

ПРАВИЛЬНАЯ ЗАЧИСТКА РЫНКА: ЭКСПЕРТЫ ОБЪЯСНИЛИ РОСТ ЧИСЛА БАНКРОТСТВ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Объем незавершенного строительства застройщиков, в отношении которых есть записи в Едином реестре сведений о банкротстве, в декабре 2019 года по отношению к сентябрю вырос на 2,6%. При этом список банкротов пополнился всего на 25 компаний, о чем говорится в аналитическом обзоре Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА). Генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко рассказал «Газете.Ru», что после того, как в отрасли встало все на свои места, а банкротство является реальным способом восстановить права пострадавших дольщиков, такие случаи вполне очевидны, но такой рост нельзя назвать значительным. Он также отметил, что ситуация не имеет никакого отношения к переходу отрасли на проектное финансирование.

В Национальном объединении застройщиков жилья сообщили о росте числа застройщиков в четвертом квартале 2019 года. По информации, по состоянию на декабрь 2019 года в Российской Федерации выявлено 609 застройщиков, имеющих в незавершенном строительстве хотя бы один дом, в отношении которых есть записи в Едином Федеральном реестре проблемных объектов. За квартал количество застройщиков увеличилось на 25 компаний. «Суммарный объем незавершенного строительства застройщиков, в отношении которых есть записи в ЕФРСБ, составляет 12 479 050 кв. метров, что на 2,6% больше значения на сентябрь 2019 года, 12 164 288 кв. метров», — говорится в обзоре компании, который есть в распоряжении «Газеты.Ru».

Эксперты призывают не волноваться. В ситуации нет ничего критичного. Генеральный директор РАСК Николай Алексеенко называет происходящее правильной зачисткой рынка. По его словам, напряжение во многих компаниях копилось годами, и вот «резинка лопнула».

«Сегодня согласно данным Единого реестра проблемных объектов в стране более 3 тысяч проблемных домов от более 1 тысячи строительных компаний. После создания в 2017 году Фонда защиты прав дольщиков и расширения его полномочий в части восстановления прав покупателей квартир летом этого года, ситуация поменялась. Появилась возможность наконец-то создать системный механизм эффективного решения вопросов появления застройщиков-банкротов. А после полноценного перехода строительной отрасли на проектное финансирование, с 1 июля 2019 года, таких застройщиков, которые не в состоянии исполнить обязательства перед людьми и вовсе не может быть на рынке», — отметил эксперт.

Сообщить о проблеме у застройщика сегодня могут и сами дольщики через форму обратной связи на портале наш.дом.рф, где с 1 июля прошлого года работает Единый реестр проблемных объектов. Кроме того, сейчас виден каждый проблемный дом. Список обновляется ежедневно.

Руководитель рабочей группы президиума генерального совета партии «Единая Россия» по защите прав дольщиков Александр Якубовский согласен, что сегодня просто недопустимы

ситуации, при которой общество с ограниченной ответственностью с номинальным директором, наемным бухгалтером и уставным капиталом в 10 тысяч рублей без каких-либо обязательств привлекает средства граждан, превышающие миллиарды рублей, была недопустимой.

«Синоним слова «банкротство» — несостоятельность, и термин закреплен в отдельном законе. Вполне естественно, что с рынка уходят и те, кто не имеет достаточной финансовой подушки для того, чтобы вести такую деятельность, как строительство жилья», — сказал депутат. При этом он добавил, что не уверен, что все банкротившиеся компании в числе мошенников, кто-то просто не рассчитал силы и не просчитал экономику проекта.

По словам генерального директора ДОМ.РФ Виталия Мутко, банкротство застройщика в современных реалиях рынка строительства жилья, пожалуй, единственная мера покончить с недобросовестными игроками, каких на рынке до недавнего времени было настолько много, что сейчас на за счет госбюджета приходится решать проблемы нескольких сотен обманутых дольщиков.

«В данном случае должно быть отдано Фонду защиты прав дольщиков, который справляется с работой в данном направлении. Естественно, когда мы говорим о новых банкротствах, речи не идет реально о каких-то новых случаях. Это те же проблемные застройщики, по которым сейчас есть возможность принять какие-то решения, и через Фонд восстановить права граждан. Они уже были на рынке, проблемы у них начались не сейчас, а давно, и в настоящий момент нужно уже достроить людям жилье или вернуть деньги. Бросать их нельзя, и никто не позволит. Проблему надо решать, а как? Банкротство – реальный инструмент, прописанный в законе», — прокомментировал Мутко «Газете.Ru».

Кроме того, в Минстрое считают, что постоянные разговоры о росте количества банкротств из-за реформы безосновательны. По данным независимой актуарной оценке, которая сделана в 2019 году публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», около 12-14% строящихся домов, а это дома, которые строятся по «старым» правилам, без учета строящихся по эскроу, могут подвергнуться риску перейти в категорию «проблемных».

«Банкротство организации, независимо от того, является ли она застройщиком, не возникает в одну минуту, и даже не в один месяц. Чтобы, сегодня суд своим решением признал застройщика банкротом, проблемы в финансовом состоянии организации должны были возникнуть намного раньше. Таким образом, число банкротств, выявленных в текущем моменте, является отражением ситуации, корни возникновения которой отстают минимум на год от момента признания застройщика банкротом», — отметил заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

По его словам, сегодня на рынке созданы все условия для защиты прав граждан, которые вкладывают свои деньги в строительство жилья, напоминает Стасишин. В общей сложности сейчас в России строится 103 млн кв. метров жилья. При этом с 1 июля 2019 года застройщикам запрещено начинать новые проекты без перехода на счета эскроу. Ряд застройщиков доказали возможность достроить начатые дома по старым правилам, получив заключение правительства РФ о соответствии определенным критериям, это порядка 64,1 млн кв. новостроек. Покупатели в таких домах защищены через механизмы Фонда защиты прав дольщиков. «Но и доля жилья, которое строится с привлечением счетов эскроу, растет. Сегодня это уже больше 26,8 млн кв метров», — сказал замминистра.

Газета.RU