

## Забота о «дольщиках»: строительство Иркутской области на грани краха

Застройщики пытаются предотвратить убийство отрасли в регионах.

Благие намерения нередко становятся причиной настоящих катастроф. По мнению иркутских строителей и их коллег из других регионов, принятие федерального закона №218 – как раз такой случай. С одной стороны государство утверждает, что строительство – двигатель экономики. С другой стороны руками депутатов, многие из которых не проработали на стройке и дня, под предлогом защиты прав дольщиков вводит новые законы, которые без преувеличения убивают отрасль.



Спорной теме  
посветили заседание  
общественного совета  
при Минстрое  
Иркутской области 9  
октября.

№218 ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступит в силу 1 июля 2018 года. Он ужесточает требования к застройщикам и предполагает уход с рынка множества профильных организаций. Чем плох новый закон? Из-за своих недоработок по причине его составления теоретиками без достаточных консультаций со строителями, он плох

практическим всем.

«Если в последние годы мы наблюдали изменения в законодательстве, которые очищали рынок от неблагонадежных застройщиков, подстраивались под новые правила, то теперь, с принятием 218 закона, мы делаем огромный шаг назад», - считает президент Союза строителей Иркутской области Юрий Шкуропат.

В законе несколько спорных моментов. Одним из них стало новшество, которое вносит изменения в №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Теперь строить жилье с привлечением дольщиков смогут только компании с опытом работы не менее трех лет, сдавшие более 10 тысяч квадратных метров жилья. На это в областном Минстрое резонно замечают, что строить дома менее 500 квадратных метров в маленьких поселках с отсутствием инфраструктуры крупные застройщики не станут, а для небольших, молодых компаний перешагнуть барьер в 10 тысяч «квадратов» практически невыполнимо.

Кроме того, один застройщик сможет получить только одно разрешение на строительство с привлечением дольщиков. Вводится запрет на привлечение кредитных средств кроме целевых. При этом на расчетном счете компании должна находиться сумма в объеме не менее 10% от проектной стоимости объекта. Она как бы гарантирует, что компания намерена довести стройку до конца.

«Почему-то при написании закона никто не принял во внимание, что даже на предварительном этапе работы на объекте девелопер несет потери, которые превышают 10% стоимости проекта, - говорит заместитель генерального директора ФСК «Новый Город» Дмитрий Ружников. — Компания еще до начала стойки покупает земельный участок, разрабатывает проект, закупает материалы, оплачивает экспертизы и многое другое. Застройщик получит дополнительную финансовую нагрузку при отвлечении реальных средств на то, чтобы 10% стоимости проекта лежали на счете».

В этой ситуации представляется практически неизбежным использование заемных средств, однако кредитные продукты для строителей не отличаются разнообразием. Доступен только один — проектное финансирование, как бы его ни называли банки. Другие виды кредитов застройщикам не выдают, да и на проектное финансирование идут с большой неохотой, поскольку вся строительная отрасль внесена Центробанком в зону риска.

## Конец развитию застроенных территорий

Строительным компаниям, практикующим «долевку», будет запрещено выпускать ценные бумаги, кроме акций, и заниматься какой-либо деятельностью, кроме строительной. Это не только заставит компании выделять имеющиеся в собственности производства стройматериалов в отдельный бизнес, но и ликвидирует такие социальные программы, как строительство жилья по облигациям. Серьезные проблемы могут возникнуть и с проектом развития застроенных территорий (РЗТ) в областном центре.

«С 2011 года в Иркутске заключено 12 договоров по программе РЗТ. Из них один уже расторгнут, один — на расторжении. Два договора, которые должны были заключить в этом году, еще не заключены и явно уже не будут. Десяток оставшихся компаний с договорами на руках находятся в непонятной ситуации, потому что они не в состоянии будут исполнить требования нового закона, — подчеркнула заместитель генерального директора ФСК «Новый город» Галина Кузняная. — Расселить, снести и застроить ни одну из этих территорий, как это прописано в новом законе, одномоментно невозможно ни за собственные средства компаний, ни за бюджетные деньги. А что делать с людьми, которые ждали расселения? Они не могут ни прописаться, ни приватизировать, ни продать свое жилье. Если раньше застройщик заходил на часть участка, переселял людей и возводил первую очередь, то за счет полученной прибыли расселял следующие дома — и так далее. Теперь этой схемы не будет, а о программе РЗТ можно

забыть».

При этом еще один момент, который вызывает непонимание профессионалов – грядущие проблемы с получением разрешения на строительство. Новое разрешение нельзя будет получить до тех пор, пока только что возведенный дом полностью не перейдет в собственность покупателей квартир. Это означает, что при реализации той же программы РЗТ компании не смогут работать над следующими блок-секциями на месте снесенного ветхого жилья, пока все квартиры уже построенного дома не будут заселены.



Благодаря федеральному новшеству город лишается действительно работающей формы государственно-частного партнерства, позволяющей решить проблему ветхого жилья.

Одновременно с этим в Иркутске и по области встает острый вопрос домов 335 серии – так называемых хрущевок, срок эксплуатации которых либо уже закончился, либо подходит к концу. В регионе около двух тысяч таких зданий. Расселить эти дома за счет областного и местных бюджетов в хоть сколь-нибудь реальный срок физически невозможно. Механизм РЗТ в рамках государственно-частного партнерства мог позволить решить эту проблему хотя бы в обозримой перспективе.

### **Проиграют все**

Очевидно, что требованиям нового закона многие региональные застройщики соответствовать не смогут. Оттого и норма, принятая без обсуждения с профессиональным сообществом, вызвала бурю возмущения. Причем, негодуют не только строители, но и чиновники. Если закон вступит в силу в текущем варианте,

проиграют все. Это отлично понимают в правительстве Иркутской области.

«По нашим прогнозам, безусловно, снизится число объектов строительства, потому что не все застройщики будут отвечать требованиям. Спад количества вводимого жилья негативно повлияет на строительную отрасль в целом. А это, в свою очередь, сократит рабочие места и снизит обеспечение населения доступным жильем. Это наверняка спровоцирует рост цен на имеющуюся недвижимость со всеми вытекающими последствиями», — подчеркнула заместитель руководителя Службы государственного строительного надзора Иркутской области Анастасия Парфенова.

Она также отметила, что если строительство жилья в крупных городах сократится, то в муниципальных образованиях оно прекратится вообще. Никто не будет работать на территориях в усложнившихся условиях. Это, по сути, делает невозможным расселение людей из аварийных домов и возведение социального жилья для сирот и молодых семей.

По словам министра строительства и дорожного хозяйства Иркутской области Светланы Свиркиной, большая часть строительства в муниципалитетах, особенно на севере региона, идет по «долевке», так как цена за «квадрат», одобренная федеральным центром, не покрывает расходы на возведение домов компаниями. То есть новый закон фактически ведет к срыву всех социальных программ в строительстве.

## На своей волне

Однако все эти доводы, похоже, далеки от понимания одного из авторов спорного закона — депутата Госдумы от Иркутской области Николая Николаева. Несмотря на то, что в биографии парламентария есть периоды его соприкосновения с экономикой и бизнесом, то, что депутат выдает за выдающееся законотворческое достижение, похоже, является медленным убийством экономики и бизнеса целой отрасли. В интервью portalu Единого реестра застройщиков депутат заявил, что уход из отрасли части компаний — это благо. Этот факт, по его мнению, не сможет спровоцировать снижение объемов строительства и рост цен.

«Я думаю, что цены, наоборот, должны стабилизироваться, — цитирует издание Николаева. — Это пойдет на пользу всему рынку жилищного строительства, поскольку он будет более надежен. А если станет больше доверия к нему со стороны граждан, значит, они будут активно вкладывать деньги в жилищное строительство».

Кроме того, депутат считает, что новый закон не позволит работать именно недобросовестным застройщикам. О том, что честно выполнять свою работу могут не только крупные компании, но и небольшие, в текущей ситуации не учитывается.

«С рынка вынуждены будут уйти те застройщики, кто не может обеспечить гарантии гражданам, кто не отвечает тем квалификационным требованиям надежности, которые предъявляет государство. Конечно, такие должны уйти, — уверен парламентарий. — Но те компании, которые надежны и готовы честно трудиться, которые не работают «с колес», как пирамиды, а, действительно, надолго пришли на этот рынок, — они от этого только выигрывают».

## Не идут на контакт

Депутат и его коллеги по Госдуме, видимо, уверены в своей правоте. Строители отмечают, что нижняя палата практически не идет на контакт с профессиональным сообществом. Однако рассмотреть предложения застройщиков готовы в Совете федерации, где 15 октября пройдет заседание по данному вопросу. К этой дате Общественный совет при Министрстве Иркутской области и Союз строителей региона направят в верхнюю

палату парламента письма с предложениями по корректировке закона.

Аналогичные письма лягут на стол президента России Владимира Путина, председателя Государственной Думы Вячеслава Володина, депутатов Госдумы от Иркутской области, министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаила Меня, министра промышленности и торговли РФ Дениса Мантурова, председателя Общественного совета при Минстрое РФ Сергея Степашина, Уполномоченного при президенте России по правам предпринимателей Бориса Титова, президента Российского союза промышленников и предпринимателей Александра Шохина, генерального директора Агентства ипотечного жилищного кредитования Александра Плутника, губернатора Иркутской области Сергея Левченко и председателя Заксобрания региона Сергея Брилки.

Строители будут писать всем, кто в теории может хоть как-то повлиять на принятие решений о переработке закона. Они уверены, что на кону – выживание отрасли.

«С 1 июля 2018 года ни одна организация по тем требованиям, которые обозначены в законе, разрешение на строительство не получит. Потому что эти требования неподъемны никем из нас», — подытожил обсуждение президент Союза строителей Иркутской области Юрий Шкуропат.

Стоят ли такие методы заботы о дольщиках фактического убийства долевого строительства в регионе, банкротства компаний застройщиков, потери тысяч рабочих мест, роста цен на жилье и как итога — социального взрыва?

Зато, по мнению генерального директора ООО «УРС» Аркадия Астрахана, если смотреть на проблему шире, то становится очевидным один момент – государство намерено планомерно снизить предложение на рынке и в конечном итоге вообще отказаться от «долевки» в России.

«Во многих странах мира пришли к той модели, когда строительные компании продают уже полностью готовое жилье. Это удобно для покупателя – он видит, что приобретает», - говорит эксперт.

Однако вопрос стоимости полностью готового жилья по сравнению с ценой «квадрата» на начальном этапе строительства, сегодня мало кого из законодотворцев волнует. Как и вопрос того, что благодаря инициативам теоретиков, строить в регионах через год может стать некому.



Автор: Алиса Канарис © Babr24 Источник: ИА «ИркСиб», фото с сайтов oko-planet.su и investmoscow.ru  
ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ИРКУТСК 👁 28551 13.10.2017, 17:53 📌 1663

URL: <https://babr24.com/?ADE=166096> Bytes: 12602 / 11778 Версия для печати

[👍 Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)



Автор текста: **Алиса Канарис**,  
обозреватель.

На сайте опубликовано **424**  
текстов этого автора.

## НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

---

Телеграм: @babr24\_link\_bot  
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

## ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

---

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

## КОНТАКТЫ

---

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: @bur24\_link\_bot  
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: @irk24\_link\_bot  
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: @kras24\_link\_bot  
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

## ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)