АмурИнфо

20 февраля 2019г.

В Приамурье прогнозируют банкротство застройщиков и подорожание жилья

Фото: архив Амур.инфо

Меньше полугода осталось до нововведений в сфере долевого строительства. С июля текущего года застройщики потеряют право пользоваться деньгами дольщиков до ввода дома в эксплуатацию. В Приамурье специалисты строят предположения, как новшества отразятся на строительном бизнесе региона. Есть мнение, что это приведет к негативным последствиям.

В конце декабря 2018 года президент Владимир Путин подписал закон, по которому с 1 июля 2019 года застройщики будут обязаны использовать эскроу-счета. Это специальные счета в банке, куда станут поступать деньги дольщиков. Доступ к такому эскроу-счету строительная компания сможет получить только после ввода дома в эксплуатацию. Таким образом, государство собирается защищать дольщиков, чьи вложенные в строительство средства застройщики порой пускают не по назначению.

«Это почти как купить яблоки, но продавец не может воспользоваться вашими деньгами, пока вы дома эти яблоки не попробуете. Я думаю, что это наибольшая степень защиты, которая может быть по отношению к дольщикам. На практике страховка объектов от недостроя показала себя плохо очень, поэтому, наверное, это единственный способ на сегодня. Застройщик даже не может с подрядчиком рассчитываться этими деньгами, доступ к ним открывается уже после сдачи дома», – комментирует руководитель агентства недвижимости Давид Асатрян.

Специалисты говорят: с точки зрения вложения собственных средств, долевое строительство – один из самых привлекательных способов приобрести собственное жилье. Схема давно отработана: чем раньше вкладываешь деньги в строительство, к примеру, еще на этапе котлована, тем дешевле в итоге обходится квадратный метр. Однако порой схема дает сбой.

О том, что в сфере долевого строительства могут быть серьезные проблемы, в Приамурье впервые громко заговорили около 10 лет назад, когда начались проблемы у одной из крупнейших на тот момент стройкомпаний – «России». Деньги дольщиков тогда шли на достройку торгового центра «Острова». В конце концов «Россия» обанкротилась, а проблемы тех, кто вложился в строительство домов компании, еще долго пытались решить в областном правительстве. С тех пор проблемы с недостроенным жильем с участием долевых средств граждан в регионе возникают периодически. Они коснулись дольщиков компаний «Городок», «СтройТехИнвест-XXI», «Березки», «Регион», «Новый дом», «НЭП» и «Горизонт».

Система эскроу-счетов, по идее, должна оставить все подобные ситуации в прошлом. Вот только специалисты в сфере строительства видят будущее далеко не таким радужным.

«Смысл в чем – дольщики заключают с нами договоры, а все деньги идут на специальный счет в банке, а банк, в свою очередь, выдает нам кредитную линию на строительство этого дома. Но ни один банк на сегодняшний день нам не предоставил методику – сколько будет процентов. Сначала говорили про 6 %, теперь уже про 12 %. И какую ставку нам определят, на этот процент мы увеличиваем по дому стоимость квадратного метра. Мы вынуждены будем увеличивать. Я думаю, что половина строительного комплекса за три года развалится – вы потом вспомните мои слова, и Путин будет со своей командой искать варианты как его восстановить. (…) Ситуация парадоксальная – президент говорит что нужно увеличить до 8 миллионов квадратных метров жилья в год. Эту цифру сегодня не сдают, и в связи с этим законом, я думаю, что уменьшится ввод жилья. Говорят на 15-20 %, а я думаю – наполовину уже в этом году. Вот чем чреваты все эти нововведения, но дольщик от этого абсолютно не выиграет. Те, кто кидал, что-нибудь еще придумают», – высказал свое мнение руководитель строительной компании и Союза строителей Амурской области Александр Синьков.

В Амурской области вот уже несколько лет постепенно снижаются темпы строительства жилья. Таковы данные Амурстата. За три последних года, начиная с 2015-го, строительство жилья уже сократилось более чем в полтора раза.

Если из-за нововведений застройщики действительно начнут банкротиться, и спрос значительно превысит предложение, квадратные метры снова неизбежно подорожают. По данным статистики, к концу 2018 года в новостройках квадрат жилья в среднем стоил 56,4 тысячи рублей, а на вторичном рынке – 56,8 тысячи.

На федеральном уровне признают, что проблемы будут. Но считают, что продлятся они недолго.

«Большое количество застройщиков сегодня, по нашим оценкам примерно 30—35 %, просто не смогут получать кредиты, потому что они не соответствуют никаким критериям. Их, конечно, ни в коем случае нельзя допускать к деньгам граждан. Граждане раньше им доверяли и были обмануты, а банки им не будут доверять. (…) Какое-то количество застройщиков просто обанкротится, это приведет к тому, что количество вводимого жилья уменьшится на какой-то период времени, пока произойдет перестройка системы. Поэтому в ближайшие пару лет рынок будет сильно болеть», – так в интервью НТВ заявил глава Сбербанка Герман Греф.

«После того как рынок очистится и система заработает, мы нарастим объемы и к 2024 году подойдем к тем параметрам, которые позволят выполнить задачи, поставленные в указе президента», – так на сайте федерального Минстроя цитируют министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева.

В Приамурье не все верят, что строительный рынок всего за несколько лет оправится от такого удара.

«Я глубоко убежден, что это абсолютно неоправданная вещь, и под видом защиты прав дольщиков просто опускают строительный комплекс. Они увеличивают стоимость квадратного метра – все это ляжет на плечи дольщиков. Цены, безусловно, вырастут, и не надо рассказывать сказки, что через 2-3 года система стабилизируется и будет понижение цен – все это неправда. У нас было предложение – если компания хорошо работает, дольщики внесли не менее 50 % средств, вы нам деньги отдавайте. Но Центробанк это не согласовал. И пока мы не сдадим дом, деньги будут лежать на счетах банка. То есть банк на сегодня балдеет, потому что деньги беспроцентно лежат, он их оборачивает, выдает под проценты, зарабатывает деньги и, естественно, часть денег с этой прибыли платит государству в качестве налога.

Выигрывает государство, выигрывает банк, но не выигрывают дольщики, не выигрывают строители. Получается, мы без оборотных денег не можем массово приобрести материалы на все объекты. Естественно, в этой ситуации мы будем сокращать людей», – говорит Александр Синьков.

Перейти на новую систему эскроу-счетов с июля придется всем без исключения застройщикам. В том числе тем, кто до 1 июля получил разрешение на строительство.

«Многие застройщики надеялись на то, что, получив в ускоренном порядке разрешение на строительство у них будет какой-то переходный период когда они смогут работать и по-новому, и по-старому. Но правительство решило иначе – не-

зависимо от того, когда было получено разрешение до или после 1 июля, необходимо будет работать только по эскроу-счетам», – об этом в программе «Простые вопросы» рассказал Виталий Злочевский, президент гильдии риелторов Приамурья.

Недавно в Минстрое РФ сообщили, что по старым правилам будут достраивать дома, строительная готовность которых составляет не менее 30 %. Однако к будущей новой системе пока немало вопросов. Один из них: что изменится непосредственно для самих дольщиков с июля 2019 года.

«Практика показывает, что в нашем государстве нельзя загадывать со 100-процентной гарантией, как будут развиваться события, но если в договоре между застройщиком и дольщиком не предусмотрена возможность повышения платежей в силу каких-то причин, то для дольщика, по идее, ничего не должно измениться. Единственное, что, скорее всего, ему придется нести часть средств в банк с 1 июля. Что касается договоров, где предусмотрена возможность изменения платежей в силу каких-то форс-мажорных обстоятельств, либо каких-то иных действий, я предполагаю, что застройщики могут попытаться переложить финансовую нагрузку из-за этих обстоятельств на дольщиков», – говорит Виталий Злочевский.

В будущем юрист советует при заключении договора долевого участия внимательно читать договор на предмет возможности изменения платежей и постараться этого пункта избежать.

Застройщики тем временем внимательно изучают законодательство и ищут различные способы избежать системы эскроу-счетов. По сведениям Виталия Злочевского, уже прорабатываются определенные формы так называемого собственного строительства. Правда, в данном случае жилье будет обходиться дороже, чем его можно было приобрести при долевом участии.

http://www.amur.info/news/2019/02/20/150238