

Все лето девелоперы обсуждали два вопроса — московскую программу реновации и поправки к федеральному закону №214 (214-ФЗ), регулиющему долевое строительство жилья. Если первая тема пока тревожит только работающих в Москве (они справедливо волнуются, как программа массового переселения может повлиять на продажи квартир на открытом рынке), то законодательные инициативы Минстроя до сих пор широко обсуждаются не только в столице, но и далеко за МКАД.

Разработанные министерством и одобренные Госдумой поправки выстраивают новую конструкцию привлечения средств дольщиков. Вместо страховщиков, которые сегодня де-юре должны за счет взносов девелоперов выплачивать средства на достройку жилых объектов обанкротившихся компаний, появится компенсационный фонд — аналог АСВ на первичном рынке недвижимости: туда застройщики должны отчислять взносы. Кроме этого, компании при привлечении денег инвесторов теперь будут обязаны резервировать 10% полученных от граждан средств для окончания проекта и создавать под каждый объект отдельное юридическое лицо.

Инвестбанкиры убеждены: строительному сектору нужны потрясения, что приведет к консолидации рынка

Новшества вызвали бурю негативных эмоций со стороны застройщиков, которые уверены, что поправки убьют малые и средние компании. Сами чиновники такое развитие событий не исключают. «Но это вряд ли будет происходить в массовом порядке», — заявил на недавней конференции „Ъ“, посвященной изменениям в 214-ФЗ, замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташишин.

Критикуют поправки также местные и региональные власти, поскольку под их действие подпадают только договоры долевого участия (ДДУ), которые будут заключаться после вступления в силу изменений — то есть уже после 1 января 2018 года. Таким образом, изменения не решают вопросы с уже имеющимися обманутыми дольщиками: чиновников городов и регионов беспокоит, что теперь они остались с этой проблемой наедине.

Зато в хоре обреченных и пессимистичных голосов звонко и задорно звучат комментарии крупных девелоперов. На той же конференции „Ъ“ управляющий директор «ЛСР. Недвижимость — Москва» (входит в ЛСР) Иван Романов заметил, что вначале придется сложно даже монстрам рынка. «Но надо понимать, что затем для них наступит другая реальность: рынок начнет консолидироваться», — подчеркнул он. Это мнение полностью разделяет совладелец крупной петербургской группы «Эталон» Вячеслав Заренков, который не исключает «пополнения проектов за счет сделок слияния с меньшими компаниями».

Инвестбанкиры, которые оценивают текущее положение ЛСР и «Эталона» (их акции торгуются на бирже), убеждены: строительному сектору нужны потрясения, и они действительно приведут к консолидации рынка. А как только с него уйдет мелочь, наконец-то радуется один из застройщиков, намечающийся дисбаланс между спросом и предложением будет ликвидирован.