

УДК 332.6

ПРИЧИНЫ ОТМЕНЫ ДОЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРЕХОДА НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

© И.А. Харитонова¹, Т.О. Пинчук²

Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, Российская Федерация, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

В статье рассмотрены причины отмены долевого финансирования строительства жилой недвижимости и перехода к системе проектного финансирования с применением счетов эскроу. Приведены слабые стороны долевого финансирования и необходимость перехода к проектному фондированию, рассмотрены возможные потери инвесторов на территории г. Иркутска. Раскрыто понятие счета эскроу, его особенности, отличия от аккредитива. Статья содержит информацию о нормативном регулировании работы со счетами эскроу. Описаны возможные способы применения при расчетах в составе сделок долевого участия.

Ключевые слова: строительство жилой недвижимости, долевое финансирование, проектное финансирование, счет эскроу.

THE REASON FOR THE CANCELLATION OF EQUITY FINANCING OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION AND THE TRANSITION TO PROJECT FINANCING

© I.A. Kharitonova, T.O. Pinchuk

Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov st. Irkutsk 664074, Russian Federation

The article considers the reasons of cancellation of equity financing of construction of residential real estate and transition to the system of project financing with the use of escrow accounts. The weak points of equity financing and the need for transition to project funding are given, possible lost profit of investors in the territory of Irkutsk are calculated by author. The article discloses the concept of an escrow account, its features, difference from a bill of credit. The article contains information about the low regulation of work with escrow accounts. The article describes possible ways of using it in settlements in equity transactions.

Keywords: construction of residential real estate, equity financing, project financing, escrow account

На сегодняшний день значительная доля рынка новой жилой недвижимости возводится благодаря средствам участников долевого строительства. Заключение сделок происходит на этапе «котлована» по наиболее выгодной цене. К окончанию строительства и введению в эксплуатацию стоимость недвижимости для потенциального покупателя увеличивается. С завершением строительства покупатели получают право собственности на готовое жилье.

Идея о долевым финансировании возникла в странах, не имеющих своего капитала для увеличения объема жилой недвижимости в 80-е годы прошлого столетия. Фондирование происходило за счет капитала иностранных государств, что ускорило экономическое развитие заемщиков. К ним относились некоторые европейские страны и государства Латинской Америки. Благодаря росту вмешательства иностранных компаний возросло количество рабочих мест, увеличилась производительность труда, возрос уровень жизни. Данные условия позволили гражданам становиться участниками долевого строительства, увеличивая спрос на жилую недвижимость.

В Российской Федерации долевое финансирование с 1991 года является основным способом финансирования строительства жилой недвижимости. За время своего функционирования в нем проявилось несколько слабых сторон: одной из них стало формирование пула обманутых дольщиков. На сегодняшний день в источниках фигурирует от 46 до 122 тысяч граждан, не получивших оплаченное по договору долевого участия жилье. Данное явление стало причиной необходимости перехода на новую систему финансирования строительства жилой недвижимости.

В современной понимании долевое финансирование строительства заключается в прямом финансировании деятельности застройщика покупателями – будущими собственниками жилой недви-

¹Харитонова Ирина Александровна, магистрант 2 курса Института архитектуры, строительства и дизайна, e-mail: kharitonovairinaa@gmail.com

Irina A. Kharitonova, undergraduate student of the Institute of Architecture, Construction and Design, e-mail: kharitonovairinaa@gmail.com

²Пинчук Татьяна Олеговна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью Института архитектуры, строительства и дизайна, e-mail: pinchukto@istu.edu

Tatyana O. Pinchuk, Candidate of Economic sciences, Associate Professor of the Department of Real Estate Expertise and Management Department of the Institute of Architecture, Construction and Design, e-mail: pinchukto@istu.edu

жимости. Средства поступают на счет застройщика на всем протяжении строительства без уплаты процентов банку, имея более дешевое фондирование, что позволяет реализовывать квартиры по меньшей стоимости. Для того чтобы увеличить поток покупателей застройщики привлекали их более низкими ценами на этапе котлована, постепенно увеличивая стоимость с завершением строительства и вводом в эксплуатацию. Добросовестный застройщик по окончании работ передавал ключи покупателю. В итоге обе стороны располагали преимуществом сниженной цены итогового продукта. В случае негативного исхода, когда застройщик становился банкротом, возникала масса обманутых дольщиков, требующих выполнения обязательств или возврата средств.

К настоящему времени назрела потребность в формировании устойчивого и прозрачного механизма фондирования строительства. Инвесторы принимают высокий риск, вкладывая собственные либо кредитные средства в строящуюся жилую недвижимость. Это обуславливает возникновение социальных и экономических проблем. Изменение системы финансирования от долевого к проектному стало требованием настоящей экономической ситуации.

Для стабилизации ситуации на рынке строящейся недвижимости была утверждена программа перехода от долевого строительства к проектному финансированию. По поручению президента РФ было законодательно закреплено изменение механизма финансирования строительства в течение трех лет. В результате реформ будут проработаны и закреплены границы банковского проектного финансирования как единственного способа кредитования строительной отрасли. Первое изменение вступит в силу с 01 июля 2018 г.

Другой негативной стороной применения системы долевого фондирования было бесконтрольное увеличение сроков сдачи готовых объектов. У застройщика могла отсутствовать мотивация для выполнения обязательств в срок, тогда как при проектном финансировании периоды выполнения работ контролирует банк. Обе стороны не заинтересованы в увеличении сроков: для банка это ведет к увеличению финансирования во времени, для застройщика – штрафы при нарушении условий кредитного договора и проценты на дополнительное время стройки. Однако некоторая доля компаний-застройщиков не может завершить строительство в силу внутренних финансовых проблем, в итоге инвесторы - участники долевого строительства не могут получить готовое жилье. Таким образом увеличивается число обманутых дольщиков. Это послужило причиной создания Фонда защиты прав дольщиков. При оформлении каждого договора долевого участия застройщику требуется перечислить в указанный фонд 1,2 % от стоимости продаваемых прав. Перечисленные средства расформируются на достройку объектов, возводимых ранее компаниями-банкротами.

Уход от долевого финансирования к проектному сделает расчеты в цепочке покупатель-банк-застройщик прозрачными. При банковском фондировании кредитор следит за целевым использованием средств, направляемых застройщику. В данном случае будет отсутствовать риск того, что вложенные средства пойдут не на завершение проекта.

Следующие изменения законодательного регулирования сферы жилищного строительства пройдут с принятием поправок в федеральный закон, которые вступят в силу с 1 июля 2018 года. Переходный этап и апробирование новой системы будет проходить до 1 июля 2019 года. К тому моменту объем сделок по новым условиям должен достигнуть 30 %. Завершающий этап продлится до 1 июля 2020 года, когда величина сделок с проектным финансированием достигнет 95 %.

С вступлением новых требований к реализации жилой недвижимости на рынке будут находиться только готовые квартиры. Риск увеличения срока сдачи жилья будет минимизирован, как и риск потери вложенных средств при покупке квартиры на стадии строительства. Указанные и другие возможные риски будут хеджированы и распределены между застройщиком и кредитующим его банком. Однако с приходом изменений разница в стоимости квартир на стадии котлована и в готовом виде будет минимизирована, либо полностью отсутствовать. Таким образом, возможность инвестирования средств в жилую недвижимость с целью получения прибыли сведется к нулю.

Рассматривая возможность получения прибыли от инвестирования средств в жилую недвижимость в городе Иркутске, воспользуемся аналитикой по продажам вторичного и строящегося жилья. Газета «Дело» Сибирского информационного агентства предоставляет ежемесячные обзоры со средней стоимостью различных видов недвижимости. Консолидировав данные за последние 12 месяцев было установлено, что для инвестирования наилучшим образом подходят Куйбышевский и Ленинский районы. Среднее удорожание вторичного жилья по сравнению со строящимся составило около 16%. Данная тенденция объясняется значительным объемом ввода квадратного метра жилой площади с одновременным улучшением инфраструктуры, что наиболее прослеживается в Ленинском округе. Отрицательный показатель удорожания стоимости недвижимости Кировского района объясняется вводом жилья премиум-класса. Его стоимость значительно выше по сравнению с жильем в домах исторической и советской застройки данного района, т.к. соответствует современным требованиям комфорта. Показатели Октябрьского и Свердловского округов незначительно выше, т.к. указанные районы насыщены квадратным метром новой жилой недвижимости. Рыночные условия выровняли стоимость недвижимости в рамках нарастающей конкуренции.

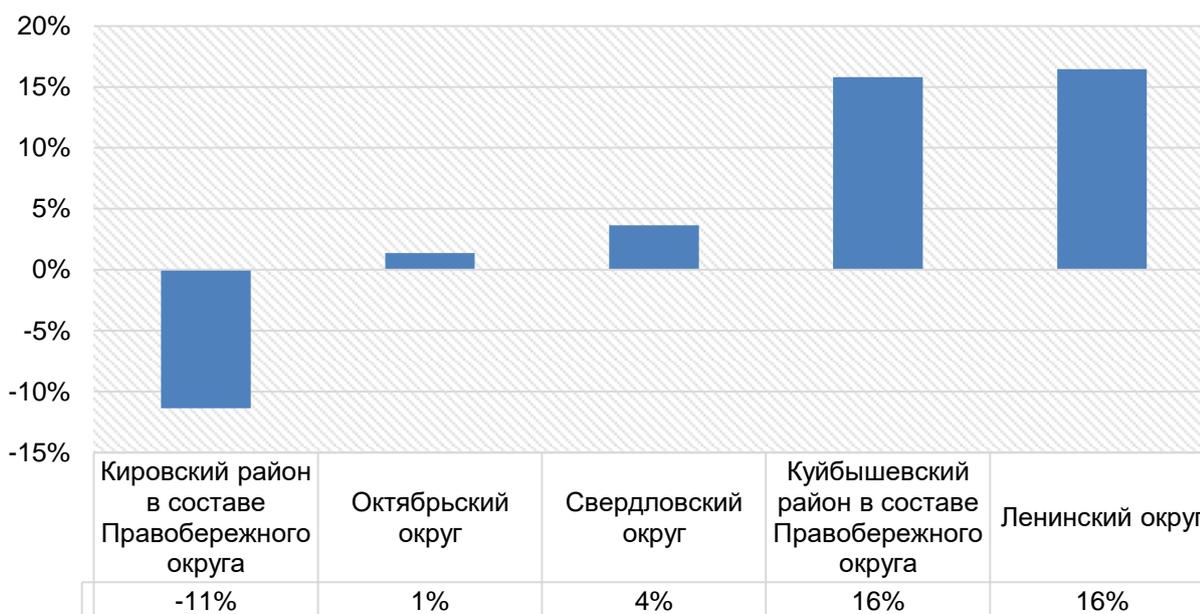


Рис. 1. Среднее удорожание вторичного жилья по сравнению со строящимся

В текущих условиях инвестор мог заработать до 16 % на приобретении жилья с последующей продажей. Потенциальному инвестору будет необходимо искать новые способы наиболее безопасного средств размещения средств. Им может стать сдача приобретенного жилья в аренду. Срок окупаемости жилой недвижимости при сдаче в аренду составляет 10–12 лет. Насыщение рынка арендной недвижимостью в ближайшие годы не предвидится, поэтому инвесторам будет выгодно занимать данную нишу, пока рынок жилой недвижимости не будет сбалансирован. Возможно, с введением системы проектного финансирования текущая ситуация изменится в противоположную сторону и потенциальному инвестору придется переплачивать для приобретения нового жилья. Рассмотрим, как отразится отмена системы долевого участия на участниках рынка.

Понятие счета эскроу и его особенности

С 1 июля 2018 года граждане Российской Федерации будут заключать договоры долевого участия с применением счетов-эскроу. Данное требование введено федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Статья 860.7 Гражданского кодекса о договоре счета эскроу гласит:

1. По договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором между банком, депонентом и бенефициаром.

2. Обязательства по договору счета эскроу могут содержаться наряду с договором счета эскроу в ином договоре, по которому эскроу-агентом является банк.

3. Вознаграждение банка как эскроу-агента не может взиматься из денежных средств, находящихся на счете эскроу, если иное не предусмотрено договором.

4. К отношениям сторон в связи с открытием, обслуживанием и закрытием счета эскроу применяются общие положения о банковском счете, если иное не предусмотрено <...> статьей и статьями 860,8 – 860,10 <...> Кодекса или не вытекает из существа отношений сторон.[1]

Эскроу-счетами (англ. escrow) называются специальные счета, на которых хранятся денежные средства до выполнения оговоренных ранее обязательств. Эскроу договоры заключаются между тремя сторонами: владельцем счета – депонентом, конечным получателем денежных средств – бенефициаром и банком – эскроу-агентом.

Эскроу-агентами могут выступать специализированные организации, юридические фирмы; в Российской Федерации эскроу-агентами при договорах долевого участия могут являться только определенные банки, получившие разрешение Центрального банка.

Эскроу-счета сходны по своей сути с аккредитивами, однако при заключении последних возможны риски, которые могут иметь негативные последствия. Аккредитив гарантирует безопасность расчета по сделке, чаще применяется при купле-продаже любой готовой недвижимости.

Отличия эскроу и аккредитива:

1. Оба договора заключаются тремя сторонами: депонентом, бенефициаром, агентом. Аккредитив может закрыть любой участник сделки без уведомления остальных участников. Эскроу закрывается только при участии всех трех сторон либо по завершении обязательств либо досрочно с общего согласия.

2. При заключении договора эскроу стороны обговаривают, какие документы будут подтверждать выполнение обязательств. Закрытие аккредитива регламентировано законодательными нормами.

Исходя из вышесказанного, эскроу более прозрачен по расчетам, более подвижен в части согласования условий между сторонами, так же ответственность за слежением за счетом лежит на эскроу-агенте. Поскольку данные условия делают его более привлекательным для участников долевого строительства, он был выбран в качестве основного гаранта прозрачности сделки.

На текущий момент около двадцати банков Российской Федерации имеют право на открытие счетов-эскроу. К ним относятся крупнейшие банки, занимающиеся кредитованием строительной отрасли. Банки могут самостоятельно формировать требования к строительным организациям и застройщикам в соответствии с требованиями законодательства РФ. Условия заключения сделок с участием счетов-эскроу должны быть закреплены в кредитном договоре.

Требования к кредитным организациям, в которых могут открываться счета-эскроу, устанавливаются правительством РФ. В настоящее время правительство РФ разрабатывает требования к кредитным организациям, в которых могут открываться счета застройщикам. С точки зрения Банка России, перечень и, соответственно, требования к банкам, в которых могут открываться счета-эскроу и счета застройщиков, должны быть аналогичными, чтобы открытие счетов-эскроу и финансирование застройщика по одному проекту проходило в одном банке [2].

Таким образом, дольщику будет необходимо заключать с банком договор счета эскроу для хранения полной суммы денежных средств для оплаты приобретаемого имущества. Счет будет заблокирован для пополнения и снятия средств до ввода объекта строительства в эксплуатацию. Договор долевого участия требует государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом от 13.07. 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

В случае отказа от депонирования средств на счете эскроу и расторжения договора долевого участия, стороны направляют заявление о погашении обременения в Единый государственный реестр недвижимости и сделок с ним. После получения сведений о погашении записи от ЕГРН банк в течение трех дней прекращает действие договора эскроу, закрывает счет и переводит денежные средства плательщику. Если у первоначального заявителя появилась необходимость уступить права требования по договору долевого участия, то изменение происходит в порядке универсального правопреемства, что закреплено федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ

Особенности применения счетов эскроу при заключении договоров долевого участия

1. Средства будущих собственников приобретаемой недвижимости будут заблокированы на счете банка. Данное мероприятие защитит средства от нецелевого использования застройщиком. Условия целевого использования средств компанией-застройщиком закреплены статьей 18 об использовании денежных средств застройщиком федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

2. Банку запрещено использовать средства, находящиеся на счете эскроу, если это не предусмотрено договором эскроу. При размещении средств дольщика на счете они будут защищены от неправомерного и преждевременного снятия третьими лицами.

3. Средства на счете будут заморожены, вследствие чего они будут изъяты из оборота. Дольщик несет финансовые потери от возможного неиспользования средств: к средствам на счете эскроу не применяется процент вклада, и сумма не пересчитывается при изменении инфляционной составляющей.

4. Стоимость конечного продукта компании-застройщика вероятно будет выровнена. Потенциальный инвестор не сможет приобрести имущество на «стадии котлована» по более привлекательной цене, что приведет к снижению экономического эффекту от дальнейшей реализации имущества.

5. Отсутствует возможность оплаты в рассрочку имущества при непостоянных доходах со стороны потенциального дольщика, что может привести к снижению покупательского спроса среди средних слоев населения

6. Отсутствие страхования средств на счете эскроу снижает экономическую привлекательность заключения договоров долевого участия на приобретение дорогостоящей недвижимости. В то время как страхование вкладов предусматривает обязательный возврат 1,4 млн. рублей, то подобное страхование счетов эскроуотсутствует. На данный момент прорабатывается вопрос о страховании средств на эскроу-счетах на сумму не более 10 млн. рублей. Потенциальный дольщик не заинтересован в увеличении риска потери всех денежных средств на счете при отзыве лицензии банка и его банкротстве. Таким образом, дольщику нужно будет анализировать и принимать риски не только от компании-застройщика, но и банка – агента эскроу.

7. Отсутствие меры пресечения нарушения сроков строительства компанией-застройщиком со стороны дольщиков. Ранее на практике при увеличении сроков строительства дольщики могли претендовать на возврат средств за просрочку по договору долевого участия в судебном порядке. С введением счетов эскроу данная практика вероятно будет отменена, т.к. срок исполнения обязательств по завершению строительства и вводу в эксплуатацию может быть превышен на шесть месяцев согласно действующему. На возврат средств в данной ситуации может претендовать только кредитующая организация. В условиях кредитной сделки будут регламентированы сроки строительства, гаше-

ния кредита и суммы платежа, за нарушение которых застройщик будет обязан выплатить неустойку в установленном договором порядке.

8. Прогнозируется рост стоимости недвижимого имущества, т.к. перед застройщиком появится необходимость в проектном финансировании либо поиске собственного фондирования. Если строительство будет проходить на кредитные средства, то в стоимость 1 кв.м. строящейся недвижимости уже будет заложен процент, выплачиваемый банку за проектное финансирование с учетом инфляционной и рискованной составляющей.

9. При банкротстве компании-застройщика деньги со счета эскроу будут возвращены дольщику. Это послужило основной причиной изменения законодательной базы относительно долевого строительства. Таким образом планируется исключить появление обманутых дольщиков при банкротстве застройщика и от осуществления нелегального фондирования строительства.

10. Работа дольщика и застройщика будет осуществляться с одним банком. Тот же банк, что и финансирует стройку будет заключать договоры эскроу с дольщиком. Для застройщика данное условие наиболее приемлемо, т.к. оперируя одним расчетным счетом, он может направлять денежные потоки либо на гашение кредита в банке при проектном финансировании, либо на собственные нужды, после ввода объекта в эксплуатацию.

11. Средства, находящиеся на счетах эскроу могут быть источниками фондирования кредитов для компаний-застройщиков до истечения срока договора эскроу либо исполнения условий договора долевого участия.

12. Денежные средства на эскроу-счетах могут быть обременены по решению налоговых приставов по исполнительным документам дольщика. Приставы также могут снимать средства со счета. Таким образом, условия договора долевого участия будут не выполнены со стороны дольщика, и договор будет считаться расторгнутым.

В целом перечисленные особенности и изменения законодательства в части жилищного строительства должны оказать положительный эффект. Сделки будут более прозрачными, риски будут распределены между компанией-застройщиком и банком, граждане, приобретающие недвижимость в новостройках будут защищены с экономической и правовой стороны. Возникновение новых обманутых дольщиков должно прекратиться.

Вероятнее всего, на рынке останутся крупные компании с устойчивым финансовым состоянием, способные обеспечить приемлемые показатели при банковском кредитовании либо имеющие средства на собственное финансирование проектов.

Так же не произойдет значительного увеличения или уменьшения цен на недвижимость. Центральные банки планируют постепенно снижать ключевую ставку, коммерческие банки будут снижать ставки по кредитам и ипотеке, т.е. снижать стоимость кредитных средств для строительных компаний. С другой стороны уменьшение стоимости готового продукта – жилой недвижимости – будет провоцировать увеличение спроса. В рыночных условиях данные компоненты будут компенсировать влияние друг друга и удерживать баланс цен.

Крупные коммерческие банки уже подготовили кредитные продукты для новых условий. С течением времени они будут доработаны, останутся только наиболее комфортные решения для всех участников рынка.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ. Статья 860.7 Гражданского счета эскроу
2. Нина Егоршева «Центробанк объяснил новую схему продажи жилья», RGRU, Специальный редакционный проект, 10.01.2018 [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2018/01/10/centrobank-obiasnil-novuiu-shemu-prodazhi-zhilia.html> (02.05.2018 г.)
3. Алина Берест «Граждане будут покупать уже готовое жилье не у застройщиков, а у банков», Газета Дело, Сибирское информационное агентство [Электронный ресурс], URL: http://sia.ru/?section=398&action=show_news&id=356427 (20.03.2018 г.)
2. Бузун Е. В., Бузун М. Д. К вопросу об истории развития института долевого участия в строительстве // Молодой ученый, 2015 г., [Электронный ресурс], URL: <https://moluch.ru/archive/89/18344/> (01.05.2018)
3. Литовкин В. Н., Суханов Е.А, Чубаров В. В. «Право собственности: актуальные проблемы. Институт законодательства и сравнительного правоведения». М.: Статут, 2008. 731 с.
4. Иван Карякин «Плюсы и минусы отмены долевого строительства», Global FX 04.01.2018, .. [Электронный ресурс]. URL: <https://moluch.ru/archive/89/18344/> (20.03.2018).
5. Юлия Судакова, «Эскроу-счета: как изменится схема продаж новостроек?», Циан групп, 2018 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cian.ru/stati-eskrou-scheta-kak-izmenitsja-shema-prodazh-novostroek-277075/> (20.03.2018)
8. Юлия Судакова, «Эскроу-счета вместо долевого строительства: новые риски», Циан групп, 2018 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cian.ru/stati-eskrou-scheta-vmesto-dolevogo-stroitelstva-novye-riski-277067/> (20.03.2018)

9. Павел Картунов, «Аккредитив против эскроу» [Электронный ресурс], URL: <http://xn--b1apjdbkoi.xn--p1ai/articles/akkreditiv-protiv-yeskrou/> (01.05.2018)

10. Интернет-портал «Банки.ру», 2005–2018 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.banki.ru/wikibank/eskrou-schet/> (20.03.2018)