Сбербанка и ВТБ – там научились контролировать деньги дольщиков на стройках», – цитирует Воробьева пресс-служба. «Если у ВТБ и Сбербанка есть устойчивая практика, которую мы сможем описать, сделать более жесткой эти законодательные рамки, и при этом не убьем рынок, а дисциплинируем его, тогда нужно Государственную думу просить о таких поправках и принятии нового закона», – ответил Шувалов.

Проект, представленный на совещании, предусматривает замену страхования гражданской ответственности застройщика на банковскую гарантию. При этом застройщик сможет привлекать средства граждан в размере, не превышающем сумму гарантии. Таким образом, риски, связанные с невыполнением застройщиками своих обязательств, лягут на банки, а не на страховщиков, говорит один из совещавшихся.

К 2020 году предлагается полностью избавиться от самого понятия долевого строительства, говорится в материалах совещания: это означает, что застройщики смогут продавать объекты только после их ввода в эксплуатацию. «Это слишком радикальные шаги, – считает глава «НДВ Групп» Александр Хрусталева. – Не думаю, что наше правительство пойдет на это».

По словам вице-президента «ХМБ Открытие» Анны Юдиной, часть граждан приобретает недвижимость на стадии котлована, чтобы инвестировать свои деньги: продав готовую квартиру через 3–5 лет, можно удвоить вложенную сумму. «Застройщики используют эти средства для завершения строительства наряду с кредитами банков», – говорит Юдина. Если застройщики лишатся возможности реализовывать жилье на стадии строительства, этот класс инвесторов уйдет с рынка – это приведет к изменению всей схемы кредитования жилья и значительно увеличит стоимость квартир на первичном рынке, полагает банкир.

Девелоперы опасаются, что, если инициатива будет реализована, это приведет к переделу рынка и к росту цен на жилье. «Сейчас застройщики привлекают деньги покупателей, – поясняет директор департамента жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» Леонид Капров. – Если такую возможность у них отнимут, им придется привлекать кредитные средства. Таким образом, стоимость жилья вырастет не менее чем на 20%. Я не думаю, что покупатели будут этому рады». «Сегодня застройщики кредитуются у банков не менее чем под 15%, – уточняет директор по маркетингу Tekta Group Вартан Погосян. – Это значит, что стоимость жилья вырастет как минимум на 20–30%». Банки могут не одобрить новые кредиты, пока не увидят, как у застройщика идет продажи по конкретному объекту, предупреждает он.

«При такой схеме кредитование застройщиков для банков станет значительно более рискованным, – соглашается директор департамента ипотечного кредитования Нордеа Банка Роман Слободян. – Скорее всего, банки перестанут финансировать застройщиков на нулевом цикле строительства».

**Источник:** [РБК daily](#) , 27.07.15

**Авторы:** □ Кошкарров А., Полякова Ю.