

Е.Е. Синявская, В.В. Синявская

ees-17@mail.ru

Сочинский государственный университет, Россия

ПРОБЛЕМЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В статье анализируется эволюция механизма долевого строительства в России. Рассматриваются достоинства нового проектного финансирования строительства с привлечением и использованием счетов эскроу, а также возможные негативные последствия применения счёта эскроу на практике.

Механизм долевого строительства функционирует в России более 15 лет. При продаже жилья по договору долевого строительства покупатели становились инвесторами проекта, так как продажа осуществлялась на ранних стадиях строительства и, привлеченные от граждан деньги, застройщики вкладывали в проект. Долевое участие в строительстве, таким образом, представляло форму инвестиционной деятельности, при которой граждане финансируют возведение жилья за счет собственных средств. В случае успешной реализации проекта покупатель получал жилье со скидкой до 30% и постепенно выплачивал стоимость на протяжении строительства объекта, а застройщик инвестировал в объект деньги покупателя, поэтому обходился без банковского кредита и соответственно не платил проценты банку за кредитные средства. Правовые основы долевого строительства были заложены Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»[1]. В законе закреплены в правовом поле следующие положения: требования к застройщику; обязательные условия договора долевого участия; права и обязанности сторон; требование по обязательному страхованию дольщиков и определены положения государственного контроля долевого строительства.

После введения в действие закона 214-ФЗ динамика числа заключенных договоров долевого участия в России была положительная, с некоторым замедлением в связи с кризисом 2015 года. За счет средств участников долевого строительства финансируется около 80% всего возводимого в России жилья.

К плюсам долевого строительства в соответствии с 214-ФЗ можно отнести:

- минимизацию рисков двойной продажи одного и того же объекта;
- обязательное согласования строительства во всех необходимых инстанциях, поэтому по окончании строительства, если есть технические нарушения, до их устранения дом не будет введен в эксплуатацию;
- права сторон договора долевого участия защищены на случай его расторжения;
- право дольщика при определенных условиях (несколько раз в год) допускать несвоевременную уплату своих платежей, с уплатой определенных штрафных санкций;
- если застройщик просрочит сдачу объекта, на него будет наложен крупный штраф;
- застройщик не имеет права изменить планировку квартиры и ее стоимость (за исключением чрезвычайных обстоятельств). Стоимость квартиры может измениться в меньшую сторону, если ее площадь окажется меньше, чем указано в договоре.

Недостатками долевого строительства являются:

- на договора инвестирования, предварительные договора, вексельные и прочие схемы гарантии 214-ФЗ не распространяются;
- дольщик обязан придерживаться графика оплаты и не допускать просрочек на срок более двух месяцев;

- при банкротстве застройщика возврат внесенных средств возможен, но потребует затрат времени и сил;
- нет единой формы типового договора долевого участия.

Несмотря на серьезные законодательные гарантии, проблема обманутых дольщиков не была решена. Основная причина невыполнения условий договора застройщиками – финансовые проблемы. Сюда относят рост цен на стройматериалы, сложности с получением банковских кредитов на продолжение стройки, сложности с вводом домов в эксплуатацию. Таким образом, это рискованный способ покупки жилья, схему которого эксперты характеризуют как «нецивилизованную», а его регулирование как «невнятное». Результатом действия такой модели продажи жилья стали: 894 проблемных объектов, по которым заключено 98 570 тысяч договоров долевого участия. Ежегодно количество долгостроев и дольщиков, потерявших деньги от схем мошенников, росло. Пострадали от действий недобросовестных застройщиков 38,7 тысяч покупателей [2].

Государством в 2016 году была предпринята попытка защитить дольщиков путем создания компенсационного фонда, в который с 2017 года компании-застройщики стали перечислять 1,2% от стоимости каждой оформленной сделки, и за счет которого стали выплачивать в случае банкротства строительной компании компенсацию гражданам-участникам долевого строительства. Но и это не решило проблемы, что потребовало пересмотреть законодательство с целью защиты интересов граждан и сохранения объемов строительства.

Последние изменения в Федеральный закон 214-ФЗ внесены в рамках «дорожной карты» перехода от долевого участия к использованию счетов эскроу и развитием кредитования застройщиков. На данный момент подготовительный этап завершен – создана нормативная база для перехода к целевой модели финансирования строительства. С 1 июля 2019 на смену рискованной для покупателей схемы долевого строительства года пришло проектное финансирование строительства с привлечением банковских кредитов, а также использованием эскроу-счетов, на которых деньги дольщиков будут храниться до окончания возведения дома. Переход к проектному финансированию преследует следующие цели:

- защита прав покупателей жилья;
- удаление с рынка недобросовестных и ненадежных застройщиков;
- сокращение сроков строительства.

Особенности счетов эскроу в строительстве:

- в случае банкротства застройщика средства возвращаются дольщику;
- застройщик не может использовать денежные средства со счета до окончания строительства;
- покупатель может вернуть деньги со счета в банке, если сроки сдачи квартиры задерживаются более чем на 6 месяцев;
- после того как объект недвижимости будет сдан, деньги с эскроу пойдут на погашение кредита, а остаток составит прибыль застройщика.

Деньги со счета передаются застройщику только после исполнения им обязательств перед депонентом. Если дом не будет сдан или застройщик обанкротиться, деньги на эскроу-счетах предполагается возмещать дольщикам.

В рамках нового механизма финансирования через эскроу-счета банк становится контролирующей стороной сделки и имеет право отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Средства дольщиков будут защищены, а в случае неисполнения застройщиком обязательств, возвращены через Агентство по страхованию вкладов. Максимальная сумма возмещения вкладов — 10 млн. рублей за одну квартиру.

Основным преимуществом долевого строительства для покупателей была возможность инвестировать в недвижимость на начальных этапах строительства и экономить до 30% от ее начальной стоимости. При проектном финансировании граждане тоже смогут вкладываться стадии котлована, но выгоды с этого получить уже не получится. Застройщики лишаются «легких денег», которые они получали от дольщиков в виде прямых инвестиций. Для реализации проекта застройщики вынуждены будут использовать либо собственные средства, либо привлекать банковские кредиты, что приведет к снижению рентабельности.

До момента получения доступа к денежным средствам дольщиков при отсутствии собственного финансирования строительства застройщик вынужден пользоваться кредитными средствами того самого банка, в котором открыты счета эскроу и хранятся деньги дольщиков. После раскрытия счетов эскроу банк направляет депонированные средства на покрытие полученных застройщиком кредитов и прочих издержек банка, а оставшиеся средства поступают в распоряжение застройщика.

Система расчетов в долевом строительстве через счета эскроу имеет для застройщиков плюсы и минусы. С одной стороны, застройщики получили пусть дорогое, но стабильное финансирование, не зависящее от темпов продаж объектов недвижимости в рамках проекта, и нет больше необходимости в дополнительных формах обеспечения, а значит, и в дополнительных затратах, в том числе в отчислениях в компенсационный фонд, оплате страховых взносов, поручительстве банка и пр. Но, с другой стороны, застройщик лишился бесплатного финансирования строительства за счет средств дольщиков, а за кредитные деньги банку необходимо платить проценты, размер которых не ограничен. Банк контролирует сделки застройщика с использованием кредитных средств и вправе отказать в проведении банковской операции по специальному счету застройщика. Урегулирование разногласий с банком может повлечь за собой увеличение сроков строительства. Кроме того, банк забирает оперативный контроль за финансами, поступающими от реализации квартир, но ответственность за успешность маркетинга, привлечения этих денег, несет все равно застройщик.

Еще одна проблема нового механизма связана с вопросами компенсационности. Законодательно не предусматривается начисления процентов на блокируемые на счетах эскроу средства. Независимо от времени депонирования дольщик получит ровно такую же сумму, которую заплатил при заключении договора. Это значит, что с учетом принципа временной стоимости денег дольщиков ожидают финансовые потери на фоне инфляции, а также изменения конъюнктуры рынка. Инфляция в размере 4%, которую ЦБ РФ рассматривает в качестве ориентира, съест 10% от реальной стоимости за два с половиной года. Эффект будет еще сильнее за счет ожидаемого роста цен на рынке, и покупатель не сможет за ту же сумму приобрести квартиру с такими же параметрами. В нынешнем виде эскроу-счета финансово выгодны банкам, которые безвозмездно (за минусом небольших издержек по ведению этого вида счетов) смогут пользоваться средствами, хранящимися на эскроу-счетах, в своих бизнес-целях.

Литература

1. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ Электронный ресурс. - Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ .-

2. Новости Интерфакса. Электронный ресурс. Режим доступа: ¹
<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/103865/>. – Дата доступа: 15.09.2019 г.

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМЕНИ Ф. СКОРИНЫ