

Резолюция Рождественского саммита Российской гильдии управляющих и девелоперов: «Итоги 2015 года на рынке недвижимости Екатеринбурга и Свердловской области»

8 декабря 2015 года в ходе Рождественского саммита РГУД в Екатеринбурге руководители регионального представительства РГУД по Екатеринбургу и Свердловской области, Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей (СОСПП), Гильдии строителей Урала (ГСУ), Союза строителей Свердловской области, Уральской палаты недвижимости (УПН), представители Правительства Свердловской области и Администрации г.Екатеринбурга обсудили ситуацию в сфере недвижимости региона и приоритетные вопросы, требующие выработки согласованной позиции профессиональных участников рынка недвижимости и девелопмента Свердловской области.

В результате обсуждения принята следующая резолюция.

1. Относительно страхования ответственности застройщиков по договорам долевого участия в строительстве

Участники саммита, ведущие застройщики и девелоперы уральского региона вынуждены отметить, что введение в действие с 01 октября 2015 года новых требований к страховым компаниям, обладающим правом на заключение соответствующих договоров повлекло ряд негативных последствий.

Из 19 страховщиков, предложенных для сотрудничества ЦБ РФ, не более пяти принимают документы на аккредитацию застройщиков (МЕСКО, Респект, РИНКО, ОВС, Пари). При этом срок рассмотрения документов составляет до 2 месяцев и более. Ни одна из этих компаний не имеет филиала или постоянного представительства на территории Свердловской области, что негативно сказывается на организации взаимодействия. Фактическая невозможность регистрации ДДУ, вкупе с получением покупателями ипотечных кредитов, серьезно ухудшило финансирование возводимых объектов. Фактически имеет место искусственно созданная монополия на обязательную услугу, что привело и к более чем пятикратному росту тарифа на страхование: тарифы по существующим договорам – 0,17 – 0,35%, при этом новые тарифы 1,52 – 1,95 %.

В условиях кризисных явлений в отрасли, отмечаем, что кратное расширение списка компаний обладающих правом на страхование ДДУ является приоритетной задачей отраслевого министерства и ЦБ РФ.

2. Относительно реформирования законодательства о долевом участии

Участники саммита отмечают высокую актуальность инициатив профильного министерства по реформированию законодательства о ДДУ в целях повышения защиты интересов граждан при инвестировании в строительство жилья. В числе поддерживаемых нами инициатив находятся повышение требований к отчетности и раскрытию информации, реформирование условий финансовой устойчивости застройщиков, в т.ч. введение требований к размеру собственного капитала и т.п.

В то же время, мы вынуждены отметить высокую обеспокоенность участников саммита обсуждаемыми инициативами по введению специальных накопительных счетов в кредитных организациях, что приведет к фактическому демонтажу института привлечения средств граждан на финансирование капитального строительства. Мы убеждены, что подобная реформа катастрофическим образом скажется на состоянии строительной отрасли, особенно в регионах страны. В силу существующего

регулирования банковского сектора, многие компании будут поставлены перед выбором между прекращением деятельности, либо переходом в «серую зону», когда гражданам будут предлагаться различные суррогатные схемы взаимодействия: ЖСК, инвестиционные договоры и т.д. Считаем, что введение обязательного посредника (в лице банка) в отношениях между застройщиком и покупателем квартиры контрпродуктивно, влечет за собой фактическое снижение защищенности интересов граждан и противоречит законодательству РФ, так как возлагает на банковскую систему не свойственную ей функцию финансового и строительного надзора.

3. О поддержке ипотеки

Учитывая важность увеличения потребительского спроса для функционирования рынка недвижимости, считаем необходимым продление программы государственной поддержки ипотеки, которая успешно действует на первичном рынке и ограничена сроком до марта 2016 года. В числе безотлагательных мер видим также распространение субсидирования процентной ставки по кредитам на покупку вторичного жилья, как минимум в части сделок, где для покупки нового объекта заемщики реализуют имеющуюся недвижимость.

4. О рассмотрении исходно-разрешительной и градостроительной документации

В связи с принятием Законодательным Собранием Свердловской области закона «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и органами государственной власти Свердловской области» участники саммита обращаются в Минстрой СО и Администрацию г.Екатеринбурга с просьбой об утверждении до 01.01.2016 взаимосогласованных (административных) регламентов по рассмотрению исходно-разрешительной и градостроительной документации.

5. О финансировании девелоперских проектов

В условиях падения платежеспособного спроса населения, удлинения сроков экспозиции объектов недвижимости, снижения прибыли предприятий отрасли банковское кредитование с его текущими условиями становится фактором, серьезно повышающим риски девелоперских проектов.

Участники саммита считают нецелесообразным использование банковского кредитования для финансирования девелоперских проектов до момента приведения условий кредитования в соответствие с экономически обоснованными параметрами эффективности проектов в сфере недвижимости. Особо не рекомендуется заключать договоры кредитования, включающие пункт о возможности одностороннего повышения банком процентных ставок в течение срока действия кредитного договора.

Профессиональным объединениям, работающим в сфере недвижимости, рекомендуется вести постоянный мониторинг условий кредитования предприятий отрасли и разработать показатели доступности банковского кредитования, которые могли бы стать ориентиром для рынка.

6. О перспективах промышленного строительства

Участники Саммита признали, что промышленное строительство является одним из эффективных способов оздоровления экономики государства. Строителям необходимо видеть перспективу работ, для этого нужно разрабатывать долгосрочные программы промышленного развития региона. Огромный потенциал промышленных строителей, которые сохранились в Свердловской области, практически не задействован на крупных стройках региона и Российской Федерации. Одной из таких строек должно стать строительство энергоблока № 5 на быстрых нейтронах (БН-1200) на Белоярской атомной станции. Реализация данного проекта позволит привлечь инвестиции в регион,

сформировать экологически чистый «замкнутый» ядерный топливный цикл. Учитывая возраст и процесс выбывания энергетических мощностей по Свердловской области и Уралу на период до 2025 года, участниками саммита принято решение просить Губернатора Свердловской области обратиться в Правительство Российской Федерации и Росатом Российской Федерации с просьбой определить начало и сроки строительства БН-1200 на БАЭС.

7. О ситуации в сфере проектирования объектов недвижимости

Участники саммита отмечают, что в сфере проектирования объектов недвижимости складывается крайне тревожная ситуация. В очень сложном экономическом положении находятся комплексные проектные институты и проектные организации, проектирующие сложные объекты, имеющие многофункциональный характер и многопрофильную технологичную составляющую (в т.ч. объекты социально-культурного и бытового назначения). В бюджетных тендерах главным фактором, определяющим выбор проектировщика, является цена, а не качество работ и компетенции исполнителя. Оплата по факту выполненных работ (особенно в бюджетной сфере) и крайняя сложность получения кредитов (слабость залоговой базы, высокие процентные ставки по кредитам) делает практически невозможным закрытие кассовых разрывов по зарплате проектировщиков. Это ведет к банкротству и ликвидации ряда системообразующих проектных организаций и потере отечественных компетенций в сфере градостроительного, технологического, инженерного проектирования.

В связи с этим представители профессиональных объединений, участвовавших в Саммите, обращаются к органам исполнительной власти субъектов РФ и органам муниципального управления с предложением выработать механизмы поддержки проектных организаций в части изменения конкурсных процедур, субсидирования процентных ставок по кредитам, господдержке гарантийных обязательств и др.