

# ЗАКОН ДДУ: НЕ БОЙСЯ, Я С ТОБОЙ

АВТОР:  
*Ольга Петрова*





ЛЕТОМ 2015 ГОДА НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ОБСУЖДАЕМЫХ ТЕМ СТАЛО ИЗВЕСТИЕ, ЧТО ЗАКОН № 214-ФЗ О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ УПРАЗДНЯТ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ. ПОСЛЕ ТОГО КАК ПОСЛЕДОВАЛА РЕЗКАЯ НЕГАТИВНАЯ РЕАКЦИЯ СО СТОРОНЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ЭКСПЕРТОВ РЫНКА, ТЕПЕРЬ РЕЧЬ ИДЕТ НЕ ОБ ОТМЕНЕ, А ТОЛЬКО ОБ ИЗМЕНЕНИИ И УСОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ЗАКОНА.

Около 80% новостроек продается по договорам долевого участия (ДДУ). Большинство девелоперов начали работать в рамках № 214-ФЗ после прошлого кризиса. Благодаря этому снизилось число новых обманутых дольщиков, исчезли откровенно мошеннические схемы и двойные продажи, отпали вексельные сделки. Теперь застройщиков штрафуют за задержку сдачи в эксплуатацию и некачественные работы, а также заставляют страховать договоры ДДУ. Успех № 214-ФЗ позволил покупателям приобретать квартиры на начальной стадии на 30–50% дешевле и практически не волноваться, будет ли завершён дом.

Законодатели полагают, что сегодняшний № 214-ФЗ не идеален и не служит 100%-ной преградой для появления очередных обманутых дольщиков. Девелоперы придерживаются иной точки зрения. Так, по мнению члена правления «Группы ЛСР», управляющего директора в Москве Ивана Романова, № 214-ФЗ – сбалансированный и самодостаточный документ, регулирующий отношения девелопера и участника долевого строительства. «Строгое исполнение закона всеми участниками рынка позволит избежать проблемы новых обманутых дольщиков», – считает он.

Президент ГК «Мортон» Александр Ручьев тоже согласен, что ДДУ – самый надёжный закреплённый законом договор для тех, кто покупает жильё в новостройках. Поэтому сейчас, по его словам, актуальна не отмена, а усовершенствование схемы долевого строительства. Он подчёркивает, что изменения должны повысить прозрачность схемы покупки по ДДУ, ужесточить требования к застройщикам и предоставить дополнительные гарантии покупателям.

Новшества в схеме реализации новостроек касаются привлечения третьего звена в цепочку «застройщик–покупатель». Как объясняет



коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов, с 1 января 2016 года в ней появится третья сторона — банки, которым отводится роль регулятора и контролера средств, вносимых дольщиками.

«В соответствии с действующим № 214-ФЗ застройщики привлекают средства дольщиков на самых ранних этапах строительства. Дольщики выступают соинвесторами и несут определенные риски, связанные с переносом сроков строительства, приостановкой и заморозкой строек, банкротством застройщика. На фоне последних событий в экономике и политике страны эти риски существенно возросли: российский бизнес потерял канал доступных иностранных кредитов. Поэтому подмосковные власти заявили о постепенном уходе от нынешней практики продажи новостроек», — комментирует он.

Как уточняет президент Ассоциации застройщиков Московской области Андрей Пучков, контроль застройщиков со стороны банков значительно повысит надежность сделки, поскольку банки обладают всеми инструментами для адекватной оценки рисков финансирования.

Впрочем, некоторые эксперты опасаются, что участие банков значительно сократит число девелоперов, работающих на рынке, а это отразится на объемах строительства. Проведение

*Благодаря № 214-ФЗ снизилось число новых обманутых дольщиков, исчезли откровенно мошеннические схемы и двойные продажи, отпали вексельные сделки*

сделок с квартирами будет занимать больше времени, а сокращение предложения повлечет рост цены на жилье до 20%.

Александр Ручьев полагает, что одним из наиболее приемлемых вариантов улучшения схемы ДДУ является закон о санации. «По такой же схеме, как и с банками, должна происходить санация застройщиков, если они становятся банкротами, а гарантирующая организация — банк или страховая компания — не в силах выполнить обязательства перед дольщиками. При этом нужно выбрать единого страхователя — тогда доходы по страховке и достройка проблемного объекта будут служить компенсацией убытков санатору», — поясняет он.

В качестве такого санатора, по мнению Александра Ручьева, в схеме ДДУ способно выступить Потребительское общество застройщиков — в нем 250 застройщиков. Общество накопило 1 млрд руб. стабилизационного фонда. Но подобный



СИМВОЛ

СТАРТ ПРОДАЖ

от 135 000 ₽/М<sup>2</sup>

«СИМВОЛ» — ТЕРРИТОРИЯ, ГДЕ ГЛАВНОЙ ЦЕННОСТЬЮ СТАНОВИТСЯ СВОБОДА. СВОБОДА ЖИТЬ ДОСТОЙНО. ТВОРИТЬ. ОБЩАТЬСЯ. БЫТЬ СОБОЙ!

Свобода жить достойно.  
Творить. Общаться.  
БЫТЬ СОБОЙ!

**На границе ЦАО**

менее 5 км до Кремля, 1,5 км до Садового кольца

**Архитектура будущего**

концепция от знаменитых бюро LDA Design и UHA London (Великобритания)

**Жизнь на природе**

40% территории занимает озеленение, включая центральный парк в виде протяженной «зеленой реки»

**Полноценная городская среда**

образовательная, спортивная, медицинская, развлекательная, торговая инфраструктура и креативные общественные пространства

**Общественно-деловые центры**

перспектива работы рядом с домом

**Дружелюбное окружение**

единая социальная среда, в которой комфортно жить и растить детей

ДОНСТРОЙ

WWW.DONSTROY.COM

495 925 47 47



*Глава Минстроя России предложил создать единый реестр застройщиков, в котором будет собрана полная информация о компаниях и их проектах*

подход поддерживают не все: если банкротом признается недобросовестный застройщик, финансовая ответственность за его деятельность ложится на плечи остальных. Недовольны и те, кто считает: в цепочке «застройщик–покупатель» должно быть третье независимое звено, а при такой схеме ситуацию контролируют опять строители.

Некоторые изменения уже произошли. В октябре вступили в силу поправки в № 214-ФЗ, которые относятся к уставному капиталу компаний, работающих на рынке страхования договоров долевого участия. Для того чтобы стать страхователем, надо обладать уставным фондом 1 млрд руб. Таких компаний сегодня около 20. Это решение, по оценкам властей, оставит на рынке страхования только сильные и крупные компании, минимизировав неисполнение обязательств со стороны мелких игроков. Страхователем может выступать и Общество взаимного страхования,

Новшества в схеме реализации новостроек касаются привлечения третьего звена в цепочку «застройщик–покупатель». С 1 января 2016 года в ней появится третья сторона — банки



специально созданное для этого (в 2013 году три десятка крупнейших застройщиков России учредили Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков).

Второе нововведение запрещает застройщикам работать по схеме жилищно-строительных кооперативов, включающих несколько домов. Теперь ЖСК — это один дом, то есть не получится возвести за счет покупателей одной новостройки сразу несколько домов. Зато больше шансов, что этот дом будет сдан вовремя.

Кроме того, не так давно глава Минстроя России Михаил Мень рассказал о том, что намечено ужесточить требования к открытости информации — готовится соответствующий проект закона. Скорее всего, появятся ограничения, связанные с объемом уставного капитала и обязательным собственным финансированием на объектах. Сейчас застройщики



# г. ВИДНОЕ

# НОВОСТРОЙКИ

## МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

к 16-летию ГК «МИЦ» скидки до 16%!



Скоро заселение первых корпусов и открытие детского сада

214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон» 4 км от МКАД
- в пешей доступности ж/д станция «Расторгуево»

(495) 937 76 55  
\*7655 ☎  
[www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru)



16 ЛЕТ НАДЕЖНОСТИ



финансирования, ставка которого достигает сегодня и 17%, возводить «на свои» под силу единицам.

Иван Романов уверен, что другим негативным моментом будет сокращение инвестиций и темпов строительства, которые рынок наращивал долгие годы. «С учетом этих последствий отменять действующую схему взаимодействия по № 214-ФЗ нет необходимости. Задача государства и рынка — обеспечить соблюдение закона, добиться того, чтобы он стал нормой для всех», — говорит он.

Впрочем, об отмене ДДУ никто не говорит. Сегодня создана рабочая группа по подготовке предложений по изменению законодательства в сфере долевого строительства. В ее составе — представители Минэкономразвития России, Минфина России, Банка России, Правительства Москвы и Московской области и иных субъектов страны, депутаты Госдумы РФ, представители бизнеса и сами застройщики. Окончательно доработать закон планируется к 2020 году. (АН)

используют от 10 до 30% собственных средств и проектное финансирование банков, но основная часть — это средства дольщиков.

Глава Минстроя России также предложил создать единый реестр застройщиков, в котором будет собрана полная информация о компаниях и их проектах. Рассматривается вопрос об обязательном страховании непосредственно со стороны самих дольщиков — что-то вроде строительного ОСАГО. Впрочем, отмечает Андрей Пучков, идея обязать покупателей-дольщиков самостоятельно страховать риски при покупке жилья требует дополнительной проработки.

«На данном этапе страховые компании не в состоянии в полном объеме оценить надежность и риски каждого девелопера в регионе. У них отсутствует не только соответствующий механизм оценки, но и инфраструктура для приема такого количества обращений», — констатирует эксперт. К тому же стоимость страховки отражается на цене жилья.

Предположим, что ДДУ все-таки упразднят. Григорий Алтухов прогнозирует, что эта крайняя мера сократит число игроков на строительном рынке и спровоцирует рост цен — готовое жилье всегда дороже строящегося. Ликвидация ДДУ не оставит застройщикам шанса использовать средства дольщиков, а с учетом очень дорогого проектного

Для того чтобы стать страхователем, надо обладать уставным фондом 1 млрд руб. Таких компаний около 20. Это решение, по оценкам властей, оставит на рынке страхования только сильные и крупные компании





КВАРТИРЫ  
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

+7 (495)

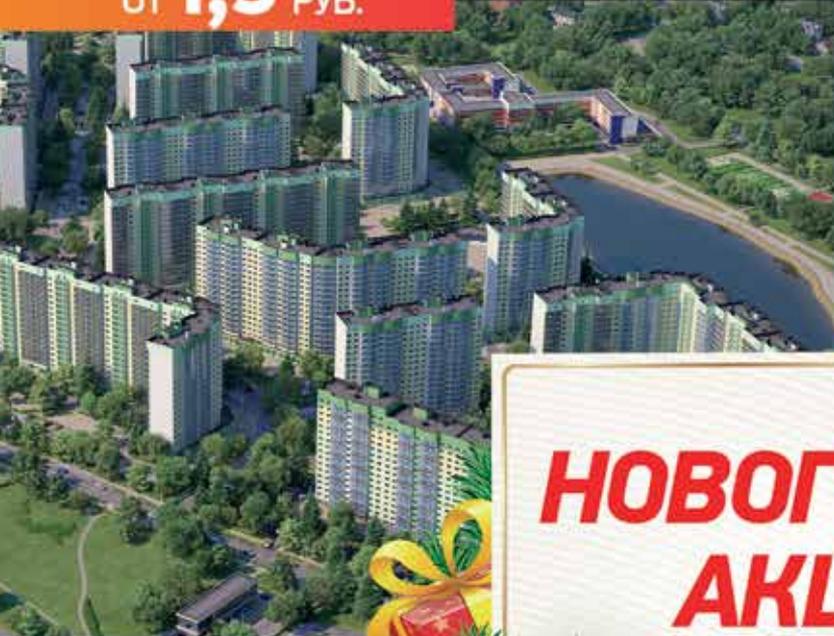
151-91-14



Микрорайон «Город Счастья»

от **1,3** МЛН  
РУБ.

Домодедово



Жилой Квартал «Лидер Парк»

Мытищи

от **2,2** МЛН  
РУБ.



**НОВОГОДНЯЯ  
АКЦИЯ!**



от **3,4** МЛН  
РУБ.

Химки

Жилой Комплекс «Менделеев»



Лобня

от **1,5** МЛН  
РУБ.

Микрорайон «Лобня Сити»