

Деньги будут собирать не застройщики, а уполномоченные банки

С 1 июля 2019 года застройщикам будет запрещено принимать деньги граждан за непостроенные квартиры. Минстрой, Центробанк и Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) придумали, как отказаться от использования средств граждан при строительстве жилья и заменить их банковским кредитованием. Президент России Владимир Путин поручил правительству, ЦБ и АИЖК подготовить план к 15 декабря. Документ будет внесен в правительство в срок, рассказали близкие к разработчикам документа. План не предполагает отказа от продажи жилья на этапе строительства. Вместо этого с 1 июля 2019 года застройщикам предлагается запретить принимать деньги граждан за непостроенные квартиры. Плату за жилье покупатели будут вносить на специальные эскроу-счета в уполномоченных банках.

Предполагается, что система будет работать так. Застройщик сможет начать продажу квартир после получения разрешения на строительство. Как и сейчас, покупатель и застройщик будут заключать договор участия в долевом строительстве и регистрировать его в Росреестре. Третьей стороной договора будет уполномоченный банк, имеющий право открывать эскроу-счета для граждан. Деньги за квартиру девелопер не получит. Все средства будут зачислены на эскроу-счет, объясняет один из собеседников. И будут храниться на счете до тех пор, пока не завершится строительство дома. Проценты на них не начисляются.

Если застройщик не сможет выполнить обязательства, покупатель заберет со счета в банке свои деньги. Просто так забрать деньги со счета покупатель не сможет – за исключением случаев, когда застройщик нарушит сроки ввода объекта.

На случай отзыва лицензии у банка предусмотрено гарантийное покрытие за счет фонда страхования вкладов – до 10 млн рублей, говорит один из собеседников.

Представитель ЦБ в целом подтверждает эту схему. Пока максимальная сумма страховки по вкладам составляет 1,4 млн рублей, указывает он. Но сейчас прорабатывается вопрос о возможности установления повышенного лимита по договорам участия в долевом строительстве в размере до 10 млн рублей, добавил

представитель ЦБ.

Эскроу-счета могут открывать 19 банков, говорит представитель ЦБ. В этот список входят основные банки, кредитующие строительную отрасль, отмечает он. Этот список может быть расширен. Общий размер кредитов строительным компаниям на 1 ноября составил около 1,6 трлн рублей, добавляет представитель ЦБ.

Механизм эскроу-счетов обсуждался с отраслевым сообществом с 2013 года, это один из рабочих механизмов финансирования строительной отрасли в мире, комментирует гендиректор компании «Инград» Павел Поселенов. Он эффективнее прямого проектного финансирования, вопрос лишь в процентной ставке, продолжает он. Благодаря использованию эскроу-счетов стоимость финансирования для строителей может снизиться до 6 %, следует из плана Минстроя, ЦБ и АИЖК. Ведь деньги покупателей для банков будут бесплатными.

Новая схема может увеличить себестоимость строительства, но не более чем на 2 %, уверен человек, близкий к разработчикам документа. Эффективная стоимость финансирования для застройщиков при использовании эскроу-счетов может составлять 3–6 %, подсчитала партнер отдела консультаций по недвижимости ЕУ Ольга Архангельская. Такой уровень, по ее мнению, не должен существенно повлиять на стоимость квадратного метра жилья, в то же время обеспечивая гарантии получения квартир.

Гендиректор РАСК Николай Алексеенко не уверен, что у банков хватит денег для замещения средств дольщиков. По данным АИЖК, в прошлом году было заключено около 630 000 договоров участия в долевом строительстве жилья на 1,8 трлн рублей. Денег хватит, сообщила пресс-служба «ВТБ». Доля строительной отрасли в кредитном портфеле банка составляет около 11 %.

Строители без энтузиазма принимают новый механизм. На деньги дольщика в банке проценты не начисляются, соответственно, после завершения строительства застройщик получает ту сумму, которая резервировалась вначале. Получается, потери придется закладывать в цену жилья, считает президент ГК «Гранель» Ильшат Нигматуллин. Такая схема может сохранить доходность застройщика, в случае если деньги дольщика незамедлительно пойдут на погашение кредитных средств, считает гендиректор «СМУ-6 инвестиции» Алексей Перлин. Гендиректор ГК «МИЦ» Даромир

Обуханич хотел бы, чтобы застройщик получал деньги дольщиков постепенно – по мере строительства, а не по его завершении.

Возможно, строители не будут продавать жилье по низкой цене на начальном этапе строительства, говорит управляющий партнер «Векторстройфинанса» Андрей Колочинский. По его мнению, необходимо несколько условий, чтобы механизм заработал: обеспечить проектное финансирование в полном объеме; предусмотреть возможность заплатить проценты за пользование кредитом не по ходу стройки, а по ее окончании. Ведь в период строительства застройщику неоткуда будет взять денег на обслуживание кредита, говорит он. В противном случае рост цен может составить 20–30 %.

Эскроу-счета используются во всем мире, но не при кредитовании высокорискованной строительной отрасли, говорит руководитель Москомстройинвеста (осуществляет в Москве контроль за долевым строительством) Константин Тимофеев. Получается, при открытии эскроу-счета появится еще один посредник. Из-за этого подорожает строительство, да и вырастут риски для самого банка, продолжает он. Опасается Тимофеев и нормы, когда гарантийное покрытие предусматривается в размере лишь до 10 млн рублей. По его словам, в Москве в этот лимит вписывается менее половины квартир в новостройках. «Нам кажется, что механизм с эскроу-счетами должен быть одной из альтернатив», – считает Тимофеев.

Другое мнение у властей Подмосковья. «Мы приветствуем любые инициативы, направленные на снижение рисков и повышение гарантий обеспечения законных прав дольщиков, – говорит зампред правительства Московской области Максим Фомин. – Эскроу-счета смогут защитить граждан от банкротства застройщика».

С конца октября работает компенсационный фонд защиты дольщиков – застройщики перечисляют в него 1,2 % от стоимости каждого договора. По данным АИЖК, на номинальный счет фонда переведено 117,1 млн рублей. Можно ожидать, что в какой-то момент увеличат размер взносов, полагает Архангельская.

Представители Сбербанка, «Альфа-банка», «Россельхозбанка», «ГПБ» на запрос не ответили. Схема с эскроу-счетами рассматривается, подтвердил их коллега из Минстроя, представитель АИЖК не стал это комментировать.

(www.vedomosti.ru)