

15 → «Борениус» в России.— В связи с принятием федерального закона от 05.02.2018 16-ФЗ размер штрафов существенно увеличится. С 1 июля 2019 года будет запрещено вести бизнес без свидетельства о классификации. Штраф составит от 1/40 до 1/25 выручки, которую нарушитель получил за год, предшествующий году проступка. Если бизнес работает первый год, штраф рассчитают исходя из выручки, полученной с начала работы до дня выявления нарушения. При этом штраф не может быть меньше 50 тыс. рублей».

Эксперты считают, что тяжелые времена настанут для псевдожилых, точнее, для собственников, которые приобрели номера для проживания в подобных проектах.

Константин Сторожев, предупреждает, что даже если такие объекты и пройдут сертификацию (например, на категорию «одна звезда»), собственникам придется отстаивать ее каждые три года самостоятельно. «Управляющая компания выполнять эту работу на объекте, скорее всего, не будет. Для предупреждения данной ситуации придется вкладывать в проект дополнительные инвестиции, чтобы достроить помещения, купить недостающее оборудование. Это неудобно, а зачастую и невыполнимо»,— резюмирует эксперт.

Майя Петрова полагает, что не все проекты смогут привести свои объекты в соответствие с данными нормами. «Им придется либо адаптироваться под требования для сертификации, а возможно, даже провести какую-то реконструкцию или перепланировку, чтобы получить необходимые сертификаты, либо поменять назначение здания и переквалифицироваться в бизнес-центр, например»,— поясняет эксперт.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЧТОБЫ НИВЕЛИРОВАТЬ РИСКИ ПРИ ПОКУПКЕ АПАРТАМЕНТОВ, ЭКСПЕРТЫ СОВЕТУЮТ ТЩАТЕЛЬНО ИЗУЧАТЬ ДОКУМЕНТАЦИЮ ПРОЕКТА И ПРИОБРЕТАТЬ ЮНИТЫ ТОЛЬКО В ОБЪЕКТАХ С ВНЯТНЫМ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕМ И ОПЫТНОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ С ОПЫТОМ РАБОТЫ В ГОСТИНИЧНОМ БИЗНЕСЕ

Ожидается, что новое положение о классификации гостиничных объектов будет разработано уже в следующем году и возможно сервисные апартаменты, предназначенные только для личного проживания, смогут работать легитимно. Однако об инвестиционной составляющей владельцам таких объектов придется забыть.

**КЛАСС ПОКАЖУТ НЕ ВСЕ** Участники рынка отмечают, что сама процедура классификации не очень сложна. «Существует уполномоченная организация, ее эксперты посещают объект, анализируют его, управляющую компанию, номера. Слож-

ность в прохождении сертификации будут испытывать только те апарт-отели, которые не учитывали требования Минкульта при проектировании»,— уточняет генеральный директор ООО «Вало-Сервис».

Некоторые апарт-отели уже прошли сертификацию, когда она была добровольной, и получили категорию «без звезд». По словам эксперта, пройти сертификацию смогут многие объекты, но только некоторые смогут получить звездность от трех и выше. «Соответственно, инвесторы тех проектов, кто не получил заявленную звездность, могут потерять свою будущую доходность, так как госу-

дарство регулирует ценообразование, исходя из категории отеля»,— предупреждает господин Сторожев.

Блейк Андерсон-Бунтз считает, что законодательная инициатива пойдет на пользу рынку и разделит проекты, которые являются, по сути, псевдожилым и отелями.

«Мы изначально планировали получить категорию „три звезды“ и выше и заложили в проект Valo все необходимые решения еще на том этапе, когда сертификация была добровольной. Так что обязательность сертификации для нас — плюс. Да и покупателям станет гораздо легче сориентироваться и понять, соответствует ли объект инвестиционным требованиям»,— отмечает Константин Сторожев.

**СНИЗИТЬ РИСКИ** Для того чтобы нивелировать риски при покупке апартаментов, эксперты советуют тщательно изучать документацию проекта и приобретать юниты только в объектах с внятным позиционированием и опытной управляющей компанией.

Господин Андерсон-Бунтз отмечает, что, приобретая строящиеся апартаменты как объект временного размещения, необходимо интересоваться, какая гостиничная инфраструктура есть в проекте.

Константин Сторожев советует сразу уточнить, на какую категорию заявляются апартаменты. Кроме того, необходимо узнать, какая управляющая компания будет работать на проекте, изучить ее опыт в гостиничном секторе, образование ее сотрудников и знание ими языков.

Участники рынка считают, что избежать проблем можно, инвестируя в проекты, которые изначально проектируются как отели, а не как общежития. ■

# «МЕЛКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ОДНОЗНАЧНО УЙДУТ С РЫНКА»

ЧЕРЕЗ ТРИ ДНЯ — С 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА — ВСТУПАЮТ В СИЛУ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ РАБОТУ ДЕВЕЛОПЕРОВ СО СРЕДСТВАМИ ДОЛЬЩИКОВ. В БЛИЖАЙШИЕ ЖЕ ДВА ГОДА ПРИВЛЕКАТЬ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ В СТРОЙКИ ПЛАНИРУЕТСЯ И ВОВСЕ ЗАПРЕТИТЬ — ПО КРАЙНЕЙ МЕРЕ, ПО НЫНЕ ДЕЙСТВУЮЩИМ СХЕМАМ. КОРРЕСПОНДЕНТ ВГ РОМАН МАСЛЕННИКОВ ОПРОСИЛ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНОГО СООБЩЕСТВА О ТОМ, КАК НОВОВВЕДЕНИЯ ПОВЛИЯЮТ НА ОТРАСЛЬ. ОПТИМИСТОВ СРЕДИ ОТВЕЧАЮЩИХ БЫЛО КРАЙНЕ МАЛО.

**ЕКАТЕРИНА ТЕЙДЕР,**  
руководитель направления девелопмента  
Becar Asset Management:

— На реальный строительный сектор 214-ФЗ в новой редакции окажет прямое воздействие: на сложном рынке станет еще сложнее. Для небольших компаний могут стать невозможными реализация проектов и вход на этот рынок. При этом привлечение банковских кредитов — «дорогие деньги» для всех, поэтому и у оставшихся монополистов могут возникнуть проблемы и взлететь цены. В происходящем мы также видим подтекст государственных гарантий для банковского сектора. Чьи интересы реально защищает этот закон — остается вопросом.

**ЗДУАРД ТИКИНСКИЙ,**  
президент группы RBI (входят компании RBI  
и «Северный город»):

— Не секрет, что изменения в законодательство, регулирующее строительную отрасль, у нас зачастую принимаются без должного обсуждения с участниками рынка. Полноценного диалога, к сожалению, нет. В условиях, когда правила игры меняются непредсказуемо, сложно говорить об экономическом планировании в долгосрочной перспективе, и это, конечно, проблема для девелоперов.

Новые требования к застройщикам достаточно жесткие. Фактически они означают рост финансового давления и контроля со стороны государства и банков. Даже добросовестные компании лишают-

ся возможности гибкого управления экономикой проектов. В первую очередь проблемы испытают некрупные и финансово неустойчивые компании. Возможно, кто-то будет вынужден уйти с рынка. Таким образом, законодательные нововведения могут привести и к сокращению объема предложения на рынке, и к росту издержек, связанных с реализацией проектов. И то, и другое отразится на повышении стоимости квадратного метра — хотя, вероятно, не в ближайшие месяцы.

**ВЛАДИМИР НАБОКИН,**  
генеральный директор ЗАО «Стройкомплекс XXI»:  
— В преддверии изменений к 214-ФЗ девелоперы стараются приобрести еще большее количество земельных участ-

ков. Ожидается, что банки будут снижать годовые ставки. Если ставки понижаться не будут, то цена за квадратный метр существенно возрастет. На эту тему уже ведутся переговоры между банкирами и девелоперами. По ипотечному кредитованию будут ужесточаться требования, а также увеличится число отказов в выдаче ипотеки. После 1 июля деньги дольщиков будут храниться на специальных эскроу-счетах. Если строительство по какой-либо причине будет приостановлено, то клиенты смогут забрать свои средства из банка.

Хочется отметить, что на клиентах элитной недвижимости ЖК «Аллегро-Парк» какие-либо изменения в закон не отразятся. → 18