

конфликт

ПРОБЛЕМУ УДАЛОСЬ
«СМЫТЬ»

ВВЕДЁН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛОЙ ДОМ НА ШКОЛЬНОЙ УЛ., 2 В НОВОМ ДЕВЯТКИНО, КОТОРЫЙ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НЕ МОГЛИ СДАТЬ ИЗ-ЗА ПРОБЛЕМ С КАНАЛИЗАЦИЕЙ.

Это проект ГК «ПромСервис». Разрешение на строительство 17-этажного дома на 304 квартиры администрация Новодевяткинского сельского поселения выдала ещё весной 2013 года. Квартиры продавали через ЖСК «Твой первый дом». Фактически стройка завершилась в 2016-м, но ввести объект в эксплуатацию не получилось, и 234 пайщика не могли оформить жильё в собственность.

Дело в том, что технические условия по сетям, полученные застройщиком, предусматривали подключение новостройки к «проектируемым межмуниципальным канализационным сетям». Однако ни эти сети, ни запланированная канализационная насосная станция так и не появились. Весной 2017-го чиновники Ленобласти даже потребовали отменить несколько разрешений, выданных на основании неактуальных технических условий. Помимо этого дома ГК «ПромСервис» возводит в Новом Десяткино комплекс «Гамма». Аналогичные проблемы возникли и у жилых проектов ЗАО «Русская сказка» и «Главстрой-комплекс ЛО».

Однако объект на Школьной всё же удалось подключить к канализации. ООО «Ресурсоснабжающая организация 47» построила сети, которые позволили вывести стоки на очистные сооружения Государственного института прикладной химии в Кузьмолово (ими пользуются и другие застройщики, но мощности практически исчерпаны). Это позволило Комитету госстройнадзора Ленобласти выдать разрешение на ввод дома.

Однако на других объектах проблема ещё не решена. Местные власти всё же собираются построить собственные сети.

редевелопмент Материалы полосы подготовил Андрей НЕКРАСОВ nekrasov@np-inform.ru

Жильё с фиолетовым оттенком

В КОМПЛЕКСЕ «ARTLINE В ПРИМОРСКОМ», КОТОРЫЙ SETL CITY ВОЗВОДИТ НА ТОРФЯНОЙ ДОРОГЕ У СТАНЦИИ МЕТРО «СТАРАЯ ДЕРЕВНЯ», НАЧАЛИСЬ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ. МИНИМАЛЬНАЯ ЦЕНА СТУДИИ СОСТАВИТ 2,7 МЛН РУБЛЕЙ.

Стройка развернулась на месте бывшего гипермаркета «Метрика». Участок 8,8 га на Торфяной дороге, 17 Setl City приобрёл в конце 2017 года, а разрешение на строительство получил этим летом. Недалеко от будущего комплекса есть крупный ТРК «Гулливёр», магазин «Домовой» и продуктовый гипермаркет «Ашан».

Проект предусматривает строительство пяти 11-этажных жилых домов, в которых разместят более 2100 квартир (в совокупности 87 400 кв.м) и подземные паркинги на 938 автомобилей. Ещё два 12-этажных корпуса рассчитаны примерно

на 1000 апартаментов (в общей сложности около 33 000 кв.м). Кроме того, на участке появятся семизэтажный паркинг на 366 машин и начальная школа с детским садом в общей сложности на 460 мест. Общая площадь коммерческих помещений превысит 2500 «квадратов». Завершить стройку планируют в конце 2020 года.

Корпуса образуют несколько дворов, которые будут закрыты для автотранспорта и посторонних. Здесь разместят игровые комплексы для детей разных возрастов, места для отдыха, верёвочный парк, большую

зону workout с тренажёрами, теннисными столами и полем для игры в футбол и волейбол с защитной сеткой. Предусмотрена и арт-зона – пространство инсталляций и современного искусства, которую украсят черешневые деревья высотой в человеческий рост. Выделены уголок для уединённого отдыха с деревянными дизайнерскими скамейками и территория для прогулок с пешеходными дорожками-мостами и декоративным озеленением.

В оформлении фасадов зданий использован редкий для Петербурга фиолетовый цвет.

В компании полагают, что он – символ творчества, неординарности и вдохновения. Проект оформления холлов выбрали на специальном конкурсе.

Пока на рынок вывели около сотни квартир в жилых корпусах 2 и 4. Здесь есть варианты от 25-метровых студий до четырёхкомнатных квартир формата «евро» площадью почти 86 кв.м. На последних этажах расположатся варианты High Flat. Потолки там выше, а оконные проёмы больше. Все квартиры продают с полной отделкой по новому стандарту «Итальянские коллекции».

технологии бизнеса

Эскроу на пробу

«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ» БУДЕТ ПРОДАВАТЬ КВАРТИРЫ В КОМПЛЕКСЕ «NEWПИТЕР» С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ, ОТКРЫТЫХ В БАНКЕ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

По такой схеме планируют реализовать жильё в лотах 8 и 9 квартала, который возводится в посёлке Новоселье. Ввести эти объекты в продажу планируют в ближайшее время, однако первые такие счета для дольщиков уже открыты и первые сделки заключены. Восьмой и девятый лоты – это девятиэтажные дома на 259 квартир каждый. Общая площадь 518 квартир составит почти 30 000 кв.м. Сейчас в комплексе продают оставшиеся квартиры в сданном лоте №5 и в строя-

щемся лоте №7. А первые четыре дома ЖК «NEWПИТЕР» уже заселены.

Застройщик мог не использовать эту схему: она будет обязательна для проектов, разрешения на строительство которых получены после 1 июля 2019 года. «Законодательство допускает добровольный переход на использование счетов эскроу при расчётах с дольщиками. Поэтому мы решили работать по новым положениям 214-ФЗ, заключив соответствующие соглашения с нашим партнё-

ром – банком «Санкт-Петербург», – поясняет заместитель генерального директора АО «Строительный трест» Беслан Берсиров.

«Заключение первой сделки со счетами эскроу стало для нас важным событием. Понимая всю важность изменений законодательства, мы помогаем своим партнёрам-девелоперам максимально эффективно к ним адаптироваться», – говорит старший вице-президент банка «Санкт-Петербург» Екатерина Ганина.

Средства граждан, поступившие на эскроу-счёт, будут заморожены до конца строительства. Застройщик сможет их получить только после ввода объекта в эксплуатацию. Предполагается, что работы будут финансироваться за счёт средств девелопера и банковского кредита. В «Строительном тресте» пока не комментируют условия получения займа от банка «Санкт-Петербург».

правила игры

Без поблажек,
но с поддержкой

МИНСТРОЙ ТРЕБУЕТ ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ НЕУКОСНИТЕЛЬНОГО ИСПОЛНЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ОБНОВЛЁННОГО 214-ФЗ. ПОСЛАБЛЕНИЙ НЕ БУДЕТ, НАРУШИТЕЛЯМ ГРОЗЯТ ЗАПРЕТОМ ПРОДАЖ. ОДНАКО ЧИНОВНИКИ ПОНИМАЮТ, ЧТО ДОСТИЧЬ ПОКАЗАТЕЛЯ ВВОДА В 120 МЛН КВ.М ЖИЛЬЯ НЕПРОСТО, И ВСЁ ЖЕ СОБИРАЮТСЯ ПОМОГАТЬ ДЕВЕЛОПЕРАМ.

Нововведения в закон «Об участии в долевом строительстве...», а также первые итоги их вступления в силу стали основной темой, обсуждавшейся на IX Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», которая в этом году собралась в Петербурге более 800 участников из 42-х регионов России. Основным организатором выступила Ассоциация СРО «Балтийский строительный комплекс», а модераторами – телеведущая Ирина Россиус и член Экспертного совета партии «Единая Россия», вице-президент СПб ТПП Антон Мороз. Главным «ответчиком» стал заместитель главы Минстроя Никита Стасишин. Он рассказал о том, что необходимо для достижения столь значительных показателей ввода жилья. Это правильный подход к формированию участков, финансирование создания социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, снижение ставок по ипотеке и доступное проектное финансирование для застройщиков. Но главное – понятные правила игры, которые в части законодательства не будут меняться каждый год. «Это основные положения, записанные в детализированном подходе к реализации указа президента РФ. Но ещё одно важное направление – модернизация строительной отрасли и создание новых производств. Мы прекрасно понимаем, что существующие мощности с новыми задачами не справятся. Это, может, не актуально для Петербурга и Москвы, но крайне важно для других регионов. Также нельзя просто гнаться за объёмами – застройщики должны понимать, что, штампуя панельные дома серий 1990-х,

они никому их не продадут», – сказал Никита Стасишин.

Тем не менее он признал, что закон не совершенен и не все последствия можно было просчитать. Например, проблемы, возникшие при запрете продаж на объектах, где нарушены сроки передачи квартир дольщикам, или сложности со строительством жилья для расселения аварийного фонда (см. материал на стр. 5). Эти «перегибы» можно будет исправить осенью, когда Госдума будет рассматривать очередной пакет поправок в 214-ФЗ.

СПЕЦСЧЕТА ОСИЛИЛИ НЕ ВСЕ

Говоря о законодательных нововведениях, Никита Стасишин заявил, что Россия была единственной страной, которая давала возможность непрофессиональным участникам рынка вкладывать деньги в строительство. Отсюда и множество незавершённых домов и ждущих квартир граждан. Поэтому власти сознательно на протяжении трёх лет ужесточали условия расходования средств, вводили новые требования к застройщикам. «Ещё в прошлом году компании с уставным капиталом в 10 000 рублей могли привлекать миллиарды рублей дольщиков, а компетенции контролирующих органов в субъектах РФ не хватало, чтобы правильно осуществлять надзор за этой деятельностью. Теперь «котловой» метод финансирования строек невозможен: застройщики должны открыть специальные счета по каждому разрешению на строительство, независимо от даты его получения. Однако не все компании это сделали.

Мы ещё немного подождём и приостановим регистрацию договоров долевого участия по всем объектам в стране, где не открыты специальные счета», – заявил г-н Стасишин.

Также он напомнил, что, несмотря на разговоры о слишком дорогом банковском сопровождении, сейчас эта услуга по одному расчётному счёту обходится застройщикам максимум в 5000 рублей в месяц.

Кстати, заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин и заместитель председателя петербургского Комитета по строительству Евгений Барановский подтвердили, что в их регионах действительно есть застройщики, которые не открыли спецсчета. Всем им ещё в начале сентября направлены предупреждения о возможной приостановке продаж.

ГДЕ ВЗЯТЬ ДЕНЬГИ?

Говорили и о неминуемом переходе на проектное финансирование. В Минстрое понимают, что сегодня нельзя получить кредит на строительство меньше чем под 11,5% годовых. При этом открытие эскроу-счёта не обязывает банк предоставить проектное финансирование. Никита Стасишин полагает, что ставка для застройщиков не должна превышать 6%: «Для этого надо поменять нормативы, чем ЦБ, Минфин и «ДОМ.РФ» сейчас и занимаются. Мы прорабатываем механизм гарантий для застройщиков. Но и они должны изменить структуру своего бизнеса. Сейчас просто невозможно разобраться, как они ведут перекрёстное финансирование подрядчиков, суб-

подрядчиков и технического заказчика. А публичных застройщиков, которые сдают отчётность по МСФО, на всю страну – семь-восемь».

Не факт, что банки заставят выдавать застройщику кредит при открытии счетов эскроу. Но в Минстрое понимают, что доступных девелоперам займов не будет без дешёвого фондирования, и как раз фондирование за счёт средств дольщиков будет для банка бесплатным.

Что касается ипотеки, Никита Стасишин рекомендовал не верить слухам о субсидировании ставок за счёт бюджета. Действует единственная программа для семей, в которых родился второй и последующий ребёнок, и никакой другой поддержки из бюджета не предусмотрено. В Минстрое признают, что 90% ипотечных кредитов выдают всего два банка. Для развития конкуренции на этом рынке предлагают использовать вторичный рынок ипотечных ценных бумаг.

В Минстрое полагают, что застройщики должны поддерживать и региональные власти, если они хотят увеличить объёмы строительства и его качество, а не получить новую волну обманутых дольщиков. Говорили также об использовании схемы ЖСК. Кооперативы, созданные гражданами льготных категорий, могут получить участок бесплатно, но вот средств на стройку найти не могут, поскольку пай не может быть залогом и ипотеку не взять. Минстрой согласен, что ЖСК – это неплохой инструмент для решения жилищных проблем граждан (если, конечно, не используется для обхода 214-ФЗ), и готов решать проблемы с залогом пая. Соответствующий законопроект обсуждается в Госдуме.

