



# ДЕВЕЛОПЕРСКОЕ ДВИЖЕНИЕ ОБОЙДЕТСЯ БЕЗ РЕГУЛИРОВЩИКА

АВТОР:  
*Ольга Петрова*

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ — ВАЖНЕЙШАЯ ЧАСТЬ ЭКОНОМИКИ, БЛАГОДАРЯ КОТОРОЙ ПОЯВЛЯЕТСЯ НОВОЕ ЖИЛЬЕ, РАЗВИВАЕТСЯ ПРОИЗВОДСТВО СТРОЙМАТЕРИАЛОВ. ОНА ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ОГРОМНОЕ КОЛИЧЕСТВО РАБОЧИХ МЕСТ И ПРИНОСИТ ГОСУДАРСТВУ СЕРЬЕЗНЫЙ ДОХОД В ВИДЕ НАЛОГОВЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ. В КАКОМ ВИДЕ СУЩЕСТВУЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЭТОГО ГЛОБАЛЬНОГО СЕКТОРА И НУЖНО ЛИ ОНО?

Напомним, в конце 2014 — начале 2015 года, фактически лишившись ипотечного кредитования, спрос на квартиры на первичном и вторичном рынке исчез. Брать ипотеку под 16% годовых желающих почти не осталось, да и многие банки приостановили выдачу кредитов на покупку жилья. Из-за высокой ставки рефинансирования застройщики столкнулись с проблемой дорогих заемных средств.

Если бы сохранилось подобное положение дел, многие девелоперы не смогли бы завершить начатые объекты и запустить новые проекты. Это спровоцировало бы череду банкротств застройщиков, а также компаний, которые работают в сопутствующих сферах. Миллионы граждан лишились бы рабочих мест, рынок недвижимости встал бы, число обманутых дольщиков выросло бы в разы. Даже те девелоперы, которые продолжили бы строить на собственные средства, вряд ли похвастались бы большим покупательским спросом.

Столь мрачный сценарий не воплотился. Власти создали своеобразную «подушку безопасности» — субсидированную ипотеку. «Запуск этой программы оказал существенную помощь всей строительной отрасли, а главное — удалось сохранить доступность жилья для населения и поддержать покупательский спрос», — считает заместитель генерального директора ООО «Мортон-Инвест» Игорь Сибренков.

Он напоминает, что после поднятия ключевой ставки в декабре 2014 года количество ипотечных сделок упало в четыре раза, а после

того, как началась реализация программы господдержки, был зафиксирован их пятикратный рост. «В целом по этой программе было выдано более трети всех ипотечных кредитов, оставшиеся 2/3 — это вторичный рынок», — подчеркивает эксперт.

Но ипотека с господдержкой — программа не бессрочная, она действует до марта этого года. Что будет дальше, решения пока не принято. Есть надежда, что в негативном развитии событий не заинтересована ни одна из сторон, значит, государство и бизнес снова договорятся.

В конце 2014 — начале 2015 года спрос на квартиры на первичном и вторичном рынке исчез. Брать ипотеку под 16% годовых желающих почти не осталось, многие банки приостановили выдачу кредитов на покупку жилья







Все, что происходит на рынке новостроек: правила покупки жилья, ответственность застройщика, сроки и качество строительства — прописано в № 214-ФЗ. Этот закон был необходим, чтобы упорядочить ситуацию на рынке недвижимости, уменьшить число обманутых дольщиков, исключить случаи мошенничества со стороны недобросовестных участников рынка. К тому же все строительные компании обязаны соблюдать Градостроительный кодекс.

Коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов комментирует это так: «Госорганы участвуют в процессе застройки территорий, принимая генеральные планы городов и муниципальных образований, законодательно регулируется весь процесс строительства — от выдачи разрешительной документации по каждому из проектов до ввода конкретного объекта в эксплуатацию».

*Есть надежда, что в негативном развитии событий не заинтересована ни одна из сторон, значит, государство и бизнес снова договорятся*

В прошлом году власти активно разрабатывали пакет поправок в № 214-ФЗ, но на этот раз была создана специальная комиссия, в которую вошли и представители ведущих строительных компаний. Постепенно профессиональный диалог налаживается и в законодательной сфере.

О прямом государственном регулировании строительной отрасли речь не идет. Но очевидно, что без согласия госорганов нельзя ни получить разрешение на строительство, ни сдать



**25**  
ЛЕТ

**ИНКОМ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

Что делать  
с жильем?

Что будет  
с ценами?

**Продавать?**

**Покупать?**

**Подождать?**

Что происходит  
с ипотекой?

Отложить обмен?

**Не гадай – ЗВОНИ ПРОФЕССИОНАЛАМ!**

**Горячая линия  
по вопросам недвижимости**

**8(495) 363-10-10**





Участники рынка признают, что программу льготной ипотеки нужно продлить — это одно из главных условий, без которого девелоперам придется нелегко



в эксплуатацию новостройки, социальную и коммерческую инфраструктуру. Все должно соответствовать госнормам, градостроительному плану, и проверяющие обязательно выезжают на местность.

У такой вовлеченности государства в отрасль есть две стороны. Хорошая заключается в том, что контролируются качество, сроки, легальность и безопасность строительства. Негативная сторона — бюрократия: она иногда не позволяет даже тем застройщикам, которые соблюдают все правила, сдавать проекты вовремя. Это затягивает сроки строительства — появляются новые обманутые дольщики, пустующие детские сады и школы, которые остаются на балансе девелопера и вытягивают из него средства.

Но сложные экономические условия заставили систему меняться. К примеру, по словам

президента Ассоциации застройщиков Московской области Андрея Пучкова, большинство представителей ассоциации отмечают, что благодаря содействию подмосковного правительства и городских властей застройщики стали более четко следовать установленным срокам, вовремя и в надлежащем виде вводить объекты в строй. «Существенно сократились сроки принятия в эксплуатацию жилых домов и социальных объектов со стороны муниципалитетов», — уточняет он.





*Негативная сторона — бюрократия: она иногда не позволяет даже тем застройщикам, которые соблюдают все правила, сдавать проекты вовремя*

Положительные тенденции видит и первый заместитель генерального директора ГК «МИЦ» Даромир Обуханич. «На протяжении последних нескольких лет власти стараются сделать правила работы всей строительной отрасли более понятными и прозрачными для игроков рынка. В частности, им удалось устранить часть административных барьеров и усовершенствовать систему документооборота. Это подтверждает тот факт, что Россия поднялась в рейтинге Doing Business

## УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Взаимодействие с арендаторами  
Административные услуги (ресепшен)  
Технический аудит и обслуживание инженерных сетей  
Благоустройство и уборка  
Ремонтные и отделочные работы  
Охрана и безопасность  
Транспортное обслуживание  
Организация паркинга  
Противопожарная безопасность (лицензия МЧС)  
Круглосуточная диспетчерская

РАБОТАЕМ С 2006 ГОДА

В Ы С О Т А

С Е Р В И С

WWW.VYSOTA-SERVICE.RU

+7 495 230 05 95



*«Цена инертных материалов равняется 15% затрат на строительно-монтажные работы — ее повышение отразится на себестоимости строительства»*



(он составляется Всемирным банком и Международной финансовой корпорацией и отражает легкость ведения бизнеса в разных государствах) с 92-го на 54-е место».

Но застройщики полагают, что государство способно еще больше поддержать рынок. Участники рынка признают, что программу льготной ипотеки нужно продлить — это одно из главных условий, без которого девелоперам сейчас придется нелегко. Но есть и другие направления, где участие государства очень желательно.

Так, Андрей Пучков предлагает ввести льготы для большегрузных машин на перевозку инертных строительных материалов. Он приводит данные, что новые правила Минтранса, которые вводят покилометровую оплату для многотоннажной техники за проезд по дорогам федерального значения, а также поправки в федеральное законодательство, ужесточающие требования к загрузке автотранспорта, увеличат стоимость строительных работ в Подмосковье минимум на 7–8%. «Цена инертных материалов равняется 15% затрат на строительно-монтажные работы — ее повышение отразится на себестоимости строительства», — предупреждает президент Ассоциации застройщиков Московской области.

Второй момент — необходимость отмены налога на прибыль, который застройщики платят при передаче социальных объектов в пользование муниципалитетов. При этом детские сады и школы девелоперы возводят и полностью укомплектовывают за счет собственных средств.

По мнению Игоря Сибренкова, строительной отрасли, развитию производства, инфраструктуры и реализации проектов комплексного освоения территорий помогли бы кредиты по сниженным ставкам. «У компаний, которые занимаются производством в сфере строительства и строительных материалов, возводят объекты социальной и транспортной инфраструктуры, должен быть шанс получить «национальный кредит» по ставке, не превышающей 6%».

Девелоперы уверены: если государство возьмется регулировать ценообразование, это будет неверное решение с точки зрения рыночной экономики. Да и ужесточение контроля и увеличение бюрократических барьеров ни к чему хорошему не приведут. Застройщики будут вынуждены повышать цены — новостройки перестанут быть доступными. Компромисс между властью и бизнесом сохранится только в том случае, если стороны продолжат прислушиваться друг к другу. (Ф)



# РАССКАЗОВО

жилой комплекс для жизни и отдыха



SEZAR GROUP

ИПОТЕКА  
ОТ ВЕДУЩИХ  
БАНКОВ\*\*

от 105 000 руб./м<sup>2</sup>

## ОБОСНОВАННЫЙ ВЫБОР

ВСЕГО 9 ЖИЛЫХ ДОМОВ 9-11 ЭТАЖЕЙ



Сдача ЖК  
в 2016 г.



Надежный  
застройщик.  
Более 10 лет  
на рынке



850 м. от метро  
Рассказовка\*\*\*



Архитектура  
Москвы 30-40гг.



Собственный  
парк 29 000м<sup>2</sup>



2 благоустроен-  
ных водоема

+7 (495) 241-49-68

SEZAR-GROUP.RU

\*Сезар Групп

\*\*АО «ГЛОБЭКСБАНК». Генеральная лицензия № 1942 от 1 декабря 2014 года. \*\*\*Станция метро «Рассказовка» на этапе строительства. Открытие запланировано на сентябрь 2017 г. согласно Постановлению Правительства Москвы № 408-ПП от 02.09.11г. и № 606-ПП от 15.10.14г.

Застройщик ООО «Красный октябрь - Рассказовка». Привлечение денежных средств осуществляется по 214 ФЗ. Проектная декларация на сайте [www.sezar-group.ru](http://www.sezar-group.ru)