Замалутдинова Эльвира Ренатовна

Студентка магистратуры 2 курса, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

Кузин Николай Яковлевич

Кандидат технических наук, профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЗАКОНЕ «О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ» №214-ФЗ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: *В статье приводится анализ современных нововведений в федеральном законе «О долевом строительстве», оценивается изменение ситуации на рынке недвижимости после данных изменений, а также предлагается новое утверждение в федеральном законодательстве.*

Ключевые слова: *недвижимость, строительство, рынок.*

Annotation: *The article provides an analysis of modern innovations in the federal law "On shared construction", evaluates the change in the situation in the real estate market after these changes, and also proposes a new statement in federal legislation.*

Keywords: *real estate, construction, market.*

В настоящее время, рынок недвижимости Российской Федерации постоянно подвергается изменениям. В период десятилетия строительный рынок изменился крайне сильно, разработаны новые механизмы и методы взаимодействия участников, которые учитывают интересы обеих сторон.

Влияние Федерального закона «О долевом строительстве» 214-ФЗ на строительную отрасль отражается во многих аспектах. К примеру, переход от механизма вложений средств дольщиков на этапах строительства к проектному финансированию значительно снижает риски приобретения квартир на этапе строительства многоквартирного дома. Благодаря этому переходу также информация о деятельности застройщиков становится более открытая, на рынке остаются только сильные игроки, способные предпринимать различные варианты решений для сдачи дома в срок, а также за счет более активного привлечения банков в область строительства значительно повышается надежность всей системы.

Проанализируем период становления существующей рыночной системы строительной отрасли. В 2017 году Правительством РФ был утверждён план поэтапного перехода от прямого привлечения застройщиками средств граждан к проектному финансированию строительства жилья с использованием банковских инструментов. В тот период еще данный механизм работал в тестовой системе, поэтому разрешалось использовать и привлечение средств граждан и банковских денежных средств.

Данный механизм положительно сказывается на защите граждан от потери их денежных средств, так как их интересы в настоящий момент представляет банк и в случае банкротства застройщика денежные средства возвращаются покупателю в полном размере.

Итак, проанализируем более подробно этапы становления механизма долевого строительства.

1. Переход на эскроу счета.

Стоит отметить, что в России более 70 % денежных средств участвуют именно в строительном рынке, поэтому было необходимо как можно больше обезопасить граждан. Покупателя и застройщика в этом случае также объединяют договора долевого участия (далее - ДДУ).

С 1 июля 2019 года строительным организациям ограничено принятие денежных средств от покупателей недвижимости на первичном рынке недвижимости, а средства граждан в обязательном порядке поступают на эскроу счета. Они будут находиться в банке до тех пор, пока застройщик не сдаст дом в эксплуатацию граждан или не передаст кому-либо квартиры в собственность. На использование эскроу счетов девелоперы могут перейти добровольно и в данной ситуации будут освобождены от новых требований законодательства в сфере долевого строительства. На рис 1 показан механизм работы эсроу счетов.

Рисунок 1- Механизм эскроу счета

2. Установление понятия «специализированный застройщик».

Опыт работы в строительстве должен быть с общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. свыше трех лет. Такая организация должна иметь права на площадку для строительства и имеет право использовать вложения дольщиков. В настоящее время в России работает около 3 000 девелоперских компаний, связанных с 4 430 застройщиками [6]. Таким образом, примерно 18% организаций девелоперов контролируют несколько застройщиков одновременно. Около 60% строительных площадей в нашей стране принадлежит этим организациям.

3. Административные расходы не должны превышать 10 %.

Данное понятие гласит о том что организация не имеет права тратить более указанного процента денежных средств на прочие расходы от общей стоимости строительства за полный стройки. К таким затратам относятся: оплата услуг банка по обслуживанию расчетного счет проекта; выплата заработной платы сотрудникам, а также социальных отчислений и налогов; оплата услуг коммерческой компании, представляющей роль исполнительного органа застройщика; затраты на рекламу; расходы на связь, коммунальные услуги, аренду помещений и др. Привлечение нового активного участника первичного рынка недвижимости – банка ведет к усилению контроля над другими участниками сделок.

4. При нарушении сроков строительства застройщиков государство имеет право отказать в выдаче заключения о соответствии в целях безопасности передачи дома дольщикам. Заключение о соответствии (ЗОС) фактически подтверждает тот факт, что государство провело проверку деятельности данного застройщика в соответствии с нормами Федерального закона 214-ФЗ и дает ему разрешение на строительные работы. Договора долевого участия могут быть зарегистрированы только после получения такого документа и только после этого возможно привлечение денег дольщиков. В настоящее время застройщик не сможет получить заключение если у него имеется даже один объект строительства с задержанными сроками сдачи дома на три месяца и более, и не сможет приступить к строительству новых объектов. Утверждение таких поправок в первую очередь повышает безопасность участников рынка недвижимости и их денежных средств.

В настоящее время в России зарегистрирована самая низкая ставка по ипотечным кредитам, поэтому граждане активно ищут варианты вложения средств в недвижимость с целью их сохранения и независимости от скачков валют. В то же время в связи с эпидемиологической ситуацией в стране вариантов для покупки достойного жилья становится все меньше и спрос значительно превышает имеющиеся предложения на рынке. Стремительно

растет цена на квадратные метры на первичном рынке недвижимости и также на вторичном, но с меньшей скоростью. На рис. 2 изображен спад ставки по ипотечным кредитам.

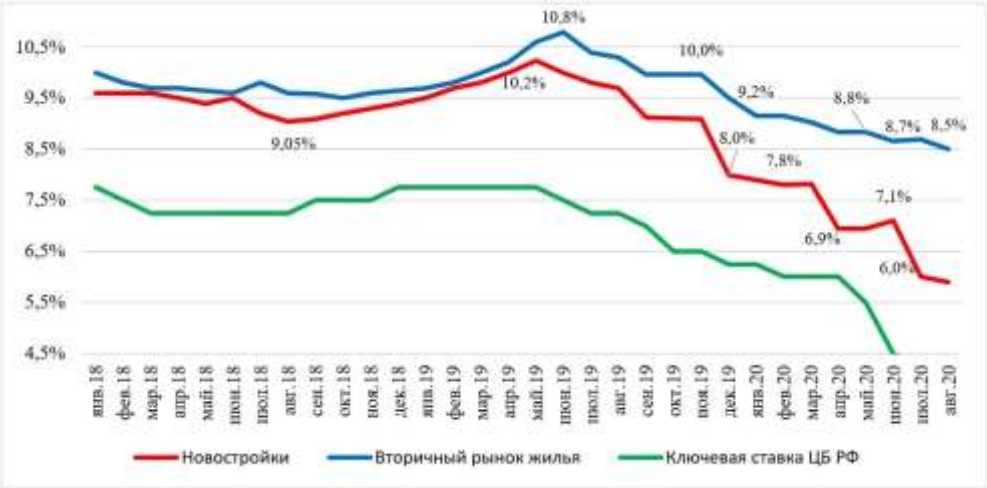

Рисунок 2 – Динамика спада ипотечной ставки в России

В ближайшем будущем все большее количество застройщиков переходят на строительство комплексов с готовым ремонтом, куда покупателю остается только завезти мебель и бытовую технику. Это сделано с целью повышения удобства для населения, так как не все могут себе позволить делать ремонт с нуля, а отдельно брать кредит на ремонт не представляется целесообразным. В связи с этим застройщики планируют включать в стоимость отделку квартир, тем самым снижая срок въезда новых жителей в собственное жилье и тем самым создавать конкурирующую позицию вторичному рынку.

Некоторые специалисты считают, что данное условие требует закрепления на законодательном уровне, в частности в Федеральном законе 214-ФЗ о сдаче готовых для въезда квартир. В период пандемии люди боялись рисковать брать вторичное жилье для себя и своих родственников, в частности из-за риска подвергнуться заболеваниям на просмотрах квартир и проведении сделок. В связи с этим первичный рынок недвижимости за последние полгода значительно вырос.

Наше мнение авторов совпадает с мнением специалистов, так как утверждение такого пункта на законодательном уровне создаст следующие преимущества для населения:

- снизится срок ремонтных работ, что позволит покупателям быстрее въехать в собственное жилье;
- это будет первичное жилье с готовым ремонтом и жилые комплексы составят серьезную конкуренцию вторичному рынку недвижимости;
- стоимость ремонта включить в ипотечный кредит невозможно, и данное нововведение позволит населению со средним и низким доходом не брать дополнительные кредиты на ремонт, помимо ипотечных, так как ремонт уже будет включен в стоимость.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Асаул В.В. — Мониторинг конкурентоспособности строительной организации/Вестник гражданских инженеров — 2015. — N 1. — С. 218–223.

3. Косарева Н.Б. Основные тенденции жилищной экономики российских городов / Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов // Городские исследования и практики. — 2015. — № 1. — С. 33–54.

4. Жмурко С. Плюсы и минусы долевого строительства [Электронный ресурс] / С. Жмурко. — Режим доступа: http://ya-advokat.ru/plyusy-i-minusy-dolevogo-stroitelstva/.

5. Светник Т.В. Предпринимательский механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в

городе / Т.В. Светник, И.Б. Королева. — Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2012. — 163 с

6. Самаруха И.В. Механизмы финансирования рынка доступного жилья на муниципальном уровне / И.В. Самаруха, Т.Г. Краснова, Т.В. Шалыгина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2009. — № 3. — С. 34–41.

7. Веселова, Д.Н. Влияние изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 на регулирование рынка жилищного строительства / Д.Н. Веселова. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2018. — № 42 (228). — С. 187-190. — URL: https://moluch.ru/archive/228/53172/ (дата обращения: 8.12.2020).