

УДК 332.82

© Т. Л. Сыщикова¹, Е. А. Усолкина², 2019^{1,2} Самарский университет государственного управления

«Международный институт рынка»

(Университет «МИР»), Россия

E-mail ^{1,2}: siesta53@mail.ru

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ И ПЕРСПЕКТИВ НОВОВВЕДЕНИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ САМАРА

В данной статье рассматривается комплекс вопросов, связанных с заменой договоров долевого участия на новую модель финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов, открываемых в банках. Новая схема вызвала множество проблем и вопросов, обсуждаемых как специалистами — строителями, так и потенциальными и существующими покупателями — «дольщиками».

Ключевые слова: договор долевого участия, рынок жилья, строительство, эскроу-счета, банковское финансирование, перспективы строительной отрасли, жилищная политика, банкротство, дольщики, девелопер.

1 июля 2019 года стало рубежной точкой для рынка жилищного строительства с использованием средств «дольщиков» — будущих собственников построенных квартир, когда вступили в силу изменения в законодательстве, связанные с заменой договоров долевого участия на новую схему финансирования жилищного строительства. Данная схема существенно отличается от предыдущей и вызывает множество вопросов относительно ее реализации и последствий ее применения. В связи с этим исследование, посвященное раскрытию особенностей схемы финансирования жилищного строительства с применением эскроу-счетов, в настоящее время представляется наиболее актуальным.

Таким образом, *цель работы* — изучить сущность новой процедуры (*объекта исследования*), выявить ее недостатки и достоинства. Предметом данного исследования являются экономические отношения, складывающиеся при реализации схемы финансирования жилищного строительства с применением эскроу-счетов.

Со вступлением в силу Федерального закона РФ от 25.12.2018 г. № ФЗ-478 [1], который внес изменения в Федеральный закон РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве много-

квартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», были внесены коррективы, которые сохранили саму возможность покупки квартиры-«долевки», но при этом принципиально изменили условия, состав и структуру процедуры.

Новая схема финансирования жилищного строительства выглядит следующим образом:

1) денежные средства покупателей квартир поступают не напрямую застройщику, а в банк на эскроу-счета;

2) договор долевого участия приобретает статус трехстороннего договора, а сторонами выступают покупатель-дольщик, банк, в котором открывается счет, и застройщик;

3) деньги покупателя, внесенные на счет в банк, поступят застройщику только после окончания строительства, регистрации и сдачи в эксплуатацию полностью завершенный объект, а также заключения хотя бы одного договора передачи права собственности дольщику.

Все это, по замыслу законодворцев, должно гарантировать целевое использование денежных средств, невозможность их растраты и потери. Дольщики должны получить оплаченное жилье, в противном случае банк вернет ранее внесенные денежные средства.

Однако складывающаяся на рынке банковских услуг неблагоприятная ситуация, когда постоянно закрываются банки из-за отзыва лицензий, не может обеспечить 100%-ную гарантию того, что дольщики получат свои средства в полном объеме. Конечно, эскроу-счета попадают под программы государственного страхования вкладов, однако в указанном случае максимальная сумма, которую может получить вноситель, составляет только 10 млн рублей и только за одну квартиру в определенном доме. Нередко встречаются клиенты, приобретающие несколько квартир в одном доме или приобретающие квартиры с очень большой площадью. В случае ликвидации банка они не смогут получить вложенные средства в полном объеме.

В то же время для дольщиков данная схема работы более надежна и прозрачна, чем предыдущая, т.к. предполагает, что существует возможность исключить обман и разного рода мошенничества. Например, известны случаи, когда застройщики включали в условия договоров положения, ущемляющие права граждан.

Широко распространены на рынке долевого строительства и разные нарушения: застройщики не направляют дольщикам уведомления о переносе сроков строительства, приступают к работам

на площадке, не имея разрешений, не соблюдают ранее указанные в договорах сроки по завершению строительства и вводу построенной недвижимости в эксплуатацию.

За 8 месяцев 2019 года прокуратурой было выявлено 212 нарушений в сфере долевого строительства, также было вынесено 61 представление и возбуждено 2 уголовных дела [8].

По данным информационного отдела Министерства строительства РФ (Минстрой России) по состоянию на 1 января 2019 года в реестр обманутых дольщиков (далее – Реестр) были включены 38,7 тыс. граждан из 68 регионов страны (в Самарской области данный показатель составил около 3 тыс. человек [6]), а объем незавершенного строительства вырос до 10 млн кв. м (см. рис. 1) [5].

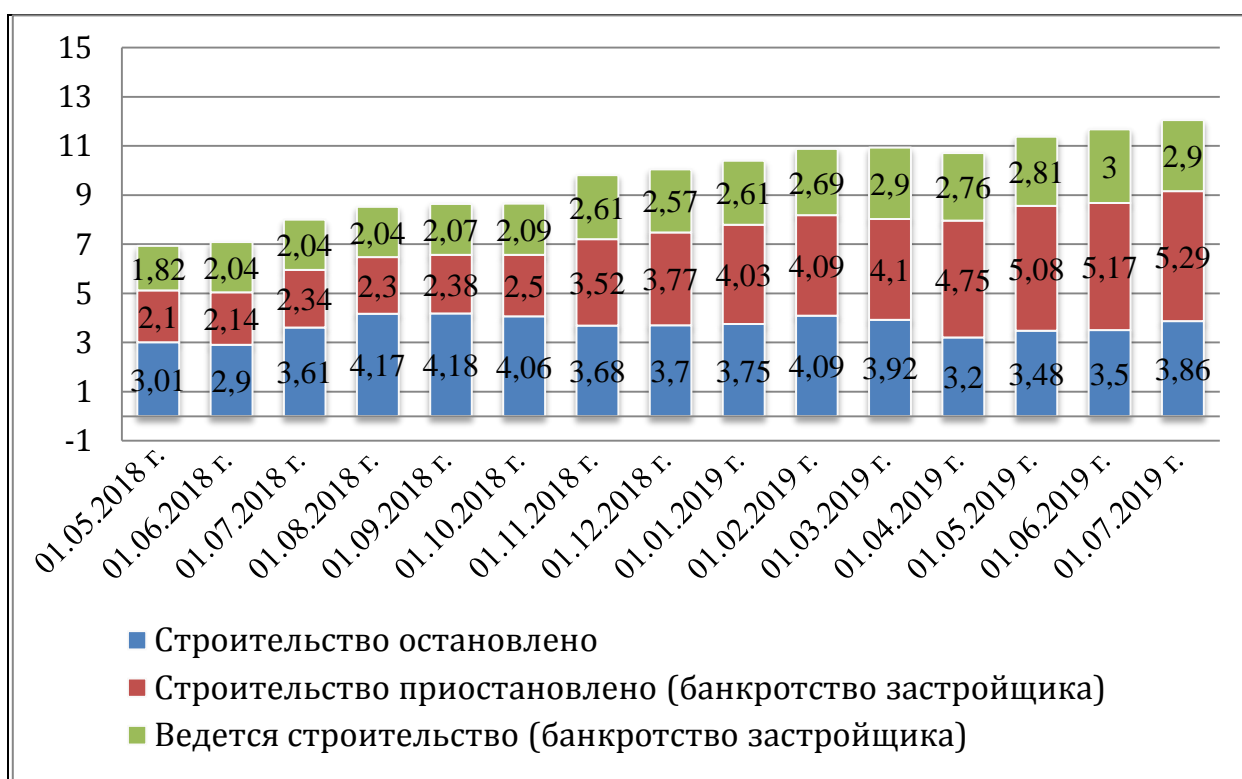


Рис. 1. Динамика объемов проблемного строительства, млн кв. м

По словам заместителя председателя Правительства РФ Виталия Мутко, курирующего вопросы строительства жилья, в настоящее время около 200 тысяч семей коснулась проблема «обманутых дольщиков» [7]. При этом он уточнил, что данный показатель состоит не только из числящихся по данным Реестра Минстроя России, но и из дольщиков, застройщики которых либо уже признаны банкротами, либо имеют все признаки банкротства, либо фактически прекратили строительные работы на объектах.

Такое несоответствие официальной и реальной информации является существенной проблемой при принятии управленческих

решений. Сложной задачей является уже сам подсчет количества обманутых дольщиков. В таблице 1 представлены данные официальной статистики в сравнении с экспертными оценками [8], дающими возможность более адекватно оценить масштаб аудитории дольщиков.

Таблица 1

Сравнительное число «обманутых дольщиков» в ряде регионов Российской Федерации, чел.

<i>Субъект федерации</i>	<i>Количество дольщиков по данным Минстроя</i>	<i>Количество дольщиков по данным экспертов</i>
Московская область	2239	18500
Город Москва	4435	до 12000
Самарская область	3392	3000
Краснодарский край	941	до 20000
Новосибирская область	1036	5000-6000
Челябинская область	2411	6000
Ростовская область	1582	до 3000

В первую очередь трудности возникают в определении статуса тех дольщиков, о строящихся квартирах которых стало известно, что данный объект заморожен или его строительство приостановлено на неопределенный срок.

На 01.07.2019 г. площадь объектов, по которым строительство приостановлено или полностью остановлено, составляет более 9 млн кв. м. По сравнению с предыдущим годом рост указанного сегмента составил 42%. Основную долю застройщиков, приостановивших строительство (5,29 млн кв. м), составляют организации, проходящие процедуру банкротства (см. рис. 1).

Необходимо отметить, что существует еще почти 4 млн кв. м жилья, застройщики которого находятся в стадии банкротства, но при этом не приостанавливают строительные работы. Рост такого «недостроя» составил за год 92%, то есть отмечается практическое удвоение объемов.

Конечно, рост числа остановленных и приостановленных объектов нельзя списывать только на недоработки законодательной базы или на недобросовестность и нечестность застройщиков. Кризис в области жилищного строительства, который сопровождается устойчивым снижением в 2018 г. отраслевого оборота, падением на

35% отраслевой доходности, вызвали скорее такие факторы, как резкое падение покупательской способности населения и увеличение числа семей, находящихся за чертой бедности.

По данным, представленным в отчете Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), портфель потенциальных компаний-банкротов в строительной отрасли России приближается к 10 млн кв. м [8]. А переход на новые условия проектного финансирования создаст для большинства организаций-застройщиков неприемлемые для работы условия.

Согласно новому закону, стройка будет вестись или на собственные средства девелопера, или же на средства кредитных организаций. При этом не все застройщики смогут получить кредитные средства под разумный процент, для большинства из них банки будут увеличивать ставки, стремясь сократить свои риски. По предварительным прогнозам Минстроя России [5], в таких условиях ставка банковского процента составит в среднем 6–8%. Но это средняя цифра. Очевидно, что процент для неустойчивых по банковским критериям компаний может быть выше. Кроме того, нужно отметить, что на начальном этапе реализации проекта, когда на эскроу-счетах еще не аккумулированы денежные средства покупателей квартир, ставка может достигать 12%, а ближе к завершению – понижаться до 4,5–6% (см. рис.2).

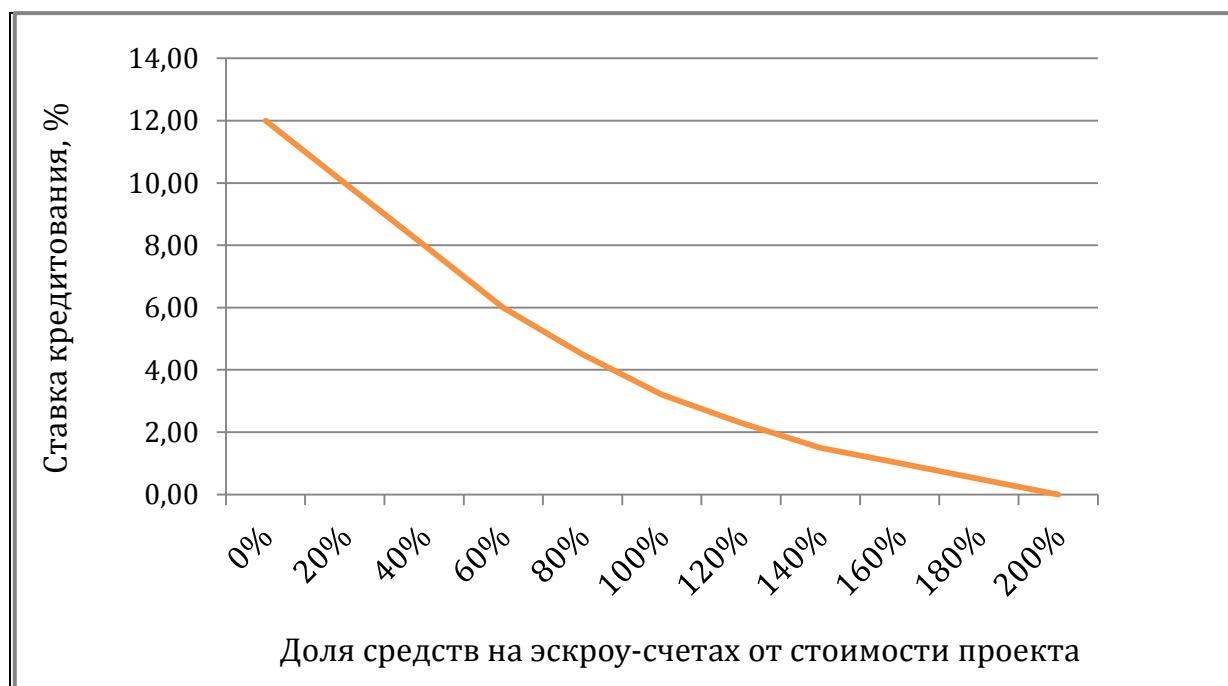


Рис. 2. Общая схема изменения ставки кредитов при внедрении проектного финансирования

Стоит отметить, что из 63 кредитных организаций, уполномоченных ЦБ РФ для проведения расчетов покупателей жилья с застройщиками через эскроу-счета, в настоящее время сотрудничают не более десятка кредитных организаций. Основной причиной сложившейся ситуации является недоверие к заемщикам-девелоперам, кроме этого далеко не у каждого банка есть возможность предоставлять проектное финансирование (так как размер собственного капитала недостаточен для обеспечения полного цикла реализации девелоперских проектов).

С 1 июля 2019 года строительным организациям придется каждый квартал готовить отчет контролирующим органам, включающий информацию о суммах финансовых показателей деятельности строительной организации и выполненных этапах работ. Если учесть, что подобное контролирующее ведомство существует пока только в Москве (Москомстройинвест), процедура представляется трудноосуществимой.

Помимо этого, в число проверяющих финансово-хозяйственное состояние организаций-застройщиков входит также Фонд защиты дольщиков, которому организации должны перечислять от 1% до 2% от стоимости заключенного с покупателем договора.

В таких условиях, по мнению экспертов, чувствовать себя комфортно будут исключительно крупные компании, которые давно находятся на рынке строительства жилой недвижимости и имеют поддержку региональных и местных властей. Высказываются опасения о том, что примерно 40% мелких и средних фирм-застройщиков, не имеющих прочных связей с кредитными организациями и не владеющих запасом финансовой прочности, не смогут удержаться на рынке в новых условиях финансирования строительства. Банкротство последних, в свою очередь, приведет к сокращению рынка и уменьшению объемов строительства [10].

Руководитель Сбербанка России Герман Греф признал, что около 30–35% российских организаций-застройщиков будут не в состоянии получать деньги в банках после введения процедуры расчетов через эскроу-счета [9].

Как еще отмечают эксперты [10], данное нововведение вызовет резкий скачок цен. Эту мысль поддерживают и сами организации-застройщики, аргументируя свои выводы тем, что, поскольку сумма расходов по обслуживанию банковских кредитов будет включена в расчетную стоимость одного квадратного метра площади, это приведет к росту стоимости жилья соответственно на 10-20% (рис.3).

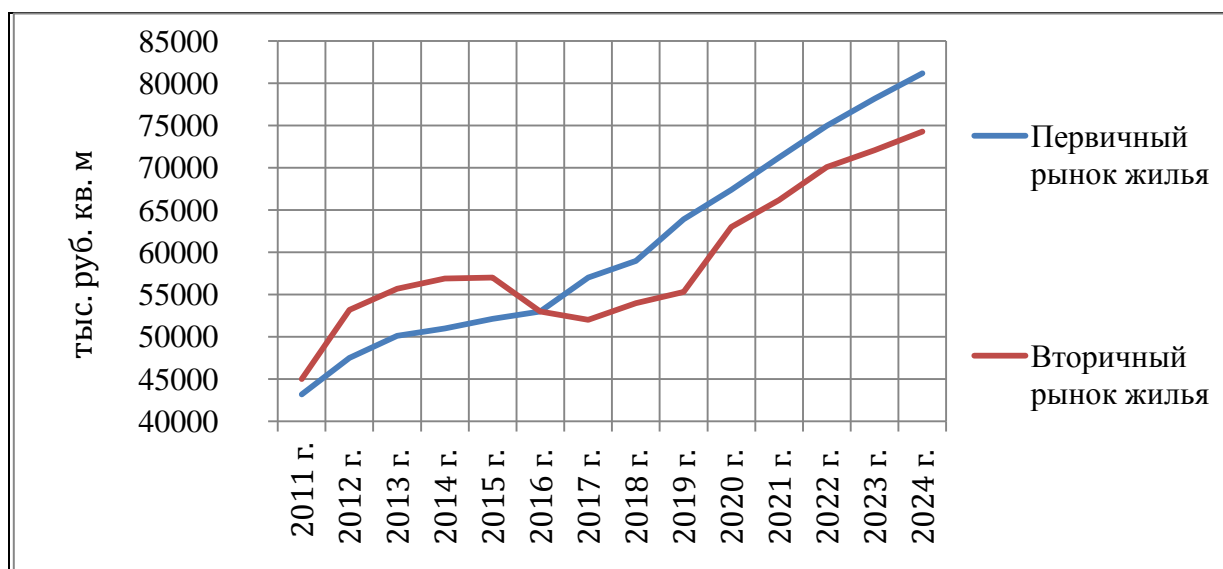


Рис. 3. Динамика роста средней стоимости одного квадратного метра жилой площади

Если учесть, что с 1 января 2019 года произошло увеличение ставки налога на добавленную стоимость (НДС) на 2% (т.е. произошло увеличение стоимости любого товара, работы, услуги на 2%), а фактические доходы населения не увеличиваются, то при отсутствии значительных накоплений спрос на вновь приобретаемое жилье закономерно упадет, и повышение стоимости одного квадратного метра площади строящегося жилья приведет к закономерному снижению объемов его продаж.

В условиях постоянного и строгого контроля со стороны кредитных организаций исчезнет возможность продавать квартиры на старте строительных работ по ее себестоимости (для организации-застройщика станет нецелесообразным продавать квартиры на стадии «котлована» из-за затрат по обслуживанию кредита), так как при сдаче в эксплуатацию жилье будет стоить намного дороже.

Все эти факторы были учтены при разработке критериев для новой схемы финансирования жилищного строительства [2]: принято во внимание не только количество уже заключенных договоров на строительство жилья на условиях долевого участия, но и степень готовности строящегося многоквартирного дома. В итоге было решено временно (в переходный период) «смягчить» условия, позволив закончить строительство отдельным категориям застройщиков.

К таким застройщикам отнесли организации, у которых:

- по состоянию на 1 июля 2019 года возведено не менее 30% дома, при этом не менее чем на 10 % квартир заключены договоры строительства на условиях долевого участия;

– дом построен менее чем на 15%, но при этом организация - застройщик обязалась выстроить дополнительно объекты социального значения;

– строительство завершено всего на 6%, однако дом ранее относился к проблемным объектам и в настоящее время его достраивает другой застройщик;

– то же условие с 6%, но для тех организаций, которые одновременно ведут строительство как минимум в 4 регионах и при этом общая площадь строящихся квартир превышает 4 млн кв. м.

Если рассматривать ситуацию, сложившуюся с жилищным строительством в Самарской области, представленную на рисунке 4, нельзя не отметить тот факт, что уже несколько лет в регионе сохраняется отрицательный тренд изменения объемов вводимого жилья. В частности, в предыдущем 2018 году запланированное значение по вводу жилья было выполнено только на 93%. При этом специалистов и аналитиков удивляет, что наибольшее падение зафиксировано в г.о. Самара и в Волжском районе – именно в тех местах, где в настоящее время ведется наиболее активное строительство жилой недвижимости [3]. За первые два месяца 2019 года застройщиками закончено и введено в эксплуатацию 119 тыс. кв. м жилья, однако это соответствует лишь 51,1% от аналогичного периода 2018 года [4]. Несмотря на это, областное министерство строительства увеличило на 2019 год план по вводу жилья по сравнению с прошлым годом на 69 млн кв. м, или на 3,6% [11].

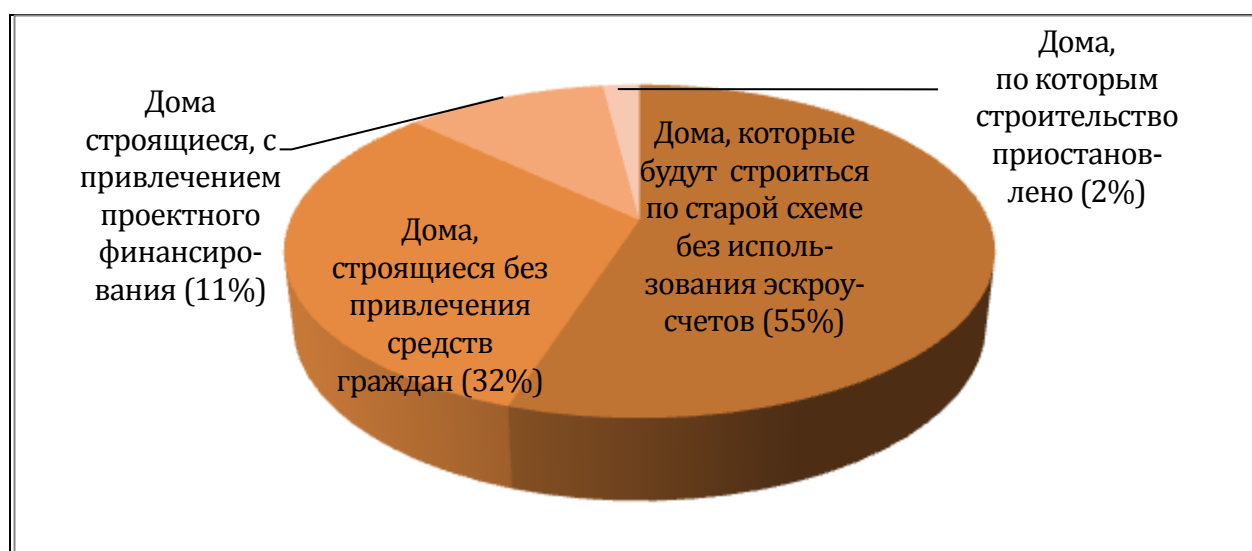


Рис. 4. Структура объемов жилищного строительства в Самарской области

Специалистами, анализирующими статистические данные, сделана попытка оправдать выявленную тенденцию «расслаблением»

после грандиозного роста деловой активности строительных организаций в период перед мундиалем, однако находящиеся на рынке жилищного строительства игроки резонно замечают, что скорость падения настолько неоправданно велика, что в настоящее время отрасль показывает самые низкие за последнее пятилетие показатели.

Все заинтересованные и причастные к строительству жилья лица предсказывают дальнейшее падение отрасли, поскольку на сегодняшний день львиная доля организаций-застройщиков хотя бы примерно представляют тактику ведения деятельности в новых для них условиях проектного финансирования [12]. Отсутствие осознания дальнейшей перспективы заставляет их снижать темпы работы, что приводит к ухудшению положения покупателей-дольщиков.

Поскольку по закону организация, занимающаяся долевым строительством, не вправе осуществлять какую-либо другую деятельность, в том числе сдавать недвижимость в аренду, продавать или покупать недвижимость, то непонятно, каким образом она должна покрывать расходы по обслуживанию взятых на строительство кредитов. В силу специфики деятельности подобные компании не располагают накопленными средствами и не имеют свободных денежных средств.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что введение новой процедуры финансирования жилищного строительства может привести к росту числа застройщиков-банкротов, а также к обновлению рекордов просрочки по кредитам в строительном секторе. Однако стоит надеяться, что через два-три года снова произойдут изменения, которые положительно отразятся на качестве обслуживания долгов и динамике просрочки.

Литература

1. Федеральный закон Российской Федерации от 25.12.2018 г. № ФЗ-478 «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» URL: <http://www.consultant.ru/>.

2. Федеральный закон Российской Федерации от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» URL: <http://www.consultant.ru/>.

3. Официальный сайт Росстата. URL: <https://www.gks.ru/>.
4. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики по Самарской области. URL: <https://samarastat.gks.ru/>.
5. Официальный сайт Минстроя России. URL: <http://www.minstroyrf.ru/>.
6. Правительство региона выделит деньги на достройку проблемных объектов. URL: https://www.samregion.ru/press_center/events/pravitelstvo-regiona-vydelit-sredstva-na-dostrojku-problemnyh-obektov-dolevogo-stroitelstva/.
7. Мутко назвал число семей в РФ, пострадавших от долевого строительства. URL: <https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-v-rossii-200-tys-semey-otnosyatsya-k-obmanutym-dolshchikam>.
8. Ситуация с обманутыми дольщиками в российских регионах: возможные политические последствия. URL: <https://erzrf.ru/publikacii/situatsiya-s-obmanutymi-dolshchikami-v-rossiyskikh-regionakh-vozmozhnyye-politicheskiye-posledstviya>.
9. Строй, кто уйдет // В России могут обанкротиться застройщики более 7 млн кв. м жилья. URL: <https://rask.ru/news/-stroy-kto-uydet/>.
10. Греф: треть российских застройщиков не сможет получить кредиты в банках. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/6116507>.
11. Новые правила продажи жилья. Что изменится для покупателей, строителей и банков. URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2018/06/28/774015-novie-pravila>.
12. Ввод жилья в России по итогам полугодия вырос на 3,7%. URL: <http://www.minstroyrf.ru/press/vvod-zhilya-v-rossii-po-itogam-polugodiya-vyros-na-3-7/>.
13. Эксперты ВШЭ отметили снижение доли потенциальных банкротств среди стройкомпаний. URL: <https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/eksperty-vshe-otmetili-snizhenie-doli-potencialnykh-bankrotov-sredi-stroykompaniy-028579861>.

*Статья поступила в редакцию 12.09.19 г.
Рекомендуется к опубликованию членом Экспертного совета
канд. экон. наук, доцентом С. И. Нестеровой*