

НАВОДИМ ПОРЯДОК СРЕДИ ДЕВЕЛОПЕРОВ

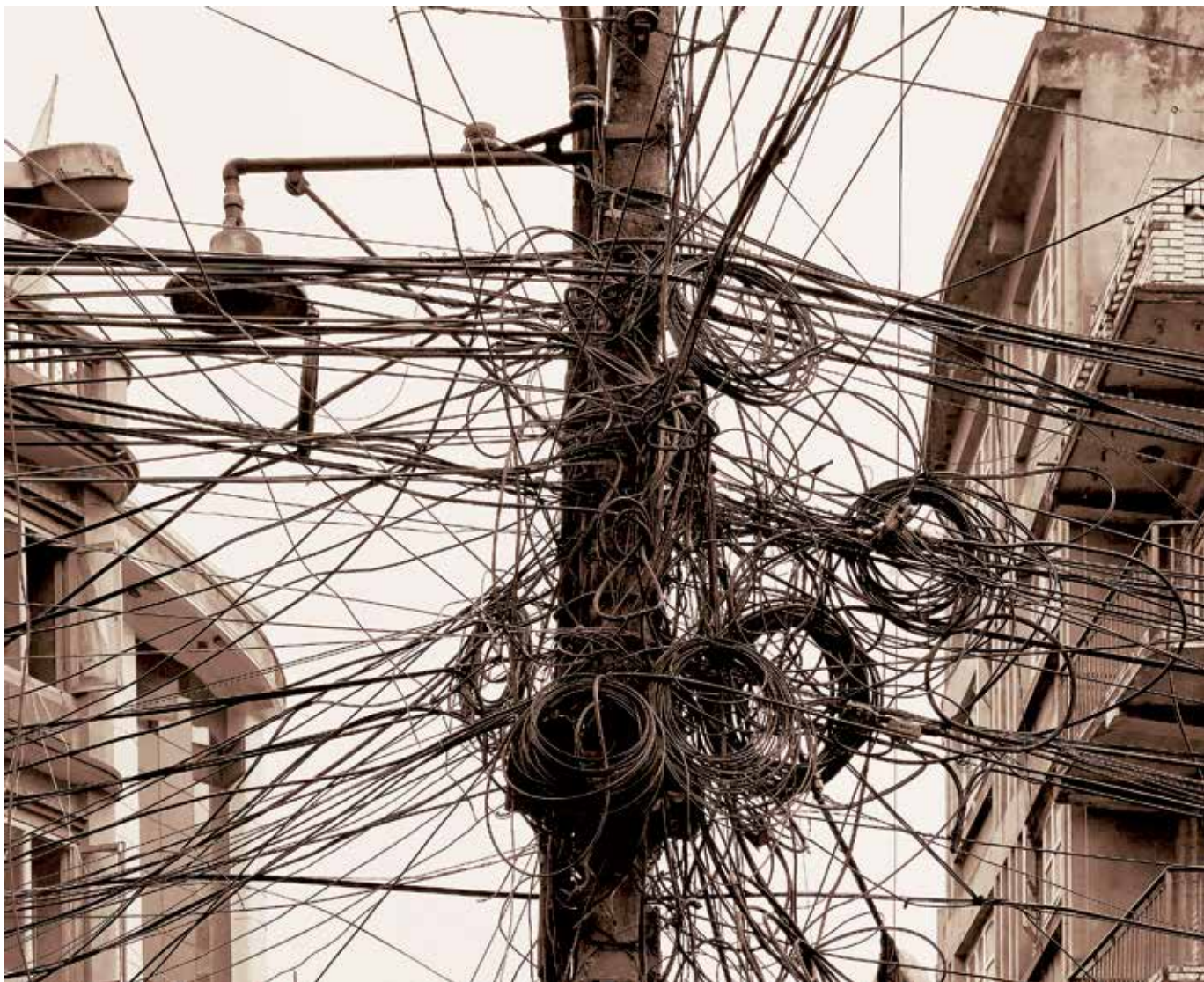
АВТОР:
Анастасия Шевчук

НЕСМОТря НА КРИЗИС, В КОНЦЕ ПРОШЛОГО ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПОЯВИЛОСЬ МНОГО НОВЫХ ПРОЕКТОВ. НЕ СПРАВЛЯЯСЬ С КОНКУРЕНЦИЕЙ, ДЕВЕЛОПЕРЫ НАЧАЛИ ДЕМПИНГОВАТЬ И ПРЕДЛАГАТЬ КВАРТИРЫ СО СКИДКАМИ ДО 15—20%. ПОКУПАТЕЛИ СНАЧАЛА КИНУЛИСЬ СКУПАТЬ КВАРТИРЫ, А ПОТОМ ПРИЗАДУМАЛИСЬ, ВСЕ ЛИ ХОРОШО У КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ, ЕСЛИ ОНИ ПРОДАЮТ ЖИЛЬЕ ПО СЕБЕСТОИМОСТИ, А ТО И ДЕШЕВЛЕ.

Представители власти и крупных компаний неоднократно напоминали, что число обманутых дольщиков вырастет, если потребители будут выбирать такие «привлекательные» предложения. За три последних года с помощью средств других застройщиков удалось обеспечить жильем 14 тыс. из 18 тыс. обманутых дольщиков, около 8 тыс. покупателей до сих пор находятся в зоне риска. Чтобы не допустить новой волны недобросовестных застройщиков и поддержать участников долевого строительства, власти совершенствуют законодательство. Они стараются убить сразу нескольких зайцев: придать уверенности покупателям, поднять спрос на недвижимость, увеличить оборот финансовых средств и, главное, навести порядок среди девелоперов.

В прошлом году правительство РФ сделало все для того, чтобы поддержать строительную область: была снижена арендная ставка на земельные участки, уменьшен первоначальный взнос за начало строительства, заработала государственная программа субсидирования ипотеки. Реформируют строительную сферу





и в этом году. С 1 июля введен единый реестр застройщиков, который размещается на официальном сайте — его будет пополнять федеральный орган исполнительной власти.

Прошел второе чтение законопроект, который предусматривает уголовную ответственность за обман дольщиков.

Предлагается ввести требования к уставному капиталу, который должен равняться не менее 5% предполагаемой выручки всех строящихся объектов. «Если размер собственного капитала не соответствует этому условию, сумма собственных капиталов девелопера и юридических лиц, заключивших договор поручительства, обязана составлять не менее 1 млрд руб. Это способно привести к монополизации рынка и вытеснению мелких и средних игроков, которые будут

«Создание единого реестра застройщиков, который составляет уполномоченный орган и публикует на официальном сайте, — неплохая инициатива»

не в состоянии выполнить подобные требования», — поясняет директор по инвестициям Est-a-Tet Владислав Луцков.

Впрочем, у любой крупной компании под каждый проект существует несколько юридических лиц, и проследить их связь друг с другом достаточно сложно. Девелоперы будут исполнять закон формально, повышая размер собственного капитала до установленной минимальной суммы.



Татьянин Парк

Татьянин Парк

КОМФОРТАБЕЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
НА ТЕРРИТОРИИ «НОВОЙ МОСКВЫ»
500 М ОТ МКАД ПО БОРОВСКОМУ ШОССЕ



**НОВЫЙ
КОРПУС
В ПРОДАЖЕ**

- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки
- в пешей доступности ст. метро «Говорово» (2017 г.)

8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgorovo.ru



«Важнейшей инициативой с начала года стало предложение ввести единого санатора в сфере строительства жилья, — комментирует управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Застройщики будут отчислять страховой процент санатору, который в свою очередь вправе проверять финансовую состоятельность компаний, привлекающих средства дольщиков, и при необходимости брать на себя все возникающие обязательства». В результате жилье в любом случае будет завершено, а дольщики не потеряют свои сбережения. В идеале это ни в коем случае не должно привести к удорожанию жилья.

В правительстве Московской области пошли еще дальше и предложили разработать правовой механизм, который позволит во внесудебном порядке изымать объекты

у проблемных девелоперов и передавать их новым инвесторам на достройку.

Кроме того, обсуждается большой пакет поправок к № 214-ФЗ, который правительство РФ внесло на рассмотрение Госдумы РФ 15 декабря 2015 года. Поправки предполагают единый реестр застройщиков, использование счетов эскроу для расчетов между участниками долевого строительства, а также устанавливают дополнительные требования к застройщикам.

«Создание единого и общедоступного реестра застройщиков, который составляет уполномоченный орган и публикует его на официальном сайте, — неплохая инициатива, — отмечает Мария Литинецкая. — Но непонятно, по какой методике те или иные застройщики включаются в этот реестр и насколько он окажется объективным. Надежность



КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

+7(495)

151-91-14

Жилой квартал «ЛИДЕР ПАРК»

г. МЫТИЩИ

ОТ
1,7
млн руб.

Жилой комплекс «ЗЕЛЕНАЯ МОСКВА-3»

НОВАЯ МОСКВА

ОТ
2,5
млн руб.

А

К

Ц

М

Я

ОТ
1,5
млн руб.

г. ЛОБНЯ

Микрорайон «ЛОБНЯ СИТИ»

ОТ
1,6
млн руб.

г. ДОМОДЕДОВО

Микрорайон «ГОРОД СЧАСТЬЯ»



застройщика зависит от множества факторов — едва ли все они будут учтены при составлении реестра».

Более важным изменением эксперт назвала альтернативный механизм обеспечения прав дольщиков — размещение их средств на эскроу-счетах. Девелоперы получают средства от дольщиков со счета только в том случае, если выполняют свои обязательства на каждом этапе строительства. «Использование эскроу-счетов означает посредника между участниками долевого строительства в лице банка, а значит, ликвидирует риски потери денег или мошеннических действий недобросовестного застройщика», — подчеркивает эксперт.

Остается открытым вопрос, как нововведения будут воплощаться на практике. К примеру, когда появится сторонний санатор, некоторые недобросовестные или непрофессиональные застройщики сочтут, что теперь риски их деятельности возьмет на себя третья сторона. Массовое невыполнение компаниями обязательств увеличит нагрузку на санатора, что способно привести к новой волне обманутых дольщиков.

При новых правилах игры вырастут расходы девелоперов, поэтому они переложат их на плечи клиентов, увеличив стоимость



Девелоперы получают средства от дольщиков с эскроу-счета только в том случае, если выполняют свои обязательства на каждом этапе строительства

квадратного метра. Одна часть покупателей будет привлекать заемные средства, другая — отложит покупку квартиры. Это приведет к снижению спроса, девелоперы начнут демпинговать, банкротиться, и властям вновь придется расхлебывать сложившуюся ситуацию. Получается замкнутый круг.

Таким образом, рассматриваемые законопроекты в перспективе не улучшат ситуацию, а, наоборот, вернут всех на старт, на новый забег. Если к 2020 году рынок недвижимости перейдет на новую систему долевого строительства жилья, в которой банк (вернее, его гарантия застройщику) будет выступать третьей обязательной стороной отношений, отбор застройщиков ужесточится. Ведь получение банковской гарантии — процедура непростая, она по силам лишь крупным игрокам рынка, что повлечет монополизацию рынка. Зато останутся только надежные компании, исчезнет риск обманутых дольщиков и незаконченных строек. (АН)

ВИД ИЗ
ТВОЕГО ОКНА...
ВОПЛОЩАЕМ
МЕЧТЫ В ЖИЗНЬ

realty
• bonton

НОВОСТРОЙКИ
С ХОРОШИМ ВКУСОМ

ЖК «Домашний» КВАРТИРЫ от 95 000 руб. м²

Ипотека 9,3% на весь срок • Рассрочка 0% до конца строительства • Скидки



КВАРТИРЫ
от **3,6** млн руб.

Скидки • Рассрочка 0%
Ипотека от 9,3% на весь срок

г. Москва, м. «Таганская»

ЖК «SREDA»



КВАРТИРЫ
от **4** млн руб.

Ипотека 11% • Рассрочка
Квартиры с отделкой

г. Химки, м. «Планерная»

ЖК «Альфа Центавра»



КВАРТИРЫ
от **3,4** млн руб.

Рассрочка • Скидки
Ипотека 11%

г. Москва, м. «Пятницкое шоссе»

ЖК «Мир Митино»

www.bonton.ru

(495) 727 1000