

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

***Аннотация.** Законодательная база жилищного строительства с переходом на проектное финансирование жилищного строительства должны гарантировать защиту прав физических лиц – участников долевого строительства, а застройщиков обеспечивать стабильным источником финансирования. Новая схема финансирования несет не только плюсы, но и минусы для участников жилищного строительства, генерирует ряд проблем и рисков, которые рассматриваются в статье.*

***Ключевые слова:** жилищное строительство, проектное финансирование, застройщики, дольщики, эскроу-счет.*

***Annotation.** The legislative framework of housing construction with the transition to project financing of housing construction should guarantee the protection of the rights of individuals involved in shared construction, and provide developers with a stable source of financing. The new financing scheme brings not only advantages, but also disadvantages to participants of housing construction, generates a number of problems and risks, which are considered in the article.*

***Keywords:** Housing, project financing, developers, equity holders, escrow account.*

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» заложил правовые основы долевого строительства. В законе

закреплены следующие положения: основные требования к застройщику; условия договора долевого участия; права и обязанности договаривающихся сторон; требование по обязательному страхованию дольщиков и определены положения государственного контроля долевого строительства [1].

В рамках «дорожной карты» были внесены изменения в закон № 214-ФЗ, которые касаются перехода от долевого участия к целевой модели финансирования жилищного строительства, была создана нормативная база для развития кредитования застройщиков и использования эскроу-счетов. С 1 июля 2019 проектное финансирование жилищного строительства сменило долевое строительство. Новая схема предполагает использование застройщиками банковских кредитов и открытие в банках эскроу-счетов, где до окончания строительства будут храниться деньги дольщиков. Цели проектного финансирования: защита прав приобретателей жилья, устранение сомнительных застройщиков и снижение сроков жилищного строительства. Риски при проектном финансировании жилищного строительства перераспределяются между банком-кредитором, застройщиком и приобретателем жилья. Новый механизм контроля за целевым расходованием средств, привлеченных застройщиками, устанавливает требования к застройщикам и к банкам. Новый механизм жилищного финансирования наделяет банки функцией контроля за сделкой, которая реализуется через эскроу-счета. Банк может отказать в проведении операций, если они связаны с нецелевым расходованием средств.

Эскроу-счета в строительстве имеют следующие особенности: средства с эскроу-счетов возвращаются дольщикам при банкротстве застройщиков; застройщик получает денежные средства с эскроу-счета только после исполнения своих обязательств, то есть окончания строительства; если застройщик превышает сроки сдачи жилья больше, чем на шесть месяцев, то покупатель может вернуть свои деньги с эскроу-счета; денежные средства с эскроу-счета используются для погашения кредита только тогда, когда объект

жилищного строительства будет сдан; а остаток средств на счете составляет прибыль застройщика. Денежные средства, которые размещены на эскроу-счетах, открытыми покупателями жилья подлежат страхованию с момента размещения до предоставления. Если застройщик не исполняет свои обязательства, то дольщикам денежные средства будут возвращены, при этом за одну квартиру максимальное возмещение составит десять миллионов рублей. Для реализации проекта застройщики вынуждены будут использовать либо собственные средства, либо привлекать банковские кредиты, что приведет к снижению рентабельности. Таким образом, происходит замещение беспроцентных денег дольщиков на недешёвые банковские кредиты. Получение застройщиком кредитов у банков теперь не связано с объемами продаж объектов недвижимости, не требует дополнительного обеспечения.

Процесс перехода на проектную модель финансирования модель усложняется накопленными проблемами в строительстве. Кредиты, предоставленные строительной отрасли, имеют низкий уровень качества. Неэффективным и финансово несостоятельным строительным компаниям, а это, прежде всего небольшие региональные компании, сложно получить проектное финансирование, что может привести к сокращению предложения жилья из-за ухода со строительного рынка мелких региональных застройщиков, которые работают с точечными объектами и осваивают небольшие объемы строительства. Проблема нового механизма связана и с вопросами компенсаций, так как закон не предусматривает начисления процентов на денежные средства, которые заблокированы на эскроу-счетах.

Такая схема устраивает банки, но не нравится застройщикам, которые требуют поэтапного раскрытия счетов, по мере выполнения строительных работ. Банки, безусловно, от такой предоплаты выигрывают несколько раз, получая в свое бесплатное пользование миллиарды рублей от покупателей квартир. Осенью прошлого года вице-премьер РФ Виталий Мутко выступил за поэтапное раскрытие эскроу-счетов для застройщиков жилья, но против

были Правительство, Центробанк и доводы их выглядят убедительно. При поэтапном раскрытии эскроу-счетов кредитно-финансовые организации потеряют полный контроль за расходованием застройщиками денежных средств. При нынешней схеме финансирования банк согласовывает все расходные операции застройщика и следит за тем, чтобы деньги не тратились ненадлежащим образом. Если застройщик сможет получать денежные средства не от банка в рамках сделки проектного финансирования, а напрямую от покупателей жилья – смысл последних законодательных изменений, призванных защитить права дольщиков, исчезнет.

У застройщиков своя позиция, по их мнению, забота о покупателях может проявляться, скорее, в поддержке платежеспособности населения и рентабельности строительного бизнеса. Чем лучше будет финансирование проектов, чем ниже будет себестоимость строительства и процент по ипотеке, тем лучше будет и потребителю. Механизм эскроу-счетов изначально был направлен, скорее, на психологическую поддержку потребителя, чем на реальную защиту. Если разорится строительная компания, то человек, конечно, вернет свои деньги, но потеряет выгоду, т.к. цены за это время непременно вырастут. Если же разорится банк, то кто и как будет возмещать потери частных лиц и застройщика до сих пор непонятно, так как эта схема изначально не проработана. Ожидать поэтапного раскрытия эскроу-счетов не приходится. Банки, которые в первую очередь получают прибыль от этой схемы, совсем не заинтересованы в раскрытии, даже в поэтапном.

На портале правовой информации опубликован федеральный закон от 09 ноября 2020 года №368-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации». Отнесение денежных средств участников строительства на счета эскроу к средствам целевого финансирования позволит не учитывать эти средства в налогооблагаемой базе по налогу на прибыль застройщиков.

Расчеты застройщика, которые будут возмещены из средств участников долевого строительства, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению будет признаваться возмещение денежными средствами со счетов эскроу расходов застройщика в связи со строительством МКД и иных объектов согласно ДДУ. Ранее действовавшая ранее редакция Налогового кодекса (НК РФ) не относила имущество в виде аккумулированных на счетах организации застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов к средствам целевого финансирования, не учитываемым при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

По данным Банка России на 1 октября 2020 года остатки средств на счетах эскроу составили 730,5 млрд руб. Еще 46,1 млрд руб. застройщики получили с раскрытых счетов эскроу за все время с начала работы по новым правилам. Изменения в НК РФ будут применяться к правоотношениям, возникшим с 1 января 2020 года.

Таким образом, для реализации целевой модели финансирования долевого жилищного строительства необходимы значительные усилия, направленные на рост эффективности строительной отрасли, повышение кредитоспособности и финансовой устойчивости застройщиков. Необходимо решить проблемы доступа строительных компаний к инфраструктуре и высокой регуляторной нагрузки, которые препятствуют снижению себестоимости в строительстве.

Использованные источники:

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 г. N 214-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/

2. Новости Интерфакса. [Электронный ресурс]. URL:
<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/103865/>

3 Финансирование долевого строительства. [Электронный ресурс]. URL:
<https://www.cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/>

4. Синявская Е.Е., Синявский В.Д. Ипотечное жилищное кредитование: тренды и риски//Экономика и управление: научно-практический журнал. 2018 г. №6(144). С.128-132.