В Татарстане заработала новая система инвестирования жилищного строительства, которая, как полагают ее инициаторы, должна снять проблему обманутых дольщиков. Как стало известно “Ъ”, вчера в регионе был зарегистрирован первый договор долевого участия с использованием счета эскроу. На него дольщик размещает деньги за строящее жилье и может их забрать в случае превышения сроков сдачи объекта. Риэлторы полагают, что такие договоры станут массовыми к февралю. Они прогнозируют, что переход на новую систему повлечет подорожание недвижимости на 10–15%. Застройщики уверяют, что нововведение на стоимости квадратного метра «если и отразится, то не сильно».

Как стало известно “Ъ”, вчера региональное управление Росреестра зарегистрировало первый в Татарстане договор долевого участия (ДДУ) с использованием счета эскроу. Эту информацию подтвердили в компании «Унистрой», которая является застройщиком по данному договору.

На сайте управления разъясняется, что счет эскроу открывается в банке, который инвестирует строительство жилого дома. На этом счете аккумулируется плата дольщиков за приобретаемые квартиры, и застройщик получает эти деньги только после сдачи дома. В случае превышения сроков строительства более чем на полгода у граждан есть право расторгнуть ДДУ и вернуть свои деньги со счета в банке. При этом средства на нем по аналогии с банковскими вкладами страхуются в Агентстве по страхованию вкладов на сумму до 10 млн руб.

Введение системы ДДУ с использованием счетов эскроу регламентирует вступившие 1 июля поправки федерального закона об участии в долевом строительстве. Поправки, как полагают их инициаторы, направлены на минимизацию рисков инвесторов долевого строительства. Для Татарстана, где 4,4 тыс. обманутых дольщиков строительства 27 объектов, эта тема является актуальной.

Как писал “Ъ”, «Унистрой» и Сбербанк 2 октября заключили договор проектного финансирования строительства дома в жилом комплексе Art city в Казани с использованием эскроу-счетов. Как сообщил “Ъ” президент Гильдии риэлторов Татарстана Андрей Савельев, это пока единственный в регионе застройщик, начавший привлечение дольщиков по новым правилам. Остальные, по его словам, пока продают строящееся жилье по старой схеме, пользуясь тем, что до 1 июля текущего года «сформировали хороший задел, получив много разрешений на строительство». «Но дело не за горами», — считает эксперт. Он ожидает, что начало массовой регистрации ДДУ с использованием счета эскроу придется на январь-февраль.

Господин Савельев считает, что в связи с нововведением объемы строительства жилья в регионе не сократятся. Однако, по его мнению, может уменьшиться число застройщиков: «мелкие компании уйдут с рынка или переквалифицируются в подрядчики». В соответствии с новыми требованиями, застройщик должен иметь не менее чем трехлетний опыт возведения многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс.кв.м. и собственный капитал в размере не менее 10% стоимости строительства. Сейчас, по оценке Андрея Савельева, в Казани около 40–50 застройщиков. В результате нововведений останется 10–15, полагает эксперт.

Президент Гильдии риэлторов Татарстана также отмечает, что продажи на первичном рынке недвижимости Казани в этом году выросли на 10–15%. Он связывает это с «запросом на сохранение денег».

Господин Савельев говорит, что пока новая система инвестирования жилищного строительства на рынок влияния не оказала. По его данным, цены на недвижимость в Казани «стоят» уже около двух лет, за исключением сезонных колебаний в пределах 5%. Однако он прогнозирует, что в дальнейшем нововведение подстегнет цены на 10–15%: «Застройщики будут вынуждены их поднять».

В компании «Унистрой» говорят, что новая схема на стоимости квадратного метра «если и отразится, то не сильно». «К серьезному росту цен это не приведет», — заверяет заместитель генерального директора «Унистроя» Искандер Юсупов. По его мнению, цены будут сдерживать «плавающая», от 10,5% до 0,4% годовых, ставка кредитования застройщиков, которая зависит от количества проданных квартир: «Чем больше продано, тем ниже процент». Кроме того, как отмечает господин Юсупов, при переходе на схему с эскроу-счетами застройщики освобождаются от обязательных выплат в компенсационный фонд в размере 1,2% от суммы сделки. Однако он уверен, что «цены все равно будут расти», в том числе из-за повышения с 18% до 20% налога на добавленную стоимость. «Хотя непосредственно продажа жилья НДС не облагается, эти 20% зашиты во всех этапах строительства, в материалах… И насколько в итоге увеличится стоимость квадрата, пока даже загадывать не хочется», — заключает представитель застройщика.