

Зенкина Марина Валентиновна**Zenkina Marina Valentinovna**

доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры экономики в строительстве
Тюменского индустриального университета

D.Phil. in Economics, Professor,
Economics in Construction Department,
Industrial University of Tyumen

ИЗМЕНЕНИЯ В УПРАВЛЕНИИ ФИНАНСИРОВАНИЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

CHANGES IN THE HOUSING FINANCING MANAGEMENT IN THE RUSSIAN FEDERATION

Аннотация:

Поскольку основным источником финансирования жилищного строительства в Российской Федерации являются средства населения, застройщики, привлекая их, перекладывают на граждан весьма значительную долю рисков. При этом одним из важнейших нарушений законодательства в области жилищного строительства является нецелевое использование денежных средств граждан, принимающих участие в финансировании строительства жилья путем заключения договоров с застройщиком (договоров долевого участия). Отмеченное обстоятельство обусловило необходимость рассмотрения изменений в отрасли строительства жилья, касающихся реализации проектного финансирования и образования компенсационного фонда для защиты прав участников долевого строительства. В статье анализируются ужесточения требований к застройщикам в связи с изменениями федерального закона № 214-ФЗ. Изменены минимальная величина уставного капитала организации, получающей право привлекать для строительства жилья средства населения, и порядок банкротства застройщиков. Приводятся мнения экспертов и автора по поводу результатов, к которым приведет реализация намечающихся изменений.

Ключевые слова:

проектное финансирование, участник долевого строительства, эскроу-счет, процентная ставка, застройщик, банкротство.

Summary:

Since the population's funds are the main source of financing for housing construction in the Russian Federation, the developers place a considerable risk on citizens by raising their funds. At the same time, a pivotal violation of the legislation in the field of housing construction implies the misuse of funds of citizens who provide co-financing to housing construction by concluding agreements with the developer (shared construction participation agreement). In this regard, project financing should be revised, and the compensation fund should be created to protect the rights of the housing equity holders. The research analyzes the stringent requirements for developers due to the amendments to the Federal Law No. 214-ФЗ which determine the procedure for the bankruptcy of developers and the minimum value of the authorized capital of an organization that is entitled to raise the population's funds for housing construction. The study presents the views of experts and the author on the possible results of modifications to be implemented.

Keywords:

project financing, housing equity holder, escrow account, interest rate, property developer, bankruptcy.

Жилищное строительство – наиболее динамичный сектор строительного рынка – останется лидером по интенсивности роста, так как домашние хозяйства пока еще не полностью удовлетворили свой спрос на жилье.

Одним из социальных аспектов устойчивого развития жилищного строительства, как отмечено в [1], является соблюдение норм справедливости в отношении доступности жилья при проведении правительством жилищной политики. Однако авторы статьи [2] утверждают, что регулирование жилищного строительства неэффективно, а сложившиеся параметры его не могут повлиять на решение проблемы повышения доступности жилья для населения.

Средства населения являются основным источником финансирования жилищного строительства в Российской Федерации. Граждане или самостоятельно возводят жилье, или принимают участие в финансировании его строительства, заключая договор с застройщиком. Последнее (застройщики), привлекая средства граждан, перекладывают на них значительную часть рисков, а принятый в 2004 г. федеральный закон № 214-ФЗ [3] не работает в полную силу.

Первые изменения в данный закон были внесены в 2010 г. Строительные организации обязали перейти на использование договора долевого участия (ДДУ), который подлежал обязательной государственной регистрации. Однако результаты проверки состояния жилищной сферы, проведенной прокуратурой в конце 2012 г., показали, что ситуация существенным образом не изменилась. По-прежнему участие в строительстве оставалось для дольщика высокорискованным. С целью повышения защищенности прав участников долевого строительства в декабре

2012 г. вновь внесены поправки в № 214-ФЗ. К установленным им (законом) мерам по обеспечению исполнения застройщиком своих обязательств (залог и поручительство банка) добавлена еще одна – страхование гражданской ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) застройщиком обязательств по передаче жилья участнику долевого строительства.

Кредитование застройщиков банками сдерживается по следующим причинам.

– У застройщиков отсутствует надежное обеспечение, так как земельные участки, как правило, предоставляются им в аренду, что не позволяет использовать данные участки как ликвидный залог.

– Строительство по-прежнему непрозрачная сфера для банка.

– Поскольку средства дольщиков бесплатны для застройщика, данное обстоятельство не стимулирует последнего искать другие источники финансирования.

В итоге за девять месяцев 2016 г. дольщики потеряли 6,4 млрд р. [4].

Генеральный прокурор России Ю. Чайка назвал положение с законностью в сфере строительства неудовлетворительным. Одним из нарушений законодательства в области жилищного строительства является хищение и нецелевое использование денежных средств дольщиков, а также выделяемых для завершения строительства жилых домов бюджетных средств.

Решая данную проблему, Правительство Российской Федерации разработало порядок реализации при строительстве жилья проектного финансирования, содержащий утвержденный план перехода к нему от долевого жилищного строительства. Однако данный переход (о нем было объявлено в конце 2017 г.), помимо устранения указанной проблемы, призван еще и трансформировать два рынка – строительный и банковский, которым придется отыскать новые способы взаимодействия.

С середины 2018 г. застройщикам предоставлено право заключать договоры участия в долевом строительстве жилья (ДДУ):

– отчисляя денежные средства в компенсационный фонд защиты прав участников долевого строительства;

– используя эскроу-счета.

Предполагается, что к 1 июля 2019 г. договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов должно быть не менее 30 % от общего их числа, а к концу 2020 г. – до 95 % [5].

Проектное финансирование предусматривает, что строительство жилья в значительной мере будет осуществляться за счет средств банка, т. е. последний должен войти в схему «застройщик – дольщик». Иными словами, средства дольщиков будут под нулевую процентную ставку размещаться в банке на счетах эскроу (эскроу-счет – счет, открываемый банком, на котором плательщиком размещаются денежные средства; владелец счета не имеет права совершать расходные операции по нему до выполнения того обязательства, под которое размещены данные денежные средства). Банк будет финансировать строительство жилья в том числе и за счет данных средств. В таком случае возведение жилых домов финансирует банк, а возвращение средств последнему происходит за счет формируемых новым проектом денежных потоков.

Другими словами, рассматриваемый механизм предполагает, что в процессе осуществления строительства жилья его участники будут вносить средства в уполномоченный банк, который заморозит их на эскроу-счетах до выполнения застройщиком обязательств по вводу жилого объекта в действие. Таким образом, планируется, что теперь финансировать застройщика будет не дольщик, а банк, который выделит ему (застройщику) кредит под процентную ставку. В том случае, если застройщик не сдаст объект в установленный срок, участники строительства смогут вернуть свои денежные средства. Если же застройщик выполнит принятые на себя обязательства, он получит средства дольщиков. Однако, по мнению автора статьи [6], механизм взаимоотношений банков, застройщиков и покупателей жилья пока еще детально не оформлен.

Естественным представляется вопрос: по какой процентной ставке кредитные организации будут предоставлять деньги на строительство жилья застройщику? Этот важный вопрос в ближайшее время должен быть решен Правительством и Центральным банком России.

Рассматриваемый переход на проектное финансирование предполагается осуществить за три года. Сначала застройщикам по их желанию будет предоставлена возможность применить предлагаемую правительством модель на практике, чтобы определить степень ее реализуемости; выявить ставку банков, разместивших денежные средства граждан, под которую они будут предоставлять их застройщикам.

Таким образом, застройщики будут постепенно переходить на проектное финансирование. Также последние получают и некоторые уступки по требованиям, которые сейчас постепенно уславливаются.

Реализуемые проекты позволят определить, какой для застройщиков будет стоимость денег банков, получивших их от граждан под 0 % годовых. Бывший глава Минстроя М. Минь считает, что

размер процентной банковской ставки для застройщиков может находиться в интервале 2–3 % [7]. Первой в России перешла на проектное финансирование с использованием счетов эскроу компания «Брусника» (кредитную линию открыл ПАО «Сбербанк» на 1,2 млрд р.). Процентная ставка в рамках данного проекта может составить 5–7 % в зависимости от объема реализации квартир, что существенно выше предполагаемой М. Менем.

Процентные ставки, которые впоследствии будут установлены для застройщиков банками, по мнению экспертов, разделяемому автором, повлияют на стоимость жилья: в нее застройщики будут закладывать стоимость кредита.

Предполагается, что в результате планируемых изменений небольшие компании с малыми оборотами, скорее всего, уйдут с рынка. По мнению специалистов, такой уход, с одной стороны, поможет устранить проблему нарушения сроков ввода жилья, а с другой стороны, приведет к уменьшению предложений на жилищном рынке. Последнее, с нашей точки зрения, также приведет к росту цен на нем.

Предполагалось в первом квартале 2018 г. внести изменения в законодательство о жилищном строительстве, а до конца 2019 г. – откорректировать нормативные акты Центрального банка, касающиеся изменений в кредитовании застройщиков. Кроме того, предусматривается формирование механизма гарантий АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК) или путем поручительства.

По данным Минстроя, сумма вложенных дольщиками денежных средств – 3,5 трлн р., что соответствует объему проектного финансирования, предполагаемому в 2020 г. АИЖК в своей стратегии.

Изменения, внесенные в № 214-ФЗ [8], в значительной мере ужесточили требования к застройщикам.

– Государственные органы получили дополнительные полномочия по контролю за использованием денежных средств населения, идущих застройщику по договорам участия в строительстве жилья.

– Определен перечень новых требований к застройщикам – к раскрытию ими информации (продавать квартиры в построенном доме может только то лицо, которое получило разрешение местных властей на строительство объекта недвижимости, после опубликования на своем сайте всех необходимых документов, а также при наличии какого-либо права на участок).

В конце 2016 г. для защиты прав участников строительства жилья образован компенсационный фонд. До момента его создания участники строительства при заключении ДДУ обязаны были застраховать свою ответственность. Теперь страхование ответственности не требуется, поскольку функции гаранта выполняет указанный фонд, средства в который обязательно отчисляют застройщики (в размере 1,2 % суммы каждого ДДУ). При этом данный размер одинаков для всех застройщиков, в дальнейшем он может пересматриваться, но не чаще одного раза в год. По мнению автора, размер отчислений в названный фонд было бы справедливым дифференцировать в зависимости от суммы и количества заключенных ДДУ.

С точки зрения руководителей крупных строительных фирм, пакет рассмотренных нововведений «похоронит» частных застройщиков, на рынке останутся интегрированные с банками компании, что приведет к просадке отрасли (причем достаточно жесткой).

С 1 июля 2017 г. действует требование к минимальному размеру уставного капитала застройщика, позволяющему ему привлекать для строительства жилья средства граждан. Величина уставного капитала для каждого застройщика индивидуальна, но при этом она должна:

- быть связана с планируемым объемом строительства;
- определяться от наибольшей площади всех объектов, строящихся по договорам долевого участия;
- проверяться при получении разрешения на строительство.

Максимальная величина уставного капитала неограниченна, а минимальная, как уже отмечалось, зависит от площади строительства (например, до 1,5 тыс. м² – 2,5 млн р.; до 250 тыс. м² – 400 млн р.; до 500 тыс. м² – 800 млн р.; более 500 тыс. м² – 1500 млн р.).

Острейшим вопросом остается банкротство застройщика. Именно он стал причиной появления значительной группы обманутых дольщиков. Для защиты прав участников жилищного строительства изменена последовательность исполнения требований кредиторов: дольщики теперь имеют преимущественное право по сравнению с банками и другими организациями, являющимися партнерами застройщика.

Фонд защиты прав участников долевого строительства жилья вправе подать заявление в суд (арбитражный) о признании застройщика банкротом. Изменился и механизм банкротства застройщиков. К ним могут быть применены только конкурсное производство и внешнее управле-

ние. Такой порядок упрощает процесс банкротства, сокращает его сроки, что позволит дольщикам либо быстрее получить деньги из компенсационного фонда, либо привлечь к завершению строительства дома другого застройщика [9].

Автор разделяет точку зрения специалистов, утверждающих, что за три года, отведенные для перехода на проектное финансирование, реализовать его без проблем практически не удастся. Каждый год население страны инвестирует в новостройки более 6 трлн р. Потребуется время, чтобы заменить данную сумму денежными средствами банков или собственными средствами застройщиков.

Ссылки:

1. Housing and Social Change: East-West Perspectives / ed. by R. Forrest, J. Lee. L. ; N. Y., 2004. 296 p.
2. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития // Вопросы экономики. 2013. № 3. С. 109–125.
3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ : с изм. и доп. Доступ из информ.-правового портала «Гарант».
4. Крючкова Е. Дольщики выведут со стройки за три года [Электронный ресурс] // Коммерсантъ. 2017. 25 дек. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3507820> (дата обращения: 05.07.2018).
5. Луткова О. Жизнь без долевки: заключена первая сделка по финансированию жилья по новым правилам [Электронный ресурс] // Интернет-газета Znak. 2018. 24 апр. URL: https://www.znak.com/2018-04-24/ural-skiy_zastroychik_pervym_v_strane_nachal_rabotat_s_dolchikami_po_novym_pravilam (дата обращения: 05.07.2018).
6. Игнатова Е. Хитросплетение инициатив [Электронный ресурс] // Эксперт Сибирь. 2018. № 9–10 (509). 22 авг. URL: <http://expert.ru/siberia/2018/09/hitrospletenie-initsiativ/> (дата обращения: 05.07.2018).
7. Крючкова Е. Указ. соч.
8. Об участии в долевом строительстве ...
9. Беляева М. Банкротство в пользу дольщика [Электронный ресурс] // Аргументы и факты. 2017. № 31. 2 авг. URL: http://www.aif.ru/realty/city/bankrotstvo_v_polzu_dolshchika (дата обращения: 05.07.2018).

References:

- Belyaeva, M 2017, 'Bankruptcy in favor of the housing equity holder', *Argumenty i fakty*, no. 31, August 02, viewed 05 July 2018, <http://www.aif.ru/realty/city/bankrotstvo_v_polzu_dolshchika>, (in Russian).
- Forrest, R & Lee, J (eds.) 2004, *Housing and Social Change: East-West Perspectives*, London, New York, 296 p.
- Ignatova, E 2018, 'Cunning initiatives', *Ekspert Sibir*, no. 9-10 (509), August 22, viewed 05 July 2018, <<http://expert.ru/siberia/2018/09/hitrospletenie-initsiativ/>>, (in Russian).
- Kosareva, NB, Polidi, TD & Puzanov, AS 2013, 'The housing construction market in Russia: the current state and development prospects', *Voprosy ekonomiki*, no. 3, pp. 109-125, (in Russian).
- Kryuchkov, E 2017, 'Housing equity holders will be withdrawn from the construction site in three years', *Kommersant*, viewed 05 July 2018, <<https://www.kommersant.ru/doc/3507820>>, (in Russian).
- Lutkova, O 2018, 'Life without shared-equity construction: the first deal on housing financing under the new rules was concluded', *Internet-gazeta Znak*, April 24, viewed 05 July 2018, <https://www.znak.com/2018-04-24/ural-skiy_zastroychik_pervym_v_strane_nachal_rabotat_s_dolchikami_po_novym_pravilam>, (in Russian).