

Ничипорович Анастасия Николаевна

Магистрант

Направление подготовки: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Изменения в законодательстве о долевом строительстве и анализ
эффективности принятых мер по переходу на новый порядок
финансирования**

Аннотация. Несмотря на принимаемые государственными органами меры, ситуация в сфере долевого строительства остается сложной, в том числе из-за несовершенства закона. В статье проведен анализ основных изменений в законодательстве о долевом строительстве, а также эффективности мер по переходу на новый порядок финансирования.

Ключевые слова: застройщик, долевое строительство, проектное финансирование, договор долевого участия, судебная практика, жилье, «обманутые» дольщики, сделки, девальвация, инвестиции, банкротство, ошибки правоприменения, застройщик, институт долевого участия, оборот жилья, инвестиционная деятельность, капитальные вложения.

Актуальность темы обусловлена необходимостью дальнейшего совершенствования законодательства о долевом строительстве, подход к которому должен быть взвешенным, а решения обоснованными. Тогда застройщики получат возможность вести жилищное строительство, не снижая его объемов и качества, граждане – приобретать квартиры по доступным ценам, а органы исполнительной власти – выполнить поручение Президента Российской Федерации по итогам заседания Совета по стратегическому развитию и приоритетным проектам, состоявшегося 20 декабря 2017 года. Это поручение ориентируют всех участников рынка недвижимости на достижение

следующих основных целевых показателей: увеличение возможности приобретения жилья за счет ипотечного кредитования с 35% семей в 2016 году до более 50% семей к 2025 году; увеличение количества семей, ежегодно улучшающих жилищные условия с помощью ипотеки, с 0,85 млн. семей в 2016 году до 2 млн. семей в 2025 году; увеличение объемов строительства жилья до 120 млн. кв. м. в год к 2025 году.

Условием для безболезненного перехода к проектному финансированию является снижение кредитных ставок до такого уровня, который позволит заменить средства дольщиков, используемые для строительства, банковскими кредитами. Вообще говоря, девелоперское сообщество заинтересовано в законодательном установлении долгосрочных правил и стабильных условий доступного кредитования. Весьма проблематично строить финансовые модели инвестиционно-строительных проектов, реализуемых на протяжении нескольких лет, особенно если речь идет о комплексном и устойчивом развитии территорий, если в этот период законодательство и условия проектного финансирования могут измениться в любой момент.

Неслучайно «дорожная карта» предусматривает переходный период. Этот период потому и называется переходным, что на его протяжении постепенно перестают действовать прежние механизмы и также постепенно набирают обороты новые. Резкие переключения режимов финансирования несут опасность и для строительной отрасли, и для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, и для органов исполнительной власти и местного самоуправления. Для полного перехода на проектное финансирование потребуется несколько лет, на протяжении которых должны быть обеспечены соответствующие темпы снижения кредитных ставок, включая проектное банковское финансирование и ипотечное кредитование, и роста реальных доходов населения.

Переход на проектное финансирование и использование счетов эскроу потребует усиления контрольных функций уполномоченных банков. В банках, осуществляющих уже сегодня проектное финансирование в инвестиционно-

строительной сфере, есть специалисты, способные осуществлять контроль расходов застройщиков. При отсутствии специалистов в штате банк всегда имеет возможность прибегнуть к аутсорсингу. Если же говорить о переходе на проектное финансирование в перспективе в масштабах всей страны, то это действительно потребует усиления соответствующих компетенций уполномоченных банков.

Преимуществами перехода на проектное финансирование можно определить: обеспечение защиты прав физических лиц – участников долевого строительства. Высокая защищенность средств граждан – фактор повышения спроса; обеспечение стабильного источника финансирования проекта строительства: исключение «кассовых разрывов», в том числе зависимости финансирования проекта строительства от поступления средств участников долевого строительства; исключение практики необоснованного снижения цен на первых этапах строительства для получения финансирования в связи с наличием кредита банка; возможность финансирования отдельных этапов строительства с учетом потребности в финансовых ресурсах на конкретном этапе строительства и исключение рисков нарушения сроков оплаты работ перед контрагентами; повышение «прозрачности» финансовых потоков. Оздоровление отрасли.

Сегодня очевидны несомненные преимущества, заложенные в новую схему жилищного финансирования. Застройщик, ранее использовавший средства покупателей по договорам долевого участия (ДДУ), теперь уже на первоначальном, самом сложном этапе капитальных затрат, сразу получает банковское финансирование. Риск остановки или замедления темпов строительства из-за отсутствия денежного потока на покрытие материальных расходов, сводится к минимуму в рамках договора [4, с. 32].

Для потенциальных покупателей защита денег при покупке квартиры, а речь идет о серьезных для людей суммах, один из важнейших моментов. Клиент теперь может быть уверен, что дом, в котором он приобретает квартиру, будет достроен, а его деньги, вложенные в строительство в начале реализации

проекта, не «зависнут», в случае возникновения сложностей, на счете застройщика. По новой схеме средства покупателей поступят только на специальные банковские счета-эскроу, то есть окажутся в доверительном хранении банка. Пока жилой комплекс не будет введен в эксплуатацию, и как минимум один из участников строительства не оформит в собственность квартиру, банк не переведет деньги застройщику. А если у девелопера все же появились трудности с исполнением обязательств, например, застройщик просрочил передачу квартиры участнику долевого финансирования более чем на два месяца, покупатель может в одностороннем порядке расторгнуть договор долевого участия – и банк вернет ему все средства со счета-эскроу. И еще один плюс, о котором далеко не все знают – деньги на счетах-эскроу в размере до 10 млн. руб. застрахованы государством. И в случае проблем не у застройщика, а у банка, покупатель жилья получит со счета-эскроу свои средства, в размере не более 10 руб. Банки тоже заинтересованы в снижении потенциальных рисков. Банк-эскроу-агент покупателей недвижимости, и банк, кредитуемый девелоперский проект – это один и тот же банк. Цена риска всегда отражается на стоимости заемных ресурсов. Меньше риск – выгоднее условия кредитования проекта. Именно это – нефиксированная процентная ставка, сегодня предлагается строительным компаниям при проектном финансировании. Для застройщика нефиксированная процентная ставка будет постоянно меняться по мере пополнения эскроу-счетов. Чем больше застройщик продает квартир на стадии строительства, тем ниже будет для него процентная ставка по кредиту.

Строительная фирма может запустить проект, кредитуясь по ставке 11-12%, но, по мере роста продаж жилья и активизации работ, снизить ее до 4-5%, и это не предел. К примеру, если на эскроу-счетах проекта собрано на 20% больше средств, чем остаток по кредиту, ставка снижается в пределах 1 процентного пункта, соответственно, еще на 20% больше на эскроу-счетах – еще 1% снижается ставка и т. д. Кроме того, благодаря снижению рисков, минимальная доля собственных средств застройщика для получения

финансирования составляет 15%. Это, без преувеличения, уникальные условия для рынка. Классическая схема проектного финансирования предусматривает порядка 30% собственных средств девелопера и 70% вложений банка. До появления системы эскроу-счетов чаще всего финансировались проекты строительства в соотношении 40/60. Кроме того, в качестве доли собственного участия компании банк может засчитать рыночную стоимость земельного участка или права его аренды, поэтому от застройщика может потребоваться даже меньше 15% объема средств проекта в денежном эквиваленте.

Пересекается с исследуемым документом и План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (далее – план мероприятий), который разработан во исполнение пункта «б» перечня поручений Президента Российской Федерации от 5 ноября 2017 г. № Пр-2261 [3].

Во-вторых, внесено изменение в законодательство Российской Федерации в части установления залога прав требования участника долевого строительства и включения обеспеченных таким залогом прав требований в ипотечное покрытие облигаций [2]. Допускается включение в ипотечное покрытие наряду с требованиями, обеспеченными ипотекой, также требований, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства при соблюдении следующих условий (Рисунок 1):

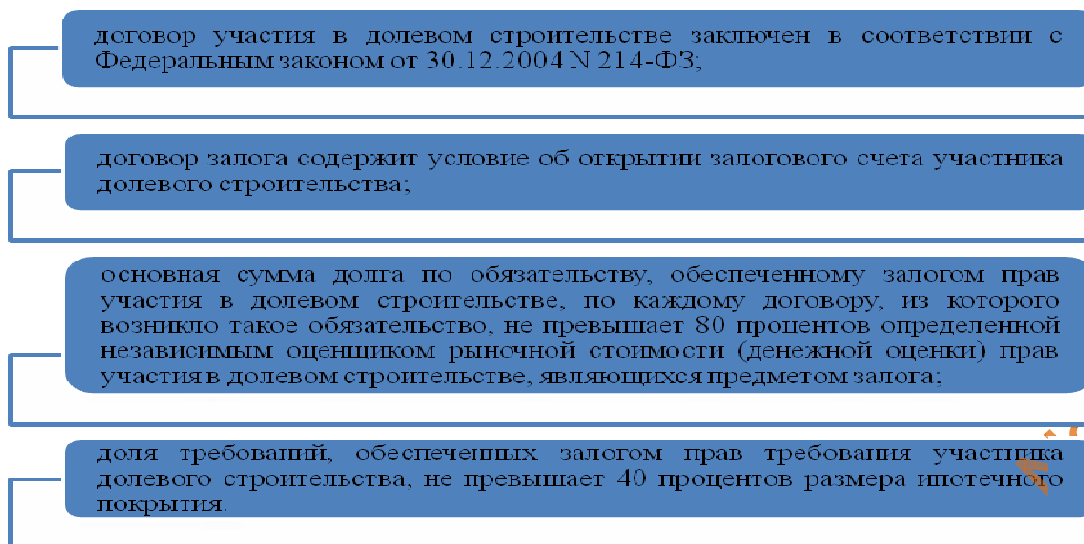


Рисунок 1 – Условия включения в ипотечное покрытие требований, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства

По сути, права требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства по ДДУ, включаются в ипотечное покрытие облигаций. При этом доля кредитов с залогом прав по ДДУ в строительстве не может превышать 40% размера ипотечного покрытия. Отношение долга по кредиту к денежной оценке прав требования по ДДУ не должно превышать 80%. Запрещается залогодателю без согласия залогодержателя заменять предмет залога, отказываться в одностороннем порядке от исполнения договора участия в долевом строительстве, а также передавать по нему права. Устанавливается условие, при котором требования включаются в ипотечное покрытие в части удовлетворения залогодержателем своих требований за счет имущества, причитающегося участнику долевого строительства при исполнении третьим лицом обязательств застройщика по ДДУ, право требования участника долевого строительства по которому передано в залог, или получения залогодержателем возмещения от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства.

В-третьих, внедрено регулирование Банка России, направленное на пересмотр подходов по формированию резервов кредитными организациями при предоставлении кредитов застройщикам с учетом перехода на проектное

финансирование [1]. Согласно документу, банки должны будут формировать резервы по таким кредитам в зависимости от уровня кредитоспособности заемщика, который определяется с помощью ряда установленных Банком России критериев.

В-четвертых, с 1 апреля 2019 года введено льготное начисление резервов по банковским кредитам застройщикам и по расчету коэффициента риска по этим ссудам, если средства граждан привлекаются через механизм эскроу-счетов. Другой мерой по снижению кредитной нагрузки на застройщиков предлагается установления льготного риск-веса по кредитам застройщикам с поручительством (гарантией) единого института развития в жилищной сфере.

Таким образом, основными изменениями в законодательстве о долевом строительстве, которые вступили в силу 25.12.2018 года можно указать следующие (тезисы): право застройщика заключать договоры долевого участия после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до кадастрового учета объекта; возможность уплачивать взносы в Компенсационный фонд, если первая продажа в объекте до учреждения Фонда (октябрь 2017); устранение коллизии в части распространения ограничений по осуществлению иной деятельности на проекты с разрешениями до 01.07.2018; с 01.07.2019 внедрены продажи по договорам долевого участия только с применением эскроу независимо от даты первой продажи в Объекте – появляется «смешанная схема»; определено понятие целевой кредит (целевой заем) – это кредит или заем на строительство многоквартирного дома и или иного объекта недвижимости, которые могут быть использованы только на цели, указанные в части 1 статьи 214-ФЗ.

Литература

1. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности: Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П [Электронный ресурс] //

Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220089/ (дата обращения: 04.08.2019).

2. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 02.08.2019 № 261-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2019. № 31. Ст. 4420. 5 августа.

3. План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (утв. Правительством РФ 21 декабря 2017 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71744910/> (дата обращения: 04.09.2019).

4 Андреев Ю.Н. Договор в гражданском праве России: Монография. М.: Норма, 2017.

© Бюллетень магистранта 2019, том №5