

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2023.12.12.031

Анализ развития ипотеки долевого строительства в период санкционных угроз

Бочков Павел Валерьевич

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры правового обеспечения государственного управления
и национальной безопасности,
Уральский институт управления – филиал РАНХиГС;
624034, Российская Федерация, Нижний Тагил,
ул. Октябрьской Революции, 44;
e-mail: Bochkov05@mail.ru

Сидоров Юрий Вадимович

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры правового обеспечения государственного управления
и национальной безопасности,
Уральский институт управления – филиал РАНХиГС;
624034, Российская Федерация, Нижний Тагил,
ул. Октябрьской Революции, 44;
e-mail: sidorov-yv@ranepa.ru

Блинова Екатерина Алексеевна

Студент,
Уральский институт управления – филиал РАНХиГС;
624034, Российская Федерация, Нижний Тагил,
ул. Октябрьской Революции, 44;
e-mail: yekaterina-blinova-00@bk.ru

Аннотация

Развитие жилищного строительства напрямую влияет на качество жизни населения. Повышение уровня жизни неразрывно связано с удовлетворением потребностей населения в современном, комфортном и качественном жилье. Самый распространенный способ покупки – оплата договора долевого участия в процессе возведения многоквартирного жилого дома. За счет такой возможности большинство покупателей смогли получить свое жилье, с возможностью его поэтапной оплаты и по более низкой цене, нежели в случае приобретения готового жилья. Причем плюсы в такой схеме есть и для покупателя, и для застройщика, но при этом такой механизм сопряжен и с высокими рисками. Довольно долгое время количество незавершенных объектов строительства продолжало неуклонно расти, застройщики банкротились, а число обманутых участников долевого строительства увеличивалось ужасающими темпами. Самой острой и первостепенной задачей

домостроительной отрасли является решение проблем обманутых дольщиков. Эскроу-счет – это специальный счет в банке, на который покупатель вносит деньги при покупке квартиры в строящемся доме. Так при покупке квартиры дольщик размещает денежные средства на счете эскроу, а застройщик получает указанные денежные средства только после ввода дома в эксплуатацию и передачи квартиры покупателю. Представлена нормативно-правовая база. Приведена сводка введенного в эксплуатацию жилья в Свердловской области за 2021-2022 гг.

Для цитирования в научных исследованиях

Бочков П.В., Сидоров Ю.В., Блинова Е.А. Анализ развития ипотеки долевого строительства в период санкционных угроз // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 4А. С. 245-252. DOI: 10.34670/AR.2023.12.12.031

Ключевые слова

Эскроу-счет, ипотечное кредитование, меры поддержки, льготная программа кредитования, санкционные условия, строящееся жилье, Свердловская область.

Введение

Развитие жилищного строительства напрямую влияет на качество жизни населения. Повышение уровня жизни неразрывно связано с удовлетворением потребностей населения в современном, комфортном и качественном жилье. Объем введенных в эксплуатацию жилых домов в Свердловской области в 2022 году составил 54% от общего количества построенного жилья в стране. общей площадью 2276,3 тыс. кв. метров, или 109% к уровню января – октября 2021 года. Индивидуальными застройщиками построено 1231,0 тыс. кв. метров введенного жилья (54,1% от общего объема введенного жилья), или 107,5% к уровню января – октября 2021 года. В России в среднем 33 кв.м. жилья на одного жителя, а в Свердловской области – 18 кв.м. Свердловская область занимает первое место по вводу жилья среди регионов УрФО по итогам 11 месяцев и входит в десятку регионов-лидеров по объемам жилого строительства в России. С января по ноябрь в Свердловской области введено на 1,75 миллиона квадратных метров жилья. Это на 5% превосходит показатели за аналогичный период прошлого года. Свердловская область участвует во всех нацпроектах и целевых программах, направленных на поддержку и развитие жилищного строительства. Финансирование процесса строительства жилья возможно за счет собственных средств или с применением кредитных инструментов. Самый распространенный способ покупки – оплата договора долевого участия в процессе возведения многоквартирного жилого дома. За счет такой возможности большинство покупателей смогли получить свое жилье, с возможностью его поэтапной оплаты и по более низкой цене, нежели в случае приобретения готового жилья. Причем плюсы в такой схеме есть и для покупателя, и для застройщика, но при этом такой механизм сопряжен и с высокими рисками. Довольно долгое время количество незавершенных объектов строительства продолжало неуклонно расти, застройщики банкротились, а число обманутых участников долевого строительства увеличивалось ужасающими темпами [Даниленко, 2021; Домкина, 2019]. Самой острой и первостепенной задачей домостроительной отрасли является решение проблем обманутых дольщиков.

Основная часть

В стремлении государством сократить количество и защитить их права в 2004 году был разработан и принят закон 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иной недвижимости...». В соответствии с которым предусмотрены механизмы защиты прав дольщиков. В дальнейшем были внесены важные изменения в части перехода от долевого финансирования к проектному и состоял из нескольких этапов. В 2017 году был принят закон 218-ФЗ «О Публично-правовой компании по защите прав граждан, участвующих в долевом строительстве, в случае несостоятельности (банкротства) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Был создан компенсационный фонд, средства из которого планировалось направить на завершение строительства проблемных объектов в случае, если застройщик не сможет выполнить свои обязательства (банкротство и т.п.). Целью создания компенсационного фонда является защита интересов дольщиков строящихся домов. В то же время до принятия 218-ФЗ это было обязанностью страховых компаний, но механизм был признан неэффективным. Формирование фонда осуществлялось за счет обязательных взносов застройщиков в этот фонд в размере 1,2% от цены договора долевого участия, который был заключен между покупателем и застройщиком. Фонд защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве, был зарегистрирован и начал свою работу в форме публично-правовой компании 20 октября 2017 года. В отличие от страхования ДДУ, деятельность фонда направлена на финансирование завершения строительства объекта. В случае банкротства застройщика пострадавшим гражданам выплачивается компенсация за счет средств фонда или финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства. Для перехода на проектное финансирование в ФЗ-214 были внесены дополнения и изменения, имеющие большое значение, которые затронули критерии застройщиков, а также были сформулированы требования к обязательной регистрации ДДУ в Росреестре [Ночевкина, Сахарова, 2022].

В Свердловской области к концу 2023 года планируется полностью решить проблему обманутых дольщиков. С начала 2021 года 4 061 обманутый дольщик в Московской области получил ключи от своих квартир в 34 многоквартирных домах, всего в Московской области в 2021 году планируется выдать более 20 тысяч ключей. Счет эскроу – это специальный счет для безопасного проведения расчетов между покупателем и продавцом. Так при покупке квартиры дольщик размещает денежные средства на счете эскроу, а застройщик получает указанные денежные средства только после ввода дома в эксплуатацию и передачи квартиры покупателю. При этом за сохранностью денежных средств следит третья независимая сторона в виде банка. Данный механизм понадобился для обеспечения исполнения обязательств и минимизации рисков покупателей при покупке квартир в строящихся жилых домах. То есть при остановке строительства, банкротстве застройщика внесенные в счет оплаты квартиры денежные средства остаются на счете эскроу и будут возвращены покупателю в полном объеме. В связи с чем такой проблемы как обманутые дольщики при заключении договора долевого участия в строительстве через счета эскроу не может возникнуть в принципе.

С 01.07.2019 осуществлен переход застройщиков на обязательное привлечение средств дольщиков на счета эскроу и проектное финансирование в специализированных организациях по всем не введенным в эксплуатацию объектам, вне зависимости от даты регистрации первого ДДУ, в соответствии с критериями. Вот эти критерии, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480:

1. Средняя степень готовности проекта не менее: 30% базовая (точечная застройка); 15% для проекта комплексной застройки (КРТ, ДРЗТ, инвестиционное соглашение); 6% для проектов реализуемых системообразующим застройщиком, проектов предполагающих обеспечение нарушенных прав дольщиков

2. Количество заключенных ДДУ не менее 10% реализованных площадей (жилые/нежилые) по ДДУ. В настоящее время к таким организациям относится 94 банка. По состоянию на 1 сентября 2021 года количество открытых эскроу-счетов составило более 556 тысяч единиц, а объем средств на этих счетах, размещенных дольщиками, превысил 2,6 трлн. рублей. Ставка при финансировании проекта «плавающая» в зависимости от того, какую часть денег застройщик выбрал из открытой ему кредитной линии и сколько у него средств на эскроу счетах. В начале программы по новым правилам начальная ставка составляла около 12-14%. В настоящее время максимальная ставка по проектному финансированию составляет 10,25% годовых (ключевая ставка ЦБ +3,5%), эта ставка будет для пустых или плохо заполненных счетов эскроу. Если уровень продаж хороший, то ставку можно быстро снизить до 1%. Чтобы иметь возможность правильно сравнить этот показатель со старыми условиями, необходимо посмотреть на средневзвешенную ставку от начала строительства дома до его ввода в эксплуатацию: раньше средняя ставка составляла 5-7%, а сейчас она составляет 4-5%. В настоящее время общественным объединением при Минстрое РФ предлагается упростить работу застройщикам через смягчение требований к проектному финансированию.

Особенности передачи квартир дольщикам в 2022 году Постановлением Правительства РФ №442 от 23.03.2022 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

Постановление устанавливает особенности передачи объекта долевого строительства (ОДС) участнику долевого строительства, которые будут действовать с 25 марта по 31 декабря 2022 года.

Отметим предложения по совершенствованию эскроу-счетов:

- 1) Необходимо установить требования к резервам, имеющимся у банков, в зависимости от рейтинга кредитоспособности застройщиков. Необходимо снизить критерии оценки по ссудам. На сегодняшний день для крупнейших застройщиков банку необходимо создать резерв не менее 1% средств от суммы выдаваемого застройщику кредита. Общественники Минстроя РФ считают, что его необходимо снизить и убрать, а для остальных заемщиков снизить до 3-5%.
- 2) Дать банкам возможность оценивать отдельно друг от друга юридические лица, которые входят в одну группу компаний, если они обособлены и не имеют между собой кросс-поток и обязательства.
- 3) Убрать ограничение по программам субсидирования низкомаржинальных проектов в зависимости от географии строительства (более гибкий подход).
- 4) Допустить дробление «программных» денег на отдельные очереди, а не только проект в целом, чтобы на помощь могли рассчитывать застройщики с меньшим объемом строительства. Очевидными положительными аспектами проектного финансирования являются следующие аспекты:
 - возможность уменьшить риски того, что обязательства застройщиков в конечном итоге не будут исполнены;
 - снижение рисков банка при направлении финансирования на проекты;
 - снижение нагрузки на дефицитный государственный бюджет, путем завершения

- строительства объекта банком, в случае банкротства застройщика;
- возможность полностью избавиться от «проблемных дольщиков» и исключить появление новых.

Застройщики также получают преимущества при осуществлении строительства через систему проектного финансирования:

Во-первых, процесс строительства перестает зависеть от продаж, так как денежные средства закладываются банком на каждый этап строительства. Это приводит к отсутствию такого риска для застройщика как остановка строительства в виду отсутствия денежных средств.

Во-вторых, по мере реализации жилых помещений в строящихся объектах путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, процентная ставка по кредиту (проектному финансированию) снижается (средняя специальная ставка в пределах эскроу 4-5%).

В-третьих, так как банки при определении возможности выдать проектное финансирование проверяют, в том числе и финансовую модель будущей застройки, что приводит к снижению риска нерентабельности проекта. Но нельзя забывать и о негативных аспектах, связанных с переходом на проектное финансирование:

- первое и самое объемное бремя, которое в итоге ложится на потребителя, это увеличение стоимости квадратного метра жилья, из-за увеличения себестоимости строительства, в которую включается финансирование оплаты процентов по использованию средств банка;
- монополизация рынка и уход из него более мелких региональных застройщиков;
- зачастую у застройщиков нет собственных средств в необходимом для финансирования строительства объеме;
- снижение объемов и динамики строительного процесса;
- увеличения объема подготовки и времени рассмотрения документов банками и органами власти.

Основные сложности, с которыми столкнули застройщики в Свердловской области при переходе на проектное финансирование – при получении проектного финансирования в первые годы введения новой системы застройщиками выделяются такие проблемы как:

1. У банков нет единого подхода по комплектности и форме документов необходимых при выдаче проектного финансирования, в связи с чем необходимо практически полностью собирать документы для подачи заявления в каждый банк. Проведена работа по унификации используемых банками формами документов, а также их комплектность.

2. Застройщики также были не готовы к переходу на проектное финансирование. Отсутствовал необходимый опыт по работе с кредитованием в Банках. Министерством жилищной политики Свердловской области проведены семинары/совещания с участием представителей застройщиков и банков по вопросу перехода строительной отрасли на проектное финансирование.

3. Так как проектное финансирование строительства через счета эскроу является новым продуктом для банков изначально сроки выдачи проектного финансирования затягивались, однако сейчас банки наработали необходимый опыт данная проблема практически решена.

4. Наиболее активные банки, осуществляющие кредитование объектов жилищного строительства в Свердловской области – ПАО «Сбербанк», АО «Банк Дом.РФ» и ПАО Банк «ВТБ». В заключении хочется отметить, что схема проектного финансирования жилищного

строительства с использованием эскроу-счетов имеет и положительные и отрицательные стороны, но для государства и покупателей жилья решена самая большая «головная боль» – это полная защита права покупателя на будущую недвижимость и полное отсутствие в ближайшей перспективе «обманутых дольщиков».

Заключение

По мере улучшения нормативно-правового регулирования, отработанных процессов финансирования и отношений всех участников строительства ожидается сильная положительная динамика.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (последняя редакция).
2. Даниленко С.А. Банковское потребительское кредитование. М.: Юстицинформ, 2021. 384 с.
3. Домкина С.В. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: новое время. 2019. № 1.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022).
5. Конституция Российской Федерации (ред. от 01.07.2020).
6. Налоговый кодекс Российской Федерации 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2022).
7. Ночевкина Т., Сахарова Л. Ипотечное кредитование. М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2022. 196 с.
8. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 (ред. от 17.05.2022) «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве».
9. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
10. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (последняя редакция).
11. Федеральный закон «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 № 177-ФЗ (последняя редакция).
12. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (последняя редакция).
13. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (последняя редакция).

Analysis of the development of equity construction mortgages during the period of sanctions threats

Pavel V. Bochkov

PhD in Economics,
Associate Professor of the Department of Legal Support
of Public Administration and National Security,
Ural Institute of Management, Branch of RANEPА,
624034, 44, Oktyabr'skoi Revolyutsii str.,
Nizhny Tagil, Russian Federation;
e-mail: Bochkov05@mail.ru

Yurii V. Sidorov

PhD in Law,
Associate Professor of the Department of Legal Support
of Public Administration and National Security,
Ural Institute of Management, Branch of RANEPА,
624034, 44, Oktyabr'skoi Revolyutsii str.,
Nizhny Tagil, Russian Federation;
e-mail: sidorov-yv@ranepa.ru

Ekaterina A. Blinova

Graduate Student,
Ural Institute of Management, Branch of RANEPА,
624034, 44, Oktyabr'skoi Revolyutsii str.,
Nizhny Tagil, Russian Federation;
e-mail: yekaterina-blinova-00@bk.ru

Abstract

The development of housing construction directly affects the quality of life of the population. Improving the standard of living is inextricably linked with meeting the needs of the population in modern, comfortable and high-quality housing. The most common way to purchase is to pay for an equity participation agreement in the process of building an apartment building. Due to this opportunity, the majority of buyers were able to get their housing, with the possibility of its phased payment and at a lower price than in the case of the purchase of finished housing. Moreover, there are advantages in such a scheme for both the buyer and the developer, but at the same time, such a mechanism is associated with high risks. For quite a long time, the number of unfinished construction projects continued to grow steadily, developers went bankrupt, and the number of defrauded participants in shared construction increased at a terrifying pace. The most acute and primary task of the house-building industry is to solve the problems of deceived equity holders. An escrow account is a special bank account to which the buyer deposits money when buying an apartment in a house under construction. So, when buying an apartment, the shareholder places funds on the escrow account, and the developer receives the specified funds only after the house is put into operation and the apartment is transferred to the buyer. The regulatory framework is presented. A summary of commissioned housing in the Sverdlovsk region for 2021-2022 is given.

For citation

Bochkov P.V., Sidorov Yu.V., Blinova E.A. (2023) Analiz razvitiya ipoteki dolevogo stroitel'stva v period sanktsionnykh ugroz [Analysis of the development of equity construction mortgages during the period of sanctions threats]. Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 4А. С. 245-252. DOI: 10.34670/AR.2023.12.12.031

Keywords

Escrow account, mortgage lending, support measures, preferential lending program, sanctions conditions, housing under construction, Sverdlovsk region.

References

1. Danilenko S.A. (2021) *Bankovskoe potrebitel'skoe kreditovanie* [Bank consumer lending]. Moscow: Yustitsinform Publ.
2. Domkina S.V. (2019) *Razvitie ipotechnogo kreditovaniya v Rossii* [Development of mortgage lending in Russia]. *Nauka i obrazovanie: novoe vremya* [Science and education: new time], 1.
3. *Federal'nyi zakon «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti» ot 13.07.2015 № 218-FZ* [Federal Law "On State Registration of Real Estate" dated July 13, 2015 No. 218-FZ].
4. *Federal'nyi zakon «O nesostoyatel'nosti (bankrotstve)» ot 26.10.2002 № 127-FZ (poslednyaya redaktsiya)* [Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy)" dated October 26, 2002 No. 127-FZ (last edition)].
5. *Federal'nyi zakon «O strakhovanii vkladov v bankakh Rossiiskoi Federatsii» ot 23.12.2003 № 177-FZ (poslednyaya redaktsiya)* [Federal Law No. 177-FZ dated December 23, 2003 "On insurance of deposits in banks of the Russian Federation" (last edition)].
6. *Federal'nyi zakon ot 16.07.1998 g. № 102-FZ «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» (poslednyaya redaktsiya)* [Federal Law of July 16, 1998 No. 102-FZ "On Mortgage (Pledge of Real Estate)" (last edition)].
7. *Federal'nyi zakon ot 30.12.2004 № 214-FZ (red. ot 28.12.2022) «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob"ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenii v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii» (poslednyaya redaktsiya)* [Federal Law No. 214-FZ of December 30, 2004 (as amended on December 28, 2022) "On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (last edition)].
8. *Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii 30.11.1994 g. № 51-FZ (poslednyaya redaktsiya)* [Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-FZ (last edition)].
9. *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (red. ot 01.07.2020)* [The Constitution of the Russian Federation (as amended on 07/01/2020)].
10. *Nalogovyy kodeks Rossiiskoi Federatsii 31.07.1998 g. № 146-FZ (red. ot 18.03.2022)* [Tax Code of the Russian Federation of July 31, 1998 No. 146-FZ (as amended on March 18, 2022)].
11. Nochevkina T., Sakharova L. (2022) *Ipotechnoe kreditovanie* [Mortgage lending]. Moscow: LAP Lambert Academic Publishing.
12. *Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 26.03.2022 № 479 (red. ot 17.05.2022) «Ob ustanovlenii osobennosti primeneniya neustoiki (shtrafa, peni), inykh finansovykh sanktsii, a takzhe drugikh mer otvetstvennosti za neispolnenie ili nenadlezhashchee ispolnenie obyazatel'stv po dogovoram uchastiya v dolevom stroitel'stve, ustanovlennykh zakonodatel'stvom o dolevom stroitel'stve, i ob osobennostyakh vklyucheniya v edinyi reestr problemnykh ob"ektov mnogokvartirnykh domov i (ili) inykh ob"ektov nedvizhimosti, v otnoshenii kotorykh zaostroishchikom bolee chem na 6 mesyatshev narusheny sroki zaversheniya stroitel'stva (sozdaniya) mnogokvartirnogo doma i (ili) inogo ob"ekta nedvizhimosti i (ili) obyazannosti po peredache ob"ekta dolevogo stroitel'stva uchastniku dolevogo stroitel'stva po zaregistriruvannomu dogovoru uchastiya v dolevom stroitel'stve»* [Decree of the Government of the Russian Federation of March 26, 2022 No. 479 (as amended on May 17, 2022) "On establishing the specifics of the application of a penalty (fine, penalty fee), other financial sanctions, as well as other measures of responsibility for non-fulfillment or improper fulfillment of obligations under agreements for participation in shared construction, established by the legislation on shared construction, and on the features of inclusion in the unified register of problematic objects of apartment buildings and (or) other real estate objects, in respect of which the developer has violated the deadlines for completing the construction (creation) of an apartment building and (or) for more than 6 months other real estate object and (or) the obligation to transfer an object of shared construction to a participant in shared construction under a registered agreement on participation in shared construction"].
13. *Zhilishchnyy kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 21.11.2022)* [Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on November 21, 2022)].