

УДК 332.82

«ПОДВОДНЫЕ КАМНИ» ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ

Правительственный законопроект, предусматривающий ряд поправок в законодательство о долевом строительстве поступил на рассмотрение Госдумы в середине декабря. Предложенная Минстроем России инициатива вызвала немало претензий со стороны бизнес-сообщества. Мы узнали у специалистов, какие именно «подводные камни» таит в себе разработанный документ.

Ключевые слова: долевое строительство, законопроект, эскроу, застройщик.

Елена ТИХОНОВА,
юрист КА «Юков и партнеры»:

– Вопрос о необходимости реформирования законодательства, регулирующего деятельность застройщиков в отношении привлечения средств физических лиц и заключения договоров долевого участия в строительстве, поднимался на протяжении нескольких лет.

Законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» представляет собой достаточно серьезный перечень изменений, направленный на повышение прозрачности деятельности

застройщиков, привлекающих средства граждан, а также на повышение защищенности участников долевого строительства.

Так, законопроект устанавливает ряд критериев для застройщиков, только при соблюдении которых они имеют право привлекать средства граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов. В частности, размер собственного капитала застройщика должен составлять не менее 5% от предполагаемой выручки по итогам проекта. Именно этот пункт законопроекта является наиболее обсуждаемым и критикуемым, поскольку многие эксперты прогнозируют снижение конкуренции на рынке застройщиков именно в связи с тем, что соответствовать такому критерию под силу только крупным застройщикам. Тем не менее, ст. 3 Закона планируется дополнить ч. 1.1, согласно которой застройщик сможет заключать договоры поручительства с юридическими лицами, предусматривающие солидарную либо субсидиарную ответственность таких лиц по обязательствам застройщика, вытекающих из договоров участия в долевом строительстве. В этом случае суммарный размер собственного капитала застройщика и его поручителей должен составлять не менее 1 млрд рублей.



Законопроект предусматривает возможность для дольщиков открытия счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве в качестве механизма защиты дольщиков, при этом устанавливаются требования для банков, в которых такие счета могут открываться (собственный капитал должен быть не менее 20 млрд рублей).

Кроме того, законопроект, как было указано, направлен на повышение прозрачности деятельности застройщиков. Для этого застройщиков обяжут раскрывать на сайте информацию, в частности, разрешение на эксплуатацию объектов капитального строительства, проектную декларацию, договор на участие в долевом строительстве, а также информацию о бенефициарных владельцах застройщика и выбранных способах обеспечения исполнения обязательств застройщика. Кроме того, с 01.07.2016 планируется создание единого реестра застройщиков.

В целом, представляется, что изменения, вносимые законопроектом, носят позитивный характер. Безусловно, существует риск оттока более мелких застройщиков с рынка и связанное с этим повышение цен на недвижимость. Однако при принятии законопроекта многое будет зависеть и от политики банков в отношении предоставления застройщикам кредитов на реализацию проектов. С точки зрения усиления защиты участников долевого строительства, законопроект должен способствовать защите дольщиков от недобросовестных застройщиков и ситуаций, когда при банкротстве застройщика дольщики не получают фактически ничего.

Ольга СЛАВКИНА,
директор юридического
департамента Kalinka Group:

– Проект закона предполагает внесение изменений в действующее законодательство о долевом строительстве, и, как указано в пояснительной записке к нему, нацелен на укрепле-

ние защиты прав дольщиков, увеличение информационной открытости застройщиков, которые привлекают денежные средства граждан. Предполагается, что эти задачи будут достигнуты путем введения дополнительных требований к застройщикам, часть из которых полностью является нововведением, часть же ужесточает имеющиеся требования в действующей редакции 214-ФЗ. Так, предполагается установить, что застройщик на дату регистрации ДДУ с первым дольщиком, должен обладать собственными средствами в размере не менее минимального размера, который должен быть установлен Правительством РФ.

Ранее данной нормы не существовало, и ее введение является обоснованным, поскольку сейчас никто не проверяет, имеются ли в распоряжении застройщика хоть какие-то денежные средства, которые могут обеспечить ведение строительства, или он целиком и полностью полагается на заемные деньги.

Обеспечение информационной открытости застройщиков, согласно законопроекту, должно быть повышено путем ужесточения требований к информации, содержащейся на официальных сайтах застройщиков.

А вот те нормы, которые касаются повышения защиты прав дольщиков, вызывают у меня большие сомнения. Во-первых, предлагается заменить один из существующих способов обеспечения исполнения обязательств застройщика (помимо поручительства банка) – страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения дольщику – страхованием имущественных интересов дольщика в отношении жилого помещения. При этом договор страхования должен будет заключаться дольщиком за свой счет и на большой срок: с момента государственной регистрации ДДУ и до окончания двухлетнего периода

после передачи жилого помещения. При этом договор страхования должен будет сдаваться вместе с ДДУ на его регистрацию. Для дольщика это не только новая обязанность, но и новые расходы, связанные с приобретением жилья. А для застройщика – легкий способ обеспечения исполнения обязательств по принципу «страхуй сам!».

Что же касается возможности использования механизмов банковского проектного финансирования строительства с открытием счетов эскроу, на которых будут размещаться средства дольщиков до окончания строительства, в этом я также не вижу ничего хорошего ни для застройщиков, ни для дольщиков. Возможно, от этого выгоду могут получить банки, которые будут аккумулировать денежные средства дольщиков при том, что кредитные

средства (и соответственно, проценты за их использование), выдаваемые застройщикам, будут только увеличиваться.

Для дольщиков данная схема также не будет являться гарантией сохранности их денежных средств, потому что денежные средства, размещенные на эскроу-счетах, гарантированы только ответственностью банка и если с банком за период строительства что-то произойдет, у дольщика возникнет неоплаченное обязательство перед застройщиком. Т.е. от данной нормы риск дольщика возрастает вдвое – за время строительства что-то может случиться как с застройщиком, так и с банком, где размещены денежные средства. Хорошо только то, что использование данного механизма не является обязательным.



Леонид ВАЛЬДМАН,
генеральный директор
ГК «Феникс», руководитель
инвестиционно-строительной
компании «Феникс-Инвест»,
Ростов-на-Дону:

– Анализируя данный законопроект, стоит говорить не столько об ужесточении требований к застройщикам, сколько о введении дополнительных гарантий для дольщиков за их же дополнительные капиталовложения.

Необходимость иметь как минимум 5% от стоимости планируемого объекта в виде собственного капитала никак не скажется на солидных застройщиках, которые намерены работать на рынке десятилетия. Они эти средства и так либо имеют (даже в значительно большем объеме), либо знают, где быстро получить на максимально комфортных условиях. Это положение создаст трудности компаниям-однодневкам и тем, кто только выходит на строительный рынок, кто хочет попробовать себя в качестве девелопера.

Единый реестр застройщиков РФ – вопрос дискуссионный и не до конца понятный. Во-первых, его внедрение

и ведение – компетенция Правительства России, которое только после принятия законопроекта выпустит свои регламентирующие подзаконные акты. Во-вторых, вызывает сомнение, что при нашем уровне правовой грамотности населения и его ответственности за свои инвестиции, каждый потенциальный дольщик еще до стадии ведения переговоров об участии в долевом строительстве будет разыскивать некий реестр и наличие, либо отсутствие в нем конкретной компании-застройщика.

Зато возможностей потратить дополнительные деньги, получив за них дополнительные гарантии надежности участия в долевом строительстве, законопроект для дольщика представляет много. И все они кроются в относительно новом для России понятии – счета эскроу.

Сегодня застройщик имеет определенный объем от стоимости объекта, вкладывает средства в покупку земельного участка, подвод коммуникаций, проект, разрешительную документацию, начало строительства. Затем он начинает продавать квартиры в строящемся доме и вырученные средства направляет непосредственно на нужды стройки. А прибыль получает, когда сдаст дом и распродаст все квартиры.

Счет эскроу предполагает, что дольщик свои деньги не вкладывает в строительство, а прячет в банковский сейф, откуда застройщик заберет их после передачи квартиры дольщику. Дальше включаем математику. Теперь застройщик вместо денег дольщиков будет направлять на строительство свои собственные средства с определенной маржой, либо заемные средства, взятые под процент. Эти проценты или маржа – в итоге – лягут на плечи дольщика. Далее, банк просто так хранить средства дольщика и контролировать строительство объекта не станет – за все это он возьмет вознаграждение также с дольщика.

Результат прост и понятен – такой инструмент, как счета эскроу, выгоден и понятен обеспеченным людям, которые хотят получить дополнительные гарантии и готовы за них заплатить. А тем дольщикам, кто едва сводит концы с концами, за такие деньги никакие дополнительные гарантии не понадобятся. И они этим необязательным инструментом пользоваться не будут.

Антон ТОЛМАЧЕВ,
юридическая компания
«ЮрПартнерЪ»:

– Необходимость в жестком контроле долевого строительства и действенной защите прав и интересов дольщиков была очевидна с самого появления закона о долевом строительстве, поэтому все дальнейшие поправки законодателя были направлены именно в эти две плоскости.

Однако, даже увеличивая защищенность граждан, надо исходить из принципов целесообразности. Так, с таким значительным увеличением требований к минимальному размеру собственного капитала можно ожидать массового ухода с рынка мелких игроков. Чем это будет чревато? Повышением цен за квадратный метр.

Вообще, нельзя забывать, что государство приняло решение в скором времени отказаться от долевого строительства как такового, и напрямую перейти к взаимодействию между покупателем и девелопером полностью через банковскую конструкцию.

Решение это было, скорее всего, принято под давлением банковского лобби, ведь теперь застройщики будут строить не на деньги дольщиков, а на занятые по льготным ставкам у банков.

Для вкладчика выгода такого новшества неоднозначна. С одной стороны, в случае банкротства должника его денежные средства не испарятся просто так, но с другой стороны, за то время пока они будут находиться у банка на эскроу счете, их серьезно потреплет инфляция.



Можно резюмировать, что вопрос о защите дольщиков всегда будет палкой о двух концах. Любая лишняя ответственность застройщика в конечном итоге делает стройку дороже, что влияет на итоговую стоимость квадратного метра.

**Михаил АЛЕКСЕЕВ,
к. ю. н., руководитель
общественной организации
«Кредитный правозащитник»:**

Учитывая количество и характер споров, возникающих в этой сфере, наведение порядка – давно назревшая необходимость. Интересы застройщика, дольщиков, строительного надзора и экономическая ситуация в стране – все эти аспекты давно сплелись узлом и кардинально решить проблему у государства пока не получается. Проблемы мошенничества на стадии строительства, срыв сроков сдачи в эксплуатацию, некачественное жилье, а также неспособность нести гарантийные обязательства – проблемы в отрасли и обман потребителя есть на каждом этапе. Решать их просто необходимо. Вопрос в способах.

Чтобы понять, как будет работать законопроект можно взглянуть на то, как работают подобные нормы уже сейчас. По площадкам, строительство которых началось после 1 января 2014 г., ответственность застройщиков должна быть либо застрахована, либо иметь банков-

скую гарантию. Застройщик голосует рублем и, исходя из формального подхода к требованию, выбирает наиболее доступные варианты. Таким вариантом является использование некрупных страховых компаний с наиболее доступным тарифным образованием. На сегодняшний день – ни застройщики, ни банкиры не оказались заинтересованы друг в друге. Для одних тарифы и требования банка будут не посильны, для других риск сотрудничества, с оказавшимся недобросовестным застройщиком, окажется губительным для собственного баланса. Добавьте сюда текущую турбулентность как в страховой, так и в банковской сферах.

Часто приверженцы законопроекта ссылаются на пример стран Западной Европы, где указанная схема успешно применяется. Считаем данный опыт несостоятельным, так как процентные ставки по кредитам для девелоперов в нашей стране составляют 15-25 процентов, в отличие от 1-5% на Западе.

В связи с этим, застройщики в лице на сегодня дольщиков имеют, по сути, беспроцентное финансирование строительства.

Работа же в формате «или в кредит, или никак» даст два варианта развития событий – серьезное увеличение стоимости жилья и резкое снижение объема возводимых объектов с вымыванием с рынка 90% мелких и средних строительных компаний, что также подхлестнет цены. Межбанковский кризис 2008 г. покажется детским утренником по сравнению с возможным обвалом в строительной отрасли.

Думается, что выбирая баланс между существующими проблемами в отрасли, текущей экономической ситуацией и возможными негативными последствиями законодатель отодвинет данную реформу на несколько лет. Тем более, что за это время будет возможно сосредоточиться на совершенствовании механизмов правоприменительной практики действующих сегодня норм в этой сфере.