

Софья КОЛЕСОВА

■ В этом году российские застройщики начали работать по-новому. Теперь покупатели отдают деньги за квартиру не им, как было раньше, а направляют на специальные эскроу-счета в банках. Что это такое? Чем удобно? Не поднимет ли сильно цены на жилье?

УТРОМ - СТУЛЬЯ, ВЕЧЕРОМ - ДЕНЬГИ

- Однажды у нас в Москве покупала квартиру большая семья из другого города. Из них мы видели только бабушку покупателя. Она приехала в Москву один раз, посмотрела дом, заочно выбранный внуком, а дальнейшее оформление сделки проходило уже дистанционно: документы пересылались службой доставки. И хотя мы не раз приглашали новых владельцев увидеть все своими глазами, нам отвечали, что если бабушка выбор одобрила, значит, все в порядке. Вот это доверие, - вспоминает начальник отдела продаж департамента новостроек «Инком-Недвижимость» Юрий Лебедев.

Впрочем, такая уверенность встречается крайне редко. Обычно покупатели жилья перепроверяют все тысячу раз и везде ищут подвох. С учетом количества обманутых дольщиков в стране такой подход оправдан. Но с 1 июля поводов для волнений у покупателей квартир в новостройках стало еще меньше. Теперь все компании строят дома только с использованием эскроу-счетов. Забрать с них деньги можно только при выполнении обязательств. В нашем случае строители получают средства новоселов после сдачи дома.

- Обязательным условием является и регистрация пра-



МОЙ СЧЕТ - МОЯ КРЕПОСТЬ

ва собственности хотя бы на одну квартиру в достроенном корпусе, - уточняет управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая.

Раньше застройщики сразу получали деньги от дольщиков (так называют покупателей новостроек). Если дом не достраивался, то люди могли потерять свои кровные. По данным Минстроя, в России около двухсот тысяч таких несчастных. Совсем плохо было тем, кто брал на покупку квартиры ипотеку. При недострое кредит им все равно надо было возвращать, а недвижимости так и не было. Теперь способ финансирования принципиально поменялся.

- Раньше основными ресурсами строительных компаний являлись средства дольщиков. Они были беспроцентными и потому выгодными. Сейчас есть два источника: банковское проектное финан-

сирование (то есть кредиты) и собственные средства застройщика, - рассказывает руководитель юридического департамента агентства недвижимости «Бон Тон» Дмитрий Логинов.

На работу с эскроу-счетами российские застройщики начали переходить с 1 июля этого года. С одной оговоркой. Те компании, у которых к тому времени было построено больше трети дома и заключено больше десяти процентов договоров долевого участия, могли достраивать объект по старым правилам. Для того, чтобы доработать по старинке, нужно было подать заявку в Минстрой, что многие и сделали. 1 октября стало последним днем обращения. Теперь те, кто этого не сделал, а также компании, начавшие новый проект, не получают деньги покупателей до сдачи дома.

- Кардинально схема покуп-

ки квартиры не поменялась. Как и раньше, дольщик подписывает ДДУ с застройщиком. Договор направляется на регистрацию в Росреестр. Затем покупатель едет в банк для открытия эскроу-счета. Далее он в срок, указанный в ДДУ, обязан внести средства. Если есть ипотека, то банк-кредитор перечисляет необходимую сумму тоже на эскроу-счет, - рассказывает Мария Литинецкая.

- Договора долевого участия останутся, никто не собирается их отменять. Эскроу-счета - лишь способ оплаты покупки квартиры в новостройке, - дополняет Дмитрий Логинов.

НОВОСТРОЙКА С ГАРАНТИЕЙ

Покупателям использование новой схемы выгодно.

- Теперь риски дольщиков значительно снижаются. Все переводы денежных средств контролируются банками, а их деятельность, в свою очередь, регулируется ЦБ. К тому же финансовые организации, которые были допущены для работы с эскроу, тоже прошли строгий отбор, - говорит Юрий Лебедев.

Даже в случае банкротства кредитной организации, в которой открыт эскроу-счет, деньги покупателей не пропадут. Максимальная сумма компенсации, гарантированная государством, в этом случае выше обычного и со-



ставляет десять миллионов рублей. Деньги в размере, не превышающем эту сумму, вернут дольщикам. Если разорится застройщик, то несостоявшийся новосел также получит всю сумму обратно.

Но на эти счета банки не начисляют проценты. Так что если к моменту банкротства застройщика цены на квартиры повысятся, то возвращенных денег на новую покупку не хватит.

За задержку сдачи дома строители по-прежнему будут платить неустойку.

- Размер ее сохраняется. Он составляет 1/150 от ключевой ставки Центробанка. Например, при стоимости квартиры в десять миллионов рублей неустойка за каждый день составит 4,3 тысячи, - подсчитывает Дмитрий Логинов.

В ПРЕДЕЛАХ ИНФЛЯЦИИ

Раньше строители предпочитали работать на средства покупателей, на которые никакие проценты не начислялись. Теперь большинство придется прибегать к банковским кредитам, за которые надо платить проценты. По словам Марии Литинецкой, возможность работать на собственные средства есть только у самых крупных застройщиков.

На сколько увеличит новая схема работы стоимость новостроек?

- В условиях, когда основным источником финансовых средств становятся кредиты, себестоимость проекта возрастает. Но на сегодняшний день мы не наблюдаем существенной ценовой разницы между новыми и «старыми» проектами. Это связано с тем, что много новостроек сохранило прежнюю схему продажи, - отмечает Наталия Кузнецова.

Ярослав Дарусенков прогнозирует в ближайший год рост стоимости жилья в московских новостройках на шесть-восемь процентов. В среднем по России квартиры в новых домах подорожали на 4 процента, до 73 тысяч рублей за квадратный метр.

ДОМАШНИЙ РАНТЬЕ

Раньше зарабатывать деньги на квартирах, особенно в Москве, было просто. Люди покупали на стадии котлована, ждали полгода-год, когда цена повысится (так всегда происходит по мере готовности дома), и продавали с выгодой. Прибыль можно было взять себе, а прежнюю сумму опять вложить в котлован. Чем не бизнес? Когда за год квартиры в новостройках дорожали на четверть и больше, вложив, например, миллион рублей, можно было заработать 250 тысяч.

После 2014 года таких темпов роста рынка уже не наблюдалось. Инвестиционный спрос на недвижимость снизился. К тому же вклады приносили неплохой доход, и людям было выгодно держать деньги на депозитах. Сейчас банковские ставки снизились в среднем до 6 - 7 процентов, а на рынке жилья, наоборот, намечилось оживление. Это значит, что покупать квартиры в новостройках для того, чтобы потом их перепродать, снова станет выгодно.

- В среднем рост стоимости квадратного метра с момента старта продаж на котловане и до выдачи ключей составляет по Москве 15 - 20

ДЕЛОВОЙ ПОДХОД

процентов. Очень многое зависит от особенностей конкретных проектов. При выборе квартиры в инвестиционных целях нужно обращать внимание на класс жилья, его расположение, удаленность от метро, наличие инфраструктуры. То есть на все, что сделает квартиру в дальнейшем максимально привлекательной для потенциальных покупателей, - отмечает руководитель департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» Ярослав Дарусенков.

- Инвестиции на рынке недвижимости бывают двух видов: перепродажа квартиры по мере готовности дома и ее сдача в аренду. В последнее время все более актуальным становится второй вариант, - делится наблюдениями гендиректор агентства недвижимости «Бон Тон» Наталия Кузнецова.

С этой целью лучше приобретать однокомнатные квартиры, которые находятся в районе с хорошей транспортной доступностью. Двушки и тем более трешки покупать менее выгодно. Стоят они дороже, а сдать их будет сложнее. К тому же стоимость аренды двух- и однокомнатных квартир не сильно отличается.

МОСКОВСКИЕ НОВОСТРОЙКИ
По данным ЦИАН.

Средняя цена квадратного метра **170 ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ**

САМЫЕ ДОРОГИЕ АПАРТАМЕНТЫ
815 миллионов рублей стоит 5-комнатное жилище в «Башне Федерация» площадью 719 квадратных метров

САМАЯ ДЕШЕВАЯ КВАРТИРА
Около 2 миллионов рублей стоит крыша над головой площадью 25 квадратов на юго-востоке Москвы