

ЗАКОНОДАТЕЛЬ ПРОДОЛЖИТ СВОЮ РАЗРУШИТЕЛЬНУЮ РАБОТУ

председатель Комитета РГУД по законодательству,
партнёр, руководитель практики по недвижимости
и инвестициям АБ «Качкин и Партнёры»
Дмитрий Некрестьянов



Рынок недвижимости в последние годы серьёзно меняется под воздействием федерального законодательства. Разобраться в новых правилах под силу только опытным профессиональным юристам. Все новации в Российской гильдии управляющих и девелоперов тщательно отслеживает Комитет по законодательству и его председатель Дмитрий Некрестьянов.

– Много ли изменений в профильном законодательстве с начала 2018 года? Какие самые принципиальные?

– Законодатель не даёт расслабиться, и в законодательство в сфере девелопмента и инвестиций вносятся изменения на всех уровнях и на постоянной основе. Среди наиболее существенных, несомненно, можно назвать изменения в регулировании долевого строительства, масштабные изменения в Градостроительный кодекс РФ, затронувшие такие важные вопросы, как разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию. Помимо этого нельзя не упомянуть масштабные изменения по регулированию зон с особыми условиями использования территорий, которые уже сейчас начали не только прямо влиять на виды таких зон, но и косвенно поставили под сомнение будущее негосударственной экспертизы (в силу неточности формулировок указания в ГрК РФ на обязательность в ряде случаев госэкспертизы при наличии на участке любой зоны с особыми условиями использования территорий трактуется госорганами максимально расширительно). И напоследок стоит вспомнить поправки, связанные с уточнением регулирования вопросов самовольных построек и сноса объектов недвижимости.

– Основное внимание рынка приковано к законодательству по «долёвке». Как вы к ним относитесь?

– Постоянное изменение законодательства вместо усиления гарантий прав дольщиков на практике создаёт хаос на рынке долевого строительства и во многих случаях, наоборот, увеличивает риски для дольщиков. Поправки в 214-ФЗ носят масштабный характер. Некоторые из них совершенно здоровые (например, введение правила об учёте всех денег по строящемуся объекту на одном расчётном счёте либо установление требований к раскрытию информации по проекту и договорам долевого участия), а некоторые близки к абсурду (например, установление обязанности генпродючера иметь счёт в том же уполномоченном банке, что и застройщик). Самые серьёзные изменения, влияющие на работу, относятся к ограничению финансовых операций: застройщикам чётко определили перечень допустимых расходов со счёта, установили обязательный банковский контроль, ввели требования к размеру собственных средств, ограничили в праве совершать сделки. Всё это в совокупности с установлением жёстких требований по опыту и требованиям к менеджменту, а также правилом «один застройщик — одно разрешение на строительство» делает запуск новых проектов достаточно невыгодным. Несмотря на то что законодатель неожиданно изменил норму о переходных положениях в части нераспространения вышеуказанных изменений на «старых застройщиков», девелоперы успели получить такое количество разрешений на строительство, что полноценный негативный эффект принятых поправок ждёт нас ещё впереди.

– Какие законодательные изменения ждут рынок с 2019 года?

– В 2019 году законодатель продолжит свою разрушительную работу принятием новых изменений. Уже

заявлены новые поправки в 214-ФЗ, в Градостроительный, Земельный и Гражданский кодексы, применительно к недвижимости и застройке. Во многих субъектах РФ изменится кадастровая стоимость, и исчисление налогов начнётся от такой кадастровой стоимости. Также можно ожидать, что начнут приниматься постановления Правительства РФ по регулированию отдельных зон с особыми условиями использования территорий, что в итоге сильно повлияет на девелоперов.

– Каковы итоги работы Комитета по законодательству РГУД в 2018 году, какие планы на 2019-й?

– Комитет сосредоточил свою работу на нескольких направлениях: просвещение в сфере правового регулирования девелопмента, взаимодействие с государственными органами и общественными организациями в рамках процесса подготовки нормативных правовых актов, а также организация профессионального обсуждения спорных вопросов профессионалами рынка. В прошлом году эти направления достигались за счёт написания очередной редакции обновлённого Справочника застройщика, проведения открытых заседаний Комитета и, конечно же, участия в рабочих группах по устранению административных барьеров в строительстве. Отдельно стоит упомянуть, что в прошлом году в рамках работы Комитета были разработаны поправки в 214-ФЗ как контрмера против самых критичных проблем принятой более года новой редакции закона. Они были поддержаны строительными сообществами всех остальных регионов как самые сбалансированные и правильные, однако не все из них в итоге были учтены Государственной думой РФ.