

Опубликовано: 22 ИЮЛЯ 22:18

ИСТОЧНИК: ГАЗЕТА «РЭСПУБЛИКА»

Около половины сделок только по Минску: почему жилищные облигации становятся популярнее «долевки»

Диагонали бумажного квадрата



ООО «Фрелиэйсэксим» дом на Кольцова, 37

сдало, но не вовремя.

ФОТО ЮЛИИ КОСТИКОВОЙ

Купить квартиру в строящемся доме можно несколькими способами: принять участие в долевом строительстве или через покупку жилищных облигаций. Раньше самым популярным решением считалась «долевка», но в последнее время все больше застройщиков переходят именно на второй вариант — продажу квадратных метров через продажу ценных бумаг. По данным Минфина, в стране насчитывается уже два с половиной десятка эмитентов — коммерческих застройщиков. Тем не менее вопросов по отношению к облигациям у граждан, желающих решить свой квартирный вопрос, до сих пор немало. В костер сомнений подбрасывают топливо громкие дела, связанные с неисполнением некоторыми застройщиками своих обязательств. В подробностях происходящего на рынке жилья разбиралась корреспондент «Р».

«Раньше приходилось объяснять на пальцах»

Диковинка под названием «жилищная облигация» в стране появилась в конце 1990-х и с тех пор претерпела немало изменений. Надо отметить, что сперва данный механизм финансирования строительства жилья использовался застройщиками мало. Популярным было все же долевое строительство. Но сегодня, по данным аналитиков, сделки по облигациям и «долевке» пропорционально сравнялись и ориентировочно составляют 50 на 50. За последние два года объем выпусков этих ценных бумаг, по данным Минфина, вырос значительно, но отдельная статистика по числу заключенных договоров в министерстве не ведется.

Купить квартиру через жилищные облигации сегодня можно в десятках новостроек. Как отметила **Наталья Жалова, руководитель информационных проектов новостройцентра «Твоя столица»**, в последние годы все больше застройщиков переходит на продажу квартир через жилищные облигации, а отношение покупателей квартир к ним все же изменилось в лучшую сторону:



— Мы работаем и с УКСами, которые занимаются долевым строительством, и с коммерческими застройщиками, которые используют разные механизмы финансирования. Ранее буквально на пальцах приходилось объяснять покупателям, что такое ценные бумаги, в чем их преимущество и где можно налететь на подводные камни. Лет десять назад процент сделок с выкупом облигаций составлял от общего объема сделок всего 10—15 процентов. Но сегодня приобретающие жилье уже не боятся ценных бумаг, тем более что разница номинальной и фактической цены облигации с изменениями в законодательстве в прошлом году нивелировалась.

Владелец жилищных облигаций в процессе строительства имеет намного более широкие права по сравнению с приобретателем жилья по договорам долевого строительства. В числе весомых плюсов — фиксированная цена. Жилищные облигации можно рассматривать и как средство сбережения и накопления, потому что на начальном этапе строительства метр намного дешевле, чем к тому времени, когда дом почти готов. Одна облигация приравнена к одному квадратному метру по стоимости. И в данном случае покупатель застрахован от повышения цен.

Кроме того, у инвестора есть возможность продажи жилищных облигаций на вторичном рынке. А еще — обеспечение на случай неисполнения застройщиком своих обязательств. В таком случае обеспечивается номинальная стоимость облигаций. Существуют и другие

плюсы: покупка жилищных облигаций всегда фиксируется в депозитарии, что исключает двойную продажу квартир с использованием ценных бумаг. Также при выпуске облигаций прописываются сроки их обращения, что жестко контролируется Департаментом по ценным бумагам Минфина.



Застройщик, не подкачай! Для покупателя ценных бумаг строительство квартиры — эпохальное событие в жизни.

ФОТО DOMOVITA.BY

Истории строительства

Олег и Лариса Горелик недавно решились на покупку квартиры по жилищным облигациям в малоэтажной застройке в Боровлянах. Жизнь всего в трех километрах от столицы, а экологическая ситуация здесь гораздо более приятная. На машине добраться — легче простого. Семья раньше жила на проспекте Дзержинского возле метро, но, по словам Олега, им очень не хватало там свежего воздуха и раздолья... Вот решились на переезд.



Олег ГОРЕЛИК своим переездом в Боровляны доволен. Экологическая ситуация здесь лучше, а застройщик дома не подвел.
ФОТО АВТОРА

Застройщик начал строительство в 2017 году, а в начале 2018-го семья уже въехала в квартиру на третьем этаже нового жилого комплекса. Олег говорит о тех преимуществах, на которые обратил внимание при покупке недвижимости по такой схеме:

— *Брали это жилье на начальной стадии по договору на покупку облигаций. Цена привлекла в купе с расположением жилищного комплекса. Тогда это было чуть более 800 долларов за квадратный метр в эквиваленте. Проанализировали отзывы других, изучили деятельность коммерческой организации, занимающейся строительством. Именно этот момент, пожалуй, стоит называть самым важным — от добросовестности застройщика ведь, в конце концов, все и зависит. Импонировало то, что у облигаций зафиксирована конкретная цена. Это неплохо по сравнению с долевым строительством, где стоимость жилья даже после подписания договора может измениться. Кроме того, эти бумаги можно использовать и иначе — продать, завещать, подарить, в конце концов, можно просто выйти из строительства, если вдруг передумал.*

Егор Ралько, менеджер столичной компании, говорит, что не заморачивался по вопросу, как строиться, а различий между облигациями и долевым строительством изначально никаких не видел. Так сложилось, что заинтересовавший Егора квартал строился именно по облигациям. Мужчине понравился просторный панельный вариант трешки для семьи с детьми, да и сумма, необходимая для проведения сделки, была на руках. Собеседник вспоминает:

— *Слышал, что ранее в этой системе облигаций было больше рисков. Но у нас застройщик с неплохой репутацией. Одна облигация по стоимости была эквивалентна одному «квадрату». В кредиты с женой принципиально не лезли, потому что это для нас лишнее моральное*

напряжение и большая финансовая ответственность. Поменял двухкомнатную квартиру в Зеленом Луге на трехкомнатную новостройку в Боровой под Минском с доплатой. Я прагматик — покупал квартиру уже в бетонной коробке с 80-процентной готовностью, за несколько месяцев до сдачи дома. Всего пару месяцев прошло, как мы отпраздновали новоселье. А в банк все равно пошли — за кредитом на покупку бытовой техники и за финансовой помощью на отделочные работы.

Покупка квартиры, согласитесь, это эпохальное событие в жизни каждого человека. Ценную бумагу приобретает тот, кто мечтает о заветных квадратных метрах в собственности. Ее наличие доказывает: раз владелец сделал долгосрочное вложение — приобрел жилищную облигацию, то ключи от нового дома будут получены в срок. Это в идеале, а в реальности? Как оказывается, не у всех заладились отношения с застройщиком.

Ложка дегтя



Егор РАЛЬКО отпраздновал новоселье в Боровой под Минском. Его квартал построился по жилищным облигациям точно в срок.

Положительный опыт покупателей, ставших владельцами квартир по жилищным облигациям, безусловно, интересен. Однако вопрос, можно ли безоговорочно доверять этой ценной бумаге, остается открытым. У всех на слуху изъяны этого финансового инструмента. Как оказалось, определенные участники рынка не рассчитали свои силы. Стал уже притчей во языцех комплекс «Аркадия» — последний объект печально известного застройщика СООО «Тамбаз». Ущерб, причиненный компанией, оценивают в один миллион белорусских рублей. Люди — а это ни много ни мало 600 семей — в облигации свято верили, вложили в бумаги последние средства, но ключей от квартир все нет. Один из новоселов «Аркадии» Артем Н. рассказал об одном нюансе в инструменте жилищных облигаций, с которым ему пришлось столкнуться на практике:

— Наши деньги были направлены не на конкретную цель, а использовались на все, что можно, в том числе на организацию инфраструктуры: строительство паркинга, других помещений, а не только для возведения нашего конкретного дома. Изучили вопрос с юристом, выяснилось, что законодательные акты по вопросам строительства жилья с использованием жилищных облигаций позволяют застройщику в процессе эмиссии указывать возможность использования денежных средств граждан, купивших такие облигации, на иные цели, не связанные со строительством квартир. К примеру, финансирование хозяйственности, строительство иных объектов, размещение денег на банковских счетах эмитента... Вот так мы и попали на деньги в буквальном смысле. Вернуть их не получилось, после расторжения договора страхования эмитент заключил договор о предоставлении поручительства.

Получается, держатели ценных бумаг должны, как инвесторы, оценивать риски при вложениях в свои «квадраты» и не расслабляться? Того, что произошло с несостоявшимися новоселами «Аркадии», врагу не пожелаешь. С 2010 года люди оказались в худшем из всех зол — строительстве дома, окончание которого — открытая дата... Есть надежда на то, что с долгостроем в ближайшее время будет покончено. Сейчас объект достраивает УКС Советского района столицы.

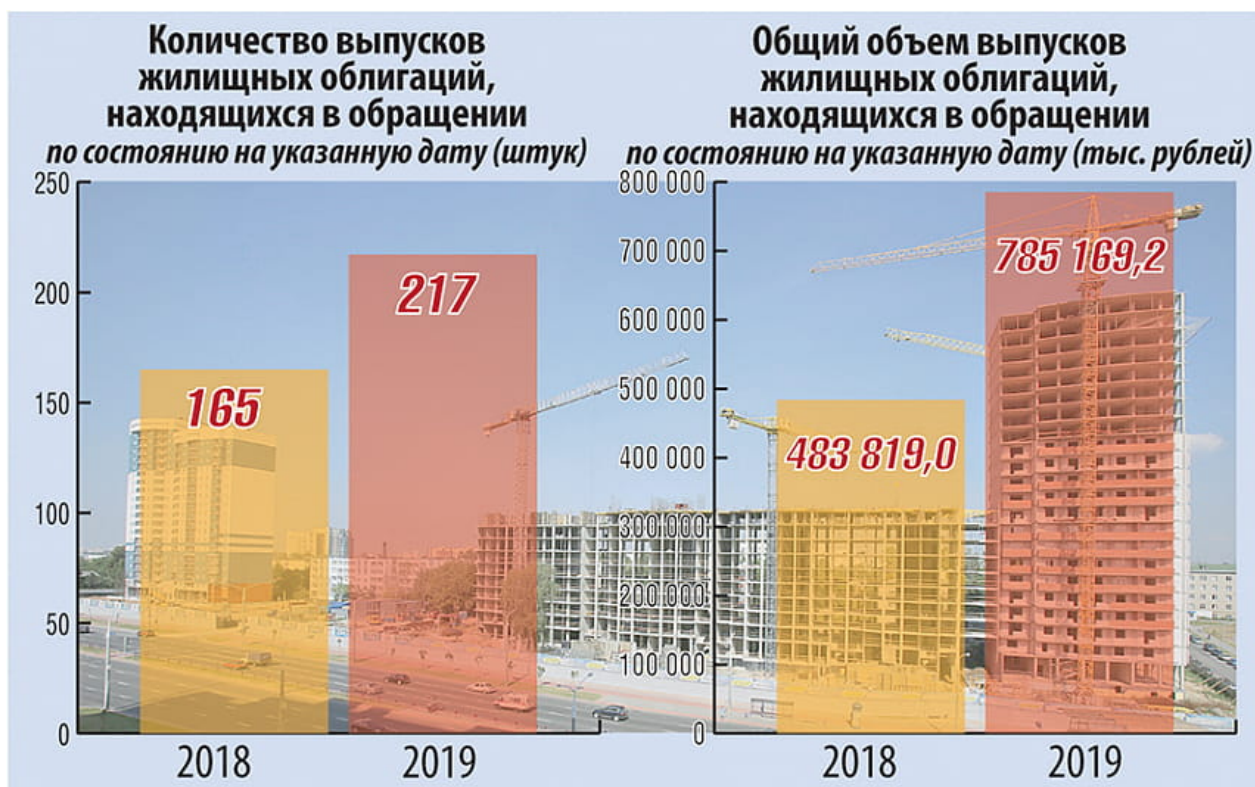
Стрессовым для людей оказалось и строительство нового дома «Уютный квартал» на минской улице Кольцова, 37. Хорошо, что оно завершилось, но люди ждали ключей намного дольше, чем положено: с 2013 по 2017 год. Дом ООО «Фрелизэксим» сдался не вовремя, потому что у застройщика не хватило средств на завершение объекта. Конфликт со строительной организацией затянулся. Как вспоминают жильцы здания, первые 32 квартиры дома были построены за счет жилищных облигаций, а остальные участники строительства покупали квартиры по договорам долевого строительства с повышением стоимости квадратного метра.

Дмитрий А., жилец дома на Кольцова, вспоминает те тревожные дни так:

— Пришлось обращаться в вышестоящие контролирующие органы, чтобы наш дом сдался. Большое им спасибо за вмешательство. Мы, конечно, въехали в свои квартиры, но с какими нервами...

Как защитить покупателя метров?

Сегодня специалисты заверяют, что риски, связанные с жилищными облигациями, были значительно снижены с выходом постановления Минфина № 33 от 7 мая 2018 года. Согласно документу цена размещения ценной бумаги получила привязку к ее номиналу, что повлекло его рост, а вместе с ним и увеличение обеспечения выпуска. Облигация теперь имеет номинальную стоимость, которая не может быть ниже максимально допустимой цены размещения жилищной облигации более чем на 30 процентов. Если номинал у облигации, допустим, 2100 рублей, то эмитент может реализовать ее покупателю новостройки максимум за 3000 рублей, но не больше. Это требование фактически лишает эмитента возможности выпускать ценные бумаги с низкой номинальной стоимостью, размещая их по более высоким ценам.



Номинал облигации не может быть ниже величины, равной произведению эквивалента номинала, выраженного в квадратных метрах, и предельного норматива стоимости квадратного метра общей площади помещения для выдачи льготного кредита на строительство (реконструкцию) жилых помещений Беларусбанком, действующего на дату принятия эмитентом решения о выпуске жилищных облигаций.



Вероника Санкович, директор АСБ «Брокер», рассказала об основных этапах эмиссии жилищных облигаций:

— Теперь эмиссия облигаций проходит в несколько обязательных этапов: эмитент принимает решение о выпуске, заключает депозитарный договор, обращается к профессиональному участнику рынка ценных бумаг — брокеру, чтобы заключить договор для организации выпуска, регистрирует выпуск облигаций и его проспект эмиссии в Минфине. Далее застройщик размещает облигации на первичном рынке и после этого, что немаловажно, отчитывается об итогах размещения в регистрирующий орган.



Наталья Гаркуша, председатель Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства, отозвалась о положении дел так:

— Облигации сегодня обеспечены, и можно сказать, что в этом они опередили долевое строительство в плане надежности. Много коммерческих застройщиков сегодня используют этот инструмент. Объем выпусков облигаций в эквиваленте общей площади жилья не может превышать общую площадь жилья, на строительство которого эмитенту предоставлены права застройщика. Возможно, надо доработать некоторые вещи, какой номинал должен быть и чем он должен отличаться от реальной стоимости, за которую он должен быть приобретен и за которую можно построить жилье. В этом плане «долевка» сегодня менее защищена. А то, что могут произойти неприятные вещи по объективным и субъективным причинам, то от этого не застрахован ни один застройщик. Если у него нехорошие цели, то любым инструментом — что «долевкой», что облигациями — он может воспользоваться. Что же, руководителям таких компаний, однозначно, надо тогда наручники надевать.

Наталья Гаркуша отмечает: тот, кто сегодня много строит, может позволить и долевое строительство, и выпуск облигаций. Ведь каждый выпуск надо обеспечить и иметь свободные активы. Обеспечение через банковскую гарантию — это слишком дорогое удовольствие для застройщика. В этом случае увеличивается стоимость «квадратов». Когда не хватает обеспечения для выпуска жилищных облигаций, некоторые застройщики переходят с облигаций в долевое строительство.

КОМПЕТЕНТНО



Алексей КРАСИНСКИЙ, директор Департамента по ценным бумагам Минфина:

— В стране по состоянию на 1 июля этого года находилось в обращении 217 выпусков жилищных облигаций 25 эмитентов жилищных облигаций. Общий объем эмиссии составляет более 785 миллионов рублей. Введение в законодательстве о ценных бумагах новых подходов к эмиссии и размещению жилищных облигаций существенно не повлияло на интерес застройщиков к этому инструменту. По-прежнему он остается востребованным. Департаментом по ценным бумагам прорабатывается механизм, призванный исключить возможные случаи нецелевого использования средств, привлеченных эмитентом жилищных облигаций.

Для защиты покупателя установлены правила погашения (досрочного погашения) облигаций с учетом сложившейся практики, которые позволят избежать неприятных ситуаций. Например, застройщик не погашает облигации путем передачи помещения вам как владельцу и не возвращает внесенные деньги. Тогда вы по закону вправе требовать возврата номинальной стоимости облигаций за счет обеспечения (поручителя, залога, страховой компании или банковской гарантии). Такой подход защищает вас в случае, когда эмитент становится банкротом, предоставляя возможность требовать возврата части денежных средств за счет иных источников. При этом за владельцем облигаций в любом случае сохраняется право требования у эмитента возврата оставшейся разницы между номинальной стоимостью и фактической ценой приобретения облигации, а также возмещения убытков в полном объеме с выплатой процентов.

Кроме того, владелец квадратных метров в виде жилищных облигаций имеет право вместо недвижимости получить номинальную стоимость бумаг с уплатой дохода в виде процента, если его уплата предусмотрена условиями эмиссии. Реализация такого варианта возможна в случае, если по какой-либо причине владелец облигаций не смог выполнить свои обязательства перед эмитентом и выкупить к моменту погашения то количество облигаций, которое необходимо для покупки недвижимости. В этом случае законодательство гарантирует, что потеря владельца облигаций будет не выше 30 процентов от суммы внесенных средств. Однако даже в такой ситуации эмитентам облигаций не запрещено вернуть владельцу сумму выше номинальной стоимости с учетом индивидуально обговариваемых обстоятельств.

При этом покупателю жилищной облигации всегда следует помнить о рисках, присущих инвестиционным операциям, и принимать взвешенное решение при вложении средств в строительство жилья.

shimuk@sb.by

Полная перепечатка текста и фотографий запрещена. Частичное цитирование разрешено при наличии гиперссылки.

Заметили ошибку? Пожалуйста, выделите её и нажмите Ctrl+Enter



Татьяна ШИМУК

 [Написать автору.](#)